

Weert 11 september 2024

Spreekrecht huurders Cwartier

Commissievergadering R&E 11 september

Agendapunt: collegevoorstel principekeuze invulling Beekstraatkwartier

---

Geachte commissieleden R&E,

Mijn naam is Lex Mook. Namens de ruim 100 ondernemers van Cwartier wil ik hier graag onze zorgen en onze visie over het voorstel voor het Beekstraatkwartier met u delen. Wij vragen om zorgvuldigheid. En om een transparant besluitvormingsproces met daadwerkelijke betrokkenheid van álle belanghebbenden.

Wij hebben ernstige zorgen over de zorgvuldigheid waarmee het collegevoorstel voor de invulling van het Beekstraatkwartier tot stand is gekomen. Dit is niet gebaseerd op een onderbuikgevoel, dit baseren wij op een analyse van wat er was afgesproken om te onderzoeken, hoe dit onderzoek is uitgevoerd, en hoe de conclusie is gevormd. Deze analyse is te uitgebreid om in de beperkte spreektijd van vijf minuten toe te lichten. Daarom hebben we deze voorafgaand aan deze commissievergadering gemaïld aan alle fractievoorzitters.

Ik wil nu kort onze belangrijkste zorgen toelichten.

Onze eerste zorg betreft het participatieproces. Ondanks de toezegging in de bestuursopdracht van mei 2022 om belanghebbenden actief te betrekken, is het proces niet verlopen zoals beloofd. Als voorbeeld haal ik de bijeenkomst van 7 november 2023 aan met de huurders van Cwartier. Dit was geen inspraaksessie, zoals beloofd, maar een informatiesessie. Een bijeenkomst zonder ruimte voor een echte dialoog of het gezamenlijk uitwisselen van ideeën. Dit strookt niet met de afspraak in de bestuursopdracht van om ons actief te laten meedenken over de invulling van het gebied. Kijkend naar de expertise die binnen Cwartier ook op dit terrein voorradig is, vinden wij dat een gemiste kans.

Daarnaast werd onze suggestie voor een extra scenario, waarbij het huidige gebouw behouden en opgeknapt zou worden met behoud van de broedplaats, niet serieus overwogen. Dit ondanks de toezegging op 7 november dat dit zou worden meegenomen. Dit geeft ons het gevoel dat onze input is genegeerd. Wij pleiten nu er niet per se voor om Cwartier in zijn huidige vorm te behouden, maar we vinden dat dit scenario als een serieuze optie meegenomen moet worden in de variantenstudie. Een dergelijke nulvariant is ook essentieel is om de meerwaarde van andere varianten goed te kunnen afwegen.

Onze tweede zorg richt zich op duurzaamheid. De huidige plannen houden onvoldoende rekening met de doelstellingen voor CO2-reductie en circulariteit. Dit staat haaks op de strategische visie van de gemeente, waarin duurzaamheid centraal staat. Gezien de urgente klimaatdoelen is het cruciaal dat deze factoren worden meegewogen in de beoordeling van de scenario's.

Wij doen daarom een dringend beroep op u om niet in te stemmen met het huidige voorstel. We vragen u eerst te debatteren over de inhoud van het haalbaarheidsonderzoek, waarbij de onderzochte scenario's, de gekozen beoordelingscriteria en de argumenten voor de beoordeling van deze criteria aan de orde komen. Daarnaast vragen wij om het toevoegen van een extra nulvariant en om meer nadruk te leggen op duurzaamheid en circulariteit.

Een uitgebreide schriftelijke toelichting van onze zorgen is reeds toegestuurd aan de fractie(voorzitters) van de gemeenteraad. We vertrouwen erop dat u deze grondig zult bestuderen. Zo kunt u voorkomen dat er cruciale fouten worden gemaakt in het besluitvormingsproces.

Dank u wel.

Met vriendelijke groet,

Lex Mook,  
Thijs Mackus,

---

**Uitgebreide toelichting:** wat er was afgesproken om te onderzoeken, hoe dit onderzoek is uitgevoerd, en hoe de conclusie is gevormd.

**Context: Bestuursopdracht mei 2022**

Dit principevoorstel vindt zijn oorsprong in de bestuursopdracht van mei 2022. Enkele belangrijke passages uit deze opdracht zijn:

- Het uitwerken van 4 varianten.
- Het opstellen van een communicatie- en participatieplan.
- Het belang van verwachtingsmanagement.
- De participatie moest praktisch en efficiënt worden ingericht.
- Belanghebbenden zouden worden uitgenodigd om mee te denken over de invulling.
- Ideeën over de invulling moesten worden opgehaald.
- De mogelijkheden van herhuisvesting van gebruikers van Cwartier en de voormalige Verbinderij moesten worden verkend.

- Onrust en onzekerheid over de gebiedsontwikkelingen moesten worden beperkt door snel maar zorgvuldig een principekeuze te maken.

Vanuit deze context hebben we dit collegevoorstel beoordeeld als antwoord op de bestuursopdracht.

### **Inrichting van de participatie**

In lijn met de bestuursopdracht is er een participatieproces gestart. Zo vond op 7 november 2023 een bijeenkomst plaats waar ongeveer 30 ondernemers en huurders van Cwartier aanwezig waren. Uit de presentatie en het verslag blijkt echter dat dit een informatiebijeenkomst was en geen daadwerkelijke participatie. Participatie betekent immers het gezamenlijk uitwisselen van ideeën. Tijdens deze bijeenkomst werd alleen uitgelegd wat de 4 te onderzoeken scenario's waren, waarna vragen gesteld konden worden. Zowel deze bijeenkomst als andere contactmomenten tussen de gemeente en de belanghebbenden voldeden naar onze mening niet aan de bestuursopdracht om "belanghebbenden te vragen mee te denken over de invulling" en "ideeën voor de invulling op te halen".

### **Ontbrekend toegezegd variant**

Tijdens de bijeenkomst op 7 november werd gevraagd of er een extra scenario kon worden toegevoegd, waarin het gebouw wordt opgeknapt en de broedplaats volledig behouden blijft. Dit zou een apart scenario zijn van scenario 1. Er werd toen gezegd dat deze suggestie zou worden meegenomen.

Om het belang van dit extra scenario te benadrukken, hebben wij, als huurders, op 20 december 2023 een brief gestuurd naar de gemeente. Tot onze verbazing ontvingen wij op 30 januari een reactie waarin werd vermeld dat een scenario met behoud van het voormalig stadhuis, waaronder scenario 1, al werd onderzocht, zij het met beperkte huisvesting van de broedplaats. De gemeente besloot daarom de gevraagde extra variant niet toe te voegen, omdat er ook ruimte moest zijn voor andere functies, zoals wonen.

Ondanks onze pogingen om bij te dragen aan het participatietraject en de variantenstudie, is het scenario waarin het voormalig stadhuis wordt opgeknapt en de broedplaats volledig behouden blijft, nog steeds niet onderzocht. Dit staat haaks op de bestuursopdracht waarin staat dat de mogelijkheden van herhuisvesting van gebruikers van Cwartier en de voormalige Verbinderij verkend moeten worden.

Wij pleiten nu er niet per se voor om Cwartier in zijn huidige vorm te behouden, maar we vinden dat dit scenario als een serieuze optie meegenomen moet worden in de variantenstudie. Niet alleen is dit volgens ons een interessante variant, het kan ook dienen als een nulscenario waarmee de andere scenario's in termen van meerwaarde en kosten vergeleken kunnen worden. Zeker gezien de enorme financiële tekorten in de vier

onderzochte scenario's tot meer dan €80 miljoen, is het cruciaal dat de meerwaarde en meerkosten grondig worden afgewogen.

### ***De opbrengsten van de zogenaamde "participatie"***

Op pagina 11 van het collegevoorstel over de principekeuze wordt opgesomd welke participatieactiviteiten hebben plaatsgevonden. De alinea eindigt met de vermelding dat de resultaten van het participatietraject zijn meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. In hoofdstuk 9 van het haalbaarheidsonderzoek wordt opnieuw opgesomd wat er onder de noemer van participatie is gedaan. Ondanks deze inspanningen is het voor ons echter niet duidelijk wat de concrete resultaten van de participatie zijn, laat staan hoe deze zijn verwerkt in de scenariostudie. In hoofdstuk 9 wordt zelfs expliciet aangegeven dat de participatie niet heeft geleid tot aanpassingen in de onderzochte scenario's. Daarnaast ontbreekt het aan uitleg over hoe de opgehaalde input uit de participatie is meegenomen in de beoordelingscriteria van de varianten. Dit roept de vraag op: wat heeft de participatie daadwerkelijk opgeleverd? En, nog belangrijker, hoe is die input verwerkt in de analyse en beoordeling van de varianten? Hierover ontbreekt elke duidelijkheid.

### **Duurzaamheid en Circulariteit: Essentiële Factoren voor de Toekomst**

In het collegevoorstel wordt bij het gewenste resultaat "duurzaamheidsaspecten zoals klimaat" genoemd. Duurzaamheid en circulariteit zijn bovendien speerpunten in het coalitieprogramma van de gemeente Weert. De gemeente heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan de strategische visie 'Verwonder je in de groene thuishaven Weert'. Herhaaldelijk heeft de gemeente geroepen dat deze strategische visie *"vanaf nu het vertrekpunt voor alle gemeentelijke plannen"*. Duurzaam en innovatief ondernemen en leven is een van de 5 waarde van de strategische visie met als toelichting *"Wat op ons afkomt: We hebben te maken met uitputting van bestaande hulpbronnen en opwarming van de aarde. Daardoor is het noodzaak om van afval nieuwe grondstof te maken (circulair) en duurzaam energie te produceren"*.

We zijn de strategisch visie en de afweging van de 5 waarde uit de strategische visie nergens terugkomen. Niet als vertrekpunt maar ook niet als afwegingskader.

Niet alleen de gemeente Weert, maar ook andere overheden zullen de komende jaren alles in het werk moeten stellen om de CO2-doelstellingen en circulaire grondstofdoelen voor 2030 te behalen. De gemeente heeft daarbij een voorbeeldfunctie richting de rest van Weert.

Desondanks is in de afweging van de varianten geen rekening gehouden met CO2reductie en besparing van primaire grondstoffen (circulariteit). Dit is, naar onze mening, niet meer van deze tijd en helemaal niet in lijn met de strategische visie. Wij verzoeken dan ook met klem

om duurzaamheid en circulariteit alsnog mee te nemen in de beoordeling van de verschillende scenario's.

#### **Ons ongevraagd advies aan de commissie en gemeenteraad**

- Wij roepen de raadsleden op om niet in te stemmen met het collegevoorstel voor de invulling van het Beekstraatkwartier. Dit geldt zowel voor het haalbaarheidsonderzoek, de principekeuze voor scenario 3 (sloop en nieuwbouw), als het gevraagde investeringsbudget van € 320.000.
- Ons advies is om eerst te debatteren over de inhoud van het haalbaarheidsonderzoek, waarbij de onderzochte scenario's, de gekozen beoordelingscriteria en de argumenten voor de beoordeling van deze criteria aan de orde komen.
- Daarnaast adviseren wij om alsnog een nulvariant toe te voegen, waarin het gebouw wordt opgeknapt en de broedplaats volledig behouden blijft. Dit zou een verzamelgebouw zijn met kleinschalige werk- en kantoorruimtes, met een verhuurbare oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>, opgedeeld in ruimte variërend van 12 m<sup>2</sup> tot 98 m<sup>2</sup>.
- Wij adviseren ook om de verschillen in circulaire duurzaamheid tussen de varianten mee te nemen in een herziene haalbaarheidsstudie. Een nuttige referentie hiervoor zou het framework van "Het Nieuwe Normaal" kunnen zijn, bekend bij Brink die het haalbaarheidsstudie heeft opgesteld.