raads-
voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	:	Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1135200
Naam opsteller voorstel	:	Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1105547
Portefeuillehouder	:	drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Locatieonderzoek tijdelijke woningen.

Voorstel

1. In te stemmen met het locatieonderzoek tijdelijke woningen.
2. De locaties Helmondseweg en Kesselstraat aan te wijzen als voorkeurslocaties voor de bouw van tijdelijke woningen.

Inleiding

Het locatieonderzoek is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om tijdelijke woningen te plaatsen op de locatie van de Zevensprong in Moesel. Besloten is dat er een pas op de plaats gemaakt wordt voor het plaatsen van tijdelijke woningen op deze locatie. De achtergrond is dat gemeente en Wonen Limburg gezamenlijk werken aan de totstandkoming van een integrale Gebiedsvisie voor Keent & Moesel. Hier ligt een relatie met de toekomstpositie van 650 portiek etage woningen zonder lift in deze wijken en de locatie voor een maatschappelijke voorziening in Moesel.

Aan de raad is toegezegd (25-09-2019) dat er een nieuw locatieonderzoek voor tijdelijke woningen plaats vindt. Er is al langere tijd sprake van een grote druk op de huurmarkt. Dit wordt veroorzaakt door de strenge hypotheekeisen, de beperking van het leenbedrag, meer uitstroom uit maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen en de toename van het aantal eenoudergezinnen. Een van de effecten van de Corona-crisis is dat de mutatiegraad nog lager is geworden. De wachttijden worden al met al steeds langer. In het programma 2018-2022 'Weert koerst op verbinding' is de ambitie vastgelegd om tijdelijke woningen te realiseren om de grootste druk te verlichten. Ook in de prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersbelangenorganisaties en de gemeente is vastgelegd dat er tijdelijke woningen geplaatst worden.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft op 15 juni 2020 de Staat van de Woningmarkt 2020 uitgebracht. Deze brief is geschreven in een periode dat het tekort op de woningmarkt historisch hoog is en dat er sprake is van een recessie als gevolg van corona. De uitdaging is om de woningbouwproductie niet alleen op peil te houden maar om deze te verhogen. Het woningtekort loopt op. Vanwege de economische crisis dient er extra aandacht te zijn voor de betaalbaarheid van het wonen.

Het woningtekort bedraagt 4,2% van de woningvoorraad en dit zal tot 2025 verder oplopen. Een zekere overmaat aan plannen is wenselijk, vanwege vertraging in de planning of vermindering van het aantal woningen in plannen. Een van de speerpunten van het rijk is de bouw van flexibele en tijdelijke woningen. Met het programma Flexwonen stimuleert het ministerie met nieuwe woonvormen aan de slag te gaan, door

korte juridische procedures en innovaties (woningen worden grotendeels in een fabriek gebouwd), kan de woningvoorraad relatief snel met een flexibele schil worden uitgebreid.

De overheid heeft stimuleringsmaatregelen genomen om de bouw van tijdelijke woningen te bevorderen. Een aanpassing in de Crisis- en Herstelwet heeft er voor gezorgd dat tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 15 jaar (was eerder 10 jaar) gebouwd kunnen worden met een tijdelijke vergunning. Dit is een kruimelafwijking waarvoor geen uitgebreide procedures nodig zijn. Voor tijdelijke vergunningen voor tijdelijke woningen, waarbij niet voldaan wordt aan de Wet geluidhinder geldt overigens op grond van de Wabo een maximale termijn van 10 jaar. Verder is per 1-1-2020 voor tijdelijke woningen een korting op de verhuurdersheffing ingegaan.

Beoogd effect/doel

Met tijdelijke woningen wordt de grootste druk op sociale huurwoningen verlicht. Het voornemen van Wonen Limburg is de woningen met voorrang toe te wijzen aan gezinnen met kinderen die met spoed op zoek zijn naar een woning.

Argumenten

1.1 Druk op de woningmarkt is historisch hoog

De druk op de woningmarkt in Weert blijft onverminderd hoog. Dit is allereerst te merken in de koopsector. Het aantal te koop staande woningen is historisch laag, er wordt steeds vaker overboden. De druk op de sociale huurmarkt is historisch hoog, dit is merkbaar aan de wachttijden en het aantal reacties op een woning. De wachttijd voor een grondgebonden sociale huurwoning loopt op tot wel 10 jaar, het aantal reacties op een beschikbare woning neemt toe, tot meer dan 600 reacties op een grondgebonden sociale huurwoning. Daarnaast is het aantal mutaties relatief laag en wordt een substantieel aandeel van het aantal beschikbare woningen via bemiddeling toegewezen. Deze woningen komen niet beschikbaar voor reguliere woningzoekenden op de sociale huurmarkt. De noodzaak tot het plaatsen van tijdelijke woningen is evident.

De gemeente ziet het als haar verantwoordelijkheid Wonen Limburg te faciliteren bij het zoeken naar oplossingen voor de huisvestingsproblematiek. Dit doet de gemeente o.a. door locaties voor tijdelijke woningen te zoeken en de gronden voor deze tijdelijke woningen om niet in gebruik te geven.

Het voornemen van Wonen Limburg is om een ander type tijdelijke woningen te realiseren dan al in de stad staat. Het betreft een type woningen met 2 slaapkamers op de verdieping. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor gezinnen met kinderen. De druk op de sociale huurwoningmarkt is voor deze doelgroep het grootst. Het betreft dan ook een aanvulling op de tijdelijke woningen die al aanwezig zijn.

De maximale termijn voor tijdelijke verhuur is verhoogd van 2 naar 5 jaar. Dit is het gevolg van een aanpassing in de wetgeving. Zodoende kunnen de mensen langer in de woning blijven wonen.

Wij hebben de maatschappelijke verantwoordelijkheid richting mensen die geen dak boven hun hoofd hebben. Wij doen dat door Wonen Limburg te faciliteren in het bouwen van tijdelijke woningen. Wij worden regelmatig benaderd door mensen die noodgedwongen bij familie inwonen omdat ze geen eigen woning hebben. Dit kan spanningen opleveren. Wij zijn van mening dat iedereen recht heeft op een basisvoorziening: een dak boven je hoofd.

1.2 Er is breed gekeken naar mogelijke locaties

Het zoeken van locaties is breed ingestoken. Het stedelijk bebouwd gebied van de gemeente Weert is bekeken. We hebben de eigendommen van de gemeente geselecteerd

en hebben de situatie in de woonwijken en de dorpen bekeken. We zijn hier blanco in gegaan. Dit heeft een lijst met 30 mogelijke locaties opgeleverd. Deze zijn vervolgens nader beschouwd. Hierbij zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Locaties, waar permanente woningen zijn voorzien, worden niet voor tijdelijke woningen in gebruik genomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om Laarveld, Beekpoort-Noord en de Stadsbruglocatie.
- Tijdelijke woningen worden niet op een bedrijventerrein geplaatst. Tijdelijke woningen worden bij voorkeur in een woonomgeving geplaatst, in het stedelijk gebied, niet in het buitengebied.
- Wanneer de gemeente geen grondeigenaar is, valt de locatie af.
- Wanneer er al tijdelijke woningen in de wijk staan, valt de locatie af.
- Wanneer de leefbaarheid van de wijk onder druk staat, worden in de betreffende wijk geen tijdelijke woningen geplaatst, dit betreft Keent, Moesel en Graswinkel.
- Vooruitlopend op de Gebiedsvisie Keent & Moesel worden in deze wijken geen tijdelijke woningen geplaatst.
- Er dient ruimte te zijn voor een cluster van ca. 10 woningen, aangevuld met ruimte voor een fietsenberging, parkeren en waterberging.
- Het criterium koop-huur is niet doorslaggevend, reden is dat het plaatsen van tijdelijke woningen nauwelijks invloed heeft op deze verhouding.

De locaties zijn nader beoordeeld op diverse criteria, te weten: stedenbouw, bestemmingsplan, andere ontwikkelingen, ontsluiting, eigendom, parkeren, koop-huur, milieu, permanent/tijdelijk mogelijk. Locaties vallen onder andere af omdat de gemeente geen eigenaar is, vanwege de ongeschikte ligging, vanwege de groenstructuur of omdat er een relatie is met andere (visie)trajecten. De locaties Vosseweg, Helmondseweg, Molenakkerdreef, Patersveld en Kesselstraat komen als kansrijk uit het onderzoek. De locaties zijn nader onderzocht. Bij enkele locaties komen aandachtspunten op, te weten:

- Vosseweg (Boshoven) vanwege het groen, dat niet allemaal gehandhaafd kan blijven, de speelvoorziening ter plaatse en de ontsluiting die niet gemakkelijk te realiseren is.
- Molenakkerdreef (Molenakker) vanwege het groen dat niet allemaal gehandhaafd kan blijven en de ontsluiting direct op de Molenakkerdreef.
- Patersveld (Fatima) vanwege de speelvoorziening, de milieuaspecten (ligging direct tegen bedrijventerrein) en de parkeerdruk.

Deze drie locaties zijn in het kader van dit onderzoek niet verder meegenomen. Het blijkt al met al eens te meer dat ruimte schaars is en dat we helaas niet in de positie zijn om een voorstel te doen waarbij uit verschillende locaties gekozen kan worden.

1.3 Er zijn twee locaties die de voorkeur hebben

De locaties Helmondseweg (Molenakker) en Kesselstraat (Groenewoud) hebben de voorkeur. Op de locatie Helmondseweg was woningbouw voorzien. Dit is niet mogelijk vanwege een geluidcirkel als gevolg van bedrijventerrein Doolhof/Leuken-Noord. De locatie heeft een woonbestemming. Het wordt gebruikt als ravotterrein. De woningen kunnen zodanig gepositioneerd worden dat er ruimte resteert voor het ravotterrein. Er kan afschermend groen geplant worden richting de woningen aan de Buitenwiek. Dit is onderwerp voor overleg met de omwonenden. Verder worden de woningen bij voorkeur iets naar achteren geplaatst conform advies van de verkeersdeskundige. Gedacht wordt aan de plaatsing van 10 woningen. Verder wordt een gemeenschappelijke fietsenberging en worden parkeerplaatsen aangelegd. De woningen worden gepositioneerd in een zone waar permanente woningen niet zijn toegelaten. Er is rekening gehouden met de mogelijke uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Achtkantmolen. Naar aanleiding van het behoefteonderzoek naar standplaatsen vinden momenteel gesprekken plaats, om inzicht te krijgen in de concrete behoefte per locatie. Wanneer het beeld compleet is wordt een voorstel aan uw raad voorgelegd zodat u ten principale kunt besluiten over de uitbreiding van de woonwagenlocaties.

De locatie Kesselstraat ligt naast het gemeenschapshuis en heeft een maatschappelijke bestemming. Direct naast de locatie ligt een groenvoorziening met speeltoestellen. De locatie wordt aan 2 zijden begrensd door woningen. In 2015 zijn nieuwe bomen geplant. Als gevolg van het planvoornemen dienen enkele bomen verplaatst te worden. Op deze locatie is ruimte voor 11 woningen. Er wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd. Bij nader inzien worden 2-3 parkeerplaatsen op het terrein ingepast. De groenvoorziening met speelgelegenheid aan de zuidzijde van de locatie blijft volledig intact. In overleg met omwonenden kan aanvullend inpassend groen worden gerealiseerd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Reacties omwonenden.
Voor de locaties Kesselstraat en Helmondseweg heeft een globaal nader stedenbouwkundig onderzoek naar de inpassing plaats gevonden. Met de omwonenden en de betreffende wijkraden heeft overleg plaats gevonden.

In beide wijken wordt als bezwaar en/of aandachtspunt genoemd: Verkeer, parkeren, uitzicht, verlies van groen, waardevermindering woningen, categorie woningen (sociale huur en tijdelijk). Voor wat betreft verkeer gaat om te hard rijden. Voor wat betreft parkeren is met de bewoners van de Helmondseweg gecommuniceerd over de wijze waarop nu geparkeerd wordt en hoe dat anders kan. Er kan op de rijbaan geparkeerd worden. Dit heeft een snelheidsremmend effect. De adviezen hierover vinden plaats vanuit de afdeling OG. Voor wat betreft het parkeren bij de Kesselstraat worden bij nader inzien toch 2-3 parkeerplaatsen ingepast op de locatie. Dit gebeurt bij de nadere uitwerking. Op beide locaties kan aanvullend groen aangeplant worden.

In Groenewoud wordt daarnaast genoemd: sociale veiligheid (dealen), druk op waterleiding, ratten, verouderde riolering, vaker legen containers Limburglaan. Over deze aspecten is nader met de omwonenden gecommuniceerd en ze hebben niet direct met tijdelijke woningen te maken. Verder zal er meer sociale controle zijn wanneer er meer bewoners zijn in het doodlopende straatje achter het gemeenschapshuis, is de verwachting.

In Molenakker speelt de door de woonwagenbewoners gewenste uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Achtkantmolen, welke lang op zich laat wachten. Hiervoor loopt een separaat traject. Verder wordt aangegeven dat er een bodemonderzoek moet plaatsvinden, dat er een bergingsvoorziening voor water aangelegd moet worden, dat er een beperking zou zijn vanwege de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Dit zijn aspecten die in het kader van de vergunningaanvraag beoordeeld worden. In deze fase zijn de gevraagde onderzoeken nog niet aan de orde. Ook hier wordt overlast van ratten genoemd. Inzake overlast van ratten in de openbare ruimte kan een melding worden gedaan bij de gemeente. Bij rattenoverlast op privaat terrein kan men een ongediertebestrijder benaderen.

In algemene zin constateren we dat het draagvlak voor sociale huurwoningen afneemt en dat de tweedeling in de maatschappij groter wordt. De tegenstellingen worden groter. Daarnaast zijn de omwonenden van mening dat er meer wijkbewoners uitgenodigd hadden moeten worden voor de informatiebijeenkomsten. Zie hiervoor onder het kopje communicatie.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Na het besluit van de raad worden de omwonenden van beide locaties geïnformeerd en wordt hen de mogelijkheid geboden zitting te nemen in een klankbordgroep. In overleg met deze groep vindt verdere uitwerking per locatie plaats.

Er dient een overeenkomst met Wonen Limburg te worden gemaakt in verband met het grondgebruik. Deze overeenkomst wordt voor wensen en/of bedenkingen aan uw raad voorgelegd. De verwachting is dat de woningen op zijn vroegst in het tweede half jaar 2021 geplaatst kunnen worden.

Communicatie/participatie

Op 7 juli 2020 heeft overleg plaats gevonden met de omwonenden van de Kesselstraat en op 9 juli 2020 met de omwonenden van de Helmondseweg. Mede naar aanleiding van deze bijeenkomsten is besloten om het voorstel aan de raad een cyclus te verschuiven, zodat er ruimte is om de wijkbewoners in breder verband te informeren. Verder is een website aangemaakt waarop de informatie is geplaatst en waarbij de mogelijkheid is om een reactie te geven, om contact te zoeken/een vraag te stellen en om het e-mail adres achter te laten indien men op de hoogte wil blijven. Reacties konden tot en met 9 september 2020 gegeven worden. De bewoners in het gebied Maaslandlaan – Nedermaaslaan – Schuttebeemd – Limburglaan (circa 338 adressen) en in het gebied Smalbeekpad – Molenakkerdreef – Helmondseweg – Oude Laarderweg (circa 252 adressen) zijn op 28-29 augustus 2020 per brief hierover geïnformeerd.

Ten aanzien van de Kesselstraat zijn 26 reacties geplaatst op de website. Deze reacties zijn in lijn met de eerder gemaakte opmerkingen. Een persoon heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het huren van een tijdelijke woning.

Ten aanzien van de Helmondseweg zijn 24 reacties geplaatst op de website. Ook deze reacties zijn in lijn met de eerder gemaakte opmerkingen.

Alle mensen die een reactie gestuurd hebben ten aanzien van de locatie Kennelstraat, hebben tevens hun e-mail achter gelaten en willen op de hoogte blijven. Verder hebben 6 mensen aangegeven mee te willen denken over de invulling van de locatie.

Ten aanzien van de locatie Helmondseweg hebben 23 mensen hun e-mail adres achter gelaten en willen op de hoogte blijven. Verder hebben 13 mensen aangegeven mee te willen denken over de invulling van de locatie.

Er is geen uitwerking gemaakt van de 3 locaties die niet de voorkeur hebben gekregen. Zoals tijdens de informatiebijeenkomst is aangegeven is niet met de wijkraden en de omwonenden gesproken. Wij vinden het dan ook een verkeerd signaal om deze locaties nu verder uit te werken en als 'keuze' aan de raad voor te leggen.

Alle mensen die hun contactgegevens hebben achtergelaten worden geïnformeerd over dit voorstel en de verdere besluitvormingsprocedure (datums commissie en raad en mogelijkheid voor spreekrecht).

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Locatieonderzoek
2. Presentatie informatiebijeenkomst
3. Vragen en antwoorden informatiebijeenkomst 7 juli 2020

4. Vragen en antwoorden informatiebijeenkomst 9 juli 2020
5. BW160216-11 Locatieonderzoek uit 2016
6. BW190910-11 Stand van zaken locatieonderzoek uit 2016
7. Reacties website locatie Kesselstraat
8. Reacties website locatie Helmondseweg

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink-Schuitema

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: DJ-1135200

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2020

besluit:

1. In te stemmen met het locatieonderzoek tijdelijke woningen.
2. De locaties Helmondseweg en Kesselstraat aan te wijzen als voorkeurslocaties voor de bouw van tijdelijke woningen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 november 2020.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink-Schuitema