

Beknopt verslag verdiepende bijeenkomsten 4 en 5 juli 2022

Inleiding

INLOOPBIJeenKOMST 25 MEI

Aan de slag met de **Zevensprong** en **JOP-locaties!**



Op **maandagmiddag 4 juli** tussen 16.00 uur en 17.00 uur en op **dinsdag 5 juli** tussen 16.00 uur en 17.00 uur en 18.00 uur en 19.00 uur vonden er in de vergaderruimte Keent-Moesel Centraal (Dries nr. 80) drie verdiepende bijeenkomsten plaats over de ontwikkelingen op de locaties Zevensprong en Johan Willem Frisolaan (JOP).

Dit in vervolg op de inloopbijeenkomst van 25 mei 2022. Het verslag van deze 1^{ste} bijeenkomst is beschikbaar via www.keentmoesel.nl. Ook is het verslag als bijlage bij dit verslag gevoegd. Waar de inloopbijeenkomst vooral

inventariserend was, gaven de vervolgesprekken de mogelijkheid om dieper op de verschillende thema's in te gaan. Daar waar in de verdiepende bijeenkomsten vragen zijn gesteld die in het verslag van de eerste bijeenkomst al zijn beantwoord, verwijzen we naar de betreffende beantwoording.

In totaal bezochten ongeveer 20 personen de verdiepende bijeenkomsten (7 personen maandag, 3 en respectievelijk 10 personen dinsdag), waarvan het overgrote deel omwonenden van de ontwikkellocaties betrof. Verder waren er mensen van de woningcorporatie, de gemeente Weert, de wijkraad Moesel en een tweetal raadsleden.

Doel van deze verdiepende bijeenkomsten was om met de omwonenden en andere belangstellenden nog eens in gesprek te gaan over de voorlopige plannen. Een tweede doel was van de omwonenden te horen hoe eventuele bezwaren verminderd of weggenomen kunnen worden. Dit zou wellicht kunnen met:

- een nadere toelichting op de keuze voor de hoeveelheid woningen en hoogte,
- een toelichting op de overwegingen van Wonen Limburg en gemeente voor een woningbouwprogramma met appartementen in plaats van grondgebonden woningen,
- de werkwijze voor de verdere uitwerking van de plannen in een ontwerp voor het bouwplan, hoe hierbij de omwonenden te betrekken.

Opnieuw waren op grote panelen tekeningen van de plannen te zien. Daarnaast werden een aantal meer uitgewerkte perspectieftekeningen toegelicht, evenals een tekening met daarop de verhouding van hogere bebouwing tot de omgeving (7 lagen, zoals voorgesteld door een aantal van de deelnemers aan de inloopbijeenkomst op 25 mei jl.) en lagere bebouwing (3 lagen, eveneens voorgesteld tijdens bijeenkomst 25 mei jl.).

Reacties

Onderstaand volgt een weergave van de belangrijkste vragen en reacties zoals die in de gesprekken door wijkbewoners gemaakt zijn en besproken zijn:

Verkeer en parkeren, openbare ruimte:

Opmerkingen:

- Verkeersregels Nassaulaan moeten duidelijker, nu wordt er en te hard gereden en wordt verkeer van rechts niet altijd voorrang gegeven

- Ringbaan Zuid -> er wordt te hard gereden (je mag max. 70km)
- Veiligheid oversteek Ringbaan-Zuid en Johan Willem Frislaan
Parkeren Johanna van Polanenstraat: er blijven te weinig parkeerplaatsen over na de herinrichting i.v.m. met de vervanging van de riolering.
- Aandacht voor hergebruik van de doelen en JOP kiosk op de locatie J.W. Frislaan.
- Aandacht voor aanvullende en vervangende speelvoorzieningen in de wijk, mogelijk ook op de twee locaties in de semi-openbare ruimte.

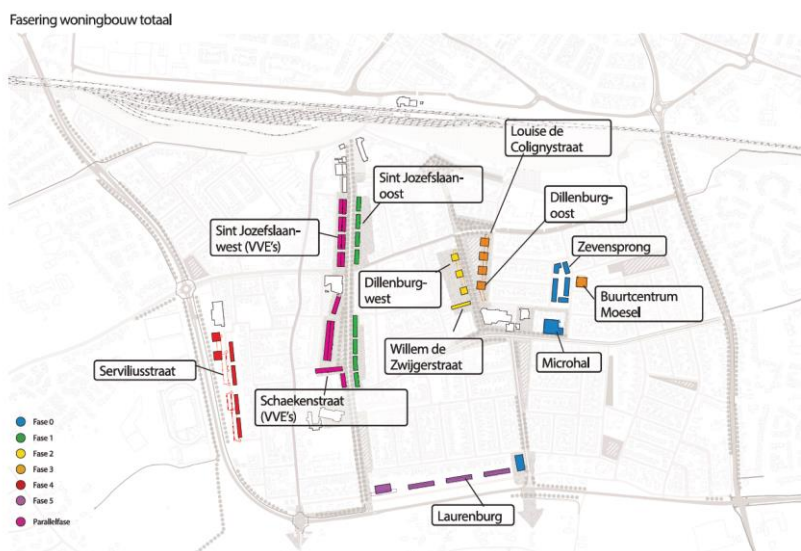
Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze vragen en opmerkingen verwijzen we voor de meeste vragen en opmerkingen naar het verslag van de eerste inloopbijeenkomst. Een aantal zaken wordt op dit moment nader bekeken. De Nassaulaan wordt heringericht in het kader van de rioolvervanging. De plannen zijn in overleg met de omgeving opgesteld. In dat kader is ook naar de verkeerssituatie gekeken. Dit geldt ook voor de Johanna van Polanenstraat. De Ringbaan-Zuid is onderdeel van het ringbanenstelsel, de doorstroming is belangrijk. Daarom blijft een snelheid van 70 km/uur daar gehandhaafd.

(Woon-) programma en stedenbouwkundige opzet (massastudies):

Wonen Limburg en gemeente gaven in de bijeenkomsten een uitgebreide toelichting op de overwegingen om nu op de twee locaties gestapelde woningen te willen realiseren. Gelet op de opgave om elders in de wijk woningen te slopen volgens de fasering die is opgenomen in de Gebiedsvisie Keent-Moesel, is het noodzakelijk eerst nieuwe woningen te realiseren, waar vervolgens o.a. de bewoners van de te slopen woningen aan de St. Jozeflaan dan naar toe kunnen verhuizen indien ze dat wensen. Wonen Limburg en gemeente willen de bewoners uit de wijk de mogelijkheid geven om in de wijk te blijven wonen.

Hierbij is ook van belang dat het zogenaamde “sociaal plan” van Wonen Limburg de huurders weliswaar voorrang geeft, maar niet verplicht om op een van de twee nieuwe locaties een woning te accepteren. Ervaringscijfers geven aan dat van de betreffende huurders een behoorlijk deel ook voor andere woningen kiest, niet per se in de wijk. Het verhuurbeleid biedt daarnaast ruimte om te kijken of andere wijkbewoners (niet afkomstig uit de te slopen woningen, b.v. senioren die een ruimere eengezinshuurwoning achterlaten) in aanmerking kunnen komen. Uiteraard dient Wonen Limburg zich daarbij te houden aan de wet- en regelgeving m.b.t. woningtoewijzing.



Gevraagd is waarom juist op de plek van de Zevensprong 3 blokken en 5 verdiepingen hoog gebouwd wordt en niet op andere plekken in de wijk (bijvoorbeeld de voormalige locatie van de basisschool Het Dal).

Reactie gemeente en Wonen Limburg:

-De locatie Zevensprong is eigendom van de gemeente en is feitelijk meteen beschikbaar zodra de ruimtelijke procedures doorlopen zijn. Andere locaties zijn niet direct beschikbaar of geschikt. Voor het Dal zijn andere keuzes gemaakt, mede omdat de buurt erg dicht bebouwd is. Hier is een voorziening voor waterbuffering gerealiseerd, een zogenaamde "Tiny Forest " en voor het overige groen- en speelvoorzieningen.

-Voor wat betreft de hoogte en de massa is nogmaals gekeken naar de samenhang met de wijk en de variant om te wisselen/variëren in bouwhoogtes per massa.

Van belang hierbij is dat de bouwplannen op de Zevensprong een verdichting in een bestaande woonwijk is, ook al heeft er eerder een school op de locatie gestaan.

Het heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur om het gebied als één (1) woonwijk te laten functioneren. Het is daarom erg belangrijk dat de bebouwing op de locatie aansluit op de bestaande bebouwings- en wegstructuren en op de bestaande gebouwtypologieën (massa) in de wijken Keent & Moesel. Deze is deels 4 tot 5 lagen. Vanuit dat belang en de wens om voldoende en snel woningen te kunnen realiseren voor de doorstroming vanuit de wijk zelf, en de uitgangspunten van de gebiedsvisie met betrekking tot ruimte voor ontmoeten en groen, is er gekozen voor een 3-tal massa's van 5 bouwlagen.

-De onderzochte variant met een massa van 7 bouwlagen in het midden en 2 lagere massa's aan de buitenzijden, geeft een ander karakter aan de locatie en de omgeving. Een massa van dergelijke hoogte is bepalend voor het gehele karakter van het gebied, hiermee zou ook visueel een tweede "centrum" gebied ontstaan. De locatie zou hiermee als een zichtlocatie voor/in de wijk gaan functioneren. Hiervoor is echter geen aanleiding, het huidige centrumgebied Moesel met het winkelcentrum en de flats aan het Oranjeplein blijft stedenbouwkundig het centrale punt.

-Het creëren van een oneven aantal massa's draagt daarnaast bij aan een betere compositie in de ruimte en zorgt voor dynamiek en speelsheid, en geeft een levendiger beeld. Even aantallen in bouwmassa's worden over het algemeen als "statiger" ervaren, wat minder past in deze omgeving. Voor de zichtzijde op de 3 bouwmassa's vanuit de woningen geldt dat men tussen de blokken door kan kijken en niet of minder tegen het gebouw aan, er kan verder weggekeken worden.

-Ook zijn door het inzetten van een 3-delige massa meerdere openbaar gebiedjes te realiseren met een meer intiem en besloten karakter. Dit geeft weer meer aanleiding voor ontmoeting. Ook kunnen hiermee verschillende groenkarakters gerealiseerd worden. Daarnaast geeft het de mogelijkheid om parkeren meer gespreid op de locatie op te lossen in plaats van een (1) grotere parkeerplaats.

Vraag J.W. Frisolaan:

Waarom niet ook de groenstrook voor de flats op de Laurenburg benutten voor woningen in plaats van de locatie J.W. Frisolaan?

Reactie gemeente en Wonen Limburg:

Dit is niet mogelijk vanwege de huidige geldende geluidsnormeringen. Hier hebben vroeger flats gestaan, deze zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw al gesloopt.

Voor de J.W. Frisolaan geldt ook dat de ligging van de locatie in de directe nabijheid van de Ringbaan-Zuid alsook op de kop van de Laurenburg (ook wel de entree van de wijk) vraagt om een stedenbouwkundige markering met een hogere bouwmassa.

Overige vragen woonprogramma/woningen:

Type woningen op Zevensprong: dit worden sociale huurwoningen, er is echter ook behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige (koop)woningen, er is nu weinig aanbod.

Reactie Wonen Limburg:

Dit heeft niet de voorkeur gelet op de te herhuisvesten doelgroep (o.a. bewoners St. Jozefslaan). Naast deze opgave is al een enorme oplopende wachtlijst voor sociale huurwoningen.

Is het mogelijk om vooraf plattegronden van de appartementen beschikbaar te stellen.

Reactie Wonen Limburg:

We gaan graag met de planuitwerking in gesprek met de omwonenden en de overige belangstellenden. Dan kunnen ook de (concept) plattegronden gedeeld worden.

Hoe kom je in aanmerking voor de woningen? Hebben mensen met een koopwoning ook de mogelijkheid om te huren?

Reactie Wonen Limburg:

Huurders die wonen in de woningen die gesloopt gaan worden en onder een sociaal plan vallen, krijgen voorrang. Zie ook bovenstaande toelichting. Uiteraard hebben andere huurders ook de mogelijkheid om in te schrijven, hiervoor zal in ieder geval de inschrijftijd bepalend zijn. Maar mogelijk ook dat de achter te laten woning (type, grootte) ook een selectie criterium kan worden.

Huishoudens die nu over een koopwoning beschikken maar wel ingeschreven staan bij de woonstichting kunnen ook aangeven in aanmerking te willen komen voor huur. E.e.a. is echter ook afhankelijk van de inkomensgrenzen die gesteld worden.

Zijn er mogelijkheden om in CPO (Collectief particulier Opdrachtgeverschap) iets te doen op deze locaties?

Reactie gemeente en Wonen Limburg:

Nee, dat is helaas niet mogelijk. We kiezen hier nadrukkelijk voor een woningbouwprogramma met sociale huurwoningen. Mogelijk dat in de verdere toekomst er wel plannen/locaties in de wijk/wijken beschikbaar komen. Het is altijd mogelijk om met de gemeente hierover in gesprek te gaan als een concrete initiatiefgroep.

Komt er bij de Zevensprong ook iets van een ontmoetingsruimte?

Reactie Wonen Limburg:

In de nadere uitwerking zal de haalbaarheid hiervan onderzocht worden.

Procedures plan, bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Hoe definitief zijn de ontwerp bestemmingsplannen? Dit gelet op het nog lopende proces van ophalen van reacties van de aanwezigen van de inloopsessies.

Reactie gemeente:

Op dit moment zijn er twee ontwerp bestemmingsplannen, dat voor de locatie J.W. Frisolaan is door het college goedgekeurd om in de formele procedure te gaan brengen. Het plan ligt vanaf 14 juli gedurende 6 werken ter inzage. Dan bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen..

Het ontwerp bestemmingsplan voor de locatie Zevensprong ligt vanaf 28 juli gedurende 6 werken ter inzage. . Dan bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen

Met de bestemmingsplannen wordt de mogelijkheid gecreëerd om op deze plekken met maximale hoogte van 5 lagen appartementen te bouwen. Ook de maximale omvang van de bouwmassa's wordt hiermee vastgelegd.

Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan, hierbij weegt zij de eventuele zienswijzen die worden ingediend mee in de besluitvorming.

Iedereen kan en mag zienswijzen indienen, de betrokkenen bij de inloopbijeenkomst van 25 mei jl. en de aanwezigen bij de verdiepende bijeenkomsten ontvangen een apart bericht van de ter inzagelegging.

Van belang is ook dat lopende het bestemmingsplanproces gemeente en Wonen Limburg in gesprek willen blijven met de buurt over de uitwerking van de plannen. Het gaat dan om hoogte, omvang, uitstraling, gevelbeelden en plattegronden.

Bijlage:

1. Verslag inloopbijeenkomst 25 mei 2022.