

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	Raadsvoorstel: DJ-3156207
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts ((0495) 575 221)	Zaaknummer: 3156020
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost.

Voorstel

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.TAMStJozefsInoost-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding*Gebiedsvisie Keent & Moesel*

Op 8 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. Deze nieuwbouw is voorzien op de locaties Zevensprong (62 woningen) en J.W. Frislaan (36 woningen). 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.

Principebesluit

Het college heeft op 27 mei 2025 in principe ingestemd met het principeverzoek voor de Sint Jozefslaan oost (huisnummers 25-119 en 205-311 oneven). Deze locatie betreft fase 1 van de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel. Het gaat in de bestaande situatie om in totaal 102 sociale huurwoningen 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.

Inmiddels zijn 95 van de 102 huishoudens verhuisd. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk verhuurd door een leegstandsbeheerder.

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost

Het college heeft op 18 november 2025 ingestemd met het ontwerpplan en met het in procedure brengen van het ontwerpplan.

Relatie tot de strategische visie

De ontwikkeling draagt bij aan de waarde 'Goed wonen voor iedere doelgroep' uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Effect

Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de concern brede maatschappelijke effecten:

- Inwoners wonen passend bij hun behoefte.
- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
- De leefomgeving is bio divers en klimaat adaptief.

De effecten zoals geformuleerd voor de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel zijn:

- Keent en Moesel zijn inclusieve wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid.
- Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen.
- Keent en Moesel zijn wijken met een divers, aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen en voorzieningen.

Doel(en)

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

Argumenten

1.1 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.

1.2 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. Volgens 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 en vijf bouwlagen.

1.3 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 48 woningen méér gebouwd dan er nu aanwezig zijn (150 versus 102). Er worden 12 sociale huurwoningen minder gebouwd (90 i.p.v. 102). Er worden 40 middenhuur woningen ingemengd en 20 woningen wordt uitgevoerd in de betaalbare koopsector. 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.

1.4 De parkeerbehoefte 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. Bezoekersparkeren blijft gehandhaafd via straatparkeren (middels langsparkeren). 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.

1.5 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. Verder zijn er kansen om de groeiplaats van de monumentale bomen te verbeteren door ontstening en vergroening. Aanpassingen in de openbare ruimte worden gekoppeld aan de rioolvervanging Keent fase 2. In 2024 is een speelplek aangelegd aan de Sint Jozefslaan ter hoogte van de 'schuine flats'.

1.6 Er is geen sprake van een mer-beoordelingsplicht of een MER.

Uit paragraaf 5.13 Milieueffectrapportage van de Motivering blijkt dat ten aanzien van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu de kenmerken van het beoogde planvoornemen, de locatie van het beoogde planvoornemen en de potentiële effecten van het beoogde planvoornemen geen aanleiding geven aan te nemen dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Doordat er geen nadelige effecten te verwachten zijn is het opstellen van een milieueffectrapport dan ook niet noodzakelijk.

Gelet op artikel 16.43 lid 2 Omgevingswet juncto artikel 11.11 Omgevingsbesluit is overeenkomstig de mandatenregeling op 10 november 2025 ambtelijk besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is bij de voorbereiding van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost'. Dit besluit is op 19 november 2025 bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

1.7 Er hoeft geen grondtransactie plaats te vinden.

In het principebesluit is aangegeven dat, in verband met de aanleg van een nieuw leidingtracé voor Enexis op het achterterrein van de woningen, gronden aan de gemeente dienen te worden overgedragen. Enexis heeft echter aangegeven in te kunnen stemmen met het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van het leidingtracé, waarbij de gronden in eigendom van Wonen Limburg blijven. De gemeente is hier verder geen partij in. Grondverkoop hoeft dan ook niet plaats te vinden.

1.8 De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de motivering van het TAM-omgevingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat wordt voldaan aan beleid en wetgeving en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Met Wonen Limburg wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van nadeelcompensatie, kostenverhaal en financiële bijdragen. Volgens planning wordt deze overeenkomst op 3 maart 2026 aan het college ter vaststelling aangeboden. Dit voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst. Wanneer er vóór de geplande vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de raad (31 maart 2026) geen overeenkomst tot stand is gekomen, kan het TAM-omgevingsplan Sint Jozefslaan oost niet worden vastgesteld. Wij gaan er van uit dat de overeenkomst tijdig tot stand komt. Op alle punten is overeenstemming bereikt. De wat langere doorlooptijd heeft te maken met het interne besluitvormingsproces binnen Wonen Limburg.

Participatie

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

Op basis van de ontvangen reacties en op basis van de gesprekken die nadien desgevraagd met een aantal bewoners hebben plaatsgevonden is het plan aangepast. In het zuidelijk deel is de bouwhoogte van het deel dat in 6 verdiepingen werd beoogd teruggebracht naar 4 verdiepingen. Een plandeel waar 3 verdiepingen was voorzien is met 1 verdieping verhoogd naar 4 verdiepingen. Verder is de parkeeroplossing in het zuidelijk deel aangepast, zodat er ruimte komt voor een groene afscherming ter beperking van de inktijk. De aanleg en instandhouding van de groene afscherming is als voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. In overleg met de aanwonenden worden de boomsoorten nog bepaald. Daarnaast wordt de oriëntatie van de

woningen in het complex op de hoek van de Sint Jozefslaan / Victor de Stuersstraat aangepast. Dit beperkt de inijk.

Communicatie

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 op het planvoornemen. Hierbij is aangegeven dat het plan aan de Sint Jozefslaan oost voorziet in woningen voor een brede doelgroep in een stedelijke context. Wel wordt door de provincie aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie gezien de toename van verhard oppervlak. In reactie hierop heeft de gemeente aangegeven dat er aandacht voor klimaatadaptatie is bij de herinrichting van de achterterreinen van de woningen.

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost' heeft met bijbehorende motivering en planstukken met ingang van 28 november 2025 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende dit tijdvak is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost' is digitaal raadpleegbaar via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>.

Het identificatienummer van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost' is NL.IMRO.0988.TAMStJozefslnoost-ON01.

Omwonenden, wijkraden Keent & Moesel en stakeholders zijn per brief geïnformeerd over het opstarten van de inspraakprocedure door middel van de terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan.

De provincie Limburg heeft bij schrijven d.d. 1 december 2025 aangegeven dat het ontwerp TAM-omgevingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Deze beoordeling geeft geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend namens meerdere bewoners. In het raadsbesluit is de zienswijze samengevat en een reactie gegeven op de ingekomen zienswijze en is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond dan wel ongegrond is alsmede aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Planning

Het TAM-omgevingsplan wordt volgens planning op 31 maart 2026 vastgesteld en kan naar verwachting begin mei 2026 (4 weken na publicatie van het vastgestelde plan) in werking treden.

Evaluatie

Dit planvoornemen is onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel waarbij over de voortgang frequent verslag wordt gedaan.

Bijlage(n)

1. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost – Motivering
2. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost – Regels
3. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost – Verbeelding
4. Bijlage 1 bij motivering – Stedenbouwkundig plan
5. Bijlage 2 bij motivering – Verkennend bodemonderzoek
6. Bijlage 3 bij motivering – Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
7. Bijlage 4 bij motivering – Akoestisch onderzoek parkeergeluid
8. Bijlage 5 bij motivering – Akoestisch onderzoek warmtepompen
9. Bijlage 6 bij motivering – Adviesrapport Omgevingsveiligheid VRLN
10. Bijlage 7 bij motivering – Infiltratieonderzoek
11. Bijlage 8 bij motivering – Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
12. Bijlage 9 bij motivering – Quicksan flora en fauna
13. Bijlage 10 bij motivering – Ecologisch onderzoek vleermuizen wijken Keent & Moesel

14. Bijlage 11 bij motivering – Voortoets Natura 2000 activiteit incl. bijlagen
15. Bijlage 12 bij motivering – Bomenanalyse en beheerplan
16. Bijlage 13 bij motivering – Verslag inloopbijeenkomst Sint Jozefslaan oost
17. Reactie provincie Limburg d.d. 1 december 2025
18. Zienswijze op omgevingsplan Sint Jozefslaan oost

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

College van Burgemeester en wethouders van Weert,

gemeentesecretaris,	de burgemeester,
 Valid Signed door Anne-Marie Vrijenhoek op 04-02-2026 A.M.A. Vrijenhoek	 Valid Signed door Raymond Vlecken op 04-02-2026 mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 februari 2026.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 27 november 2025 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 28 november 2025 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 januari 2026 ter inzage heeft gelegen het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost', met bijbehorende motivering en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost' is digitaal raadpleegbaar via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>.

Het TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de voorgenomen herontwikkeling van 102 portieketagewoningen aan de Sint Jozefslaan 25-119 en 205-311 (oneven). Het voornemen is maximaal 150 appartementen te realiseren, waarvan 90 sociale huurwoningen, 40 middenhuurwoningen en 20 betaalbare koopwoningen. De hoogte van de huidige appartementen is 3,5 verdiepingen. In de nieuwe situatie varieert de hoogte van 3 tot 6 verdiepingen. In het zuidelijk plandeel is de hoogte 3 of 4 bouwlagen. In het noordelijk plandeel varieert de hoogte van 4 tot 6 bouwlagen. In de bijbehorende buitenruimte zijn parkeer-, groen- en waterbergende voorzieningen gepland met bijbehorend (straat)meubilair.

Overwegende dat uit paragraaf 5.13 Milieueffectrapportage van de Motivering blijkt dat de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu, de kenmerken van het beoogde planvoornemen, de locatie van het beoogde planvoornemen en de potentiële effecten van het beoogde planvoornemen geen aanleiding geven aan te nemen dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Doordat er geen nadelige effecten te verwachten zijn is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk.

Gelet op artikel 16.43 lid 2 Omgevingswet juncto artikel 11.11 Omgevingsbesluit is op 10 november 2025 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is bij de voorbereiding van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost'.

Het identificatienummer van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost' is NL.IMRO.0988.TAMStJozefslanoost-ON01.

Voorts overwegende dat het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost' met bijbehorende motivering en planstukken op grond van het collegebesluit van 18 november 2025 op 26 november 2025 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is nu er een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is aangegaan.

Tegen het onderhavige TAM-omgevingsplan is één zienswijze kenbaar gemaakt.

Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indieners. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze bewoners Jan Truijensstraat d.d. 28 december 2025, ingekomen 5 januari 2026

Bij de zienswijze is een handtekeningenlijst toegevoegd, welke is getekend door 15 personen die de zienswijze mee indienen, afkomstig van 15 adressen.

Indieners uiten hun zorgen en bezwaren over:

1. Behoud van het park en de bomen tussen de nieuw te bouwen appartementen en de woningen aan de Jan Truijensstraat. Behoud van beide rijen bomen is essentieel, aangezien de bomen elke 5 jaar geknot worden, de privacy is dan gedurende 2 jaar niet geborgd. Niet duidelijk is of de bomen op de erfgrens behouden blijven.
2. Privacy en woonkwaliteit. Het verwijderen van de tweede rij bomen leidt tot ernstige inkijk in tuinen en woningen. Dit raakt het recht op privacy zoals beschermd in artikel 8 EVRM.
3. Parkeerplaats en geluidsoverlast. De parkeerplaats brengt aanzienlijke nadelen met zich mee, zoals extra geluidsoverlast, toename van verkeersbewegingen, risico van ongewenste activiteiten, toename van verharding en verdwijnen van een speelveld voor kinderen. Niet duidelijk is of er een akoestische afscherming komt. De volgende vragen worden gesteld:
 - a. Hoe wordt de geluidshinder achter de Jan Truijensstraat beperkt?
 - b. Waarom ontbreekt een akoestisch advies voor dit deelgebied?
 - c. Een duidelijke visualisatie of ontwerptekening
 - d. Informatie over hoogte, materiaal en uitstraling van het geluidsschermbank
 - e. Inspraak van bewoners bij de inrichting van deze groenstrook
4. Openbare of afgesloten parkeerplaats. In verband met de verwachte drukte door treinreizigers als de parkeerplaatsen openbaar worden, worden de volgende vragen gesteld:
 - a. Wordt de parkeerplaats uitsluitend voor bewoners?
 - b. Komt er een slagboom of toegangscontrole?
 - c. Komt er camera bewaking i.v.m. veiligheid?
5. Afvoer van hemelwater. Vanwege de toename van verharding ontstaat extra afstromend hemelwater. De volgende vragen worden gesteld:
 - a. Hoe wordt het hemelwater afgevoerd?
 - b. Wordt infiltratie toegepast om wateroverlast te voorkomen?
 - c. Kunnen we een hogere grondwaterstand verwachten waardoor onze kelders eerder vollopen?
6. Gemeentelijk beleid t.a.v. groen. In het gemeentelijk beleid staat juist dat groen behouden en versterkt moet worden en dat verharding verminderd dient te worden. Het kappen van bomen is hiermee in strijd.
7. Samenvattend wordt het volgende gevraagd:
 - a. Geen parkeerplaatsen in het park; behoud van het groene karakter.
 - b. Indien de parkeerplaats toch wordt gerealiseerd:
 - i. behoud van beide rijen lindenbomen
 - ii. aanvullende geluidsmaatregelen richting de Jan Truijensstraat
 - iii. uitsluitend gebruik door bewoners (geen open parkeerplaats)
 - iv. maatregelen tegen onveiligheid en ongewenste activiteiten
 - v. betrokkenheid van bewoners bij de inrichting van de groenstrook
 - c. Geluid beschermende maatregelen toepassen.
 - d. Duidelijkheid over hemelwaterafvoer en vergroening.
 - e. Bewoners betrekken bij de inrichting van dit park.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Algemeen: In de Gebiedsvisie Keent & Moesel is de visie op de herontwikkeling van 650 vroeg-naoorlogse portiek etage woningen in de wijken Keent en Moesel vastgelegd. De woningen zijn aan het einde van hun levensduur en voldoen niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd.

Daarnaast is de typologie eenzijdig. Het betreft veel dezelfde sociale huurwoningen. Tot slot is uit de gesprekken met inwoners en uit de enquête onder bewoners, uitgevoerd ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie gebleken dat toevallige ontmoetingen in de openbare ruimte erg belangrijk zijn. De realisatie van dit plan leidt tot meer mogelijkheden voor ontmoeting en meer groen in de openbare ruimte. In de gebiedsvisie is onder andere vastgelegd dat dit gebeurt door het parkeren naar het achterterrein te verplaatsen. Met de herontwikkeling van de Sint Jozefslaan oost wordt met deze aspecten rekening gehouden.

De druk op de woningmarkt is de laatste jaren enorm toegenomen. Hiermee wordt bij deze ontwikkeling rekening gehouden.

Er worden nieuwe woningen gebouwd, deze woningen zijn toekomstbestendig en voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de groei van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens. Het aantal 3- en meerpersoons huishoudens is stabiel. Er vindt inmenging plaats van middeldure huurwoningen, in totaal 40, en betaalbare koopwoningen, in totaal 20. Op deze wijze wordt in het gebied een betere mix van woningen tot stand gebracht. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid. Door het verplaatsen van het parkeren naar het achterterrein wordt de openbare ruimte ontlast van parkeerdruk. Op deze wijze kan er in de openbare ruimte een verdere vergroening plaatsvinden. Bovendien worden de nieuwe appartementen deels terugliggend gepositioneerd ten opzichte van de bestaande appartementen. Op deze wijze wordt meer ruimte voor groen en ontmoeting gecreëerd. Door het aantal appartementen te vergroten van 102 woningen in de bestaande situatie naar 150 woningen in de nieuwe situatie wordt ingespeeld op de enorme druk op de woningmarkt.

1. Behoud van het park en de bomen.

De bomen die dicht bij de erfgrens staan blijven behouden. Dit is op de verbeelding aangeduid als 'landschapswaarden' en in de planregels geborgd via een voorwaardelijke verplichting (artikel 9.4.4 van het omgevingsplan). Er worden bomen nabij de erfgrens geplant waar deze in het verleden, bijvoorbeeld vanwege ziekte, gekapt zijn. Vanwege de aanleg van de parkeerplaatsen kan de tweede rij bomen niet gehandhaafd blijven. Het inrichtingsplan voor de nieuwe situatie moet nog gemaakt worden. Het omgevingsplan is hiervoor het juridisch bindend kader. De uitwerking moet nog plaatsvinden. Waar mogelijk worden nieuwe bomen aangeplant, zowel op het parkeerterrein als daarbuiten. Zo wordt een goed verblijfsklimaat aan de achterzijde geborgd. De omwonenden worden hierbij betrokken.

2. Privacy

In het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met het beperken van inblik en behoud van privacy. Zo is aan de achterzijde een galerij voorzien. De woonkamer wordt aan de straatzijde gepositioneerd, dus niet aan de zijde van de woningen van indieners. Aan de achterzijde zijn enkel functies als slaapkamer(s), sanitair en keuken voorzien. Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens ziet op het recht van een ieder op respect voor zijn privé leven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Voor een geslaagd beroep op artikel 8 EVRM is vereist dat er sprake is van een *ongerechtvaardigde inbreuk* wordt gemaakt op dit recht. Het betreft hier een binnenstedelijke ontwikkeling. Inherent aan wonen in een stedelijk gebied is dat een zekere mate van beperking van de privacy moet worden geduld. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de omwonenden, zoals hiervoor omschreven. Naar de mening van de raad is er daarom geen sprake van een ongerechtvaardigde inbreuk op het recht van artikel 8 EVRM.

3. Parkeren

Ten aanzien van het parkeren kunnen we als volgt reageren.

- a. Er wordt een geluidsscherm op de perceelsgrens voorzien. Dit is als voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd, zie artikel 9.4.3 van de planregels en de functieaanduiding 'geluidsscherm' op de verbeelding. Deze functieaanduiding is ingetekend op de perceelsgrens aan de achterzijde van de tuinen van de woningen aan de Jan Truijensstraat nummers 2a t/m 26 en loopt dan door achter de tuinen van de woningen aan de Victor de Stuersstraat 17 en 19.

- b. Er is voor zowel de noordelijke als de zuidelijke deelgebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 4 bij de toelichting 'Akoestisch onderzoek parkeergeluid'.
- c. In het omgevingsplan is het planologisch-juridisch kader vastgelegd. De uitwerking volgt nog en dient te worden overlegd bij de vergunningaanvraag. Volgens het akoestisch onderzoek dient het geluidscherm een hoogte van 2 m te hebben. Hierbij is als voorbeeld Kokowall genoemd. De massa dient minimaal 10 kg/m² te zijn. Zie hoofdstuk 4 en 5 van het akoestisch onderzoek. De Jan Truijensstraat valt onder de noemer overige gevels in tabel 4 van het akoestisch onderzoek, omdat er hier geen overschrijdingen zijn als gevolg van het parkeren. Dus formeel zou hier een geluidscherm niet nodig zijn maar voor de uniformiteit van de erfafscheiding en het 'gevoel' is er voor gekozen om hier net als bij de Alpons Boostenstraat een geluidscherm te situeren. Dit voorkomt tevens eventuele lichthinder van de koplampen van de auto's.
- d. Het omgevingsplan is het planologisch-juridische kader voor de ontwikkeling. Het definitieve inrichtingsplan dient nog opgesteld te worden. Toegezegd wordt dat de omwonenden hierbij betrokken worden.

4. Openbare of afgesloten parkeerplaats.

Op de gestelde vragen kunnen we als volgt reageren.

- a. Zoals tijdens de inloopbijeenkomst op 5 juni 2025 is gedeeld is de parkeerplaats enkel beschikbaar voor bewoners. De parkeerplaatsen worden toegewezen aan de woningen.
- b. Het achterterrein is privé-terrein en daarmee is het voor onbevoegden niet toegestaan zich daar te bevinden. De entree wordt hiertoe van de juiste bebording voorzien.
- c. Er komt geen camera-beveiliging. We zijn van mening dat de sociale veiligheid op het achterterrein verbetert door er een gebruiksfunctie aan toe te voegen, namelijk het parkeren. Zo neemt het gebruik toe en daarmee ook de sociale controle. In de huidige situatie zijn er geen meldingen van overlast. Mocht daar aanleiding toe zijn dan worden aanvullende maatregelen overwogen.

5. Afvoer van hemelwater.

Het is niet toegestaan om water (deels) via buurpercelen af te voeren. Op de gestelde vragen kunnen we als volgt reageren.

- a. Het hemelwater wordt niet afgevoerd. Regelgeving vanuit het Rijk, het Waterschap en de gemeente verplicht opvang en berging van hemelwater op eigen terrein bij nieuwbouw, zodat het water kan infiltreren. De capaciteit bedraagt 100 mm per m² verhard en bebouwd oppervlak.
- b. Er worden zowel bovengronds als ondergronds waterbergingsvoorzieningen aangebracht. Ook wordt een calamiteitenoverstort gemaakt, zodat in geval van hevige regenval, de bergingsvoorzieningen niet overstromen maar het water wordt afgevoerd via het vuilwaterriool.
- c. Uit het infiltratieonderzoek is af te leiden dat de ondiepe ondergrond geschikt is voor berging en infiltratie. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG = NAP +32 m) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG = NAP +31 m) fluctueren door het jaar heen. Dit verschil kan 1 m bedragen. Het grondwater bevindt zich meestal op een diepte van meer dan 2 m ten opzichte van het maaiveld, dat ter hoogte van het noordelijk plandeel op ongeveer NAP +33,4 m ligt, zo blijkt uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek. Het grondwater kan inderdaad stijgen door de infiltratie van schoon hemelwater. Het gaat dan hooguit om enkele centimeters. Dit is verwaarloosbaar ten opzichte van de fluctuaties van het grondwater. De gemeente is verder niet verantwoordelijk voor incidentele wateroverlast in kelders die niet waterdicht zijn gebouwd.

6. Gemeentelijk beleid ten aanzien van groen en verharding.

De bomen op het achterterrein zijn niet beschermd in het bomenbeleid van de gemeente. Dat wil echter niet zeggen dat de bomen zomaar gekapt worden. Er is in de planvorming zorgvuldig onderzocht welke bomen absoluut behouden dienen te blijven. Het plan is hierop aangepast c.q. afgestemd.

We hebben altijd, zo ook bij binnenstedelijke herontwikkelingen naast de belangen van de omwonenden ook een algemeen belang te dienen. Daarom kan niet altijd één op één aan de wensen van omwonenden tegemoetgekomen worden. De gemeente spant zich wel maximaal in om aan de wensen en belangen van omwonenden tegemoet te komen.

We hebben verder met hedendaagse wet- en regelgeving te maken. Dit betekent dat bouwplannen anders ingericht (kunnen) worden ten opzichte van de periode waarin de huidige appartementen zijn gerealiseerd. Een voorbeeld hiervan is parkeren. Onder de huidige wet en regelgeving dient parkeren op eigen terrein opgevangen te worden. Hiertoe heeft de gemeente ook (parkeer)beleid opgesteld. Deze eis is vertaald naar de Gebiedsvisie Keent & Moesel en is ook een voorwaarde van de gemeente voor woningbouwontwikkelingen. Bezoekers parkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte.

Het beleid ten aanzien van water is ook ingrijpend gewijzigd, zie reactie op punt 5.

Tot slot is het streven aan de zijde van de Sint Jozefslaan het verhard oppervlak te verminderen. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door de groeiplaats van de bomen te verbeteren door verharding rondom de bomen te verminderen en door aanpassing van de inrichting van de Sint Jozefslaan. Een plan hiervoor dient nog opgesteld te worden.

Samenvatting

In bovenstaande reactie wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van de zienswijze. Zoals aangegeven worden de bewoners betrokken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Ambtshalve wordt overwogen dat in bijlage 7. Infiltratieonderzoek bladzijde 7 laatste alinea abusievelijk maaiveldhoogten van NAP +16,5 m en NAP +14 m zijn aangegeven. De werkelijke maaiveldhoogten zijn NAP + 34,6 m en NAP + 33,4 m. Dit is aangepast in het vastgestelde plan.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.4 en 20.21 van de Omgevingswet;

besluit:

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Sint Jozefslaan oost' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.TAMStJozefsInoost-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 maart 2026.

De griffier,	De voorzitter,
	
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken