



Maastricht, 15-1-2020

Betreft: zienswijze Buurtnetwerk Limmel inzake plan Askalonstraat- Sionsweg

Geacht college, geachte gemeenteraad,

Buurtnetwerk Limmel wil uw aandacht vragen voor de wijkontwikkeling van Limmel naar aanleiding van het door Servatius ingebrachte nieuwbouwplan Askalonstraat- Sionsweg dat voorziet in de sloop van 30 sociale huurwoningen en de bouw van 38 nieuwbouw sociale huurwoningen.

Het Buurtnetwerk en ook mensen uit de beide straten hebben bezwaren tegen voorliggend plan. Deze bezwaren zijn van verschillende aard en worden hieronder toegelicht.

1. Bezwaar tegen enkel toevoegen van sociale huurwoningen

Wij stellen grote vraagtekens bij dit plan omdat het uitgaat van het toevoegen van enkel sociale huur. In het Wijkontwikkelingsplan Limmel- Nazareth (hierna WOP) dat op 23 februari 2010 door de raad is vastgesteld (en ondertekend is door o.a. Servatius) zou een wijkaanpak volgen waarbij er gestreefd zou worden naar een gemengde wijk qua bewoners en qua soort woningen. Een verdeling van 60% huur versus 40% koop was in 2010 het uitgangspunt voor het jaar 2020. Momenteel bedraagt dit cijfer 30% koop en 70% huur (bron Statline CBS).

Enkele citaten uit het WOP Limmel- Nazareth 2010:

Paragraaf 4.6. Wonen

“Voor het wonen in Limmel/Nazareth hebben we voor de periode tot 2020 de volgende doelstellingen geformuleerd op sociaal gebied:

- *vergroten van het aandeel koopwoningen in de wijk voor behoud en versterking van de werkende middenklasse;*
- *verbeteren van de kansen op een wooncarrière in de eigen wijk”.*

En uit Par. 5.1 Doelen van de ruimtelijke verandering

“Limmel/Nazareth heeft op dit moment een eenzijdige woningvoorraad, met een oververtegenwoordiging van (goedkope) huurwoningen. Wijkbewoners die zich sociaaleconomisch verbeteren, slagen er niet in om in de eigen buurt een passend koop- of huurhuis te vinden. Ook zijn er te weinig aantrekkelijke woningen voor gezinnen met middeninkomens van buiten de wijk. Eén van de gevolgen hiervan is dat de wijk vergrijsd en het aantal schoolgaande kinderen afneemt. Om deze ontwikkeling af te remmen, willen we de woningvoorraad in Limmel/Nazareth meer gevarieerd maken. De verhouding tussen huuren 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). De omvorming van de woningvoorraad gebeurt via sloop/ nieuwbouw, verkoop van bestaande huurwoningen en mogelijk ook herontwikkeling van voormalig industriegebied. Daarnaast komt er een vernieuwde campus voor de Hotelschool, zodat studenten die nu in particuliere studentenpanden wonen op de campus kunnen worden gehuisvest. De particuliere panden komen dan vrij voor reguliere verkoop of verhuur. Door de sloop worden kleine rijtjeswoningen vervangen door ruimere woningen. De nieuwe woningen hebben een diepe tuin, zodat de bewoners hun huis desgewenst kunnen uitbreiden.”

Ons inziens gaat met uitvoering van het plan Askalonstraat- Sionsweg juist de segregatie van de buurt versterkt worden. De buurt heeft al een overschot aan sociale huurwoningen en er komen er nu zelfs nog meer bij, plus 8. We zijn in november met de directie van Servatius om tafel gegaan om onze zorgen te uitten. De directie verzekerde ons dat Limmel er wel gedifferentieerder op zou worden en zou dat onderbouwen door hun assetmanager. Omdat we geen gegevens ontvingen hebben we daar op 28 november jl nog eens per mail om gevraagd maar tot op heden hebben we geen gegevens mogen ontvangen waardoor we ons genoodzaakt zagen om deze zienswijze in te dienen.

Door het eenzijdige landelijke toewijzingsbeleid, de opgave van huisvesting van kwetsbare doelgroepen in de buurt (een uitgangspunt waar wij overigens achter staan) gaat door de concentratie van dergelijke doelgroepen zorgen voor een eenzijdige samenstelling van de buurten met veel corporatiebezit zoals onze buurt. Gemeente en Servatius beamen dat zogenaamde corporatiewijken (buurten met veel corporatiebezit) steeds eenzijdiger qua bewoners worden. Afgelopen week werd bekend dat corporaties bij de toewijzing beter met elkaar en de gemeente afspraken gaan maken zodat bepaalde buurten en straten niet onevenredig belast worden met zware sociale problematieken. Feit blijft wel dat de oplossing voorlopig binnen het bestaande vastgoed gevonden moet worden. En ja u raadt het vast al, dat ligt geconcentreerd in een beperkt aantal wijken.

Voor Limmel komt er nog bij dat Servatius voornemens is om ook de kop Balijeweg-Populierweg te verdichten met huurwoningen (van 18 sociaal naar waarschijnlijk 27 sociaal) en ook in het plan Hoolhoes worden nog 28 sociale huurwoningen gerealiseerd tegenover 42 koopwoningen. Al met al stijgt het aantal huurwoningen dus terwijl dit plan, het plan Hoolhoes en het plan Kop Balijeweg-Populierweg feitelijk nog de enige bouwprojecten in Limmel zijn en dus knoppen waar je aan kunt draaien.

Samengevat dus wederom een toevoeging van sociale huur waar midden-huur, dure huur en koop gewenst is om de buurt diverser te maken. Onze buurt heeft een gebrek aan dure huur

en koopappartementen. Daardoor blijven veel grote eengezinswoningen te lang nog bezet door oudere buurtbewoners, vindt de verjonging niet plaats en moeten heel wat mensen de buurt verlaten omdat er geen passende woning voorhanden is. Dat moeten we niet willen en kan anders! Onze vraag aan de gemeente en Servatius is waarom er niet op de uitgangspunten van het WOP wordt gestuurd? Deze zijn nog immer valide en redelijk.

Wij hebben een aantal aanvullende vragen. Hoe verhoudt het toevoegen van extra sociale huurwoningen zich met het uitgangspunt van de Maastrichtse Woonvisie en de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg dat in de stadsrandmilieus, waar Limmel toebehoort, verdunning het uitgangspunt is? Hoe past deze verdichting en zelfs groei in de door het college vastgestelde Structuurvisie (Omgevingsvisie 2019) die bij wonen uitgaat van verdunning in het stadsrandmilieu. Voor gebiedsprofiel Stadsrand geldt als specifiek principe *'handhaving bestaand woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. Verdunnen waar nodig, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop- en huur, prijsklassen)'*. Wij vragen af hoe verdichting van enkel sociale huur zich hiermee verhoudt? Op pagina 76 van de Omgevingsvisie wordt als algemene ontwikkelprincipes uitgegaan van *" Ruimte bieden voor menging van koop- en huurwoningen, om de voorwaarden te creëren voor gemengde buurten. "* Hier draagt dit plan volgens ons niet aan bij.

Als je de stormachtige omvorming van particuliere panden naar kamerverhuurpanden in Limmel in de laatste 10 jaar er nog bij neemt dan is het aandeel huur nog hoger. Ongeveer een derde van de particuliere panden in Limmel is verkamerd. Het aandeel huur kon daarmee nog wel eens hoger liggen dan voordat het WOP is gestart? Hoe kijken gemeente en Servatius naar deze ontwikkeling en waarom kiezen ze er dan toch voor om sociale huurwoningen in de Askalonstraat- Sionsweg, op de Hoolhoes (in de Tender 2016) en in de toekomst mogelijk op de Kop Balijeweg-Populierweg toe te voegen? Is dat in het belang van de buurt? Leg ons dat dan maar eens uit.

2. Stedenbouwkundige en gebouwelijke bezwaren.

Het plan is massaler geworden qua aantallen dan dat goed is voor de straat en buurt. Het huidige voorliggende plan is ons inziens te kenmerken als een 'overspannen plan'. Het aantal appartementen dat hier weggezet dreigt te worden gaat zorgen voor parkeerproblemen. Bewoners van nagenoeg een hele zijde van de nieuwbouw moeten parkeren op de hoek Sionsweg- Askalonstraat en daardoor ver lopen naar hun woning.

Ter plaatse van de kruising Sionsweg- Askalonsstraat ontstaat daardoor een wezensvreemd gat in de bebouwing die van origine uitgaat van gesloten straatwanden met eengezinswoningen onder kap. Bovendien krijg je dan direct zicht op het de buurt ontsierende elektriciteitsstation.

Ons pleidooi

Het is prima dat er ook gebouwd wordt voor 1 a 2 persoonshuishoudens maar niet zoals dat in voorliggend plan wordt voorgesteld. Wij hebben drie grote bezwaren:

A. Wij willen Servatius en de gemeente dan ook met klem verzoeken om het plan aan te passen. Het aantal woningen moet terug worden gebracht naar een bij de straat passend volume waarbij ook een fatsoenlijke parkeeroplossing moet worden gecreëerd die past bij het straatbeeld. Als je niet zo'n groot aantal woningen in deze straten ontwikkeld heb je ook geen stedenbouwkundige vreemde en gezochte parkeeroplossingen nodig.

B. Ook dient het plan meer dan enkel sociale huur te omvatten. Wij willen beide partijen meegeven dat het voor Limmel een van de laatste kansen is om de nog immer relevante hoofddoelstellingen uit het Wijkontwikkelingsplan Limmel- Nazareth te weten een gemengde buurt qua woningen en bevolkingsopbouw een stapje dichterbij te brengen. Een doelstelling die zowel Servatius als de gemeente Maastricht destijds onderschreven heeft en waar dit plan officieus nog een onderdeel van uitmaakt.

C. Wij willen dat een gemeente en woningcorporaties zich houden aan goede uitgangspunten en daar ook naar handelen. Het WOP horen wij steeds is in 2016 als gevolg van bezuinigingen of met een mooi woord herijking (package deals) in de prullemand beland en heeft dus geen rechtsgeldigheid meer in juridische zin. Dit ontslaat gemeente en corporatie niet van de morele plicht om te handelen naar gewoon een goede analyse van de problemen van Limmel zoals ze in het WOP zijn verwoord en de aanpak die daarbij hoort waarbij je stuurt op doelstellingen in het belang van een gezonde buurt waar het prettig wonen is. Concreet; als er teveel sociaal is in een buurt en Servatius mag vanwege strenge Haagse regels zelf geen koop of huur boven de sociale huurgrens toevoegen verkoop dan de grond maar aan een ontwikkelaar die het wel mag. Alles met oog voor een goede opbouw van de buurt.

Hoogachtend namens het Buurtnetwerk Limmel,

Chris Meys

Joke de Jong

Voorzitter BNW Limmel

Secretaris BNW Limmel