

PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouder: Thomas van Gemert	Project: Herontwikkeling Sint Jozefslaan-Oost (Fase 1 van Gebiedsontwikkeling Keent Moesel) Versie: 1.0 Datum: juli 2025
Ambtelijk opdrachtgever: Peter Lanting	Projectmanager: Jeroen Wilms
Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie De bestaande 102 sociale huurwoningen aan de Sint Jozefslaan 25 t/m 119 en 205 t/m 311 (zie bijlage 1; eigendom Wonen Limburg) zijn aan het einde van hun levensduur. Deze appartementen, gebouwd in het kader van de wederopbouw, voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen en woonbehoeften van bewoners. <i>Ruimtelijk kader</i> Het project vormt fase 1 van de uitvoering van de (op 8 februari 2021) door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Keent & Moesel. De visie beoogt een transformatie van de wijk door vervanging van verouderde woningvoorraad en verbetering van de openbare ruimte. Een sociaal programma is ook onderdeel van de opgave. <i>Planologisch kader</i> Het ter plaatse geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019' met de functies 'Wonen' en 'Verkeer' laat de beoogde ontwikkeling niet toe. Dit omdat het maximum toegestane aantal woningen en de hoogte overschreden worden, de bebouwing (deels) buiten de bouwvlakken komt te liggen en er een verschuiving tussen de verkeers- en woonfunctie komt. Omdat de plannen nog niet compleet uitgewerkt zullen zijn op het moment dat de planologische procedure gestart wordt en enige flexibiliteit wenselijk is, is een TAM-omgevingsplan (tijdelijke alternatieve maatregel vooruitlopend op het instrument wijziging omgevingsplan) het aangewezen instrument om een juridisch-planologische basis te bieden voor de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad en het ontwerp TAM-omgevingsplan dient uiterlijk op 31 december 2025 in procedure te worden gebracht. Het TAM-omgevingsplan (inclusief alle benodigde onderzoeken en onderbouwing) wordt volledig door en voor rekening van Wonen Limburg voorbereid en ingediend.	

Er ligt een relatie met de fase 0 projecten op de locaties Zevensprong en J.W. Frisolaan, in verband met de verhuizing van de laatst zittende bewoners aan de Sint Jozefslaan oost. Het sociaal plan is sinds april 2023 van toepassing. Inmiddels is circa 85% van de huishoudens verhuisd. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk verhuurd.

Proces:

Er is omwille van de doorlooptijd géén intentieovereenkomst gesloten. Er ligt een algemene Samenwerkingsovereenkomst Keent & Moesel waarin de intentie tot samenwerken is geformaliseerd.

In de te sluiten anterieure overeenkomst met Wonen Limburg, welke uiterlijk gelijktijdig met de besluitvorming over het ontwerp TAM-omgevingsplan dient te zijn opgesteld, worden in ieder geval afspraken gemaakt over het programma, instandhouding van het programma, kostenverhaal, financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, nadeelcompensatie en de aanpassing van de openbare ruimte.

Maatschappelijk Effect:

Door realisatie van het project worden circa 50 woningen extra aan de woningvoorraad toegevoegd. In totaal komen er 150 nieuwe duurzame woningen in de sociale huur (95) en in de middenhuur en betaalbare koop (55) op de woningmarkt.

Hiermee wordt aangesloten bij de volgende maatschappelijke effecten, zoals geformuleerd in de visie:

- Keent en Moesel zijn inclusieve wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid.
- Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen.
- Keent en Moesel zijn wijken met een divers, aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen en voorzieningen.

Doel:

Het project versterkt de strategische waarden 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Iedereen doet mee' en realiseert doelen 1 t/m 8 uit de doelenboom van de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

Met het project wordt bijgedragen aan de doelen uit de doelenboom die is opgenomen bij de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Te weten:

1. Keent en Moesel behouden (ieder) hun (eigen) identiteit.
2. De wijken hebben een diverse samenstelling in leeftijd, herkomst, huishouden grootte, inkomen en (zorg) behoefte. De woningen en voorzieningen sluiten aan bij deze diversiteit.
3. Iedere bewoner kan zijn hele leven binnen de wijk wonen door de aanwezigheid van verschillende woningtypes en voorzieningen.
4. De bestaande groenstructuur van de wijk wordt versterkt. De verbindingen zowel intern als naar buiten toe worden verbeterd. De inrichting van de buitenruimte faciliteert beweging, ontmoeting en sociale veiligheid.

5. De wijken worden klimaatbestendig; o.a. hemelwater in de openbare ruimte dient zoveel mogelijk te infiltreren, groenstructuren met schaduw, minder verharding, meer divers groen. De wijken hebben ecologische structuren die verbonden zijn met het buitengebied.

6. De auto krijgt een minder dominante positie in de wijken, de fiets en lopen zijn de meest logische keuze om zich te verplaatsen. De wijken zijn voorbereid op huidige ontwikkelingen in mobiliteitstransitie zoals plek voor deelauto's, mobiliteitshubs en kleinschalig (geautomatiseerd) openbaar vervoer.

7. De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.

8. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.

Projectresultaat:

150 nieuwe woningen gerealiseerd ter vervanging van 102 te slopen woningen op locatie Sint Jozefslaan-Oost, opgeleverd in de loop van 2028.

Specificatie woningmix:

- 95 woningen sociale huur
- 55 appartementen in de middenhuur/betaalbare koop

Ondersteunende resultaten:

- Ontwerp-TAM Omgevingsplan (uiterlijk Q4 2025 in procedure)
- Getekende anterieure overeenkomst met Wonen Limburg t.b.v. kostenverhaal (uiterlijk Q4 2025)
- Door gemeenteraad vastgesteld TAM-omgevingsplan (Q2 2026)
- Verleende omgevingsvergunning (Q2 2026)
- Heringerichte gronden aan de achterzijde en voorzijde voor zover eigendom van Wonen Limburg, met behoud van de bomenstructuur
- Gerealiseerd nieuw leidingtracé (alleen elektriciteit) en trafo-voorzieningen.
- Parkeervoorzieningen aan achterzijde gebouwen

Projectbeheersing: Randvoorwaarden t.a.v. beheers aspecten GROTICK

• Geld:

De plankosten voor de ambtelijke inzet tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst worden tijdelijk geparkeerd op een balanspost 'nog te verhalen kosten'. Vervolgens worden in de anterieure overeenkomst in ieder geval de volgende financiële afspraken vastgelegd:

- Gemeentelijke plankosten worden verhaald op Wonen Limburg, conform de Omgevingsregeling en het plankostenscanmodel.

- Kosten voor onderzoeken en aanpassingen aan de openbare ruimte (enkel de nieuwe weg achterom, naar de trafo en aanhelen aan de straatzijde) als gevolg van de ontwikkeling zijn volledig voor rekening van Wonen Limburg.
- Kosten voor aanpassing van gemeentelijk eigendom (boven- en ondergronds) zijn voor Wonen Limburg.
- Overdracht van nieuw openbaar gebied aan de gemeente vindt plaats tegen een symbolisch bedrag van € 1,00.
- Nadeelcompensatie

• *Organisatie:*

Kernteam komt bij elkaar op basis van behoefte en wordt waar nodig aangevuld met specifieke expertise:

Kernteam:

- Projectleider
- Beleidsadviseurs Ruimte/Wonen
- Stedenbouwkundige
- RO-adviseur
- Planeconoom
- Projectleider sociale ontwikkeling

Specifieke expertise in aanvulling op kernteam:

- Jurist
- VTH
- Verkeer
- Groen & Landschap
- OG Civiel
- Milieu
- Communicatieadviseur
- Externe adviseurs

Externe partners:

- Wonen Limburg (eigenaar/ontwikkelaar)
- Punt Welzijn i.k.v. de participatie

• *Tijd:*

Fase 1 - Voorbereiding en besluitvorming (juli t/m december 2025):

- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan
- Ontwikkelplanning
- Realisatieplanning
- Onderzoeken (o.a. verkeer, bodem, geluid, externe veiligheid, stikstof, flora & fauna, m.e.r.-beoordeling)
- Anterieure overeenkomst (AOK)
- Beoordeling TAM-omgevingsplan
- Voorbereiden besluitvorming TAM-omgevingsplan

Fase 2 - Planologische procedure van ca. 26 weken (december t/m medio mei 2026):

- TAM-omgevingsplan procedure (start uiterlijk 31 december 2025)

Fase 2b - Vergunning voorbereiding (februari t/m mei 2026):

- Voorbereiding omgevingsvergunning door WL tijdens TAM-procedure.

Fase 3 – Vergunningverlening (juni 2026):

- Omgevingsvergunning aanvraag door Wonen Limburg en besluit door gemeente.
- Besluit grondoverdracht t.b.v. verzwaren van nuts door gemeente.

Fase 4 – Realisatie vanaf Q3 2026 - 2028:

- Sloop bestaande bebouwing en start bouw.

• Informatie:

-

• Communicatie & Participatie:

Voortzetting integrale participatieaanpak gemeente en Wonen Limburg conform Gebiedsvisie, ondersteund door Punt Welzijn:

Er zijn regelmatig informatiebijeenkomsten en inloophmomenten om bewoners actief te betrekken bij de planvorming. O.a. over specifieke nieuwbouwlocaties waar omwonenden vragen kunnen stellen en ideeën kunnen inbrengen over bijvoorbeeld bouwhoogtes, groen, verkeer en parkeren. Er zullen ook bijeenkomsten komen die in het teken staan van Sint Jozefslaan. De eerste participatiebijeenkomst heeft op 5 juni 2025 plaats gevonden in de vorm van een inloophbijeenkomst.

• Kwaliteit:

- Gebiedsvisie Keent Moesel d.d. 8 februari 2021.
- 150 appartementen, waarvan 95 sociale huur en 55 middenhuur/betaalbare koop.
- Aan de noordzijde, diagonaal tegenover Markeent is een accent van zes bouwlagen voorzien, de overige nieuwe appartementen zijn voorzien in die, vier vijf en zes bouwlagen, passen bij de ruimtelijke opbouw in de omgeving.
- Architectuur passend bij wijkkarakter, beeldkwaliteit is verankerd in de visie
- Behoud en versterking markante bomenstructuur Sint Jozefslaan (o.a. door verbeteren van de groeiplaats).
- Verleggen en verzwaren van K&L tracé naar achterzijde.
- Parkeren conform gemeentelijke normen aan klimaatadaptief ingerichte achterzijden.
- Openbaar gebied conform door OG op te stellen PVE.
- Klimaatadaptieve inrichting met waterberging en infiltratie.
- Versterking biodiversiteit door gevarieerd groen.

Risico's*

Risico	Kans	Impact	Beheermaatregel
Vertraging TAM-procedure door beroep		Hoog	Zorgvuldige voorbereiding, vroege participatie, juridische ondersteuning

Participatie

De participatie is vanuit de totstandkoming van de Gebiedsvisie in samenspraak met Wonen Limburg opgepakt en wordt gedurende de uitvoering van het gehele project Keent & Moesel door beide partijen gezamenlijk vormgegeven. Punt Welzijn is hierbij aangehaakt. Het advies is de participatie op deze wijze te blijven vervolgen.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

Relaties met andere projecten:

- Gebiedsvisie Keent & Moesel (totaal)
- Fase 0 projecten Zevensprong/J.W. Frisolaan

Buiten scope:

- De herinrichting van de Sint Jozefslaan wordt gekoppeld aan de rioolvervanging
- Water- en nutsleidingen blijven liggen op de huidige plek
- Andere fasen/gebieden Gebiedsvisie Keent & Moesel
- Bredere infrastructurele aanpassingen buiten projectgebied (zie bijlage 1)

Afstemming vereist:

- Nutsvoorzieningen (leidingen, trafo's) met netbeheerders
- Groenstructuur met wijkbreed groenbeleid

Overige randvoorwaarden

- Grondoverdracht leidingtracé aan de achterzijde van de appartementen.
- Bouwroutes

Besluit College B&W

Herontwikkeling Sint Jozefslaan Oost

Bijlage 1: Projectgebied



