



## **Verslag inloopbijeenkomst 5 juni 2025 inzake herontwikkeling Sint Jozefslaan oost**

Er zijn ruim 300 uitnodigingen verspreid onder de omwonenden. Verder zijn de wijkraden Keent & Moesel, de huurdersbelangenorganisatie SHML en de raadsleden uitgenodigd.

De presentielijst is getekend door 42 personen. Ingeschat wordt dat ongeveer 75-100 personen aanwezig zijn geweest tijdens de inloopbijeenkomst.

Vanuit de organisatie van de bijeenkomst waren aanwezig vertegenwoordigers van Wonen Limburg, BAM Wonen, architect, Punt Welzijn, Ad Hoc en gemeente Weert.

Het planvoornemen is toegelicht aan bezoekers, tevens was er de mogelijkheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken. De opmerkingen die door bezoekers zijn opgeschreven zijn puntsgewijs opgenomen in dit verslag.

### **Planvoornemen**

Het planvoornemen heeft betrekking op de herontwikkeling van totaal 102 portiek etage woningen aan de Sint Jozefslaan 25 tot en met 119 (oneven) en 205 tot en met 311 (oneven). Het betreft sociale huurwoningen in eigendom bij Wonen Limburg. Het voornemen is om 150 appartementen terug te bouwen, waarvan 95 sociale huurwoningen en 55 midden huur- en koopwoningen. Er komt een mix aan appartementen met verschillende oppervlaktes en met een of meerdere slaapkamers. De hoogte van de nieuwbouw varieert van 3 tot 6 verdiepingen. Het parkeren wordt aan de achterzijde van de nieuwbouw opgevangen en staat ten dienste van de nieuwe woningen. Hierdoor hoeft er minder op straat geparkeerd te worden. Zo ontstaat ruimte voor meer groen, een betere verblijfskwaliteit en een veiliger inrichting van de straat.

### **Procedure**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 mei 2025 in principe ingestemd met het planvoornemen. Dit is nog geen definitief besluit. Om dit plan te kunnen realiseren dient het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) te worden aangepast. De verwachting is dat de wijziging van het omgevingsplan in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2025 ter inzage kan worden gelegd. Het plan ligt 6 weken ter inzage. De omwonenden worden hier te zijner tijd over geïnformeerd. Gedurende de periode van ter inzage legging bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Vervolgens besluit de gemeenteraad of de wijziging van het omgevingsplan vastgesteld wordt. Na vaststelling van het plan kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

### **Nadeelcompensatie (voorheen planschade)**

Er wordt niet meer gesproken van planschade. Sinds de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden spreken we van nadeelcompensatie. Nadeelcompensatie wordt bepaald op basis van het

bouwplan, niet op basis van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Wanneer men denkt dat er sprake is van waardedaling van de woning als gevolg van het planvoornemen kan men, nadat de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) onherroepelijk is geworden, een verzoek om nadeelcompensatie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor nadere informatie zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR672933/1>

### **Noordzijde (Sint Jozefslaan 25 tot en met 119 (oneven))**

*Gemaakte opmerkingen:*

- *Hoe wordt er met parkeeroverlast omgegaan?*
- *Parkeren op basis van vergunning of betaald?*
- *Waarom één kant van de parkeerhaven dicht?*
- *Planschade (zie hiervoor)*
- *Termijn van sloop?*
- *Toegang privé terrein in verband met levering vrachtwagen Vis & Co*
- *Bomen en groen tegen erfgrans moet blijven.*
- *Woonstoren te hoog, verlies privacy, galerij achterzijde (bewoners Victor de Stuersstraat)*

### **Reactie:**

De parkeerplaatsen worden gekoppeld aan de woningen, het wordt geen openbaar parkeerterrein maar privé parkeren. De bomen die binnen de nieuwe ontwikkeling passen worden gehandhaafd, dat is mede de reden dat er geen toegang komt aan de zijde van de Victor de Stuersstraat vanwege de aanwezigheid van 4 waardevolle bomen. In het belang van de sociale veiligheid is het beter om één in- en uitgang te maken in plaats van 2. Zo kan er geen sluiproute ontstaan.

Er wordt op eigen terrein een nieuwe toegang gemaakt om het parkeerterrein te bereiken naast de al bestaande toegang bij de woningen en commerciële ruimten op de hoek Dries/Sint Jozefslaan. Deze bestaande toegang blijft zodoende ongewijzigd gehandhaafd.

Het is moeilijk om in te schatten wanneer de woningen precies gesloopt gaan worden. Dit hangt samen met de procedure voor de wijziging van het omgevingsplan en de vergunningverlening. Volgens de huidige planning wordt nog in de tweede helft van 2026 gestart met de voorbereiding van de sloop van de woningen. Indien dit gebeurd is wordt er gestart met de bouw van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen in dat geval in de loop van 2028 gereed zijn. Bij juridische procedures tegen de wijziging van het omgevingsplan kan de termijn langer zijn. Uiteraard blijven we ook in gesprek met bewoners van de te slopen appartementen die nog op zoek zijn naar een andere woning en worden zij ook op de hoogte gehouden van de voortgang.

De bomen en het groen op de scheiding met de achtertuinen van de woningen aan de Jan Truijensstraat blijven gehandhaafd. Er ontbreekt een boom in de rij, hier wordt een nieuwe boom aangeplant. De andere bomen (in de tweede rij) dienen voor het merendeel verwijderd te worden om de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen te borgen. Bij de inrichting van het achterterrein wordt aandacht besteed aan de verblijfskwaliteit, denk aan het toevoegen van groen en bomen.

Bij het ontwerp van het bouwplan wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van inkijk. Inkijk bij het dit plandeel wordt al beperkt door de te behouden bomen.

### **Zuid (Sint Jozefslaan 205 tot en met 311 (oneven))**

*Gemaakte opmerkingen:*

- *De 6 lagen vind ik toch wat hoog voor omwonenden*
- *Bewoners Alphons Boostenstraat zijn heel erg boos op de 6 lagen, wonen er direct achter. Hebben zelf al bomen geplaatst.*
- *Wat voor woningen komen er terug? (zie blz. 1 onder planvoornemen)*
- *Parkeerplaatsen geluidsoverlast?*
- *Woongenot wordt afgenomen, rust in de achtertuin wordt afgenomen, opnieuw inkijk in onze woning.*
- *Overlast van (auto)deuren, voordeuren. Afscheid nemen van visite. Nu al "echo" in de straat door de flat. Geluiden uit tuin wordt weerkaatst.*
- *Wordt parkeerplaats afgesloten? Wat is afstand van de scheiding perceel tot aan de parkeerplaats?*
- *Hoe wordt de afscheiding gemaakt zodat inkijk beschermd wordt? Bomen? Heggen? Wij zien alleen nadelen voor ons woongenot in de Alphons Boostenstraat, gebouw wordt hoger, er komt een galerij, parkeerplaatsen, dus uitzicht wordt belemmerd, geluidsoverlast, inkijk. Hoe worden wij beschermd?*
- *Veel parkeerplaatsen achter de tuinen. Ik ben bang dat ik geen rust meer heb.*
- *Hoe zit het met parkeren?*
- *Parkeerplaatsen direct achter onze tuinen, veel herrie en rotzooi met drugsdealers etc.*
- *Wat van ondergronds parkeren en groen met bomen boven.*
- *De Sint Jozefslaan is nu 3,5 verdieping hoog. Bij ons is het voorstel 4 hoog te maken. Hoe hoog is de huidige 3,5 m? Hoe hoog wordt de 4 hoog?*
- *Waarom hoger bouwen in plaats van net ½ lager (maaihoogte), dan ook minder inkijk.*
- *Van alle kanten minpunten. 1 pluspunt zou al fijn zijn. Galerij komt 2 m dichterbij, parkeerplaats achter tuin, in plaats van 3,5 lagen 4 lagen, minder groen.*
- *Er vliegen veel vlermuizen die naar de flats vliegen waar zij leven, mag dit zomaar gesloopt worden?*
- *De zoninval zal veel minder zijn in de tuin door 6 lagen.*
- *Totaal geen privacy meer. Alle bomen die nog enige beschutting bieden zijn weg achter mijn perceel.*
- *Zijn er kapvergunningen voor de hoge bomen? Wat parkeerplaats wordt.*
- *Worden woningen kleiner? (zie blz. 1 onder planvoornemen)*
- *Aan oostzijde ter hoogte van schuine flat wordt gesleuteld op de stoep, er staat een aanhanger met schroot er op en een compressor (veel lawaai). (Dit is doorgegeven aan de toezichthouders).*
- *Er zijn meer woningen nodig dus ik vind 't een goede ontwikkeling.*
- *De complimenten.*
- *Nieuwe woningen met minder energielasten. Top voor de mensen.*
- *Fijn dat er iets nieuws komt. Soms moet je opnieuw beginnen voor kwaliteit.*

#### **Reactie:**

De sociale veiligheid op het achter terrein verbetert ons inziens doordat er meer personen komen vanwege de aanwezigheid van een privé parkeerterrein. Ook zal er meer verlichting komen. Er zijn nu alleen nog schetsen gemaakt. De afstand van de parkeerplaatsen tot de privé percelen worden te zijner tijd op de maatvoering tekening opgenomen. Verder is een haag voorzien als afscherming tussen het parkeren en de privé percelen.

De kosten van ondergronds parkeren zijn dermate hoog en daarom niet haalbaar in deze ontwikkeling. Dat is de reden dat gekozen is voor parkeren op maaiveld.

De hoogte van de bestaande appartementen is 10,5 m. De hoogte van nieuwe appartementen in 4 verdiepingen is 14 m.

De druk op de woningmarkt is groot. Het aantal personen per huishouden neemt af en we vergrijzen. Dat is de reden dat de gemeente op locaties in het stedelijk gebied, dicht bij voorzieningen, vaker in zal zetten op hogere nieuwbouw. Dit kost naar verhouding minder ruimte. Het buitengebied wordt zo gespaard. Dat is de reden dat voor de herontwikkeling aan de Sint Jozefslaan ook wordt gekozen voor het terugbouwen van méér woningen dan er nu staan door een of meer verdiepingen hoger te bouwen. Na de gemaakte opmerkingen zullen we de komende tijd de hoogten en de plekken daarvan opnieuw bekijken.

Er zal een schaduwstudie worden gemaakt om de valschaduw in de lente, zomer, herfst en winter in beeld te brengen. De studie laat zien wat de gevolgen zijn voor de omliggende woningen in de betreffende jaargetijden.

Bij het ontwerp van het bouwplan wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk beperken van inkijk. Dit doen we door kritisch te kijken naar de plattegronden en te zorgen dat het woonprogramma vooral aan de voorzijde komt.

Voordat de woningen gesloopt worden dient aan de hand van een onderzoek aangetoond te worden dat er geen nadelige gevolgen zijn voor beschermde soorten. Indien nodig worden er mitigerende maatregelen genomen.

Voor de kap van bomen die niet waardevol zijn is alleen een kapmelding nodig, geen kapvergunning. De bomen op het achterterrein van het zuidelijk deel zijn niet waardevol. Hiervoor is dus alleen een kapmelding nodig. De bomen op de grens met de achterburen worden vervangen, omdat ze slecht zijn. Om toch de inkijk enigszins te beperken willen we kijken wat de mogelijkheden zijn voor het planten van een rij bomen nabij de erfgrans. We kunnen niet het type bomen planten dat er nu staat want daar is geen ruimte voor. We willen kijken naar een andere soort.

## **Algemeen**

*Gemaakte opmerkingen:*

- *Waarom niet de hele Sint Jozefslaan in 1 keer aanpakken? Dan kan de weg verlegd worden en is veel meer mogelijk.*
- *Wat gebeurt er met de Dries en het gebouw op de Dries hoek Sint Jozefslaan?*

## **Reactie:**

Aan de Sint Jozefslaan staan ongeveer 300 woningen in de vorm van portieketage appartementen. De eigendomsverhoudingen zijn wisselend. Dit bemoeilijkt herontwikkeling. Bovendien gaat het om teveel woningen om in één keer aan te pakken, mede gelet op de enorme druk op de woningmarkt. Het deel waar de voorgenomen herontwikkeling op van toepassing is, is volledig in eigendom bij Wonen Limburg. De twee appartementencomplexen tegenover Markeent zijn volledig in particulier eigendom. Hier heeft Wonen Limburg geen bezit. Een eventuele herontwikkeling in de toekomst is aan de betreffende Verenigingen van Eigenaren (VvE). Aan de even zijde van de Sint Jozefslaan en aan de Schaekenstraat is ook sprake van VvE's. Hier heeft Wonen Limburg wel deels eigendom, maar er is ook sprake van particulier bezit. Voor dit deel loopt momenteel een onderzoek naar de haalbaarheid van een eventuele herontwikkeling.

De Dries en de bebouwing aan de Dries/Sint Jozefslaan valt buiten het plangebied van voorliggend plan. De Dries is onderdeel van de spoorzone waarvoor momenteel een visie wordt gemaakt. Dit geldt voor de bebouwing en de openbare ruimte, waaronder het parkeerterrein. Het gebied waarvoor de visie wordt gemaakt is groter en reikt voor het gebied rondom het spoor tussen kanaal en de Roermondseweg.

## **Verkeer**

### *Gemaakte opmerkingen:*

- *Drukke op weg, rijbaan smal in verband met fietspaden veroorzaakt ongelukken (noord)*
- *Als het mogelijk is zou het fijn zijn als het fietspad in 't midden of stoep komt (veiligheid) (zuid)*
- *Sint Jozefslaan naar 30 km/u, er wordt nu gescheurd.*
- *Oversteken Sint Jozefslaan is gevaarlijk, ook voor kinderen, net nu er een nieuw speelterrein is aangelegd. Plus veel geluid van het verkeer. Super onveilig met kinderen.*
- *Wordt Sint Jozefslaan autoluw?*
- *Hoezo verkeersluw? De laatste plannen voor herinrichting Ringbaan sturen al het verkeer net naar de Sint Jozefslaan!!*

### **Reactie:**

De Sint Jozefslaan is in de huidige situatie grotendeels een 50 km/u weg en deels 30 km/u ter hoogte van Markeent. In de visie van de gemeente wordt de Sint Jozefslaan veiliger ingericht. Dat is een van de redenen om de parkeerbehoefte bij de nieuwe woningen aan de achterzijde van de nieuwe woningen op te vangen. Zodoende kan een deel van de parkeerplaatsen aan de straat vervallen en ontstaat er ruimte voor meer groen en een veiliger inrichting voor langzaam verkeer.

## **Midden (Sint Jozefslaan 121 tot en met 203 (oneven))**

### *Gemaakte opmerkingen:*

- *Jammer dat particuliere bezit niet wordt meegenomen in de vernieuwing.*
- *Kunnen de twee tussengelegen flats niet meegenomen worden?*
- *Wat gebeurt er met de 2 blokken tegenover Markeent? De kwaliteit is heel slecht, slechter dan de sociale huurwoningen, met name achterkant is een puist.*

### **Reactie:**

De twee appartementencomplexen tegenover Markeent (Sint Jozefslaan 121 tot en met 203 (oneven)) betreffen particuliere complexen. Een eventuele herontwikkeling in de toekomst dient door de betreffende VvE's geïnitieerd te worden. Dit maakt geen deel uit van de voorgenomen herontwikkeling aan de oostzijde waarvoor Wonen Limburg het initiatief neemt.