

Bijlage 2 bij voorstel aan de raad Vaststellen Bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2

ZIENSWIJZEN RAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2’

Datum: 15 februari 2022

Tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2’ zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- De heer [REDACTED], namens Gedeputeerde Staten van Limburg, per e-mail 29 november 2021, reg. nr. 2021.33812 en 2021.33813, hierna te noemen reclamant 1;
- [REDACTED], bij brief d.d. 29 november 2021, ontvangen 1 december 2021, reg. nr. 2021.34317, hierna te noemen reclamant 2;

- De heer en mevrouw [REDACTED], bij brief d.d. 29 november 2021, ontvangen 1 december 2021, reg. nr. 2021.34311, hierna te noemen reclamant 3;
- De heer en mevrouw [REDACTED] en [REDACTED], bij brief d.d. 27 november 2021, ontvangen 29 november 2021, reg. nr. 2021.34307 en 2021.34308, hierna te noemen reclamant 4;
- [REDACTED], bij brief d.d. 28 november 2021, ontvangen 29 november 2021, reg. nr. 2021.34310 en 2021.34312, hierna te noemen reclamant 5;
- [REDACTED], bij brief d.d. .. november 2021, ontvangen 29 november 2021, reg. nr. 2021.34313 en 2021.34315, hierna te noemen reclamant 6;
- De heer [REDACTED], en [REDACTED], bij brief d.d. 29 november 2021, ontvangen 29 november 2021, reg. nr. 2021.34318 en 2021.34319, hierna te noemen reclamant 7;
- [REDACTED], bij brief d.d. 2 december 2021, ontvangen 7 december 2021, reg. nr. 2021.35302, hierna te noemen reclamant 8;
- [REDACTED], bij brief d.d. 2 december 2021, ontvangen 7 december 2021, reg. nr. 2021.35294, hierna te noemen reclamant 9;

- [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], bij brief d.d. 28 november 2021, ontvangen 7 december 2021, reg. nr. 2021.35292, hierna te noemen reclamant 10;
- De heer [REDACTED], bij brief d.d. 28 november 2021, ontvangen 7 december 2021, reg. nr. 2021.35284, hierna te noemen reclamant 11;
- De heer [REDACTED], bij brief d.d. 2 december 2021, ontvangen 9 december 2021, reg. nr. 2021.35276, hierna te noemen reclamant 12;
- [REDACTED], bij brief d.d. 8 december 2021, ontvangen 14 december 2021, reg. nr. 2021.35662, hierna te noemen reclamant 13;
- [REDACTED], bij brief d.d. .. december 2021, ontvangen 14 december 2021, reg. nr. 2021.35660, hierna te noemen reclamant 14;
- De heer [REDACTED], bij brief d.d. .. december 2021, ontvangen 20 december 2021, reg. nr. 2021.36359, hierna te noemen reclamant 15;
- Mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], bij brief d.d. 18 december 2021, ontvangen 20 december 2021, reg. nr. 2021.36362, hierna te noemen reclamant 16.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2’ heeft met ingang van vrijdag 12 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht- stelt. De kennisgeving is op donderdag 11 november 2021 gepubliceerd in de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) en de Staatscourant.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op donderdag 23 december 2021.

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.

De e-mails met de zienswijzen van de provincie Limburg en de ingekomen brieven van de bewoners van de Atletenbaan zijn voor het einde van de terinzagelegging ontvangen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk.

Alle zienswijzen van de bewoners van de Atletenbaan zijn gelijklopend. Alleen reclamant 6 heeft de zienswijze met betrekking tot parkeren aangepast. Eén van de twee indieners van de zienswijze 'reclamant 7' heeft een tweede, aanvullende, zienswijze ingediend en wordt daarmee reclamant 15.

2. Ambtelijke overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen

Reclamant 1

(e-mail d.d. 29 november 2021, reg. nr. 2021.33812 en 2021.33813)

Zienswijzen:

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Er is geen aanleiding om ten aanzien van dit plan een inhoudelijke zienswijze in te dienen.

Overweging.

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamanten 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 16

(brief d.d. 29 november 2021, reg. nr. 2021.34317, brief d.d. 29 november 2021, reg. nr. 2021.34311, brief d.d. 27 november 2021, reg. nr. 2021.34307 en 2021.34308, brief d.d. 28 november 2021, reg. nr. 2021.34310 en 2021.34312, brief d.d. 29 november 2021, reg. nr. 2021.34318 en 2021.34319, brief d.d. 2 december

2021, reg. nr. 2021.35302, brief d.d. 2 december 2021, reg. nr. 2021.35294, brief d.d. 28 november 2021, reg. nr. 2021.35292, brief d.d. 28 november 2021, reg. nr. 2021.35284, brief d.d. 2 december 2021, reg. nr. 2021.35276, brief d.d. 8 december 2021, reg. nr. 2021.35662, brief d.d. .. december 2021, reg. nr. 2021.35660, brief d.d. 18 december 2021, reg. nr. 2021.36362)

Zienswijzen:

1. Informatieverstrekking RO-groep aan de pers

In dit artikel staan twee feitelijke onjuistheden. Cour Renoir zou bestaan uit 103 koopappartementen. Dit klopt niet: er zijn 16 koopappartementen en 87 huurappartementen.

Verder wordt vermeld dat in het ontwerpbestemmingsplan de reguliere appartementen 75 tot 120 m² beslaan. Ook dit is een feitelijke onjuistheid. Pagina 37 van de toelichting op het bestemmingsplan geeft aan dat de reguliere appartementen een oppervlakte hebben van 75 en 82 m².

Navraag bij de journalist dhr. [REDACTED] leert dat het concept van krantenartikel ter inzage is gegeven aan de RO-groep. Aan hem is vervolgens medegedeeld dat er geen feitelijke onjuistheden in stonden.

2. Geen eenzijdige woningbouw

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt door de realisering van 173 kleine woningen in de sociale huursector tegemoetgekomen aan de behoefte in Maastricht meer woningen voor starters en één- en tweepersoons huishoudens te realiseren.

Met nog eens 80 woningen in de zorggeschikte huisvesting, waarvan 29 in de sociale huursector, wordt ook voor deze categorie in een stedelijke leemte voorzien. Daardoor valt 60% van de geplande nieuwbouw in de sociale huursector. Verder komen er 83 woningen van normale tot bescheiden omvang, die als “residential” worden gekenmerkt.

Ingeklemd tussen Wittevrouwenveld en Nazareth, wijken met veel sociale woningbouw, en het woonwagenveld zien reclamanten, bewoners van Cour Renoir, bepaald geen redelijke verdeling van sociale woningbouw over de stad. De gemeente Maastricht hanteert in haar potloodschets van mei 2021 *) de volgende stelling: “door het spreiden van de uitbreidingsopgave voor sociale woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de stedelijke doelstelling van gemengde wijken”. Reclamanten constateren bij realisering van dit plan een tegenspraak met deze stelling.

3. Geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan

Uit de plannen valt af te leiden dat voorzien wordt in het doortrekken van de Atletenbaan langs de nieuw te bouwen appartementen om deze zo te laten aansluiten op de Olympiaweg.

Indien de Atletenbaan wordt doorgetrokken langs de nieuwe appartementen, zal dit naar de mening van reclamanten leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename. Het zeer intensieve verkeer van halen en brengen van kinderen naar en van het UWC leidt frequent tot verkeerscongestie in de aansluitingen Atletenbaan-Discusworp en Discusworp-Terblijterweg. De Atletenbaan zal mogelijkerwijze gekozen worden als alternatieve route tussen Discusworp en de Olympiaweg.

Reclamanten pleiten ervoor dat het nieuwe deel, uitkomend op de Olympiaweg, voor het autoverkeer niet direct wordt aangesloten op de Atletenbaan. Daarmee wordt voorkomen dat er een ongewenste toename van het verkeer langs de appartementen ontstaat. Automobilisten blijven dan gebruik maken van de Terblijterweg en er hoeft geen ingewikkelde oplossing verzonnen te worden voor de kruising met het bestaande fietspad (dat overigens wederrechtelijk door tientallen brommers bereden wordt) en het voetpad.

Reclamanten pleiten voor een aparte toegangsweg vanaf de Olympiaweg, met een eigen naam, zodat er geen onnodige verkeersbewegingen zullen ontstaan door een niet geactualiseerde navigatieapparatuur.

4. Onvoldoende parkeerplaatsen

Voor de in totaal 336 woningen in het plan wordt een nieuwe parkeernorm gehanteerd, waarbij het parkeren voor bezoekers niet wordt betrokken. Immers volgens de oude norm zouden er 576 parkeerplaatsen moeten komen, volgens de nieuwe die op 2 december 2021 ingaat 302. Het worden er 233. Voor het parkeren van de bezoekers komt het stadionplein in aanmerking.

Of het autobezit zal dalen, valt nog te bezien. Het niet doortrekken van de Atletenbaan voor autoverkeer zal in ieder geval voorkomen dat de bestaande parkeerplaatsen voor bezoekers van onze appartementen bezet zullen worden door bewoners van de nieuwe appartementen.

Om het autobezit te laten dalen is een hoogwaardig openbaar vervoer noodzaak. Een frequentie van twee bussen per uur overdag en een bus per uur in de avonduren kan niet als hoogwaardig openbaar vervoer gezien worden.

5. Voorzieningen voor verhuisbewegingen

In Cour Renoir is er geen rekening gehouden met een toegangsweg voor verhuishagens. Reclamanten benadrukken dat via de fietspaden bij een verhuizing in de huurappartementen een verhuishagen het Geusselpark in wordt gereden, meestal over de groenvoorzieningen heen. En vanaf de grasvelden wordt via een autolift de huisraad aan- of afgevoerd.

Reclamanten verzoeken de verhuisproblematiek expliciet op te nemen in het bestemmingsplan Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2 van 22-10-2021. Tevens zou aandacht voor een oplossing van de aan- en afvoer bij verhuizingen in Cour Renoir meer dan welkom zijn.

6. Respecteren bestaand groen en herplantplicht voor in het verleden gekapte bomen

Op 17 november 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met een delegatie van bewoners van Cour Renoir en vertegenwoordigers van de RO-groep. Opvallend is het ontbreken van een inventarisatie van de groenvoorziening en de gevolgen in het ontwerp BP. Er is de reclamanten medegedeeld dat dit nog onderdeel uitmaakt van een nadere studie.

Bij de overdracht van de gronden van de Gemeente aan Bouwinvest eiste laatstgenoemde een bouwrijpe oplevering van de grond. Daartoe zijn destijds vijf grote platanen en een groot aantal eiken gerooid. Bezwaar van de zijde van reclamanten is niet gehonoreerd. Nu is er de kans om voor de reeds gerooide bomen opnieuw in het plan op te nemen, conform de gemeentelijke herplantplicht.

Reclamanten verzoeken de gemeente om aandacht te besteden aan het respecteren en optimaliseren van de bestaande groenvoorzieningen. Het heeft jaren geduurd voordat reclamanten met de gemeente afspraken hebben kunnen maken over het planten van bomen en het maaien van de grasvelden.

Overweging.

1. Informatieverstrekking RO-groep aan de pers

Het krantenbericht in de Limburger over het aantal koopappartementen in het naastgelegen complex aan de Atletenbaan en de maatvoering van de in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan geprojecteerde appartementen is door een journalist geschreven en niet afkomstig van het college. De plicht van de overheid om te zorgen dat het onderhavige plan voldoende kenbaar is, is aan voldaan door deze te publiceren in www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2’ is ook op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt. In de regels van het bestemmingsplan wordt in samenhang met de verbeelding vastgelegd wat de maximale planologische mogelijkheden voor dit plangebied worden.

2. Geen eenzijdige woningbouw

Reclamant geeft aan dat een tegenstelling wordt geconstateerd met de stelling “door het spreiden van de uitbreidingsopgave voor sociale woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de stedelijke doelstelling van gemengde wijken” bij realisering van dit plan. Er is geen sprake van een tegenstelling, omdat in de Geusselt tot nu toe vooral middenhuur woningen zijn gerealiseerd. Een deel sociale huur is hier

een mooie toevoeging aan en doet ook recht aan de hoge vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad. Reclamant geeft daarnaast aan dat de Geusselt wordt omringd door grote aantallen sociale huurwoningen. In Wittenvrouwenveld zijn nu 49% van de woningen in het bezit van een woningcorporatie en in Nazareth 65%. Er zijn ook buurten in Maastricht met percentages die veel hoger liggen, zoals Pottenberg (84%), Malpertuis (83%) en Caberg (75%). Daarom is in de woonprogrammering Maastricht afgesproken om in Maastricht de sociale huur beter te verdelen door bij nieuwbouw minimaal 60% betaalbaar te laten realiseren. Dit is in lijn met de door reclamant geciteerde potloodschets om deze opgave te spreiden. Dit plan voldoet aan deze eis voor minimaal 60% betaalbare woningen.

3. Geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan

In het geval dat de Atletenbaan doorgetrokken zou worden bestaat volgens ons een kleine kans op een beperkte toename van het verkeer op de Atletenbaan. Doortrekking zou zeker niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename.

De Atletenbaan sluit aan op de Discusworp op 28m voor de stopstreep bij de verkeerslichten. Dit betreft een lengte van ca. 4 voertuigen. Mensen die de drukte willen omzeilen bij het weggrijden van het parkeerterrein bij de sportvelden/zwembad en het UWC, behalen geen tijds winst in het gebruik van de Atletenbaan. De langste wachttijd hebben zij reeds gehad op het moment dat ze de mogelijkheid hebben de Atletenbaan in te slaan. Vervolgens komt men uiteindelijk weer in een wachtrij voor de verkeerslichten op het kruispunt Terblijterweg – Olympiaweg. Dit zal dus niet zorgen voor extra verkeer.

Rondom de haal- en brengtijden is het rondom het UWC kortstondig druk. De verkeerssituatie wordt gemonitord door school en waar mogelijk aangepast in overleg

met de gemeente. Ouders worden verzocht op het centrale parkeerterrein bij de sportvelden/zwembad te parkeren. De kans bestaat dat enkele ouders op de Atletenbaan gaan parkeren om de drukte bij het wegrijden te omzeilen. Wij verwachten echter dat het aantal ouders dat dit zal doen klein is, om twee redenen:

1. De loopafstand vanaf de Atletenbaan naar UWC betreft minimaal 300m en vanaf het centrale parkeerterrein minimaal 200m.
2. Daarnaast zal de komende twee jaar betaald parkeren ingevoerd gaan worden op de Atletenbaan, terwijl het centrale parkeerterrein vooralsnog gratis blijft.

Ondanks dat de kans klein wordt geacht dat er op de Atletenbaan een verkeerstoename komt die hoger is dan alleen de verkeersaantrekkende werking van de woningbouw, is besloten om de Atletenbaan voor gemotoriseerd verkeer te knippen. Voetgangers, fietsers, stadsreiniging en hulpdiensten kunnen wel doorrijden. De kans dat ouders hier gaan parkeren blijft nog steeds aanwezig. Voor de bewoners van de Scheggen betekent dit dat zij voortaan slechts op één manier naar de hoofdwegen van de stad kunnen rijden. De keuze bij drukte rondom het stadion en rondom sportvelden/zwembad/UWC vervalt.

De bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ zal in het zuidoosten van het plangebied eerder voor grens van het plangebied ophouden en zullen de betreffende gronden een groenbestemming krijgen. In de planregel voor de bestemming ‘Groen’ zal worden opgenomen dat verhardingen ten behoeve van stadsreiniging en hulpdiensten en keerlussen voor de aansluitende bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ mogelijk worden gemaakt. (Hier wordt opgemerkt dat voorzieningen voor langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden al in de bestemming ‘Groen’ mogelijk waren.)

De knip voor gemotoriseerd verkeer, anders dan voor stadsreiniging en hulpdiensten, kan mogelijk gemaakt worden door het plaatsen van een omklapbaar paaltje.

4. Onvoldoende parkeerplaatsen

De gemeentelijke parkeernormen zijn recent vernieuwd. Deze normen zijn gebaseerd op landelijke kencijfers en het autobezit in Maastricht. De oude parkeernormen bleken voor diverse functies te hoog. De berekeningen van de parkeerbehoefte met nieuwe en oude normen laten een groot verschil zien. Dit grote verschil bevestigt het beeld dat de doelgroepen die voorzien zijn een lager autobezit hebben, dan conform oude normen wordt berekend. Dit onderbouwt ook de toelichting van RHDHV op het lagere autobezit. Dit wil dus niet zeggen dat we inspelen op een toekomstig lager autobezit, maar op een reeds bestaand lager autobezit. Eventueel hoogwaardig openbaar vervoer speelt hierin geen rol. De hoeveelheid parkeerplaatsen kan nog verder verlaagd worden indien voor de bewoners alternatieve mobiliteitsconcepten en/of MaaS worden aangeboden.

Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn rondom de panden voorzien, dus niet op het parkeerterrein van het stadion. Dit parkeerterrein biedt wel een mogelijkheid voor uitwijken bij onverwachte drukte.

5. Voorzieningen voor verhuisbewegingen

Oplossingen voor verhuizingen worden niet in het bestemmingsplan geregeld, maar we hebben dit wel onder de aandacht gebracht van de ontwikkelaar.

6. Respecteren bestaand groen en herplantplicht voor in het verleden gekapte bomen

Ten aanzien van de situatie waar reclamant naar refereert is toentertijd gehandeld conform de kapvergunning. Voor de bouw van de Scheggen 1a, 1b en 2 wordt indien nodig een kapvergunning aangevraagd en zal op grond van de geldende Bomenverordening Maastricht 2000 worden beoordeeld of sprake is van een herplantplicht. Er zal dienovereenkomstig worden gehandeld.

Reclamant 6

(brief d.d. .. november 2021, reg. nr. 2021.34313 en 2021.34315)

Zienswijzen:

Deze zienswijzen verschillen ten opzichte van voorgaande zienswijzen op maar één punt (geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan).

Voor het overige wordt verwezen naar de voorgaande zienswijzen (informatieverstrekking RO-groep aan de pers, geen eenzijdige woningbouw, onvoldoende parkeerplaatsen, voorzieningen voor verhuisbewegingen, respecteren bestaand groen en herplantplicht voor in het verleden gekapte bomen) en de overwegingen daarover.

3. Geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan

Uit de plannen valt af te leiden dat voorzien wordt in het doortrekken van de Atletenbaan langs de nieuw te bouwen appartementen om deze zo te laten aansluiten op de Olympiaweg.

Indien de Atletenbaan wordt doorgetrokken langs de nieuwe appartementen, zal dit naar de mening van reclamanten leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename. Het zeer intensieve verkeer van halen en brengen van kinderen naar en van het UWC leidt frequent tot verkeerscongestie in de aansluitingen Atletenbaan-Discusworp en Discusworp-Terblijterweg. De Atletenbaan zal mogelijkerwijze gekozen worden als alternatieve route tussen Discusworp en de Olympiaweg.

Reclamanten pleiten ervoor dat het nieuwe deel, uitkomend op de Olympiaweg, voor het autoverkeer niet direct wordt aangesloten op de Atletenbaan. Daarmee wordt voorkomen dat er een ongewenste toename van het verkeer langs de appartementen ontstaat. Automobilisten blijven dan gebruik maken van de Terblijterweg en een zeer gevaarlijke kruising met het huidige fiets/voetpad wordt voorkomen.

Verder zal de voorgestelde toegangsweg naar de Olympialaan tevens tot een verkeersgevaarlijk kruispunt leiden, omdat dit samenvalt met de uitrit van de Geusselt Stadion parking en de in/uitrit van de McDonalds drive in. Reclamant stelt voor om deze te verplaatsen naar de hoek Stadionweg. Deze aanpassing voorkomt tevens voor een groot deel mogelijk sluipverkeer richting Discusworp.

Overweging.

3. Geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan

In het geval dat de Atletenbaan doorgetrokken zou worden bestaat volgens ons een kleine kans op een beperkte toename van het verkeer op de Atletenbaan. Doortrekking zou zeker niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename.

De Atletenbaan sluit aan op de Discusworp op 28m voor de stopstreep bij de verkeerslichten. Dit betreft een lengte van ca. 4 voertuigen. Mensen die de drukte willen omzeilen bij het weggrijden van het parkeerterrein bij de sportvelden/zwembad en het UWC, behalen geen tijdswinst in het gebruik van de Atletenbaan. De langste wachttijd hebben zij reeds gehad op het moment dat ze de mogelijkheid hebben de Atletenbaan in te slaan. Vervolgens komt men uiteindelijk weer in een wachtrij voor de verkeerslichten op het kruispunt Terblijterweg – Olympiaweg. Dit zal dus niet zorgen voor extra verkeer.

Rondom de haal- en brengtijden is het rondom het UWC kortstondig druk. De verkeerssituatie wordt gemonitord door school en waar mogelijk aangepast in overleg met de gemeente. Ouders worden verzocht op het centrale parkeerterrein bij de sportvelden/zwembad te parkeren. De kans bestaat dat enkele ouders op de Atletenbaan gaan parkeren om de drukte bij het weggrijden te omzeilen. Wij verwachten echter dat het aantal ouders dat dit zal doen klein is, om twee redenen:

1. De loopafstand vanaf de Atletenbaan naar UWC betreft minimaal 300m en vanaf het centrale parkeerterrein minimaal 200m.
2. Daarnaast zal de komende twee jaar betaald parkeren ingevoerd gaan worden op de Atletenbaan, terwijl het centrale parkeerterrein vooralsnog gratis blijft.

Ondanks dat de kans klein wordt geacht dat er op de Atletenbaan een verkeers-toename komt die hoger is dan alleen de verkeersaantrekkende werking van de woningbouw, is besloten om de Atletenbaan voor gemotoriseerd verkeer te knippen. Voetgangers, fietsers, stadsreiniging en hulpdiensten kunnen wel doorrijden. De

kans dat ouders hier gaan parkeren blijft nog steeds aanwezig. Voor de bewoners van de Scheggen betekent dit dat zij voortaan slechts op één manier naar de hoofdwegen van de stad kunnen rijden. De keuze bij drukte rondom het stadion en rondom sportvelden/zwembad/UWC vervalt.

De bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ zal in het zuidoosten van het plangebied eerder voor grens van het plangebied ophouden en zullen de betreffende gronden een groenbestemming krijgen. In de bestemming ‘Groen’ zal worden opgenomen dat verhardingen ten behoeve van stadsreiniging en hulpdiensten en keerlussen voor de aansluitende bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ mogelijk worden gemaakt. (Hier wordt opgemerkt dat voorzieningen voor langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden al in de bestemming ‘Groen’ mogelijk waren.)

De knip voor gemotoriseerd verkeer, anders dan voor stadsreiniging en hulpdiensten, kan mogelijk gemaakt worden door het plaatsen van een omklapbaar paaltje.

Ten aanzien van de voorgestelde toegangsweg naar de Olympialaan kan het kruispunt op een veilige wijze worden vormgegeven. De verkeersveiligheid zal ontwerp-technisch niet in het geding zijn.

Reclamant 15

(brief .. december 2021, reg. nr. 2021.36359)

Zienswijzen:

In het overleg op 15 december 2021 met ambtenaren van de gemeente Maastricht is op het onderdeel differentiatie in woningbouw niet ingegaan. Reclamant wil hier nader op ingaan en hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Voor de beoordeling van differentiatie wordt gebruik gemaakt van de info pagina van de gemeente Maastricht <https://allecijfers.nl/buurt>
2. Het nieuwe bestemmingsplan maakt deel uit van de wijk Wittevrouwenveld. Maar voor een correcte verdeling van de woningen moeten de wijken Nazareth en Wittevrouwenveld als één geheel beschouwd worden. Door de Terblijterweg ligt een indeling van het nieuwe bestemmingsplan behorende bij Nazareth meer voor de hand.

Maastricht bestaat formeel uit 44 buurten waarvan 42 bewoonde buurten. 32 wijken in Maastricht hebben een betere verdeling voor de verhouding koop- en huurwoningen. Nazareth/Wittevrouwenveld heeft 22% koopwoningen. Het gemiddelde aantal koopwoningen in Maastricht bedraagt bijna 40%.

Door de bouw van de 336 woningen in het plangebied Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2 wordt de verhouding nog slechter. 173 woningen hebben een oppervlakte van 25 tot 40 m². De doelgroep voor deze woningen zijn bewoners tot 23 jaar. Reclamant verwacht dat het college van B&W andere cijfers aan de gemeenteraad zal presen-

teren met een discussietactiek waarbij bewijzen, uitspraken of feiten selectief genoemd worden om een standpunt te verdedigen. De gemeenteraad wordt aan haar eigen raadsbesluit van 9 februari 2021 herinnerd:

Spreiding voorraad in stad en regio

In het kader van de in het Coalitieakkoord opgenomen doelstelling van een ongedeelde, sociale en saamhorige stad en een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad op wijkniveau wordt deze uitbreidingsopgave bij voorkeur geconcentreerd in de wijken die nu een naar verhouding laag aandeel sociale huurwoningen kennen. In buurten met de hoogste percentages sociale huur wordt ingezet op verdere woningdifferentiatie. Instrumenten hiervoor zijn huurdifferentiatie, sloop en vervangende nieuwbouw, verkoop en de woonruimteverdeling (toewijzingsbeleid, eigen inplaatsing, (afwijken van) passend toewijzen.

Reclamant vraagt de gemeenteraad om te handelen naar haar besluit over de woonprogrammering.

Overweging.

Er wordt gehandeld in lijn met het raadsbesluit Woonprogrammering dat vooral vraagt om meer betaalbare (huur)woningen. In Wittenvrouwenveld zijn nu 49% van de woningen in het bezit van een woningcorporatie en in Nazareth 65%. Er zijn ook buurten in Maastricht met percentages die veel hoger liggen, zoals Pottenberg (84%), Malpertuis (83%) en Caberg (75%). Om in heel Maastricht de sociale huur beter te kunnen verdelen is daarom afgesproken dat er bij nieuwbouw minimaal

60% betaalbaar – zowel huur als koop – moet worden gerealiseerd. Daarbij proberen we te zorgen voor een menging van het woningaanbod. In dit project vindt een dergelijke menging tussen goedkope en middenhuur plaats. In de Geusselt zijn daarnaast tot nu toe vooral middenhuur woningen, en enkele koopwoningen, gerealiseerd. Sociale huur is hier een mooie toevoeging aan en doet ook recht aan de hoge vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad.

Samenvatting ambtelijke conclusies:

In de door de reclamanten kenbaar gemaakte zienswijzen zijn termen aanwezig tot het aanpassen van het bestemmingsplan: de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ zal in het zuidoosten van het plangebied eerder voor grens van het plangebied ophouden en zullen de betreffende gronden een groenbestemming krijgen. In de bestemming ‘Groen’ zal worden opgenomen dat verhardingen ten behoeve van stadsreiniging en hulpdiensten en keerlussen voor de aansluitende bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ mogelijk worden gemaakt.

3. Ambtelijk voorgestelde wijzigingen

De nadere uitwerking van de bouwplannen geeft aanleiding om een paar ambts-halve aanpassingen door te voeren op de verbeelding en in de planregels. Op een aantal plekken worden grenzen van de bestemmingsvlakken overschreden:

- Inrit parkeergarage: vanwege het oplossen van een brandveiligheidsissue is de inrit naar de parkeergarage iets verschoven van onder de toren, naar net naast de toren. Hierdoor zal de wegbestemming iets verschoven moeten worden op de verbeelding;
- Scheg 1A: De door het bouwbesluit voorgeschreven breedte van de trappen zorgt ervoor dat het trappenhuis circa 0,5m over de grens van het bestemmingsvlak gaat;
- Scheg 1A kop: Scheg 1A is altijd al een kop voorzien die verder uitsteekt richting Olympiaweg. Door een noodzakelijke verdikking van de woningscheidende wanden en de wens om de woningen even groot te houden, komt de kop van scheg 1A circa 1m verder naar voren dan in het schetsontwerp voorzien en wordt het bestemmingsvlak overschreden.

De verbeelding zal op deze ambtelijk voorgestelde punten worden aangepast.

Verder wordt ambtelijk voorgesteld om in de planregels de meest recente begrippen en de standaardregel voor Archeologie op te nemen. Ook om naar aanleiding van de verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 in de begrippen de instandhoudingstermijn van 15 jaar voor sociale huur en de instandhoudingstermijn van 5 jaar voor sociale koop op te nemen. Daarnaast is het voorstel om flexibiliteitsbepalingen op te nemen voor het overschrijden van grenzen mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt. In de parkeerregels zal vervolgens verwezen moeten worden naar het recent vastgestelde parkeernormenbeleid.

De toelichting zal redactioneel worden aangepast waarbij ook in wordt gegaan op de bovenstaande wijzigingen.