

**Zienswijzenrapport
bestemmingsplan Askalonstraat**

Ter visie van 13 december 2019 t/m 23 januari 2020

Zienswijzenrapport

Ontwerp-bestemmingsplan Askalonstraat

Het ontwerp van het bestemmingsplan Askalonstraat heeft ter visie gelegen van 13 december 2019 t/m 23 januari 2020. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Beide zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingediend en voldoen aan de hieraan te stellen eisen. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Door de volgende organisaties zijn zienswijzen ingediend:

- I. Buurtnetwerk Limmel
- II. TenneT TSO b.v. (na afloop van de tervisielegging teruggetrokken)

In dit zienswijzenrapport zijn de zienswijzen per indiener opgenomen; de beantwoording daarvan volgt *kursief* op elk zienswijzenonderdeel. Op de ingetrokken zienswijze wordt hier inhoudelijk wel ingegaan in dit zienswijzenrapport, omdat de zienswijze, ondanks de terugtrekking hiervan, gevolgen heeft voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Bovendien is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg gereageerd op het plan. Deze reactie is eveneens in dit rapport opgenomen, alsmede welke gevolgen deze reactie voor het bestemmingsplan heeft.

Zienswijze I.

Buurtnetwerk Limmel

Het bestemmingsplan Askalonstraat voorziet in het realiseren van 38 nieuwbouwwoningen in de sociale huursector, e.e.a. ter vervanging van 30 bestaande sociale huurwoningen.

1. Het Buurtnetwerk stelt vraagtekens bij dit plan, omdat alleen sociale huurwoningen worden gebouwd en zelfs 8 woningen wordt toegevoegd in vergelijking met de bestaande toestand. In het Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth uit 2010 (WOP) wordt een wijkaanpak voorgestaan waarbij gestreefd wordt naar het verwezenlijken van een gemengde wijk, met 60% huurwoningen en 40% koopwoningen. Momenteel bedragen de cijfers 70% huur- en 30% koopwoningen.

Door de op dit moment eenzijdige woningvoorraad is het voor de wijk lastig om de werkende middenklasse aan zich te binden. Bovendien is zo een wooncarrière in de eigen wijk moeilijk. Naar het oordeel van het Buurtnetwerk wordt met dit bouwplan juist de segregatie van de wijk versterkt: de wijk heeft al een overschot aan sociale huurwoningen en nu komen er zelfs nog 8 sociale huurwoningen bij. Bovendien is Servatius voornemens om ook de kop van de Balijeweg/Populierweg te verdichten met huurwoningen (van 18 naar waarschijnlijk 27 sociale huurwoningen) en worden ook in het plan Hoolhoes nog 28 sociale huurwoningen gerealiseerd tegenover 42 koopwoningen. Samengevat dus wederom een toevoeging van sociale huur, daar waar middenhuur, dure huur en koop gewenst zijn om de buurt diverser te maken. Veel grote eengezinswoningen blijven zo te lang bezet door oudere buurtbewoners, als gevolg waarvan de verjonging niet plaats kan vinden, terwijl veel mensen de buurt verlaten omdat er geen passende woning voorhanden is.

In het oude Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth (WOP) is inderdaad destijds vastgesteld: "De verhouding tussen huur- en koopwoningen in de wijk is nu 4:1 (80% huur, 20% koop). Op de langere termijn moet dat 3:2 worden (60% huur, 40% koop)." Er is sinds de vaststelling van het oude WOP in 2010 uitvoering gegeven aan deze doelstelling. Inmiddels bedraagt de verhouding in Limmel 70% huur en 30% koop.

In het onderhavige plan Askalonstraat vindt per saldo een toename van 8 sociale huurappartementen plaats (sloop van 30 woningen, nieuwbouw van 38 woningen), op de kop van de Balijeweg/Populierweg gaat het om een toename van maximaal 9 sociale huurappartementen (sloop van 18 woningen, nieuwbouw van maximaal 27 woningen). Op de locatie Hoolhoes tenslotte worden 28 sociale huurappartementen gerealiseerd alsmede 42 grondgebonden koopwoningen.

In totaal worden met deze drie plannen dus – in vergelijking met de bestaande situatie – 45 wooneenheden in de sociale huur en 42 koopwoningen toegevoegd. Er worden dus ongeveer evenveel sociale als niet-sociale woningen in Limmel gebouwd, om de gestreefde verhouding te bereiken.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Waarom wordt er niet op de uitgangspunten van het WOP gestuurd? Deze zijn nog steeds valide en redelijk.

In het herijkte WOP uit 2016 zijn de doelstelling van het oude WOP uit 2010 zoveel als mogelijk overgenomen. Wijkdifferentiatie is daarbij nog steeds één van de uitgangspunten. Dit betekent

een differentiatie in woningtype (bijv. appartementen, eengezinswoningen), een update van het woningbestand (door verduurzaming of het toevoegen van levensloopgeschikte woningen) en het bouwen van nieuwe koopwoningen en de gematigde verkoop van sociale huurwoningen. Op deze uitgangspunten wordt nog steeds gestuurd.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Hoe verhoudt het toevoegen van extra sociale huurwoningen zich met het uitgangspunt van de Maastrichtse Woonvisie, de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsvisie dat in stadsrandmilieus, waartoe Limmel behoort, verdunning het uitgangspunt is?

In de Maastrichtse Woonvisie 2018 is niet alleen opgenomen dat gestreefd wordt naar verdunning in de stadsrandmilieus, maar ook dat van de corporaties een garantie wordt gevraagd dat de omvang van de sociale woningvoorraad tot de liberalisatiegrens van € 711 (prijspeil 2017) 100% van de doelgroep van de woningcorporaties is. Deze twee uitgangspunten (verdunning en de garantie dat er voldoende sociale huurwoningen zijn) kunnen potentieel met elkaar in conflict zijn. In dit specifieke geval is ervoor gekozen om akkoord te gaan met een geringe toevoeging van 8 sociale huurwoningen in het plan Askalonstraat en voorrang te geven aan het belang van de garantie van voldoende sociale huurwoningen ten opzichte van het belang van verdunning van het stadsrandmilieu Limmel.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een uitzondering gemaakt ten behoeve van herstructureringsprojecten, zolang er stadsbreed per saldo nul woningen worden toegevoegd. Alles overwegende – de noodzakelijke differentiatie van woningtypes in de wijk, het benodigde aantal sociale huurwoningen in de stad en de financiële mogelijkheden en grondposities van corporaties) is gekozen voor een geringe toevoeging van het aantal sociale huurwoningen in dit project, die elders in de stad worden gecompenseerd.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Indien de stormachtige omvorming in Limmel van particuliere panden naar kamerverhuurpanden erbij wordt betrokken, dan is het aandeel huur nog hoger. Ongeveer een derde van de particuliere panden in Limmel is verkamerd, waarmee het aandeel huur nog weleens hoger zou kunnen liggen dan voordat het WOP werd opgesteld. Hoe ziet de gemeente deze ontwikkeling en waarom wordt er dan toch gekozen voor sociale huurwoningen in de Askalonstraat/Sionsweg en in de toekomst mogelijk op de kop van de Balijeweg/Populierweg en op de Hoolhoes-locatie?

In het percentage huurwoningen is verkamering van koopwoningen naar verhuurde kamers verwerkt. In de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) wordt een verkamerde woning, mits vergund, niet meer als koopwoning geteld, want dit bestand bestaat uit zelfstandige woonruimten en dat is kamerverhuur niet. Ook als een kooppand is gesplitst in twee zelfstandige huurappartementen leidt dit in de BAG tot aanpassing van 1x koop naar 2x huur. Het werkelijke percentage huur is dus niet hoger. Wel kan er door het administratieve proces wat vertraging zitten in het tijdstip waarop afgegeven vergunningen in de BAG zijn verwerkt. Uitzondering is natuurlijk illegale kamerverhuur en illegale splitsing. Deze is vanzelfsprekend niet in de administratie verwerkt.

De gemeente ziet al met al geen reden om het aantal sociale huurwoningen op de locaties Askalonstraat/Sionsweg, kop Balijeweg/Populierweg en Hoolhoes als gevolg van kamerverhuur elders in Limmel te verlagen.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Gemeente en Servatius dienen zich te houden aan de goede uitgangspunten in het WOP en moeten ook daarnaar handelen. Het WOP is, zo hoort het Buurt netwerk sinds 2016, als gevolg van bezuinigingen of met een mooi woord herijking (package deals) in de prullenmand beland en heeft dus geen rechtsgeldigheid meer in juridische zin. Dit ontslaat gemeenten en corporaties niet van de morele plicht om inhoudelijk zinvol en oplossingsgericht te handelen in Limmel, e.e.a. naar de doelstellingen zoals die in het WOP zijn opgenomen, in het belang van een gezonde en diverse buurt, waar het prettig wonen is. Als Servatius vanwege strenge Haagse regels zelf geen koop of huur boven de sociale huurgrens mag toevoegen, maar een ontwikkelaar dat wel mag, dan dient Servatius de gronden aan een ontwikkelaar te verkopen.

Er is, sinds de vaststelling van het oude WOP in 2010, uitvoering gegeven aan de doelstelling om de verhouding tussen huur- en koopwoningen aan te passen. Dit blijkt ook uit de huidige verhouding van 70% huur- en 30% koopwoningen in Limmel. Servatius voldoet met het onderhavige plan aan de gevraagde garantie in het kader van de Woonvisie 2018 voor wat betreft de minimale omvang van de sociale woningvoorraad.

Deze zienswijze is ongegrond.

6. Het plan is massaler geworden qua aantallen dan goed is voor de straat en buurt. Het huidige plan is te kenmerken als een "overspannen plan". Het aantal appartementen dat hier is voorzien dreigt te gaan zorgen voor parkeerproblemen. Bewoners van nagenoeg een hele zijde van de nieuwbouw moeten parkeren op de hoek Sionsweg-Askalonstraat en van daaruit verlopen naar hun woning. Ter plaatse van de hoek Sionsweg-Askalonstraat ontstaat een wezensvreemd gat in de bebouwing, die van origine uitgaat van gesloten straatwanden met eengezinswoningen onder een kap. Bovendien ontstaat hier direct zicht op het de buurt ontsierende elektriciteitsstation.

De bouwmassa die wordt gerealiseerd is aan de Askalonstraat is vergelijkbaar met de bestaande bouwmassa. De nieuwe bebouwing aan de Askalonstraat wordt naar achteren geplaatst zodat er een wigvormige ruimte ontstaat welke groen wordt ingericht. Dit zorgt voor een een luchtiger beeld.

Aan de Sionsweg is er sprake van een afname van de massaliteit.

Het plan voldoet, voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen, aan de uitgangspunten van het Maastrichtse parkeerbeleid. Als gevolg van het nieuwe profiel en de nieuwe inrichting van de straat is parkeren aan weerszijden van de straat niet meer mogelijk. Er wordt nog slechts aan één zijde van de Askalonstraat geparkeerd waardoor er meer ruimte en zicht op het groen komt.

Er worden twee gemeenschappelijke parkeergelegenheden gerealiseerd die bereikbaar zijn via de Askalonstraat en de Sionsweg. Als gevolg daarvan zullen enkele bewoners tot ca. 80 meter van en naar hun woning moeten lopen. Dit wordt in een stedelijke omgeving niet als een onacceptabel grote afstand beschouwd.

De parkeergelegenheid aan de Sionsweg heeft inderdaad tot gevolg dat er een open ruimte ontstaat tussen de twee bouwblokken aan de Sionsweg. Ook hier ontstaat een luchtiger beeld dan in de bestaande situatie het geval is.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het terugdringen van de oorspronkelijke massaliteit van het stedenbouwkundig beeld in dit deel van Limmel een positieve ontwikkeling.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze II.

TenneT TSO b.v.

1. Op de verbeelding is de dubbelbestemming ter bescherming van hoogspanningskabels niet correct weergegeven. Verzocht wordt om dit aan te passen. Voor de kabels geldt een totale belemmerde strook voor dit gedeelte van 11 meter (3 meter vanaf de buitenste kabels). De in de regels opgenomen voorschriften zijn niet voldoende voor een voldoende publiekrechtelijke borging. Verzocht wordt daarom om de regels over te nemen uit het onherroepelijke bestemmingsplan Hoogspanningskabels Limmel, met uitzondering van de aanlegdiepte.

Uit de informatie die TenneT TSO b.v. in deze zienswijze meestuurde is vervolgens gebleken dat de hoogspanningskabels zelf als ook de veiligheidszone buiten het plangebied van het bestemmingsplan Askalonstraat zijn gelegen. De in het bestemmingsplan opgenomen veiligheidszone met bijbehorende bestemming kan als gevolg daarvan komen te vervallen. TenneT TSO b.v. heeft vervolgens op 16 maart 2020 de zienswijze teruggetrokken.

Als gevolg van deze informatie is het bestemmingsplan Askalonstraat aangepast: de dubbelbestemming Leiding – ondergrondse kabel is komen te vervallen en de verbeelding, de regels en de toelichting zijn dienovereenkomstig aangepast.

Reactie Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op provinciale belangen. Er wordt verzocht om ter verduidelijking in de toelichting van het bestemmingsplan aan te geven dat en op welke wijze het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De toelichting van het bestemmingsplan is dienovereenkomstig worden aangepast. Aan de toelichting is een paragraaf 4.2.2 toegevoegd, waarin expliciet op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de relatie met het onderhavige plan wordt ingegaan.