



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van VVD
de heer G.M. Noteborn

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake
Seniorenwoningenlitteren
BEHANDELD DOOR
BJA (Bas) Römgens

DATUM
12 december 2024
Verz.: 13-12-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 4937

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.03966

E-MAILADRES
Bas.Romgens@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Noteborn,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Bent u bekend met een vraag naar met name seniorenwoningen maar mogelijk ook starterswoningen?

Antwoord 1:

Maastricht staat de komende jaren voor een behoorlijke woningbouwopgave. In de door de Raad vastgestelde Woonprogrammering komt naar voren dat in Maastricht in 2025 in theorie voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep sociale huur 75+.

Tabel 9 - Ontwikkeling 75+ doelgroep sociale huur versus aanbod corporaties

	2019	2025	2030
<i>Doelgroep sociale huur 75+</i>	<i>3.438</i>	<i>3.892</i>	<i>4.346</i>
<i>Aantal rollatorgeschikte sociale huurwoningen</i>	<i>1.803</i>	<i>2.533</i>	<i>PM</i>
<i>Aantal rolstoelgeschikte sociale huurwoningen</i>	<i>1.639</i>	<i>2.003</i>	<i>PM</i>
<i>Totaal geschikt</i>	<i>3.442</i>	<i>4.536</i>	<i>PM</i>
<i>Saldo</i>	<i>+4</i>	<i>+644</i>	<i>PM</i>

Bron: Companen, 2020 (ontwikkeling doelgroep) en Prestatieafspraken 2021 (2020) (voorraadgegevens)

Maar een stadsbreed evenwicht tussen vraag en aanbod betekent niet dat er geen fricties zijn – zeker niet op buurniveau. Betaalbaarheid, verdeling over de stad en de beschikbaarheid van de woningen (sommige zorggeschikte woningen worden bewoond door huishoudens zonder zorgvraag) kunnen frictie veroorzaken. Het is daarmee aannemelijk dat er in lteren behoefte is aan zorggeschikte, drempelloze, woningen.

Ten aanzien van de doelgroep starters is er in de woonprogrammering opgenomen dat er op korte termijn sprake is van tekorten. Met name starters en jonge huishoudens met een laag inkomen vinden moeilijk een geschikte (betaalbare) woning. Passende woningen zijn er wel in de bestaande woningvoorraad, maar deze woningen komen onvoldoende vrij en zijn dus op korte termijn niet beschikbaar. Het is aannemelijk dat deze stadsbrede behoefte naar starterswoningen door verminderde doorstroom zich ook in lteren voordoet. Het toevoegen van zorggeschikte drempelloze



DATUM
12 december 2024

woningen voor senioren kan zorgen voor deze doorstroom waardoor koopstarters in Litteren een woning kunnen vinden. Voor starters en andere doelgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning is er in Litteren momenteel ook nog weinig aanbod (slechts 10% van de woningvoorraad in Litteren betreft sociale huur).

Vraag 2:

Welke voorzieningen heeft de kern in Litteren en Borgharen nog en zouden deze (aanzienlijk) versterkt kunnen worden door gerichte woningbouw? Bijvoorbeeld meer gezinnen waardoor de school versterkt kan worden.

Antwoord 2:

De dorpen Litteren en Borgharen beschikken over een aantal voorzieningen, zoals een kindcentrum in Borgharen, een frituur, restaurants, huisartspraktijk, een buurtcentrum, kerk en enkele initiatieven gericht op sport cultuur en ontspanning. Met de komst van een nieuwe fietsbrug bij Borgharen en de ontwikkeling van Trega-Zinkwit worden de dorpen beter verbonden met de stad en de voorzieningen aldaar. Voor de vitaliteit van het dorp is het behoud van voorzieningen van belang, maar de aantrekkingskracht van het wonen in een dorp is vooral ook de kleinschaligheid en de hechte gemeenschap.

De draagkracht voor de bestaande voorzieningen kunnen versterkt worden door te zorgen dat kleine huishoudens kunnen doorstromen naar passende levensloopbestendige en seniorenwoningen, waardoor gezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Daarnaast is er behoefte aan sociale huurwoningen voor starters die geen gezinswoning kunnen kopen.

Vraag 3:

We zien zelf enkele scenario's:

- a. Er zijn enkele percelen van ons als gemeente, zou u een quickscan willen doen of deze in aanmerking kunnen komen voor woningbouw ontwikkeling? Bijvoorbeeld door het uitgeven van percelen?
- b. Er zijn meerdere agrarische percelen (boerderijen) in Litteren, ziet u hier kansen om deze om te zetten naar woningen indien er een initiatief komt, en is er een koppeling met bijvoorbeeld de stoppersregeling voor agrariërs?
- c. Zijn er mogelijkheden om bijvoorbeeld achter bestaande woningen hofjes (laagbouw) te ontwikkelen?

Antwoord 3:

a.
In het kader van de actualisatie omgevingsvisie wordt overwogen om meer planologische ruimte te scheppen voor de gewenste realisatie van seniorenwoningen en sociale starterswoningen. Het inzetten van eigen vastgoed (gebouwen en percelen) behoort tot de mogelijkheden.

Bij de eigen gronden van de gemeente in Litteren hoort de kanttekening dat deze liggen in gebied waar op het moment van schrijven een 'bergend regime' conform de beleidslijn grote rivieren van kracht is. In een internetconsultatie heeft het Rijk voorgesteld deze gebieden per januari 2025 onderdeel te maken van het gebied met de aanduiding stroomvoerend winterbed, waardoor woningbouwontwikkeling onmogelijk zou zijn. De gemeente heeft in haar reactie aangegeven dat het niet verklaarbaar is dat binnen één en hetzelfde binnendijkse gebied twee verschillende regimes voorkomen. Het is niet uit te leggen dat een binnendijks gebied onderdeel wordt van het stroomvoerend winterbed. Voor de leefbaarheid in het dorp is het van belang dat de komende jaren geïnvesteerd wordt in woningen gericht op levensloopbestendigheid en doorstroom. Dit staat op



DATUM
12 december 2024

gespannen voet met de voorgestelde uitbreiding van het stroomvoerend rivierbed achter de dijken van Itteren. Daarnaast starten wij samen met het Rijk, het waterschap en de provincie de MIRT verkenning voor het zuidelijk Maasdal waarin de wijk Itteren gelegen is. Het lijkt logisch om de resultaten van de verkenning af te wachten alvorens een besluit te nemen ten aanzien van de statuswijziging.

b.

Het is denkbaar dat mits goed onderbouwd bestaande agrarische panden die niet meer in stand gehouden kunnen worden voor de agrarische functie (deels) een passende gemengde / gecombineerde woon-werkfunctie kunnen krijgen om daarmee invulling te geven aan het woonbeleid, economisch beleid en het behoud van het karakteristieke dorpskarakter. Om voldoende ruimte voor economische activiteiten in de stad en de dorpen te behouden kan gesteld worden dat ruimte voor een economische functie (bedrijf) naast de woonfunctie op deze percelen behouden wordt. De hoeve is een interessante typologie om compacte woningen rond een hof en met gedeelde voorzieningen te realiseren en zo ook te bouwen aan een hechte community. Een combinatie met zorg of dagbesteding in de vorm van een zorgboerderij is ook denkbaar.

Hier ligt een relatie en koppelkans met de transitie in de landbouw. Bij de overweging tot herbestemmen van bestaande boerderijen/agrarische bedrijven naar gemengde (woon)functies, wordt ook het beheer van het omringende landschap in de overwegingen meegenomen. Met andere woorden of het agrarisch/natuur/recreatief beheer van dat landschap is voorzien, en of de bestaande agrarische bebouwing daarvoor gebruikt kan worden. Dit om te voorkomen dat er separate bebouwing voor moet worden opgericht.

c.

Het huidige bestemmingsplan is leidend. Deze biedt geen ruimte voor hofjes achter woningen. Middels de actualisatie omgevingsvisie kunnen stedelijke opgaven voor gebieden worden vastgesteld zoals in dit geval het realiseren van levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen met behoud van de kwaliteiten en het karakter van het dorp. Deze opgave kan vervolgens gebiedsgericht uitwerking krijgen, in overleg met betrokken bewoners. Bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsvisie. Daarin wordt onderzocht en aangegeven 'hoe' deze opgave gebiedsgericht gerealiseerd kan wordend door inbreiding in de bestaande kern, wonen in een hof achter de bestaande bebouwing, of een woonstraat erbij. Ook de inzet van gemeentelijke gronden hiervoor behoort tot de opties.

Vraag 4:

Zou u vraag en aanbod samen willen brengen door bijvoorbeeld (in samenspraak met het buurtnetwerk) een thema-avond te organiseren in het dorp Itteren over mogelijkheden voor bewoners om ontwikkelingsperspectief te schetsen?

Antwoord 4:

Op dit moment wordt aan de hand van de actualisatie omgevingsvisie gewerkt aan het ontwikkelingsperspectief voor Maastricht. Daarin wordt het realiseren van levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen ter versterking van de gemeenschap, de leefbaarheid en met behoud van de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten en het karakter van het dorp meegenomen. Bij de gebiedsgerichte uitwerking kan de gemeente een rol nemen in het bij elkaar brengen van vraag en aanbod en het concretiseren van het ontwikkelingsperspectief voor het gebied.



DATUM
12 december 2024

Deze gebiedsgerichte uitwerking is echter niet gepland op korte termijn, mede omdat er eerst meer duidelijkheid moet zijn over de mogelijkheden voor gebieden waarop nu het 'bergend regime' conform de beleidslijn grote rivieren van kracht is.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

en

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen