

Verslag vergadering raadsronde d.d. 2 juni 2020

Verslag: Het Notuleercentrum

Bestemmingsplan Askalonstraat

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Brüll
College: wethouder Krabbendam
Griffie: de heer Askamp (secretaris)
Ambtelijke
Ondersteuning: de heer Verheijden

Fractiewoordvoerders: Quaaden (CDA), Willems (SPM), Van der Gugten (GroenLinks), Mertens (D66), Borgignons (PvdA), Van der Wouw (VVD), Schut (SP), Smeets (PVM), Geurts (PVV), Schulpen (SAB), Bronckers (50PLUS), Nuyts (LPM), Gunther (Groep Gunther)

De **voorzitter** opent de vergadering en heet iedereen welkom. De technische vragen van SAB zijn vandaag schriftelijk beantwoord en bij de stukken toegevoegd. De eerste termijn wordt geopend.

CDA (Quaaden) vindt het goed dat de ontwikkelingen in Limmel vorm krijgen, maar de gemeente creëert met dit bestemmingsplan een eenzijdige buurt. In het Wijkactieplan Limmel-Nazareth van november 2017 werd al gepleit voor meer differentiatie in de woningen. In het plan staat dat door gebrek aan woonvariatie de bevolking eenzijdig is samengesteld en weinig kansen wordt geboden voor een wooncarrière. Bewoners verlaten de buurt en de huidige woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de wensen van het toenemende aantal ouderen en zorgbehoevenden. In het centrum van Limmel veranderen particuliere gezinswoningen in studentenhuizen en dit zet de sociale cohesie extra onder druk. Differentiatie is van belang voor een gezonde en leefbare buurt, want straks heeft Limmel alleen veel verkamerde koopwoningen en een te hoog percentage sociale huurwoningen. Houd in de huursector rekening met de middenmoot in Limmel, want jongeren die boven de sociale huur zweven, komen niet in aanmerking voor de nieuwbouw. En ouderen gaan niet kleiner wonen doordat ze boven de sociale huurgrens leven en hun huis niet kunnen verlaten. Dit belemmert de doorstroom. De vrees dat Limmel het stadsprobleem van te weinig sociale huurwoningen voor kwetsbare doelgroepen moet gaan opvangen, wordt zo werkelijkheid en de scheefgroei in het woningaanbod wordt verder onder druk gezet. Het project de hoek Balijeweg/Populierweg staat ook gepland als nieuwbouw voor sociale huurwoningen. In het bestemmingsplan ontbreekt wat de nieuwe omgevingswet met dergelijke projecten wil uitdragen. Krijgen de buurt en de burgers meer zeggenschap over hun buurt? CDA roept haar collega's op meer aandacht te schenken aan de opbouw van woonbuurten in Maastricht om te voorkomen dat straks eenzijdige en kwetsbare buurten ontstaan. Het Zinkwitterrein biedt kansen om de kwetsbaarheid en differentiatie voor de buurt Limmel aan te pakken.

SPM (Willems) merkt op dat de woorden van het CDA en de vragen van SAB duidelijk en sterk waren. Zoals bekend is Limmel op dit moment het ondergeschoven kind. Vandaar dat Limmel aandacht moet krijgen in de toekomstige omgevingswet en in nieuwe verwachte plannen. Het plan Askalonstraat is een duidelijk stuk.

GroenLinks (Van der Gugten) sluit aan bij de uitspraken van de voorgangers. In Limmel is de verhouding 70% sociale huurwoningen en 30% koopwoningen terwijl gestreefd wordt naar 60% huur en 40% koop, een verschil van 10%. Op termijn moet in de buurt worden bijgestuurd, maar het is niet volkomen scheef door verschuivingen in de verhoudingen in de afgelopen tien jaren. Het is een goed idee dat de gemeente akkoord gaat met het bouwplan van Servatius, want het kan ook positief worden beoordeeld. Voor de totale status is behoefte aan voldoende sociale woningbouw en dat is niet overal te realiseren. Het gaat met name om starterswoningen en woningen voor ouderen die kleiner en levensloopbestendig willen gaan wonen. Servatius maakt in de Askalonstraat de juiste keuze, want het plan draagt bij aan differentiatie. Zowel in de zin van sociaal en eigendom als in toename van de soorten woningen. Het is belangrijk dat in dit plan meer ruimte voor bomen en groen wordt gerealiseerd. Hittestress wordt een serieus thema in de stad om op te pakken. In elke buurt van Maastricht moet in het beleid de soorten wonen in relatie tot de bevolking een centraal thema zijn. Het lijkt GroenLinks geen goed instrument om de wens van 60% huur en 40% koop te bereiken door dat hier te realiseren, want dat geeft een onverantwoorde onrendabele top. Andere plekken in de stad zijn geschikter om dat te realiseren. Het bestemmingsplan Askalonstraat wordt positief ondersteund.

PVM (Smeets) interrumpeert en vraagt naar de 60% huur en 40% koop waar het niet gaat om een verschil van 10%. Bij het vaststellen van het ontwikkelingsplan was het 74% huur en 26% koop, hoewel de gemeente de verhouding 80% huur en 20% koop hanteert. Dat betekent een verschuiving van 4%. Gevraagd wordt of het voor GroenLinks dan goed is te verschuiven van 30 woningen naar 38 woningen waardoor negatief wordt teruggegaan.

GroenLinks (Van der Gugten) reageert dat het type woningen op de plek verandert. Het worden kleinere eenheden en daardoor een paar meer dan oorspronkelijk. Het realiseren van een ander type eenheden betekent een toename van diversificatie in de buurt. Het is niet gezegd dat op lange termijn het streven moet blijven om verder richting de 60% huur en 40% koop te gaan. Vastgesteld moet worden dat overal in de stad op dit gebied binnen de bandbreedte een verschil is van 10%. Op de punten waar Limmel het moeilijk mee had, zijn inhaalslagen gemaakt. Uit de bouw van de school en de komst van een winkelcentrum blijkt de ondersteuning van levendigheid in de buurt. Een woningcorporatie heeft met haar bestaande bezit aan huizen een beperkte manoeuvreerruimte om echt grootschalige veranderingen aan te brengen. In de Askalonstraat gaat Servatius daar ver mee.

D66 (Mertens) heeft de straat bekeken en begrijpt het bouwen van nieuwe woningen. In de zienswijze werd de jarenlange zorg herkend. Uit de antwoorden bleek dat uitgangspunten worden gehouden en dat het gesprek met de buurt blijft. D66 staat achter de plannen.

PvdA (Borgignons) meent dat de plannen als een geheel moeten worden bekeken om met de voorliggende bestemmingsplannen te kunnen instemmen. Servatius verzorgt nieuwe ontwikkelingen in de wijk. De huidige woningen voldeden niet meer en nieuwe type woningen komen terug. Limmel en Nazareth zijn tien jaar met de gemeente en woningstichtingen in gesprek om te komen tot een betere verdeling van 60% huur en 40% koop. Het is goed dat Hoolhoes wordt gerealiseerd met huur- en koopwoningen, maar het resulteert niet in een betere verhouding. Kijk breder en kijk ook naar de hoek Balijeweg/Populierweg waar 18 woningen worden gesloopt en 27 appartementen terugkomen. Op zich is het goed, maar in Maastricht zijn 44 wijken en waarom moet het weer in Limmel terechtkomen? PvdA roept de wethouder en haar collega's op om met elkaar woningstichting Servatius te laten nadenken of het plan kan worden aangepast zodat niet minder woningen, maar bijvoorbeeld grotere woningen in een middensegment, in de vrije sector of in koopwoningen worden gerealiseerd. PvdA vraagt de wethouder bij de komende plannen van deze omgeving, met name het Tregatterrein en Zinkwitterrein, goed te kijken naar de verhouding huur en koop. Zorg ervoor dat in het nieuwe stukje Maastricht, het nieuwe stukje Limmel, groene leefbare en betaalbare woningen komen voor iedereen.

VVD (Van der Wouw) kan zich vinden in het bestemmingsplan Askalonstraat. Het is een kans dat andere type sociale woningen worden gerealiseerd waar starters en senioren behoefte aan hebben. Senioren kunnen, indien gewenst, vanuit de eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen verhuizen. Het biedt kansen en een stukje differentiatie.

SP (Schut) heeft op locatie gezien welke mogelijkheden het plan biedt en daardoor is het bestemmingsplan Askalonstraat te begrijpen en een goed plan. Sociale huurwoningen dienen te worden gebouwd in Maastricht, maar wat betekent dit voor de buurt en is dit wat de buurt wenst? SP ziet een andere vraag in Limmel en verbindt dit plan met de ontwikkeling van het plan Balijeweg/Populierweg en de komende ontwikkelingen met het Tregatterrein en Zinkwitterrein. Net als het buurtnetwerk Limmel meent SP dat meer differentiatie mogelijk moet zijn. Wat is de doelgroep die straks deze woningen kunnen betrekken? Zijn deze woningen beschikbaar voor mensen in Limmel? Net als CDA en PvdA vraagt SP zich af in welk tempo de buurt de komende vijf jaar kan toegroeien naar de gewenste 60% huur en 40% koop. De buurt komt niet bij die verhouding door het presenteren van deelplannen die om allerlei redenen de nadruk hebben op sociale huurwoningen. De plannen Balijeweg/Populierweg betreft ook alleen sociale huurwoningen. Hierdoor lijkt de verdeling 60% huur en 40% koop verder weg dan ooit. De buurt Limmel vraagt hier al lang aandacht voor, maar zoals uit de beantwoording van hun zienswijzen blijkt, krijgen ze bij de gemeente weinig voet aan de grond. Dat betreurt de SP.

PVM (Smeets) is blij met de komst van sociale woningen, want daar is veel vraag naar. Het is echter de vraag in hoeverre de afspraken met Limmel, die in het plan stonden, worden nagekomen. Het plan Askalonstraat en het plan Balijeweg/Populierweg maakt het percentage negatiever. Wordt dit percentage goedge maakt op het Tregatterrein en Zinkwitterrein? Volgens het buurtnetwerk kunnen meer woningen ten koste gaan van de parkeergelegenheid. De vraag is hoe de wethouder daar tegenaan kijkt.

PVV (Geurts) heeft niets aan te merken op de bouw van sociale huurwoningen. Het is wel belangrijk dat het plan past binnen de synergie van Limmel als geheel.

SAB (Schulpen) is blij met de vernieuwing van Limmel en bedankt voor de beantwoording van de technische vragen. Volgens SAB zijn de doelstellingen in het eerste ontwikkelingsplan nog steeds een goed uitgangspunt. De verdeling 60% huur en 40% koop is sinds 2016 geen harde ambitie meer. Het wegvallen van de ambitie ontslaat het college hopelijk niet van de morele verplichting om toch tot 60% huur en 40% koop te komen. SAB houdt zorgen over het wonen in de smalle dichtbevolkte eenrichtingsstraat. De vervangende herontwikkeling waarover wordt gesproken, is in de ogen van SAB duidelijk nieuwbouw. Het is bouw op een wezenlijk andere locatie met acht nieuwe objecten. Klopt de aanname dat de fundering leidend is en het daardoor om nieuwbouw gaat in plaats van vervangende herontwikkeling? Als het klopt, dan vragen de grenswaardes van geluid aandacht. Bij vervangende bouw is een geluidsniveau van 60 decibel van toepassing en bij nieuwbouw is het 55 decibel. Deze woonomgeving staat rechtstreeks aan industriegebied Mosa en TenneT en daarom lijkt 55 decibel de meest beste en zekere oplossing voor de nieuwe bewoners.

50PLUS (Bronckers) denkt net als VVD aan levensbestendige woningen. In Limburg is een grote behoefte aan betaalbare seniorenwoningen, maar daarover valt niets te lezen in het plan Askalonstraat. Graag verduidelijking dat in de Askalonstraat daadwerkelijk betaalbare seniorenwoningen worden gerealiseerd. Het Tegraterrein en Zinkwitterrein zijn goede alternatieven en komen daarom niet in aanmerking als P+R. De woningbouw ten behoeve van Limmel gaat voor een P+R.

LPM (Nuyts) lost graag het probleem op van meer betaalbare woningen voor veel mensen. Het is mooi dat de volgende generatie die in Limmel woont, kan doorstromen in hun eigen buurt. LPM heeft begrip voor de zorgen van het buurtnetwerk over de verhouding 60% huur en 40% koop en vraagt hoe dit te realiseren is. Heeft de wethouder zicht op de plannen van de eigenaar van het Tregaterrein? Is de eigenaar van plan het terrein te saneren en daar woningen op te plaatsen of blijft het jaren braak liggen? Heeft de gemeente toezicht op de stand van zaken van kamerverhuur in Limmel en Nazareth? Meerdere partijen gaven aan deze twee buurten als geheel te zien. Vervangende herontwikkeling is nieuwbouw en dan is sprake van 55 decibel. Leefbaarheid is van belang en moet in acht worden genomen voor mensen in hun woonomgeving.

Groep Gunther (Gunther) bekeek de situatie op de Askalonstraat en kan zich vinden in het voorliggende plan. De levensbestendige appartementen dienen voor zowel ouderen als mensen met een beperking beschikbaar te zijn. Sociale woningbouw blijft de voorkeur houden. Met de komende plannen in Limmel en omstreken is het goed te blijven kijken naar een juiste mix tussen koopwoningen en sociale huurwoningen. Wat is de stand van zaken van het Tregaterrein?

De **voorzitter** heeft begrepen dat Groep Maasen en Groep Alexander Lurvink niet bij de vergadering aanwezig zijn. Hij geeft het woord aan de wethouder voor beantwoording van de vragen en geeft aan dat het gaat om het bestemmingsplan Askalonstraat. Andere gestelde vragen kunnen schriftelijk buiten de digitale ronde worden beantwoord.

Wethouder Krabbendam heeft gehoord dat verschillende sprekers blij zijn met de ontwikkelingen zoals de vergroening, het terugkomen van goede duurzame woningen en de komst van meer sociale woningen in de stad. Tegelijk werd gerefereerd aan de verhouding voor de buurt zelf. Daarom is het nodig om met een helicopterview boven dit bestemmingsplan te hangen en het niet als separaat of helemaal op zichzelf staand te zien. Het is logisch dat sociale huurwoningen ter vervanging van de huidige worden neergezet, maar daarmee wordt de verhouding huur en koop in het grotere geheel niet negatief beïnvloed. Dit specifieke bestemmingsplan zorgt voor toevoeging van 8 sociale huurwoningen. In de andere plannen binnen de huidige buurt levert plan Balijeweg/Populierweg 9 extra sociale huurwoningen en plan Hoolhoes 28 sociale huurwoningen. Op de Hoolhoes-locatie komen 42 koopwoningen extra. Totaal gaat het om een redelijke balans van 45 sociale huurwoningen ten opzichte van 42 koopwoningen. Zo wordt toegegroeid naar de 60% huur en 40% koop, waarbij vooropstaat dat de gemeenteraad in 2016 de wijkontwikkelingsplannen heeft beëindigd. In het nieuwe vastgestelde plan is de verhouding 60% huur en 40% koop niet als harde eis opgenomen. Deze nuance is belangrijk om in het achterhoofd te houden, maar gezien de drie plannen wordt wel in die richting gewerkt.

Wethouder Krabbendam geeft aan dat van deze specifieke woningen 16 woningen levensloopbestendig zullen zijn. Het huurtarief van deze woningen wordt ongeveer € 619 per maand en dat is onder de eerste aftoppingsgrens. Uit navraag bij Servatius blijkt dat bewoners uit Limmer voorrang krijgen.

PVM (Smeets) vraagt verduidelijking over de 45 sociale huurwoningen en 42 koopwoningen en het daarmee toegroeien naar 60% huur en 40% koop. Hij heeft de indruk dat het juist andersom is.

Wethouder Krabbendam reageert dat 60% huur en 40% koop geen harde afspraak meer is. In de plannen van de komende jaren wordt wel naar dit percentage toegegroeid.

SP (Schut) denkt dat woningen in de drie plannen bij elkaar opgeteld moeten worden. Het is niet 45 sociale huurwoningen tegenover 42 koopwoningen, maar 42 koopwoningen tegenover de rest sociale huurwoningen. PVM vraagt terecht of het optellen van de plannen leidt tot een positieve beïnvloeding van de verhouding of dat het percentage negatief wordt beïnvloed. SP denkt dat het percentage negatief wordt beïnvloed.

Wethouder Krabbendam meent dat het percentage niet wordt beïnvloed. Het gaat om het aantal toevoegingen en de rest blijft onveranderd. Het is relevant om te weten dat Servatius elders in de wijk, mochten huidige huurders of andere mensen uit Limmel interesse hebben, 20 huurwoningen gaat verkopen. Zo wordt een deel van het bestand van Servatius in de verkoop gebracht en toegevoegd aan het percentage koopwoningen.

PvdA (Borgignons) merkt op dat in 2016 de verhouding 60% huur en 40% koop is verdwenen, maar het buurtnetwerk Limmel heeft altijd de wens gehad deze verhouding aan te houden. Bekijk, zoals in de eerste termijn aangegeven, Limmel en Nazareth als een geheel. De cijfers in Nazareth zijn op dit moment 80% huur en 20% koop. De verhoudingen vragen nog steeds aandacht.

Wethouder Krabbendam reageert dat Nazareth andere ontwikkelingen kent zoals sloop en verdunning van woningbouw, maar meer kan daar op dit moment niet over worden gezegd. Het buurtnetwerk Limmel kan de wens 60% huur en 40% koop hebben en op deze manier in de vergadering brengen, maar de gemeenteraad heeft in 2016 anders vastgesteld.

PVM (Smeets) heeft de indruk dat langs elkaar heen wordt gesproken. De wethouder spreekt met de nieuwe woningen die komen over 60% huur en 40% koop en veel partijen spreken over 60% huur en 40% koop in het totale aanbod aan huizen op dit moment. Kijkend naar de nieuwe woningen heeft de wethouder gelijk, maar het totaal aantal woningen in Limmel is verre van 60% huur en 40% koop.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat het een rekensom is waaruit blijkt dat een verhouding 50% huur en 50% koop opgeteld bij wat nu 70% huur en 30% koop is, leidt tot een positieve beïnvloeding.

Wethouder Krabbendam geeft aan dat de geluidsbelasting minder bedraagt dan de maximale ontheffingswaarde van 68 decibel. Ongeacht of het als herontwikkeling of als nieuwbouw dient te worden aangemerkt, wordt voldaan aan de geluidsbelasting. De woningen worden geluidsdichter gebouwd ten opzichte van de huidige woningen. De oostelijke vleugel van de appartementen ligt op dezelfde plek als de huidige woningen. De andere woningen verschuiven vijf tot tien meter naar het zuiden. De invloed van het spoor blijft gelijk. Dove gevels zijn nu en in de toekomst niet vereist. Het gewenste binnenniveau van geluid wordt gehaald doordat de woningen geluidwerend worden gebouwd.

Wethouder Krabbendam noemt dat vrij recent een debat is geweest over het Tegraterein en Zinkwitterrein. Nu is niets nieuws te melden. Het college is bezig met de opdracht om tot een uitwerking te komen.

De **voorzitter** opent de tweede termijn.

CDA (Quaaden) blijft twijfels houden.

SPM (Willems) vindt het plan rondom de Askalonstraat duidelijk.

GroenLinks (Van der Gugten) geeft aan dat het plan Askalonstraat helder is en moet worden doorgezet.

D66 (Mertens) noemt het stuk rijp voor besluitvorming en een hamerstuk.

PvdA (Borgignons) heeft geen verdere vragen.

VVD (Van der Wouw) vindt het geheel helder.

SP (Schut) neemt de antwoorden van de wethouder mee terug naar de fractie.

PVM (Smeets) heeft geen verdere vragen.

PVV (Geurts) kan met de gegeven antwoorden en met het raadsvoorstel akkoord gaan.

SAB (Schulpen) heeft geen aanvullende vragen.

50PLUS (Bronckers) heeft geen verdere vragen.

LPM (Nuyts) had graag meer inkijk gekregen in het plan Tegraterrein om zo de verhouding Limmel en Nazareth beter te bepalen. Over het plan Askalonstraat zijn geen verdere vragen.

Groep Gunther (Gunther) heeft niet van de wethouder gehoord dat de levensloopbestendige woningen beschikbaar zullen zijn voor mensen met een beperking.

De **voorzitter** vraagt of het stuk rijp is voor besluitvorming en een hamerstuk is.

CDA neemt deze vraag mee terug naar de fractie.

SPM, GroenLinks, D66 noemen het plan rijp voor besluitvorming en een hamerstuk.

PvdA noemt het plan rijp voor besluitvorming en een hamerstuk. Mogelijk volgt een stemverklaring.

VVD noemt het plan een hamerstuk.

SP noemt het plan rijp voor besluitvorming en geen hamerstuk. Mogelijk volgt een stemverklaring.

PVM noemt het plan rijp voor besluitvorming. Mogelijk volgt een stemverklaring.

PVV noemt het plan rijp voor besluitvorming en een hamerstuk.

SAB noemt het plan rijp voor besluitvorming en waarschijnlijk een hamerstuk. Mogelijk volgt een stemverklaring.

50PLUS noemt het plan rijp voor besluitvorming en een hamerstuk met stemverklaring.

LPM noemt het plan rijp voor besluitvorming en geeft waarschijnlijk een stemverklaring.

Groep Gunther noemt het plan rijp voor besluitvorming en een hamerstuk.

De **voorzitter** bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.