

Bijlage 2 behorend bij raadsvoorstel 'Vaststellen bestemmingsplan Hoolhoes'

ZIENSWIJZENRAPPORT

Bestemmingsplan 'Hoolhoes'

19 maart 2019

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hoolhoes' heeft met ingang van 21 december 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken.

De gemeente Maastricht heeft de binnengekomen zienswijze bijgevoegd (zonder persoonsnamen en adressen) als bijlage aan het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoolhoes'.

In deze Zienswijzennota komt u het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

In het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 januari 2019 één zienswijze ontvangen met het registratienummer 2019.00831.

Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen kenbaar te maken is geen gebruik gemaakt.

2. Ontvankelijkheid reclamant

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hoolhoes' heeft met ingang van 21 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken.

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 20 december 2018;
- Publicatie in het huis-aan-huisblad '1Maastricht' van 20 december 2018;
- De elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht op 20 december 2018.

De termijn van de ter inzage legging eindigde derhalve op 31 januari 2019. Daarmee is voldaan aan de wettelijke eisen.

Er is een zienswijze ingediend via het e-mailadres van de gemeente. Gelet op artikel 2:15, lid 1 Awb kan een bericht elektronisch naar een bestuursorgaan worden verzonden voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg voor het indienen van zienswijzen is geopend. Het gemeentebestuur van Maastricht heeft aangegeven dat een zienswijze elektronisch kan worden ingediend, hetgeen ook in de openbare kennisgeving is aangegeven.

Gelet op de verzendtheorie is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Het vorenstaande betekent dat de ingekomen zienswijzen tijdig is ingediend en ontvankelijk is.

3. Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijze

Reclamant geeft aan teleurgesteld te zijn door het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoolhoes'. Er worden nu levensloopbestendige huizen en eengezinswoningen gerealiseerd. Hierover heeft reclamant een aantal vragen c.q. bedenkingen:

1. Er zijn al voldoende gezinswoningen in Limmel.
2. De levensloopbestendige huizen hebben 4 slaapkamers, dus als de kinderen de deur uit zijn, blijft er een hele bovenverdieping als loze ruimte over.
3. Er woont in Limmel nu nog een groot aantal senioren in grote koophuizen, graag willen zij kleiner wonen, in hun eigen buurt, maar zij kunnen niet doorstromen naar de appartementen in het Hoolhoes plan omdat dit sociale huurwoningen worden.
4. De aangeboden huizen zijn te duur voor deze 'Vogelaar' wijk.

Volgens reclamant is er echter grote vraag naar seniorenwoningen (vergrijzing), 1-ouder-gezinswoningen, alleenstaandenwoningen, starterswoningen en Tiny houses. Dus voor 1 en/of 2 personen. Deze komen echter in de plannen niet voor.

Reclamant vraagt zich af of er onderzoek is gedaan naar de woonbehoefte in de buurt? Voor wie zijn deze huizen eigenlijk bedoeld, is dit concreet bekend? Zijn deze huizen bedoeld voor mensen die nu buiten Limmel wonen? Of voor de huidige bewoners van Limmel?

Reclamant maakt bezwaar tegen de plannen en ziet heel graag dat een aantal van bovengenoemde woningen worden opgenomen in het project Hoolhoes.

Reactie:

In 2016 zijn de wijkontwikkelingsplannen (waaronder Limmel-Nazareth) opgevolgd door 'package deals' met de drie woningstichtingen. Hierin zijn de plannen en hoofdlijnen uit de eerdere wijkontwikkelingsplannen verwerkt. De package deals zijn ook met de betreffende buurten besproken, waarna gemeentelijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. De invulling van de locatie 'Hoolhoes' maakt hiervan onderdeel uit. De invulling heeft plaatsgevonden op basis van de toen bekende woningbehoefte. Daarbij is niet alleen gekeken naar de behoefte van inwoners van Limmel, maar ook van andere woningzoekenden binnen Maastricht. Tevens zijn de woningen bedoeld als een kwalitatieve versterking van het bestaande woningbestand in Limmel. De woningen zijn zowel bedoeld voor bewoners van Limmel als voor andere woningzoekenden. De appartementen zijn geschikt voor ouderen. Het feit dat deze woningen, ondanks de ruime oppervlakte, zeer betaalbaar zijn te noemen, draagt bij aan de aantrekkelijkheid van deze woningen.

Het plan voor Hoolhoes kan niet los worden gezien van andere plannen in Limmel. Bijvoorbeeld de sloop-nieuwbouw aan de Askalonstraat-Sionsweg. In dit plan wordt onder meer ruimte geboden voor kleinere eenheden in de sociale huursector. Deze kunnen (deels) voorzien in de in de woningvraag van 1- en 2-persoonshuishoudens. De keuze voor betaalbare sociale huurwoningen is mede ingegeven door de overweging dat de sociale huurwoningen in Limmel relatief groot (hoog aandeel gezinswoningen) en daardoor relatief duur zijn. Door kleinere wooneenheden neemt de betaalbaarheid van de sociale huur in Limmel toe.

Voor de ontwikkeling van dit nieuwe centrum voor Limmel en Nazareth is in 2016 de aanbesteding gestart op basis van de package deals. In 2017 is hiervoor een verkoopovereenkomst met Cuore Ontwikkeling gesloten. Op basis van de ingediende plannen zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In dit plan komen 42 grondgebonden koopwoningen en boven de winkels (waaronder een supermarkt) komen 28 sociale huurappartementen.

Er is daarom geen ruimte meer voor verandering in het programma van Hoolhoes. Daarvoor is de procedure van de tender al te ver gevorderd. Als deze nu zou worden opengebroken, zou dat grote juridische en financiële gevolgen hebben.

Eindconclusie

De kenbaar gemaakte zienswijzen worden niet gevolgd en leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Gemeente Maastricht

post@maastricht.nl

Maastricht, 8 januari 2019

Betreft: Bestemmingsplan Hoolhoes

Geacht college,

Op 18 december was er een voorlichtingsavond over de te bouwen huizen en appartementen in Limmel, buurt Hoolhoes.

Ik was erg teleurgesteld in de plannen die werden gepresenteerd als levensloopbestendige huizen en eengezinswoningen. Hieronder een aantal vragen c.q. bedenkingen bij de plannen:

1. Er zijn al voldoende gezinswoningen in Limmel.
2. De levensloopbestendige huizen hebben 4 slaapkamers, dus als de kinderen de deur uit zijn, blijft er een hele bovenverdieping als loze ruimte over.
3. Er woont in Limmel nu nog een groot aantal senioren in grote koophuizen, graag willen zij kleiner wonen, in hun eigen buurt, maar zij kunnen niet doorstromen naar de appartementen in het Hoolhoes plan omdat dit sociale huurwoningen worden.
4. De aangeboden huizen zijn te duur voor deze vogelaarswijk.

Er is echter grote vraag naar:

- Senioren woningen (vergrijzing)
- 1-ouder-gezins-woningen
- Alleenstaanden-woningen
- Starterswoningen
- Tiny houses

Alle voor 1 en/of 2 personen. Deze komen echter in de plannen niet voor.

Is er onderzoek gedaan naar de woonbehoefte in de buurt?

Voor wie zijn deze huizen eigenlijk bedoeld, is dit concreet bekend? Zijn deze huizen bedoeld voor mensen die nu buiten Limmel wonen? Of voor de huidige bewoners van Limmel?

Bij deze maak ik bezwaar tegen de plannen en zie heel graag dat een aantal van bovengenoemde woningen worden opgenomen in het project Hoolhoes.

Kijk eens op <https://knarrenhof.nl>, een succesvolle nieuwe vorm van bouwen, rekening houdend met demografische ontwikkelingen.

Hoogachtend

