

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2778067
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2778064
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Toekomst tijdelijke woningen Weert en Stramproy.

Voorstel

1. In principe in te stemmen met het verlengen van de tijdelijke vergunningen voor de tijdelijke woningen aan de Marinusstraat, Langeniusstraat, Leukerstraat en Horsterweg Stramproy met 5 jaar middels een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa);
2. In te stemmen met het opstarten van de voorbereiding van het proces om te komen tot verplaatsing van de tijdelijke woningen, waarbij de verplaatsing van de tijdelijke woningen op de locatie Marinusstraat als eerste/met voorrang wordt opgepakt.

Inleiding

In 2006 zijn 4 vergunningen verleend voor in totaal 37 tijdelijke woningen aan de Langeniusstraat (10 woningen), Marinusstraat (12 woningen), Leukerstraat (8 woningen) en Horsterweg Stramproy (7 woningen). De vergunningen lopen 10 jaar na eerste bewoning af. Voor de woningen in Weert betekent dit dat de vergunningen rond medio 2026 aflopen, in Stramproy is dit in de loop van 2027.

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de regelgeving met betrekking tot tijdelijke woningen gewijzigd. Per 1 januari 2024 kunnen tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar vergund worden. Dit betekent dat de woningen in theorie nog 5 jaar langer zouden kunnen blijven staan. Destijds is met de omwonenden echter een termijn van 10 jaar gecommuniceerd. Gemeente, Wonen Limburg en Woonik vinden het belangrijk om eerst een evaluatie uit te voeren met omwonenden en stakeholders, voordat hierover een besluit wordt genomen.

Doel(en)

Inwoners wonen passend bij hun behoefte.

Resultaten

Duidelijkheid geven over de toekomst van de tijdelijke woningen.

Activiteiten

De aanvraag van de omgevingsvergunningen dienen door Wonen Limburg en Woonik te worden ingediend.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 04-02-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 9

De secretaris,

Argumenten

1. De ambitie is de woningen voor Weert beschikbaar te behouden.

De evaluatie is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De conclusies kunnen als volgt kort samengevat worden.

Uit de evaluatie blijkt dat de ervaring van de omwonenden per locatie verschilt. De meeste overlast voor omwonenden wordt ervaren bij de woningen aan de Marinusstraat. Bij de omwonenden is geen draagvlak voor verlenging van de vergunning. Het meeste draagvlak is er bij de omwonenden aan de Horsterweg Stramproy. De ervaring bij de omwonenden van de Langeniusstraat en Leukerstraat zit hiertussen.

Gebleken is dat op de drie locaties in Weert het aandeel doelgroepen dat er woont groter is dan het uitgangspunt van 10% bij de plaatsing van de woningen.

Vanuit de stakeholders wordt ingebracht dat de woningen nodig zijn voor de huisvesting van doelgroepen en dat overlast met name wordt veroorzaakt door conflicten tussen bewoners onderling. Dit laatste speelt alleen op de locaties in de stad en is wisselend per locatie.

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot, de wachttijden zijn de laatste jaren verder opgelopen. Daarom is het wenselijk de woningen voor Weert te behouden.

Zoals eerder aangegeven lopen de vergunningen in de loop van 2026-2027 af. Redelijkerwijs lukt het niet om de woningen voor medio 2026 te verplaatsen, gelet op het korte tijdsbestek. Met een verlenging van 5 jaar wordt dit 2031-2032. Verlenging van de vergunningen kan alleen plaatsvinden als er ook andere maatregelen genomen worden. Dit geldt specifiek voor de locaties in Weert. Bij mutaties dient het aandeel doelgroepen teruggebracht te worden. Parallel daaraan dient het beheer geïntensiveerd te worden. Dit laatste betekent onder andere het actiever inzetten op doorstroming. Het gevolg is dat specifieke doelgroepen vaker in een reguliere woning zullen wonen. Deze maatregelen worden door Wonen Limburg genomen.

2. Het proces om te komen tot verplaatsing dient voorbereid te worden.

Bij een verlenging van de vergunning dient het traject om te komen tot verplaatsing van de woningen evengoed voorbereid te worden. Verwacht wordt dat het vinden van andere locaties niet gemakkelijk zal zijn. Ondanks dat verplaatsing met een vergunning voor een verlenging pas in 2031-2032 hoeft te gebeuren, is het raadzaam om het traject toch al op te starten, vanwege de verwachte doorlooptijd. Voor de locatie Marinusstraat heeft verplaatsing de meeste prioriteit, vanwege de ervaren overlast bij omwonenden. Dit dient dan ook als eerste/met voorrang opgepakt te worden. Voor de andere locaties is er meer ruimte in tijd.

Het zoeken naar een nieuwe locaties gebeurt in samenspraak met de corporaties.

Kanttelingen en risico's

Participatie en communicatie zijn onmisbaar bij dit onderwerp. Hieraan is invulling gegeven.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Tegen de verleende vergunningen staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Overleg gevoerd met

Intern:

OCSW: Merel Ghijsen, Dwayne Heuvelmans

RE&V: Jeroen Veraa, Gerard Meijers

Extern:

Wonen Limburg
Woonik
Politie
Bureau Andersom

Participatie

Er is een evaluatie onder de omwonenden uitgevoerd. Tevens was er de mogelijkheid om gebruik te maken van een inloopbijeenkomst.

De omwonenden van de locaties in Weert worden op 5 februari 2025 geïnformeerd over uw besluit. Op 11 februari 2025 wordt een inloopbijeenkomst gehouden.

De stakeholders worden geïnformeerd over uw besluit.

Woonik informeert de omwonenden van de locatie in Stramproy.

Communicatie

De commissie R&E is op 4 december 2024 in een niet-openbare bijeenkomst geïnformeerd over de toekomst van de tijdelijke woningen.

Dit voorstel wordt op de TILS lijst geplaatst.

Planning

Wonen Limburg en Woonik dienen omgevingsvergunningen voor een Bopa aan te vragen. De aanvraag voor de locatie Marinusstraat wordt om bindend advies aan de raad voorgelegd. De overige aanvragen betreffen reguliere procedures.

Voor het gemeentelijk grondgebruik bij de 3 locaties in Weert dient een (verlenging van de) overeenkomst te wordt aangegaan. Dit wordt opgepakt in overleg met Vastgoedbeheer & Grondzaken.

Wonen Limburg is voornemens om de twee appartementencomplexen met elk 16 woningen te realiseren wanneer de tijdelijke woningen aan de Marinusstraat en de Langeniusstraat zijn verplaatst. De vergunningen zijn in 2006 verleend. Wellicht is nog een aanpassing van de vergunning nodig. Wonen Limburg is eigenaar van de gronden die nodig zijn voor de appartementen.

Evaluatie

De evaluatie is bijgevoegd.

Bijlage(n)

Toekomst tijdelijke woningen

Toekomst tijdelijke woningen

B&W

4 februari 2025



wonen limburg

woonik

30 Tijdelijke woningen op 3 locaties in de stad

- Langeniusstraat (10 woningen)
 - Marinusstraat (12 woningen)
 - Leukerstraat (8 woningen)
-
- In 2016 geplaatst, vergunning loopt tot medio 2026 (10 jaar).
 - Destijds gecommuniceerd termijn max. 10 jaar.
 - Per 1-1-2024 wetgeving gewijzigd, termijn tijdelijke woningen verlengd naar max. 15 jaar.
 - Behoeftte groot, wachttijden lopen op.
 - Woningen beschikbaar houden voor Weert.
 - Mogelijkheid tot verlengen vergunning met 5 jaar onderzoeken of woningen verplaatsen.
 - Eerst evaluatie, inbreng omwonenden belangrijk.

Impressie



7 tijdelijke woningen in Stramproy

➤ Horsterweg

- In 2017 geplaatst
- Vergunning voor 10 jaar
- Mogelijkheid om vergunning te verlengen met 5 jaar
- Woningen voorzien in behoefte
- Eerst evaluatie, overleg met omwonenden



Evaluatie Marinusstraat (12 woningen)

14 enquêtes bezorgd bij omwonenden → 5 reacties ontvangen

- Woonduur respondenten: allemaal > 10 jaar.
- Ervaring: niet fijn (4x), kan beter (1x).
- Contact: nu niet, wel gehad (2x), geen contact (3x).
- Overlast: ja (5x).
- Bezwaar tegen verlengen: ja (5x).
- Reacties: drank- en drugsproblematiek, openbaar dronkenschap, dealen, afvalproblematiek, zwerfvuil, geluidsoverlast, ruzies, vechtpartijen, onveilig gevoel.
- Veiligheid, orde en rust ontbreken, dit gaat ten koste van woongenot en plezier.

Evaluatie Langeniusstraat (10 woningen)

18 enquêtes bezorgd bij omwonenden → 4 reacties ontvangen

- Woonduur respondenten: 0-5 jaar (1x), 5-10 jaar (2x) en > 10 jaar (1x).
- Ervaring: niet fijn (2x), kan beter (1x), goed (1x).
- Contact: geen contact (4x).
- Overlast: ja (3x), soms (1x).
- Bezwaar tegen verlengen: ja (3x), ligt er aan wie (1x).
- Reacties: afvalproblematiek, geluidsoverlast, sprake van verslaving of ggz problematiek.
- Woningen niet passend in woonwijk.

Evaluatie Leukerstraat (8 woningen)

43 enquêtes bezorgd bij omwonenden → 10 reacties ontvangen

- Woonduur respondenten: 0-5 jaar (1x) en > 10 jaar (9x).
- Ervaring: niet fijn (2x), kan beter (1x), neutraal (5x), goed (2x).
- Contact: nu niet, wel gehad (1x), geen contact (9x).
- Overlast: ja (2x), soms (2x), nee (6x).
- Bezwaar tegen verlengen: ja (2x), ligt er aan wie (4x), nee (4x).
- Reacties: rommel achtertuinen en zwerfafval, geluidsoverlast, onveilig gevoel.
- Wijziging straatnaam en huisnummering nodig i.v.m. verwarring met bestaande reguliere woning.

Evaluatie overige disciplines/stakeholders

- *Cluster integrale veiligheid gemeente:* geen bezwaren tegen verlenging.
- *Sociaal domein gemeente:* voorstander van handhaven tijdelijke woningen op huidige locaties, doelgroep is blijvend.
- *Politie:* een locatie geeft meeste overlast bij omwonenden, komt politie vanwege strafbare feiten die gepleegd zijn door bewoners, andere locaties weinig overlast.
- *Zorgaanbieder:* Er is met name sprake van conflicten tussen bewoners onderling, weinig bekend van overlast omwonenden, weinig contact met omwonenden.
- *Buurtwinkel Wonen Limburg:* huidige huurcontracten lopen tot einddatum vergunning. Voorkeur om een locatie te verlengen en gezien belofte in 2016 aan omwonenden en ervaringen overlast andere locaties begrijpelijk als deze verplaatst worden.

Huisvesting doelgroepen

- Marinusstraat, 12 woningen, meer dan 10% doelgroepen
- Langeniusstraat, 10 woningen, meer dan 10% doelgroepen
- Heuvelweg: 8 woningen, meer dan 10% doelgroepen
- Conclusie: aandeel doelgroepen toegenomen ten opzichte van uitgangspunt max. 10%.

Evaluatie Horsterweg

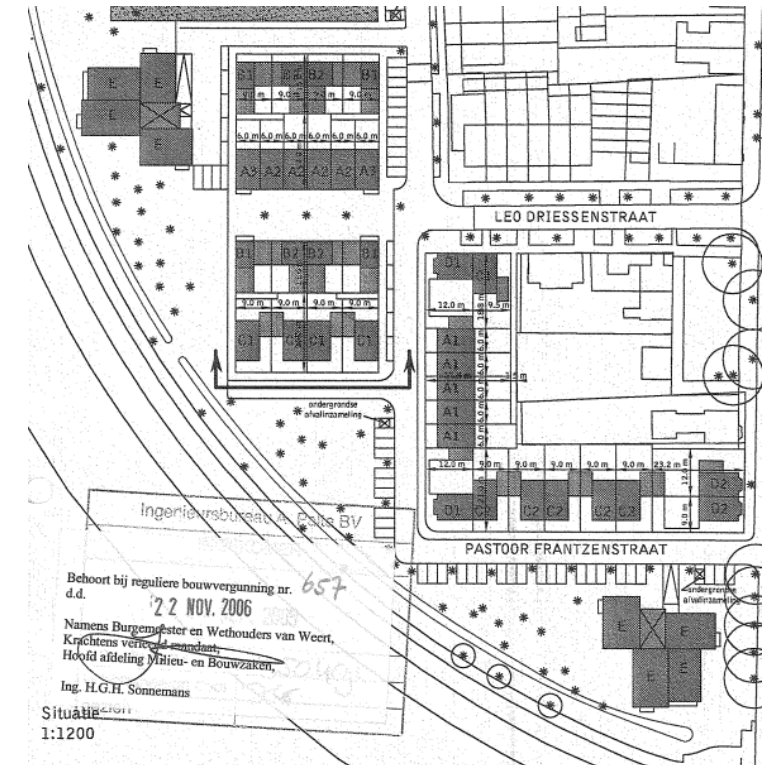
- Overleg met omwonenden heeft plaats gevonden
- In het verleden enkel klachten inzake gebruik parkeerterrein, nu geen klachten meer
- Er is geen contact tussen bewoners tijdelijke woningen en omwonenden
- Geen bezwaar tegen verlenging vergunning
- Woningen voorzien in behoefte
- Bij mutaties met name reacties van jongeren uit Stramproy

Conclusie/voorstel

- Alle locaties: woningen kunnen niet permanent gemaakt worden, voldoen niet aan Bouwbesluit.
- Vergunningen lopen af medio 2026/2027.
- Optie verlengen met 5 jaar tot 2031/2032 inzetten voor alle locaties.
- Proces om te komen tot verplaatsing voorbereiden, traject om te komen tot nieuwe locaties opstarten.
- Woningen op een locatie als eerste/met voorrang verplaatsen.
- Bij mutaties aandeel doelgroepen terugbrengen.
- Parallel daaraan beheer intensiveren (o.a. actiever inzetten op doorstroming).
- Doelgroepen meer spreiden > vaker in reguliere woning.

Bouwplannen Marinusstraat en Langeniusstraat

- Voor beide locaties is een vergunning verleend voor de bouw van appartementen.
- 16 appartementen per locatie, totaal 32 woningen.
- Wonen Limburg kan bouwplannen in principe realiseren. Wellicht is aanpassing nodig.
- Traject bouw appartementen opstarten bij verplaatsing tijdelijke woningen.



Vervolgproces

- Terugkoppeling in commissie R&E 4 december 2024 (niet openbaar)
- Principebesluit b&w (4 februari 2025)
- Communicatie met omwonenden tijdelijke woningen Weert (brief 5 februari 2025/inloop op 11 februari 2025)
- Communicatie met omwonenden tijdelijke woningen Stramproy door Woonik
- Vergunningen voor verlenging aanvragen door Wonen Limburg/Woonik (betreffen Bopa's)
- Vergunning voor Marinusstraat wordt voor bindend adviesrecht aan de raad voorgelegd (meer dan 10 woningen)