

Wonen Limburg
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 1254
6040 KG Roermond

Weert, 27 mei 2025

Onderwerp: principeverzoek herontwikkeling Sint Jozefslaan Oost
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2877633 / 2910428

Beste [REDACTED]

Op 24 maart 2025 heeft u een principeverzoek naar ons gestuurd. Dit verzoek heeft betrekking op de herontwikkeling van de woningen aan de oostzijde van de Sint Jozefslaan, fase 1 van de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Hieronder ontvangt u onze reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van 102 portieketagewoningen aan de Sint Jozefslaan 25-119 en 205-311 (oneven) naar 150 appartementen, waarvan 95 appartementen in de sociale huur en 55 appartementen in de middenhuur/betaalbare koop. Ons advies is dit te regelen via een TAM-Omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden (IMRO). Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. De TAM procedure kan nog tot en met 31 december 2025 worden toegepast (dat wil zeggen dat uiterlijk 31 december 2025 een ontwerp TAM omgevingsplan ter inzage moet worden gelegd, deze mogelijkheid wordt niet verlengd). Gelet hierop dient u vóór 1 oktober een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan aan te leveren.

Motivering

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'.

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 binnen de aanduiding 'groen'.

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 plaatsvindt. 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.

Aandachtspunt

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.

Overeenkomst

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.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduuretijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uit ziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De algemene regels voor het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente aangeleverd ten behoeve van verwerking in het plan.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het TAM-omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het TAM-omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat het TAM-omgevingsplan open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het TAM-omgevingsplan.

Leges

De legeskosten voor het principeverzoek bedragen € 1.337,00. De factuur wordt u separaat toegestuurd.

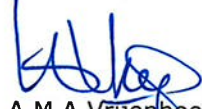
Participatie

Wonen Limburg en gemeente trekken gezamenlijk op in de participatie binnen de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Zo ook bij het plandeel Sint Jozefslaan. De eerste bewonersavond is gepland voor 5 juni 2025.

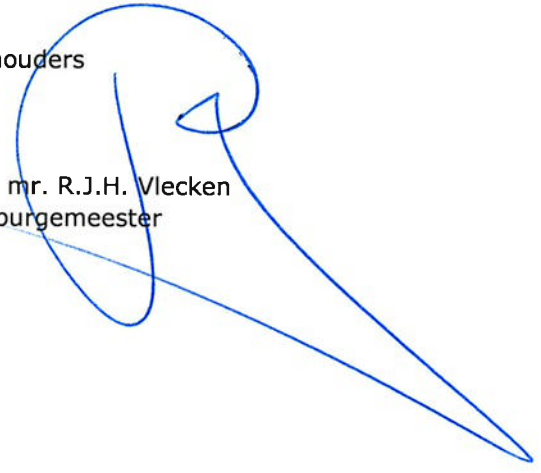
Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester