

Locatieonderzoek tijdelijke woningen



Voorgeschiedenis

- In 2016 zijn eerste tijdelijke woningen in de gemeente gebouwd.
- Er staan nu 30 tijdelijke woningen in Weert en 7 in Stramproy.
- Deze woningen voorzien in een behoefte.
- Er is destijds een locatieonderzoek uitgevoerd.
- Daarvan is thans alleen de locatie Zevensprong nog beschikbaar.
- Onderzoek is toegezegd aan raad.
- Nieuw locatieonderzoek is gereed.

Aanleiding

- Druk op woningmarkt groot > wachttijden zijn lang.
- Tijdelijke woningen helpen nood te verzachten.
- Druk op woningen voor gezinnen met kinderen het grootst.
- Tijdelijke woningen helpen groei tot top aantal huishoudens (in 2034) te overbruggen.
- Opgenomen in coalitieprogramma 2018-2021 “Weert koerst op verbinding”.
- Opgenomen in prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersbelangenorganisaties en gemeente.

Landelijke aandacht voor tijdelijke woningen

- Tekort op de woningmarkt historisch hoog, ook in Weert.
- Tekort loopt verder op.
- Mutatiegraad wordt lager.
- Betaalbaarheid staat onder druk.
- Korte procedure, snelle realisatie.
- Makkelijke manier voor uitbreiding woningvoorraad.
- Per 1-1-2020 korting op verhuurdersheffing voor tijdelijke woningen.
- Rijk probeert op allerlei manieren bouw van tijdelijke woningen te stimuleren.

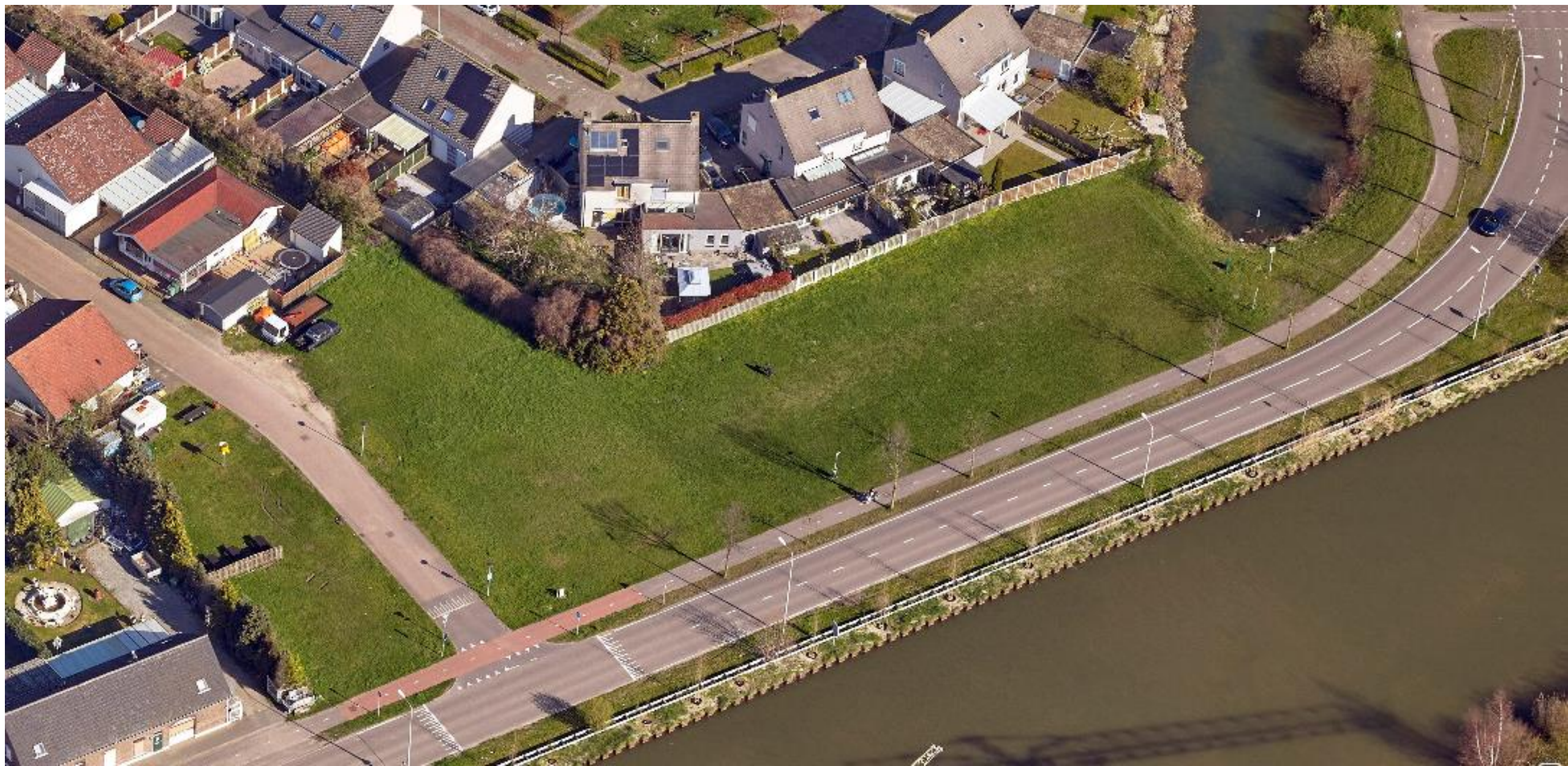
Nieuw locatieonderzoek uitgevoerd

- Criteria voor beoordeling uitgebreid, naast al bestaande criteria
 - Alleen eigendom gemeente
 - Wijken met tijdelijke woningen vallen af
 - Wijken waar leefbaarheid onder druk staat vallen af (Keent, Moesel en Graswinkel)
 - Relatie Gebiedsvisie Keent & Moesel
 - Er dient ruimte te zijn voor ca. 10 woningen
 - Verhouding koop-huur niet doorslaggevend
- Uit een scan van de gemeente zijn 30 locaties gekomen.
- Deze zijn nader beoordeeld (stedenbouw, bestemmingsplan, andere ontwikkelingen, ontsluiting, eigendom, parkeren, koop-huur, milieu, permanent/tijdelijk mogelijk).

5 kansrijke locaties, 2 voorkeurslocaties

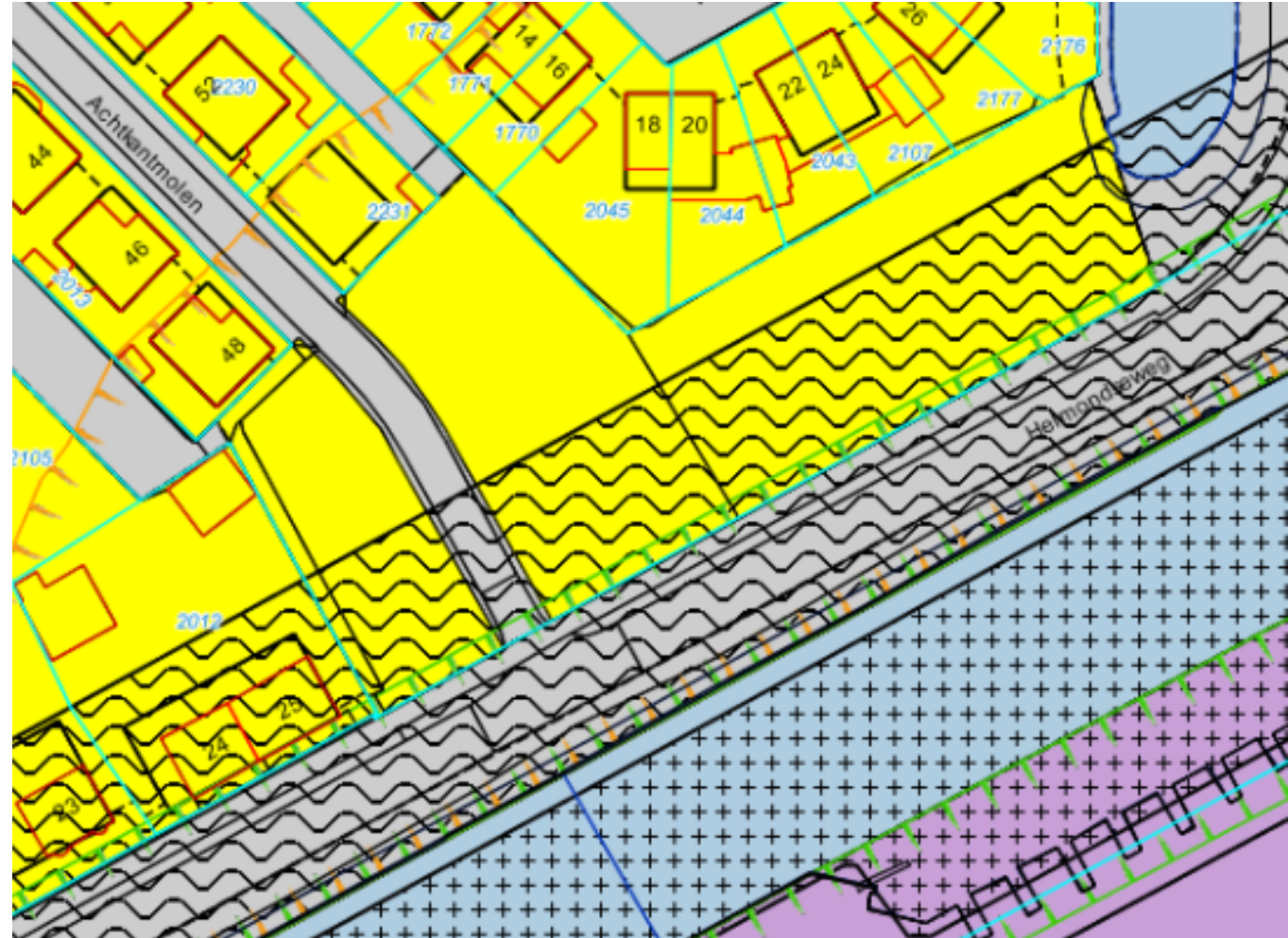
- Vosseweg (aandachtspunten groen/speelvoorziening en ontsluiting)
- Helmondseweg (voorkeur)
- Molenakkerdreef (aandachtspunten groen en ontsluiting)
- Patersveld (aandachtspunten speelvoorziening, parkeren, milieu)
- Kesselstraat (voorkeur)

Locatie Helmondseweg



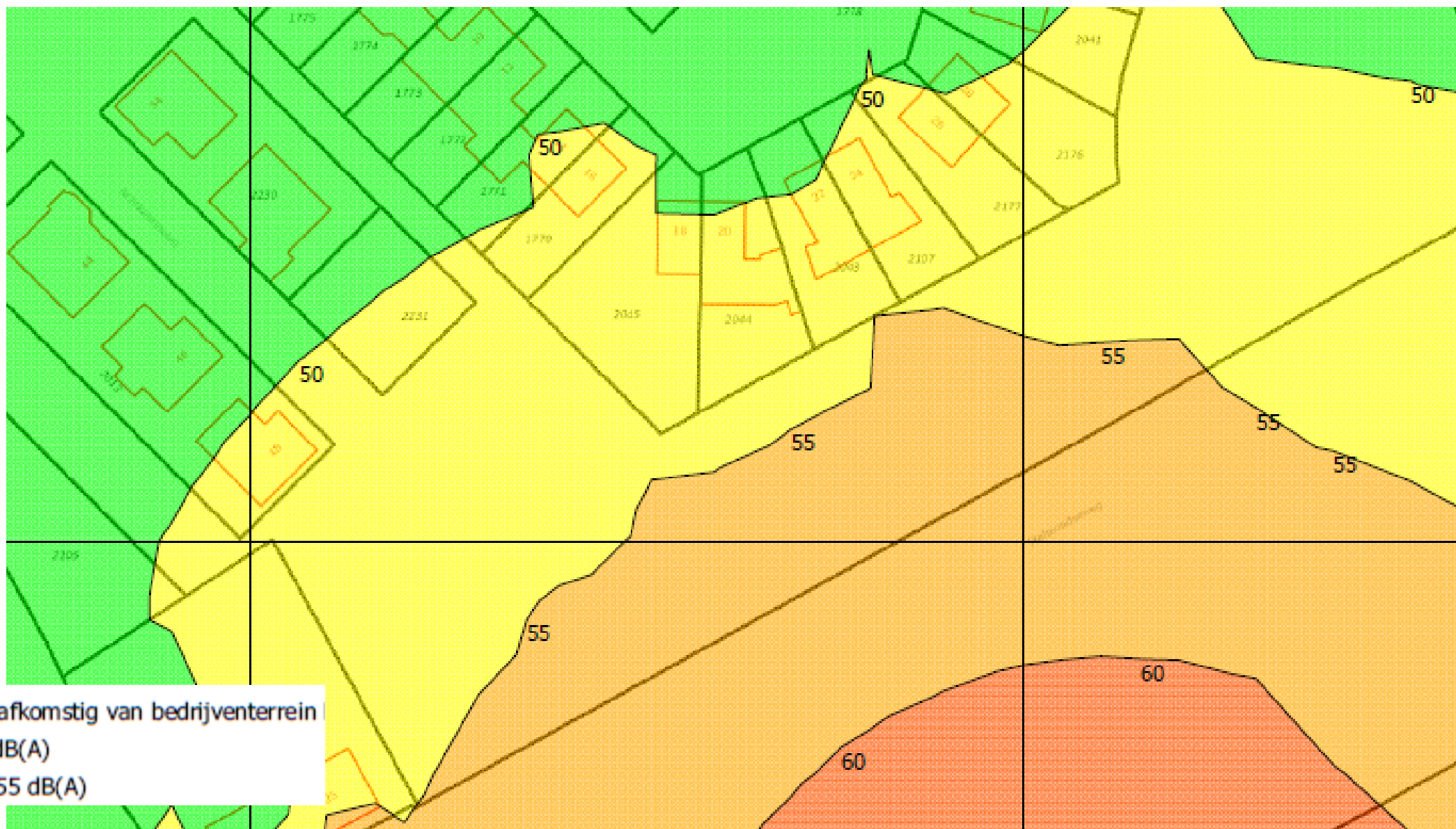
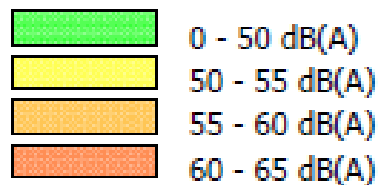
Uitsnede bestemmingsplan

- Bestemming 'Wonen'
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'
- Geen bouwvlak aanwezig
- In verleden voornemen bouw 10 woningen
- Niet mogelijk vanwege beperking geluid bedrijventerrein
- Tijdelijke woningen wel mogelijk



Geluid

periode: Etmaalwaarde



Geluidscontouren in dB(A) afkomstig van bedrijventerrein
voorkeurgrenswaarde: 50 dB(A)
maximale hogere waarde: 55 dB(A)

Verkavelingsopzet

- 2 rijen van 5 woningen met trottoir
- 1 gemeenschappelijke berging
- Parkeerplaatsen
- Voorziening voor waterberging
- (Her)inrichting groen in overleg
- Afstand circa 15,30 m
- Rekening gehouden met mogelijke uitbreiding standplaatsen
- Achtkantmolen o.b.v. behoefte onderzoek binnen wettelijke regels t.a.v. geluid
- Advies verkeer: woningen naar achteren verschuiven

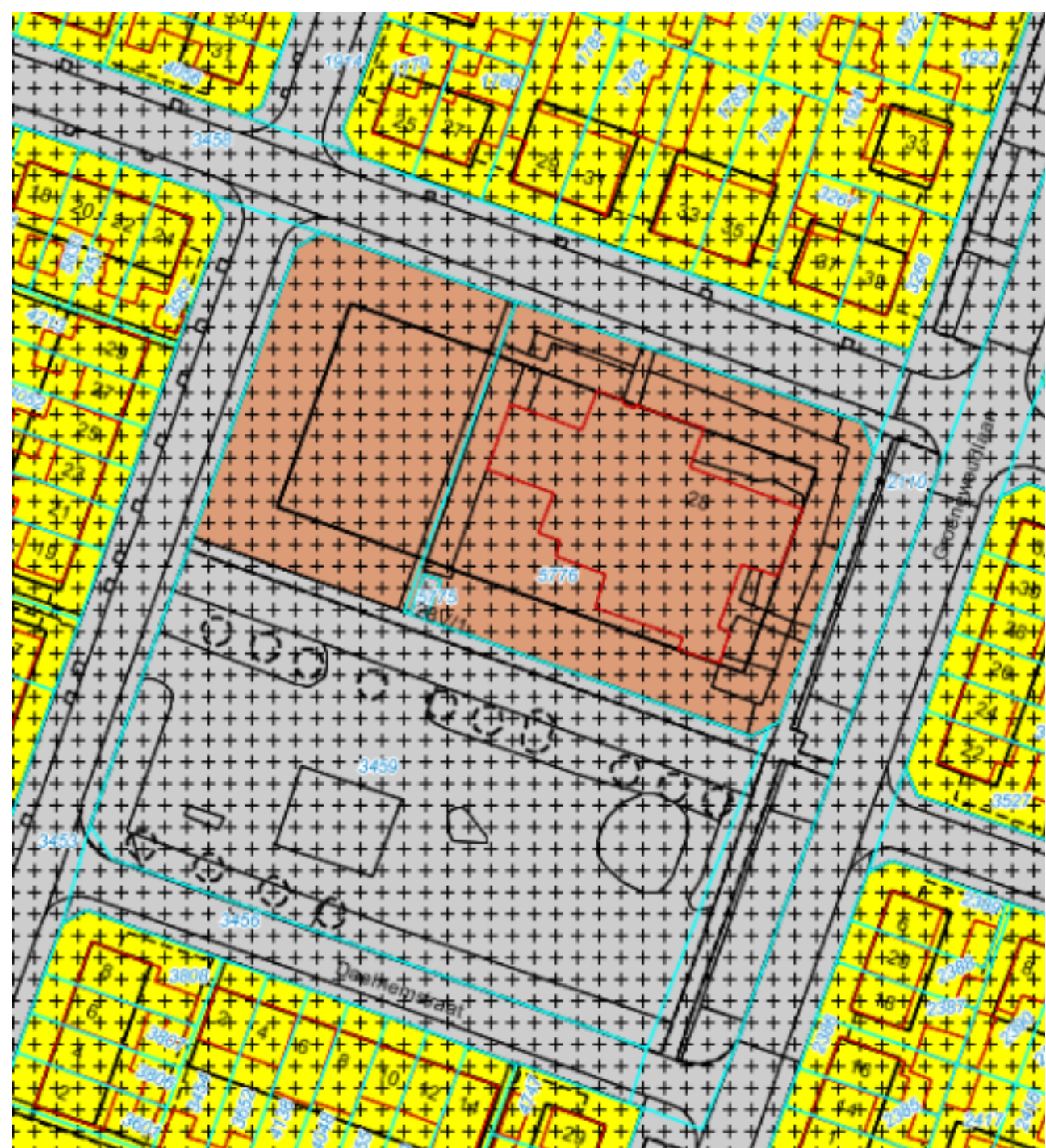


Locatie Kesselstraat

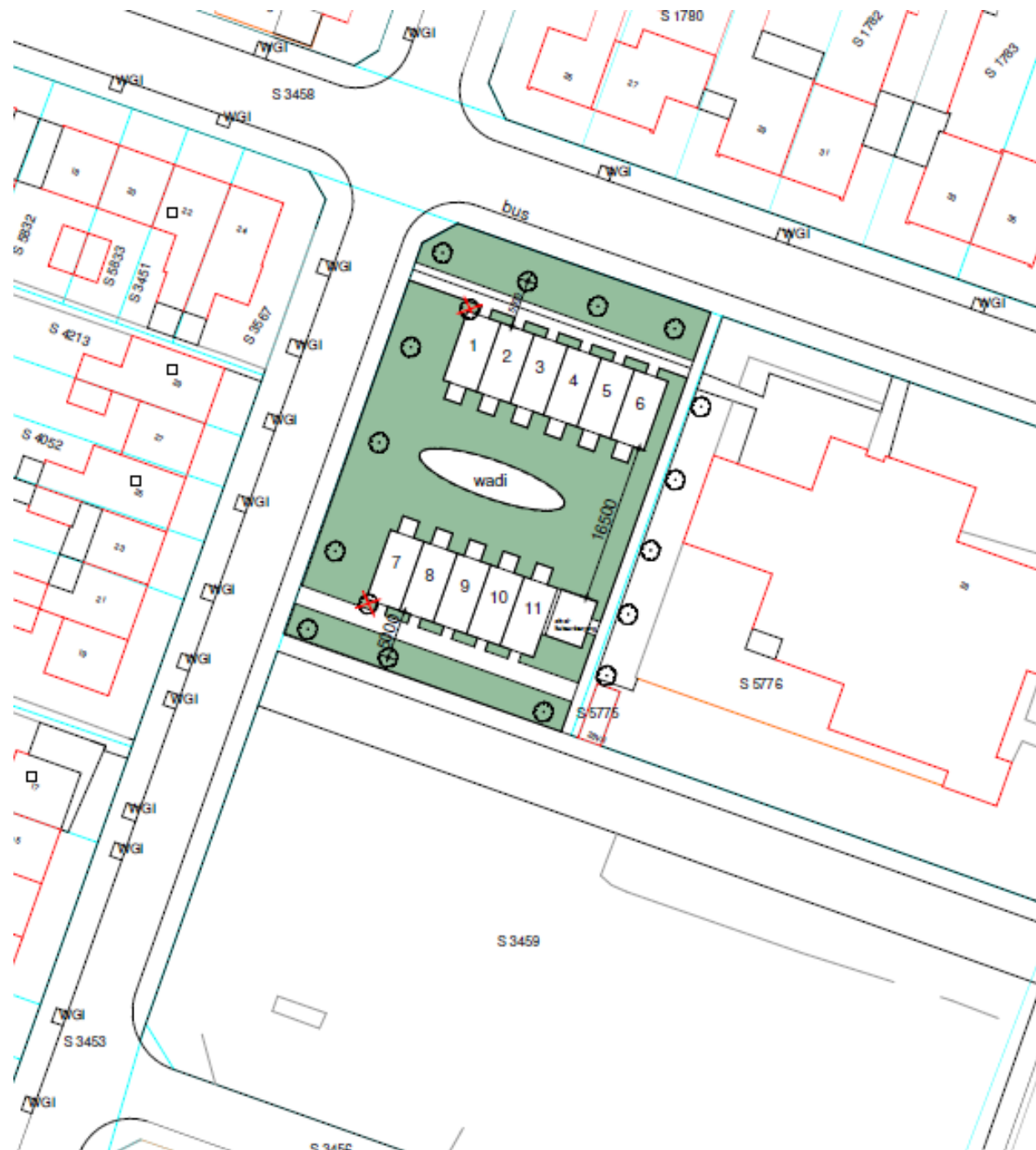


Uitsnede bestemmingsplan

- Bestemming: 'Maatschappelijk'
- Bouwhoogte: max. 5,0 m
- Bebouwingspercentage: max. 70%



- 1 rij van 6 woningen met trottoir
- 1 rij van 5 woningen met trottoir
- 1 gemeenschappelijke berging
- Voorziening voor waterberging
- 2 bomen verplaatsen
- (Her)inrichting groen in overleg
- Parkeren aan zuidzijde



Impressie





Woningen

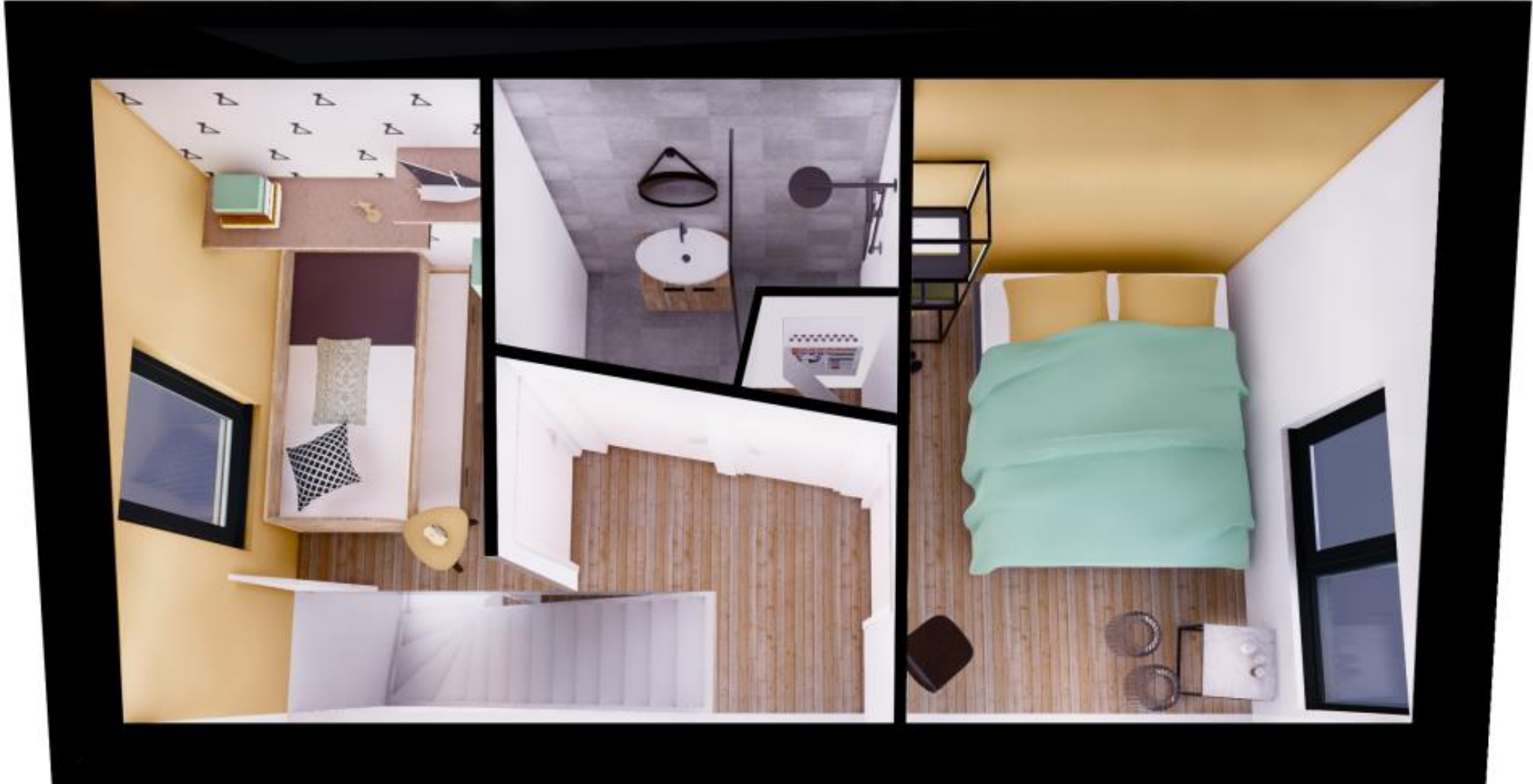
- Begane grond met apart toilet, keuken en woonkamer
- Verdieping met badkamer en 2 slaapkamers
- Elke woning bevat 14 zonnepanelen



Begane grond



Verdieping



Plaatsen woningen



Uitstraling woningen

- Iedere woning een eigen terras van 3 x 3m
- Tussen de woningen zullen houten terrasschermen geplaatst worden van 180x180 cm
- Achterzijde terras een lagere afscheiding met poortje in verbinding met het groen
- Raambekleding aan de binnenzijde wordt voorzien door Wonen Limburg
- (Deze aanpassingen zijn ook doorgevoerd bij de bestaande Kompaswoningen, uitstraling is uniformer, ziet er netter uit)

Doelgroep

- Woningen worden geadverteerd via www.thuisinlimburg.nl
- De woningen worden **met voorrang** toegewezen aan een- of twee oudergezinnen die met spoed op zoek zijn naar een woning



Proces

- Locatieonderzoek is ambtelijk voorbereid
- 2 voorkeurslocaties
- Overleg met (direct) omwonenden en wijkraden heeft plaats gevonden
- Geen/weinig draagvlak
- Beide wijken: Verkeer, parkeren, uitzicht, verlies van groen, waardevermindering woningen, categorie woningen (sociale huur en tijdelijk)
- Groenewoud: sociale veiligheid (dealen), druk op waterleiding, ratten, verouderde riolering, vaker legen container
- Molenakker: gewenste uitbreiding woonwagenlocatie Achtkantmolen
- Er hadden meer wijkbewoners uitgenodigd moeten worden

Vervolgtraject

- College neemt kennis van locatieonderzoek op 25 augustus 2020
- Informatie en digitale consultatie bij wijkbewoners
- Raad neemt kennis van locatieonderzoek en doet principe uitspraak over 2 voorkeurslocaties op 4 november 2020

Bedankt voor uw aandacht!