

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 03-10-2022
No. 2022-15959 (RAAD)
No. 2022-15960 (RUIMTE)

Van:

Verzonden: maandag 3 oktober 2022 12:14

Aan:

CC:

Onderwerp: Inspraak reactie stadsronde woningsplitsing en omzetting.

Beste,

Hierbij doe ik u toekomen de bijgaande inspraak notitie/ brief voor het fysiek domein resp. de stads ronde: woningsplitsing en omzetting.

Eea in aanvulling op mijn eerder aanmelding tot deelname.

Ik verzoek u die onder de leden te verspreiden.

Ik verzoek u mij te berichten.

Dank en vriendelijke groet,

, namens het BJK (Bewonersvereniging Jekerkwartier)

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows



Maastricht, 28 september 2022

Aan: de Gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders Maastricht.

Betreft:

Stadsronde peilvoorstel beleidsregels wonen en splitsen 4-10-2022

Geachte raads- en collegeleden,

Het College introduceert met het peilvoorstel een vergaand aanpassingsvoorstel voor wijziging van het woningsplitsing-, omzetting- en herbestemming beleid. Vergaand omdat weliswaar voorgesteld wordt door te gaan met het huidige woningsplitsing en -omzettingsbeleid maar met een andere meer adaptieve aanpak. En zonder de garantie van de programmatische quoteringsafspraken vooraf (40-40-40 regeling).

1

Een voorstel dat minder zekerheden biedt met mogelijk meer risico's voor de omgeving. Daartoe hebben wij gemeend eerst op de rij te zetten waar wij nu staan met het Centrum en wat van daar uit wenselijk is. Het Centrum, ons woongebied dat al een behoorlijke bijdrage heeft geleverd aan de opvang studenten huisvesting. Voor een deel met problematische gevolgen waartoe ook is te verwijzen naar de evaluaties van Companen. Waar zitten de risico's voor onze bewoners en wat zijn de gevolgen van het huidige beleid geweest. Vraag is dan wat de gevolgen van dit nieuwe beleid zullen zijn.

Verheugend is in ieder geval dat het college (uiteindelijk) voorstelt de straatcriteria voor het Centrum gelijk te schakelen met het overig stedelijk gebied. Een al lang bij ons levende wens die wij sinds 2016 bij voortduring hebben bepleit. "Beter laat dan nooit" is het ook nu nog een belangrijke stap om verdere aantasting van de woonstraten in het Centrum te verhinderen.

De problematiek Centrumbuurten.

Bij een groot aantal raadsrondes en overlegsituaties hebben wij al in 2016 onze grote zorg ingebracht over de onbegrensde "verkamering" in de Centrum woonbuurten zonder weging op straatniveau. Uitsluitend begrensd door de algemene

40-40-40 studenten regeling. Waar nu helaas van is gebleken dat die zorg is bewaarheid. De Centrubuurten en -straten kwamen onder een extra druk vanwege de tekorten aan centrale algemene studenten woonvoorzieningen, de vestigingsvoorkeur van de doelgroep en de overloop vanuit het omliggende stedelijk gebied waar straten wel op slot gingen. Dit bovenop de al aanwezige omvangrijke verkamering en nog verder uitgebreid met de verkamering/woningsplitsingen buiten de studentenregeling om (het maatwerkgebeuren) en de grote projecten >25 kamers/units).

Als gevolg daarvan kent het Centrum een hoog gehalte aan kamerverhuur en kleine units waardoor er met name in bestaande straten onacceptabele overconcentraties zijn ontstaan. Vermijdbare overconcentratie die in betroffenen straten en buurten ook heeft geleid tot overlast, aantasting van de leefbaarheid, een niet te verwaarlozen verdringing en aantasting van de sociale cohesie en veerkracht. Goede voorbeelden daar gelaten hebben in veel straten overconcentraties tot vergaande aantasting van de leefsfeer en ook gezondheid geleid.

Al met al met het gevolg dat er (wat de registratie van de officiële studenten verkamering betreft) van de 220 straten in het Centrum nu 38 straten (**17 %**) behoorlijk boven de maximale 20 % "omzettingnorm" van het "stedelijk woongebied" liggen. Hoger dan de **13%** van de straten in het overige stedelijk gebied dat gebied en de **5 %** in het stadsrand gebied.

2

Verhoudingen die feitelijk nog hoger liggen als het grote aantal kleine units uit woningsplitsing en herbestemming van de afgelopen jaren wordt meegeteld; een aantal dat in het Centrum ook hoger ligt. Er van uit te gaan is dat er sprake is van vele honderden kamers en kamerwoningen die buiten de 40-40-40 regeling om in het Centrum gerealiseerd zijn en als zodanig in de diverse registratie niet worden meegenomen.

Zoals ook de grotere en ook kleinere herbestemmingen die vaak zijn gerealiseerd op basis van de ruime flexibele "Centrum" bestemmingsregeling. Een probleem dat in het kader van de onderhavige "Peilnota" wel degelijk ook om een adequate oplossing vraagt; als ook vermeld in het Coalitieakkoord

Een actueel voorbeeld.

Het kleinschalige woongebiedje Achter de Oude Minderbroeders/ Helpoort. Een intiem woongebiedje met ca 54 reguliere (gezins)woningen en 12 kamerpanden. Midden in dat gebiedje wil de projectontwikkelaar een voormalig KPN complex "herbestemmen" met uitsluitend 89 kleine woonunits voor pas afgestudeerden en starters.

Ook te realiseren op basis van het (te) "royale" bestemmingsplan Centrum, zelfs onder toepassing van de kruimelregeling. Ook hier zonder enige toetsing aan ons woon-, en herbestemmingsbeleid. Alles met een zware impact en leidend tot grote problemen en verstoring van de omgeving. Volledig in strijd met de integrale en zorgvuldige aanpak zoals we aangaven in onze omgevingsvisie.

Ook dit voorbeeld illustreert nog eens duidelijk het belang om onze regels -in ieder geval voor het Centrum- op orde te hebben om onze woonbuurten te vrijwaren van ongewenste overconcentraties. Zeker nu we bezig zijn met een aanpassing van ons "herbestemmingsbeleid" voor de onderhavige doelgroep en het behoud de leefbaarheid van de omgeving .

De nieuwe beleidsregels: Splitsen, Omzetten en Kleinschalige Herbestemming.

Voorligt een duidelijk en overzichtelijk voorstel waarmee het college en de opstellers zijn te complimenteren. Wel zij daarbij op te merken dat het een werk "in progress" betreft. Het eindresultaat zal bepalend zijn voor de samenhang uiteindelijk bepaald door de al dan niet over te nemen deelvoorstellen.

Op hoofdpunten en met nadruk op het Centrum geven wij onderstaand onze belangrijkste wensen en aandachtspunten aan.

3

Reacties BJK

Peilvoorstellen: "aanzet voor aanpassing" 1-21 en overigend ned

- I. **Handhaaf de Quoteringsregels (40-40-40 regeling) gedurende de (volledige) overgangsperiode naar een definitieve opname in de omgevingsplannen.**
 - De huidige Quoteringsregeing is voor alle partijen duidelijk, geeft zekerheid en inzicht, is controleerbaar is en biedt vertrouwen. Vroegtijdige beëindiging zal dat vertrouwen teniet doen.
 - Onzeker is ook het effect van de vervangende "criteria regeling" terwijl anderzijds de Quotering die regeling zeker niet in de weg zal staan.
 - Aan te bevelen is een overgangsperiode tot de inbouw in de omgevingsplannen. Nu onder inzet van de voorgestelde criteria binnen de bandbreedte van de Quotering. Een verantwoorde voorbereiding voor de overgang naar de omgevingsplannen.
 - Duidelijk is wel dat je met het splitsen- en omzetten niet tot einde der dagen door kunt gaan. Gebruik de overgangsperiode voor een beter zicht op die toekomst dan nu voorligt.

II. Handhaving van de afstandscriteria en straat percentages als basis instrument voor de uitvoering van het woningsplitsings- en omzettingsbeleid.

- Het zijn concrete, onderling samenhangende en heldere criteria voor de uitvoering die zich als zodanig hebben bewezen.
- Pas deze criteria ook toe op de woning splitsingen en herbestemmingen.
- De cirkel benadering achten wij geen vergelijkbaar alternatief voor het straat percentage. Het is alleen een andere meet methodiek vorm voor het afstandscriterium .

III. Invoer afstandscriteria en straat percentages Centrum.

- Het in de nota voorgestelde percentage van 30% achten wij te hoog. Het zal er toe leiden dat er bij een behoorlijk aantal straten die nu al sterk verkamerd zijn in het Centrum dit nog kan door-groeien tot ruwweg 1 op 3 woningen (ca 1/3).
- In vergelijking met het stedelijk gebied is er nu ook al sprake van een ruim hogere verkamering. Bij de 20% norm betreft het 17% van de straten tegenover 13% en 5% in de overige stadsselen straten in de boven norm (: zie onderstaande tabel)
- Op basis daarvan bevelen wij een maximum percentage van 20% aan overeenkomstig het overig stedelijk gebied.

4

Gebied	Centrum	Centrum	Voorstel Centrum	Stedelijk gebied	Stadsrand
%: verka- meringsnorm	30%	25%	20%	20%	10%
Aantal stra- ten op slot (geg. 2021)	11	17	38	40	78
% van totaal	5%	8%	17%	13%	8%

IV. Extra aandacht vergt de voorgestelde "integratie" van de regeling voor studenten en overige doelgroepen.

- Onderbelicht is dat het bij studentenhuisvesting qua bewoning, verhuisfrequentie, karakter en omgevingsimpact een apart en nogal verschillend "woon" fenomeen betreft met meer risico's voor de omgeving.
- Samenvoeging zal de beheersbaarheid eerder kunnen bemoeilijken ook gezien het niet uit sluiten risico van overheersing door de studenten populatie. Overigens ten koste van de andere doelgroepen.

v. Onderschreven worden de verscherpte eisen en verhoogde normering op woning, straat en buurt niveau.

- De 140 m2 minimum norm voor splitsen en omzetting.
- En de Minimale woninggrootte (*aanpassing 12*); Uitbreiding kwalitatieve woning eisen (*aanpassing 8/19*) ; Aanvullende geluidseisen (*aanpassing 20*).
- Wij onderschrijven deze hogere normeringen gericht op een kwaliteitsverbetering en met onderlinge samenhang.
- Daarnaast hebben ze positieve effecten op de omgeving.

vi. Aanpassing bestemmingsplannen. Verzocht wordt om een voorziening voor de ruime regelingen in het bestemmingsplan Centrum die momenteel een adequate afstemming en toetsing aan het woonbeleid verhinderen.

- Te vermijden is dat er aan ene kant van de straat conform het woonbeleid een passend woningbouwplan wordt gerealiseerd tegen een daarmee strijdig plan aan de overkant.
- Een nadere oplossing is gewenst voor de integratie van het bestemmingsplan en het woonbeleid.

5

Voor overige punten zij verder te verwijzen naar de inspraak bijdrage van de Stichting buurtbalens waar wij ook aan hebben bijgedragen.

De Bewonersvereniging Jekerkwartier (BJK),
www.bewonersjekerkwartier.nl

, bestuurslid