

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2907991
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2877633
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Sint Jozefslaan oost (fase 1 Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel).

Voorstel

In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van 102 portieketagewoningen aan de Sint Jozefslaan 25-119 en 205-311 (oneven) naar 150 appartementen door middel van een TAM-omgevingsplan tot uiterlijk 1 oktober 2025.

Inleiding

Op 3 februari 2021 is de Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. In de visie is beschreven hoe een vernieuwing van de wijken Keent & Moesel is beoogd door onder andere sloop en nieuwbouw van verouderde vroeg-naoorlogse portiek-etage woningen. Deze vernieuwing vindt gefaseerd plaats en heeft een doorlooptijd van 15-20 jaar. Voordat tot sloop wordt overgegaan vindt eerst nieuwbouw plaats. Hierdoor wordt een verhuisbeweging tot stand gebracht en bestaat de mogelijkheid voor bewoners om in de buurt te blijven wonen. Hiermee wordt hun sociaal netwerk in stand gehouden. Wonen Limburg is voor het grootste deel eigenaar van de te slopen woningen (618 van de 680 woningen). Volgens de huidige inzichten worden er ongeveer 930 nieuwe woningen gebouwd.

De Sint Jozefslaan oost betreft fase 1 van de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Het gaat in de bestaande situatie om in totaal 102 woningen verdeeld over 8 gebouwen op de percelen gemeente weert sectie R nummers 4350, 5172 en 5173, tezamen groot 14.958 m². In de Gebiedsvisie is herontwikkeling naar 117 woningen voorzien. Er heeft een nadere stedenbouwkundige studie plaatsgevonden. Deze studie wijst uit dat er 150 woningen gebouwd kunnen worden door op een aantal plekken hoger te bouwen dan de bestaande 3,5 laag. Het voornemen van Wonen Limburg is om 95 sociale huurwoningen te bouwen en 55 woningen in het middenhuursegment en in de betaalbare koop te realiseren. Verder is het voornemen om woningen met één, twee of drie slaapkamers te realiseren.

Inmiddels zijn 82 van de 102 huishoudens verhuisd. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk verhuurd door een leegstandsbeheerder.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019' met de functie 'wonen'. Ter plaatse is maximaal het aantal woningen toegelaten zoals aanwezig. De maximum bouwhoogte is 10 m. Verder zijn de omliggende terreinen voorzien van een aanduiding 'groen' en zijn een aantal bomen aangeduid als 'waardevolle boom'.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
 Beslissing d.d.: 27-05-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 3

De secretaris,

De voorgenomen ontwikkeling voldoet niet aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan, vanwege de toename van het aantal woningen, de gewijzigde situering van een aantal bouwvlakken, de hogere hoogte van de nieuwbouw en de aanleg van een parkeerterrein op het achterterrein.

Doel(en)

Krapte op de woningmarkt verminderen.
Meer diverse en kwalitatievere woningvoorraad.
Verbeteren leefbaarheid en veiligheid.

Resultaten

Een vastgesteld TAM-omgevingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van de planologische procedure.

Argumenten

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Weert.

De Gebiedsvisie Keent & Moesel is integraal overgenomen in de Omgevingsvisie Weert. Aangegeven is dat er in de komende 20 jaar veel staat te gebeuren in de wijken Keent en Moesel. Aanleiding vormt de toekomstbestendigheid van de 650 portieketagewoningen. Naast de sloop, renovatie en of nieuwbouw worden er extra woningen toegevoegd. Samen met de ontwikkelingen van de openbare ruimte en voorzieningen is dit vertaald naar een gebiedsvisie voor Keent en Moesel. De visie is de leidraad voor de ontwikkelingen in dit gebied. Naast de ontwikkelingen rondom wonen wordt er geïnvesteerd in groen, speelplekken, infrastructuur, riolering, klimaatadaptatie en energietransitie.

Er wordt voldaan aan de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

In de Gebiedsvisie Keent & Moesel is de aanpak van de Sint Jozefslaan gedefinieerd als fase 1, met in de planning voor de sloop en nieuwbouw een periode van 3-8 jaar na de vaststelling van de gebiedsvisie in 2021. Conform de visie zijn 117 nieuwe woningen voorzien. In de visie is geen nadere stedenbouwkundige studie van de deelgebieden opgenomen. Uit een nadere stedenbouwkundige verkenning blijkt dat er ruimte is voor 150 appartementen. Er zijn kansen voor vergroening door nieuwe bouwblokken aan de noordzijde schuin terugliggend te positioneren, als tegenhanger van de verwijding in het zuidelijke deel van de Sint Jozefslaan. Verder is aan de noordzijde, diagonaal tegenover Markeent, een accent voorzien in zes bouwlagen. Voor het overige zijn de nieuwe appartementen voorzien in drie, vier, vijf en zes bouwlagen.

Er vindt inmenging van andere woningcategorieën plaats.

Uitgangspunt van de gebiedsvisie is dat het aantal sociale huurwoningen dat aanwezig is behouden blijft en dat er inmenging van andere categorieën plaats vindt. In fase 1 worden 53 woningen méér gebouwd dan er nu aanwezig zijn (150 versus 102). Er worden 7 sociale huurwoningen minder gebouwd (95 i.p.v. 102) en 55 middenhuur- en betaalbare koopwoningen ingemengd. De mix in woningen wordt versterkt door woningen met één, twee of drie slaapkamers te realiseren. Op deze wijze richt de nieuwbouw zich op een brede doelgroep. Dit komt de veiligheid en de leefbaarheid ten goede.

Parkeren wordt zoveel als mogelijk op het achterterrein opgevangen.

De kracht van de gebiedsvisie en van dit plan is dat het parkeren zo veel als mogelijk wordt gefaciliteerd op de onbenutte achterterreinen achter de woningen en zo van de straat wordt gehaald. De bestaande bomen op de achterterreinen worden zoveel mogelijk behouden. Ook is er aandacht voor een klimaatadaptieve inrichting en het realiseren van verblijfskwaliteit op de achterterreinen, bijvoorbeeld door met open verharding te werken en door extra bomen toe te voegen.

Er zijn kansen om de openbare ruimte te vergroenen.

Wanneer er parkeerplaatsen kunnen vervallen in de openbare ruimte biedt dit kansen voor herinrichting en vergroening. Een speelplek is in 2024 aangelegd aan de Sint Jozefslaan ter hoogte van de 'schuine flats'. Verder zijn er kansen om de groeiplaats van de monumentale bomen te verbeteren door ontstening/vergroening.

Er dient grondoverdracht plaats te vinden.

De herontwikkeling vindt plaats op eigen gronden van Wonen Limburg. Als gevolg van de ontwikkeling dient een verzwarende plaats te vinden van het elektriciteitsnet. De bestaande leidingen liggen onder de monumentale bomen. Er heeft een onderzoek plaats gevonden naar de bomen en de boomwortels. De conclusie is dat er aan de straatzijde geen ruimte is voor een nieuw tracé voor de elektriciteitsleidingen. Een oplossing is gevonden door het nieuwe tracé achter de nieuwbouw te projecteren. Dit betekent dat de betreffende gronden aan de gemeente overgedragen dienen te worden conform de eis van het betreffende nutsbedrijf, zodat er sprake blijft van openbaar gebied. Voor het overige blijven de bestaande nutstracés gehandhaafd.

Kanttekeningen en risico's

Er is sprake van een project mer beoordelingsplicht.

Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit dient deze beoordeling plaats te vinden. Als aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, beslist het bevoegd gezag dat er geen mer nodig is. De motivering wordt in het ontwerp besluit van het TAM-omgevingsplan opgenomen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De legeskosten voor het principeverzoek bedragen € 1.337,00.

In het verleden, ten tijde van de Wet ruimtelijke ordening, is een algemene Samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg aangegaan voor de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden.

Er wordt een intentieovereenkomst aangegaan, waarin onder andere afspraken gemaakt worden over de gemeentelijke kosten. Voordat het TAM-omgevingsplan in procedure wordt gebracht dient een anterieure- en nadeelcompensatie overeenkomst te worden gesloten. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over het verplichte kostenverhaal, de financiële bijdragen in verband met het vermeerderen van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie en de toevoeging van andere categorieën woningen, de uitvoering van het plan en de inrichting en overdracht van het nieuwe openbaar gebied in verband met een nieuw nutstracé.

Aan deze onderdelen kunnen nu nog geen concrete bedragen worden gekoppeld, omdat deze afhankelijk zijn van het uiteindelijke plan en de werkzaamheden die moeten worden verricht. In algemeenheid geldt:

- De gemeentelijke plan- en apparaatskosten, die onderdeel zijn van het verplichte kostenverhaal, worden door de gemeente bepaald op basis van de uitgangspunten uit de Omgevingsregeling en het bijbehorende rekenmodel (plankostenscan).
- Als er verdere kosten door de gemeente worden gemaakt voor bijvoorbeeld het verrichten van onderzoeken of aanpassingen aan de openbare inrichting als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden dan worden deze kosten volledig doorbelast. De kosten voor het aanpassen van de boven- en ondergrondse inrichting als gevolg van het bouwplan op gemeentelijk eigendom zijn voor rekening van Wonen Limburg.
- De overdracht van het door Wonen Limburg aan te leggen nieuw openbaar gebied aan de gemeente vindt plaats tegen € 1,00.
- Wonen Limburg dient rekening te houden met een financiële bijdrage in verband met het vermeerderen van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie en de toevoeging van andere categorieën woningen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Ambtelijk opdrachtgever: Peter Lanting

R,E&V: Paul Cuppen, Daan Lammers, Jeroen Veraa, Paul Maas

OCSW: Marjolein Wassenberg

Projectbureau: Jeroen Wilms

Extern:

Wonen Limburg

Provincie Limburg

Regionaal overleg Wonen Midden-Limburg

Participatie

Op 5 juni 2025 wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, wijkraden Keent & Moesel en stakeholders. Tijdens deze bijeenkomst worden de eerste ideeën voor herontwikkeling (situering nieuwe gebouwen, parkeren, groeninrichting, bouwhoogten) toegelicht en wordt hierover het overleg aangegaan.

Communicatie

Wonen Limburg wordt geïnformeerd middels bijgaande concept antwoordbrief.

Het planvoornemen is toegelicht tijdens het besloten gedeelte van de vergadering van de commissie R&E op 19 februari 2025.

Het planvoornemen is op 15 april 2025 afgestemd in het regionaal overleg Wonen Midden-Limburg.

De provincie Limburg heeft per mail d.d. 9 mei 2025 een akkoord gegeven. Het plan aan de Sint Jozefslaan oost voorziet in woningen voor een brede doelgroep in een stedelijke context. Wel wordt aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie gezien de toename verhard oppervlak. Zoals bij de argumenten is aangegeven is er aandacht voor klimaatadaptatie bij de herinrichting van de achterterreinen en ontstaan er kansen voor ontstening en vergroening in de openbare ruimte.

Dit voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Er wordt rekening gehouden met een doorlooptijd van ongeveer 2 jaar voor de planologische procedure en de vergunningprocedure, zodat start realisatie kan plaatsvinden in Q2 2027. Zulks onder voorbehoud van juridische procedures of vertragingen die anderszins worden veroorzaakt.

Evaluatie

Voortgang en evaluatie vindt plaats via de voortgangsrapportage Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel.

Bijlage(n)

1. Concept antwoordbrief
2. Principeverzoek
3. Bijlage bij principeverzoek