

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert



Geacht college van Burgemeester & Wethouders,

In samenwerking met uw gemeente is Wonen Limburg al geruime tijd aan het studeren op ontwikkeling van de planlocatie aan de Sint Jozefslaan Oost, fase 1 van de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Met deze brief verzoeken wij u in principe medewerking te verlenen aan onderstaand plan dat wij op deze locatie voor ogen hebben. Uiteraard lichten wij ons verzoek graag aan u toe.

Aanleiding

De planlocatie aan de Sint Jozefslaan oost bestaat uit 3 kadastrale percelen, te weten WEE01-R-4350, groot 8.660 m², WEE01-R-5172, groot 6.257 m² en WEE01-R-5173, groot 41 samen groot 14.958 m². Op het betreffende terrein staan nu 102 sociale huur appartementen in eigendom van Wonen Limburg.

Zoals in de gebiedsvisie en in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Weert en Wonen Limburg omschreven, wensen we op deze locatie de huidige woningen te slopen en nieuwe sociale meergezins huurwoningen, middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen te realiseren. Zowel ambtelijk als bestuurlijk hebben wij hierover inhoudelijk uitgebreid met elkaar gesproken en heeft Wonen Limburg in 2023 een voorlopig sloopbesluit genomen. Begin 2023 is er tevens een sociaal plan in werking getreden. Inmiddels zijn er 82 huishoudens verhuisd. De woningen die zijn vrij gekomen worden tijdelijk verhuurd door een leegstandsbeheerder.

Uitgangspunten woningbouw

De sloop en nieuwbouw is alleen mogelijk als er door de gemeente medewerking wordt verleend aan de juridisch planologische procedure waarmee woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De bestemming ter plaatse is 'wonen'. Echter dient er een wijziging te komen in de bouwvlakken, bouwhoogtes en aantallen.

Indien definitief besloten kan worden tot nieuwbouw stellen wij voor dat gemeente en Wonen Limburg de volgende uitgangspunten bij de ontwikkeling van de locatie aan de Sint Jozefslaan oost hanteren:

A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 385 08 50

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

B
IBAN NL44 RABO 0156 7737 67
BIC RABONL2U

KvK
13012102

BTW
NL00.25.82.041.B01

- De gemeente heeft de intentie om voor het nieuwe TAM-omgevingsplan flexibele bouwvlakken toe te staan voor maximaal 150 woningen, zodat er flexibiliteit ontstaat. Dit is wenselijk omdat de bouwplannen nog ontwikkeld moeten worden.
- Wonen Limburg realiseert op deze locatie 150 meergezinswoningen. Voor wat betreft de parkeerplaatsen sluiten we aan bij de parkeernorm van de Gemeente Weert.
- De toekomstige nieuwbouw richt zich op meergezinswoningen met één, twee of drie slaapkamers. Zo ontstaat er een mix van woningen.
- De toekomstige nieuwbouw richt zich op een brede doelgroep.
- Uitgangspunt voor de gehele gebiedsontwikkeling is dat het aandeel sociale huurwoningen gelijk blijft en dat het extra programma in het midden huur / betaalbare koopsegment wordt uitgevoerd
- Wonen Limburg realiseert circa 95 woningen in de sociale huursector met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens (€ 900,07 prijspeil 2025). Voor de overige woningen wordt onderzocht of deze aangeboden kunnen worden in het middenhuursegment (maximaal € 1.184,82 prijspeil 2025) en in het koopsegment (maximaal € 405.000,- Prijspeil 2025).
- In samenspraak met de gemeente worden de omwonenden betrokken bij de planontwikkeling (omgevingsdialoog).

Planning

De planlocatie is in bezit van Wonen Limburg. In bijlage 1 ziet u het verkavelingsvoorstel zoals samen met de gemeente is opgezet. Dit voorstel kan als vertrekpunt worden gehanteerd voor het opstarten van de ontwikkeling. De ontwikkeling aan de Sint Jozefslaan oost kan per ommegaande opgestart worden na een positief besluit uwerzijds. Het gezamenlijk opstellen van de ontwikkelkaders kunnen we dan ook zo snel mogelijk in gang zetten. Rekening houdend met een doorlooptijd van ongeveer 2 jaar voor de planologische procedure en de vergunningprocedure kan start realisatie plaatsvinden in kwartaal Q2 in 2027, mits tussentijds geen andere vertragingen optreden.

We horen graag wat uw standpunt is voor ons verzoek en welke procedure met doorlooptijd te hanteren is.

U kunt altijd bij ons terecht

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief? Bel mij gerust : [REDACTED] of mail naar [REDACTED]@wonenlimburg.nl

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior Gebiedsontwikkelaar

