



Nieuwbouwproject

7 Januaristraat/St. Josephstraat

Verslag inloopavond buurtbewoners en belanghebbenden dd. 29-11-2023

Het initiatief

- Omschrijving initiatief en doelstelling

Het plan bestaat uit de sloop van 24 verouderde appartementen en de realisatie van 34 levensloopbestendige appartementen. Onze doelstelling is dat we draagkracht in de wijk willen bereiken.

- Aan welke doelen draagt uw plan bij?

Levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. De bestaande duplexwoningen zijn niet alleen technisch verouderd, hebben geen lift en sluiten daardoor niet meer aan bij de hedendaagse woonbehoefte.

- Wanneer is het een succes?

Als de nieuwbouw ontwikkeling na de oplevering niet alleen fijn is voor de nieuwe bewoners maar door alle buurtbewoners wordt ervaren als een kwaliteitsimpuls voor de wijk.

- Vergelijkbare initiatieven

Recent heeft Maasvallei een nieuwbouwproject aan de Burgemeester Bauduinstraat aan de Groene Loper opgeleverd. Daarnaast is er recent gestart met de bouw van 29 woningen aan de Rembrandtstraat in de wijk Amby.

- Duur en fasering van project (onder voorbehoud)

In 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd om de 4 woonblokken te slopen. Dit is in 2018 bekrachtigd in de samenwerkingsovereenkomst "Heer en Meester" tussen gemeente en Maasvallei. Dit is breed uitgemeten en kenbaar gemaakt in de wijk. Begin 2021 is het principeverzoek ingediend. Hier heeft de gemeente in juli 2021 positief op besloten.

In 2022 is de buurt (huurders van Maasvallei alsmede particulieren) middels nieuwsbrieven geïnformeerd over de voorgenomen nieuwbouwplannen en planning. Het project is in de periode december 2022-april 2023 aanbesteed: aannemer is gecommitteerd.

Voorafgaand aan het indienen van de vergunningsaanvraag is een informatiebrief aan alle omwonenden in het plangebied gestuurd met een uitnodiging voor de inloopavond. De inloopavond heeft plaatsgevonden op woensdag 29 november. Dit verslag is een omschrijving van die bijeenkomst.



In december 2023 wordt de vergunningsaanvraag ingediend. Hierna begint de 26 weken-procedure. De verwachting is dat de omgevingsvergunning omstreeks september verleend wordt, en mits geen bezwaren/zienswijzen, onherroepelijk in september 2024. De bouw zal dan direct in oktober 2024 van start gaan. De realisatie zal een klein jaar duren.

De doelstelling voor oplevering is december 2025, met een eventuele uitloop naar het eerste kwartaal van 2026.

Direct betrokkenen

- **Omschrijving doelgroep**

De drie grote groepen huishoudens in de wijk Heer zijn: de leeftijden 25-45 jaar, 45-65 en 65+. Bijna de helft van de woningen (47% is koop) en 66% bestaat uit een gezinshuishouden.

In de toekomstige situatie willen we alle woningen in de sociale huur verhuren.

- **Deelgenomen betrokkenen**

Alle direct omwonenden (115 huisadressen) zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst.

- **Consequenties en voordelen van plan voor betrokkenen**

Nadelig is de tijdelijke overlast gedurende de uitvoeringsperiode. De voordelen zijn echter dat er in de wijk wordt geïnvesteerd en dat oude, verouderde bebouwing wordt vervangen in nieuwbouw. Dit zal een bredere doelgroep qua bewoners aantrekken. Ondanks een verdichting van het aantal woningen, wordt door de nieuwbouwontwikkeling de parkeerdruk in de straat niet groter, aangezien er parkeerplaatsen op eigen terrein van Maasvallei worden gerealiseerd.

- **Gemeenschappelijke doelen in plan**

Kwaliteitsimpuls en opwaardering van de wijk.

- **Gekozen methode van participatie**

Op 29 november 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Alle aanwezigen zijn gevraagd hun wensen, ideeën, suggesties op te schrijven middels 'wenskaarten'. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt. Wij evalueren deze inbreng en verwerken daar waar mogelijk de input in het plan.

Zodra de omgevingsvergunning verleend is, voordat de bouw gestart wordt, volgt nog een buurtinformatiebijeenkomst. Specifiek over de planning en overlast als gevolg van de werkzaamheden.



Toetsen initiatief

Sinds 2017 is het sociaal plan in werking getreden en is gestart met de herhuisvesting van de bewoners van de te slopen woningen. De leeggekomen woningen zijn door leegstandsbeheerder AdHoc tijdelijk verhuur of beheerd. De buurtbewoners zijn hier middels nieuwsbrieven over geïnformeerd. We hebben nagenoeg geen reacties van buurtbewoners hebben ontvangen naar aanleiding van de verzonden nieuwsbrieven.

De bijeenkomst is georganiseerd bij 'Herremeniezaal Hier' in Maastricht, aangezien deze dicht bij de projectlocatie ligt. De bijeenkomst is goed bezocht, zeker 30-40 mensen. We hebben tijdens de inloopbijeenkomst bijgehouden welke omwonenden aanwezig waren. Aangezien het voornemen tot sloop-nieuwbouwplannen al ruimschoots eerder kenbaar was gemaakt, hadden we ook wel verwacht dat de bijeenkomst goed bezocht zou worden. Buurtbewoners waren met name geïnteresseerd hoe de nieuwbouw eruit zou komen te zien.

Er is bewust gekozen om geen presentatie te houden, maar het juist meer interactief op te zetten. We hadden verschillende tafels ingericht; op één tafel impressies van de nieuwbouwplannen/ een andere tafel met de plattegronden van de nieuwbouwwoningen/ een andere tafel voor mensen die geïnteresseerd zijn in de mogelijkheid tot huur van een nieuwbouwwoning en een andere tafel met de planning en bouwplaats inrichting. Voor de nieuwbouwappartementen hebben we inmiddels een lijst van potentiële huurgeregagiden. Zij zullen per email de brochure ontvangen wanneer deze gereed is.

We hebben aanwezigen in de gelegenheid gesteld om opmerkingen/ adviezen/ klachten op te schrijven op zogenaamde "wenskaarten". Zie foto in kader. We hebben 15 van deze kaarten ingevuld retour ontvangen. De inhoud varieert van verzoek om nadere afspraak tot overlastbeperking tijdens sloop tot vraag om verhuiskostenvergoeding, maar overwegend is de vraag of ze op de kandidatenlijst voor de toekomstige verhuur gezet kunnen worden. Een aantal hiervan is onderstaand te zien. We hebben geen input ontvangen met voorgestelde planaanpassingen.

The image shows two examples of 'Wijk Wens' candidate lists. Each list has a blue header with the 'maasvallei' logo and a large pink arrow pointing right. The lists are titled 'WIJK WENS' and 'kandidatenlijst'.

Left List:

- Naam: Fem. Grootjaan
- Adres: St. Josephstr. 53
- Tel nr: 06-3818149-2
- neljans6@gmail.com
- 556
- Mijn Wijk Wens:
 - geïnteresseerd
 - Til ingeschreven
 - huurpauze

Right List:

- Naam: Verleijmans-Smeets
- Adres: N. van Slangenbou 177b
- Tel nr: 06 52333451
- naels_jent455u@quail.com
- Mijn Wijk Wens:
 - appartement 7e Januaarstraat / Stuk Josephstraat
 - eventueel huurgeregagid appartement 7e Januaarstraat



WIJK WENS
kandidatenlijst

Naam: Mike Dinjens
Adres: 7 Januariastraat 13
Tel nr: 06-12077603
cyril.dinjens@ziggo.nl

Mijn Wijk Wens:
Geïnteresseerd
20 jaar

maasvallei

WIJK WENS
kandidatenlijst

Naam: Tiny Geurts (06-12-42)
Adres: 7 Januariastraat 43
Tel nr: 06-2442816
tiny.geurts@live.nl

Mijn Wijk Wens:
Bij woonwoning st. Yosefstraat
Leveren het park op
Bij de verduistering (niet begane grond)
Het heeft een woonwoning van
12 Maasvallei (1-30 jaar ingeschreven)

maasvallei

WIJK WENS
kandidatenlijst

Naam: Koen Willems
Adres: 7 Januariastraat 13
Tel nr: 06-29950367
koenkoen.willems@gmail.com

Mijn Wijk Wens: geïnteresseerd
Ad hoc bewoner

maasvallei

WIJK WENS
kandidatenlijst geïnteresseerd

Naam: M. Acampar (geb 06-06-1955)
Adres: Veldstraat 44
Tel nr: 06-2616030
email: askeidhobels@hotmail.com

Mijn Wijk Wens:
Bij woonwoning st. Yosefstraat
Leveren het park. Liefst niet
begane grond
Momenteel bezit ik een woonwoning
mijn sla nu 30 jaar inge-
schreven

maasvallei

Er waren voornamelijk veel omwonenden die benieuwd waren naar de plannen of geïnteresseerd zijn in een woning. Een aantal bewoners had vragen met betrekking tot de hoogwaterproblematiek in de omgeving en of hier rekening mee gehouden is in de peilhoogte van de nieuwbouw.

Er was één buurvrouw die huiverig is over de consequenties van de bouw door trillingen van heipalen bij de bouw: meerdere huishoudens hebben last van scheuren in de woningen en vermoeden dat dit komt door de ondertunneling van de A2. Hierdoor vragen zij om extra zekerheid bij de bouw van de 7 Januariastraat. Deze zorg is ontnomen, aangezien er gewerkt zal worden met mortelschroefpalen.

Over het algemeen waren mensen positief over de plannen.

Foto's bijeenkomst:





Wegen inbreng

- Geef een inschatting van het draagvlak (groot, beperkt of geen) voor uw initiatief

Groot

- Op welke belangen/bezwaren/ideeën komt u de omgeving tegemoet, waarom en hoe (aanpassing plan)

We hebben enkele zorgen kunnen wegnemen, waar we voorafgaand al op hadden geanticipeerd. Denk aan: bereikbaarheid, parkeren, overlast bij bouw (heien), overlast bij sloop, bouwmassa/-hoogte

- Welke argumenten neemt u niet over en waarom niet

Veel omwonenden attenderen ons op de recent ervaren wateroverlast als gevolg van hevige regenbuien. De straten staan dan blank. Wij kunnen niet anders aangeven dan dat we geen kelders bouwen (in de huidige toestand zijn die er wel), wij zullen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot waterberging en infiltratie.

- Welke overige afspraken heeft u met betrokkenen gemaakt

Toezegging dat wij voorafgaand aan sloop en realisatie duidelijk inzichtelijk zullen maken wat de overlast zal zijn (verkeersmaatregelen, geluid, stof etc).

- Eventueel waarderingcijfer voor participatie door betrokkenen

Niet van toepassing

- Eventuele schriftelijke reactie(s) van betrokkenen op uw verslag

Niet ontvangen

Artikel door de Limburger:

Na tien jaar 34 nieuwe appartementen in Maastrichtse wijk Heer: 'Het was een kwestie van volhouden'



Impressie van de nieuwbouw in Heer. — © Boosten Rats Architecten

Maastricht - Het heeft dan tien jaar geduurd, maar begin 2026 moeten 34 nieuwe appartementen aan de Sint-Josephstraat in Maastricht er dan toch echt staan. De beschermde status van de huidige gebouwen zorgde voor vertraging.

Joos Philippens

Vrijdag 1 december 2023 om 17:00



In de Hermoniezaal bekijken inwoners van de Maastrichtse wijk Heer tekeningen en plattegronden van 34 nieuwe appartementen aan de Sint-Josephstraat. Het sluitstuk van een jarenlange strijd. De gemeenteraad van Maastricht besloot al in 2016 tot sloop van 24 woningen, die volgens Maasvallei te slecht waren om te renoveren. De huurders trokken eruit, maar de huizen worden inmiddels alweer een paar jaar noodgedwongen antikraak bewoond.

Noodkreet

Tot frustratie van Maasvallei wilde de gemeente toch weer af van sloop, aangezien die vier gebouwen gemeentelijk monument zijn. „Dat je zorgvuldig omgaat met zo'n monument is logisch”, blikt projectleider Ruud Verkou terug. „De stijgende bouwkosten gingen een rol spelen. Het was een kwestie van volhouden, blijven gaan.”

Toenmalige directeur-bestuurder Alex Meij uitte anderhalf jaar geleden namens Maasvallei een noodkreet over de procedurele molens. „We moeten zes keer uitleggen waarom we willen slopen”, zei Meij. „Toen hoorden we: voor die nieuwbouw is een nieuw bestemmingsplan nodig. Vervolgens, nadat we 40.000 euro aan legeskosten hadden betaald, luidde het verhaal: eerst moet de welstandscommissie oordelen. Daarna veranderde de zaak compleet: 'We hebben als gemeente toch de voorkeur voor een andere procedure, dien maar een nieuw verzoek in.'”



De kenmerkende bogen van de huidige gebouwen. — © Johannes Timmermans



De bogen keren terug in de nieuwbouw. — © Boosten Rats Architecten

Bogen

Uiteindelijk rolde er een compromis uit. In de nieuwbouw keren de kenmerkende bogen, inclusief een bepaalde metselmethode, terug. Deze week kon Ruud Verkou dan toch echt de plannen presenteren. Staan er nu 24 appartementen, dat worden er 34; van elk 70 vierkante meter groot, met twee slaapkamers. Totale kosten ruim negen miljoen euro. Sociale bouw, met een huur van ruim achthonderd euro per maand. Natuurlijk gasloos en goed geïsoleerd. Binnenkort vraagt Maasvallei de vergunning aan. Omdat de gemeente een uitgebreide procedure eist, duurt dat een halfjaar. „Maar goed: dan lopen we het minste risico”, zegt Verkou.



Hilde Breikers en Ruud Verkou. — © De Limburger

Mortelschroefpalen

In september moet de sloop starten, in 2025 wil Maasvallei bouwen. Er wordt niet geheid, aannemer Laudy werkt met mortelschroefpalen die in de grond gedraaid worden. Dat is een grote geruststelling voor Hilde Breikers. Zij is een van de inwoners van Heer met scheuren in haar woning door de aanleg van de A2-tunnel, een paar honderd meter verderop, waarbij te veel water is weggepompt en de veengrond verzakte. Ze vreest nu opnieuw schade. „Alles moet hier op palen, de grond is hier heel onbestendig door de vloed, een ondergrondse rivier. Goed dat er niet geheid wordt, dat scheelt alvast veel trillingen.”

Sowieso belooft Verkou dat er straks foto's gemaakt worden voor de bouwstart. „Als we iets kapotmaken, dan moeten we het repareren. Dat kan ik alvast toezeggen.” Als alles volgens planning verloopt, kunnen de nieuwe bewoners uiterlijk begin 2026 in hun appartement. Tien jaar na het eerste akkoord tussen Maasvallei en de gemeente.

Lees ook: [Maastricht geeft geen hulp aan gedupeerde eigenaren van verzakte huizen in Heer](#)