Tijdelijke woningen

Achtergrondinformatie raadsleden

Aanleiding initiatief (1)

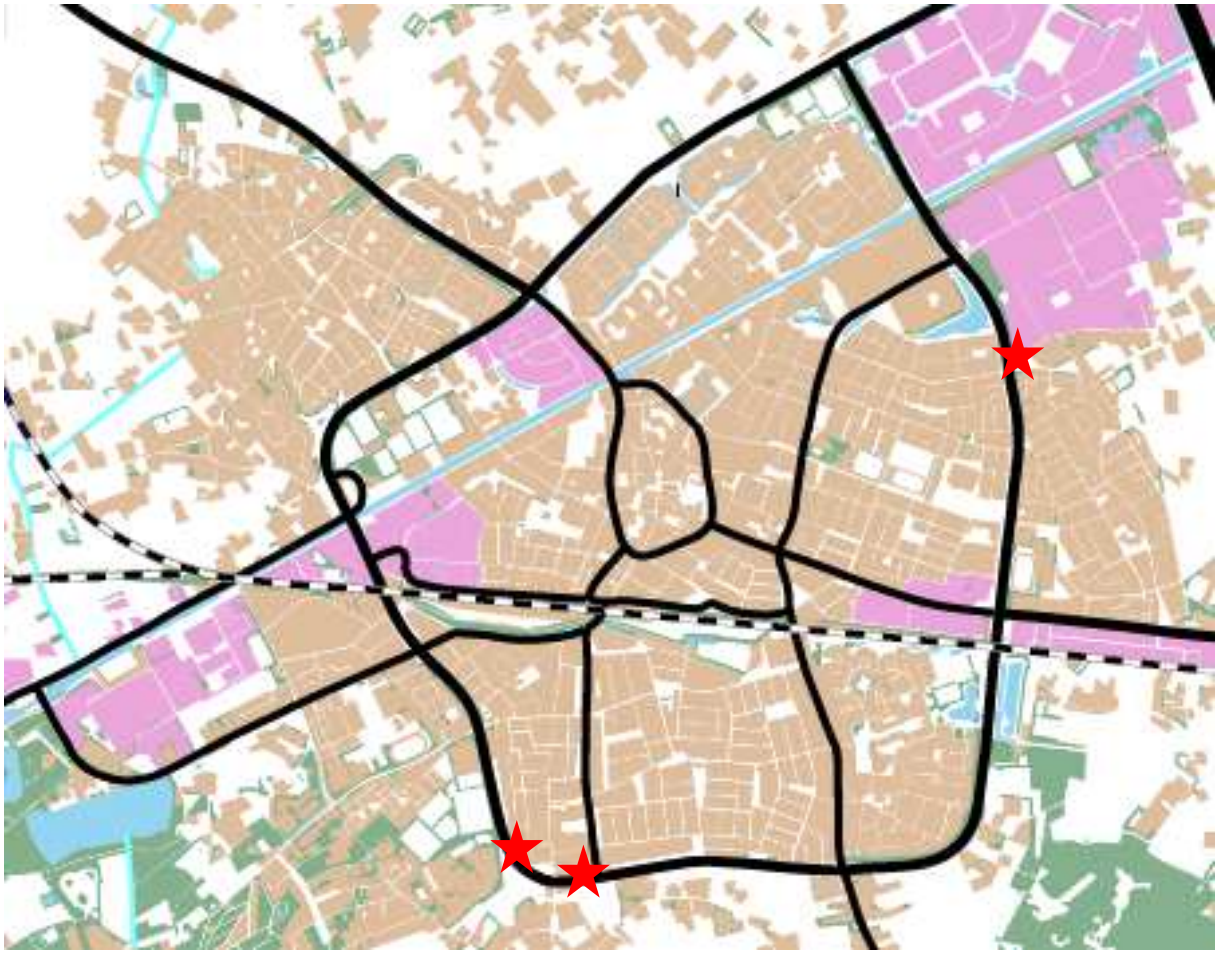
- Grote druk op huurwoningen vanwege maatschappelijke ontwikkelingen (bv. 18 appartementen Kloosterstraat: 80 reacties, 8 seniorenwoningen Vrouwenhof: 69 reacties)
- Tekort huurwoningen, wekelijks in het nieuws
- In verschillende projecten koop omgezet in huur (bv. La Cour Bleue, Stationskwartier, Kerkplein Stramproy, Poort van Limburg)
- Wachttijd voor reguliere huurders wordt steeds langer
- Behoefte is tijdelijk (huishoudenstop in 2028)

Aanleiding initiatief (2)

- Pilots nieuwe concepten ontwikkelen, waaronder tijdelijke woningen en transformatie leegstaande (kantoor)gebouwen
  - Parallelweg 120, transformatie naar 21 woningen, gereed
  - Langstraat 20, transformatie verdieping naar 15 woningen, vergunning is aangevraagd,
  - Maasstraat 28, transformatie naar 8 woningen, in voorbereiding
  - Hegstraat 4-6, transformatie naar 3 woningen, vergunning is verleend
  - Onderzoek Muntcomplex, UWV, voormalige Rabobank en div. andere locaties
- Alle mogelijkheden aangrijpen i.v.m. doorlooptijd en urgente situatie
- Weert moet in 2 jaar (2015-2016) ca. 200 extra goedkope huurwoningen realiseren om vraag op te vangen

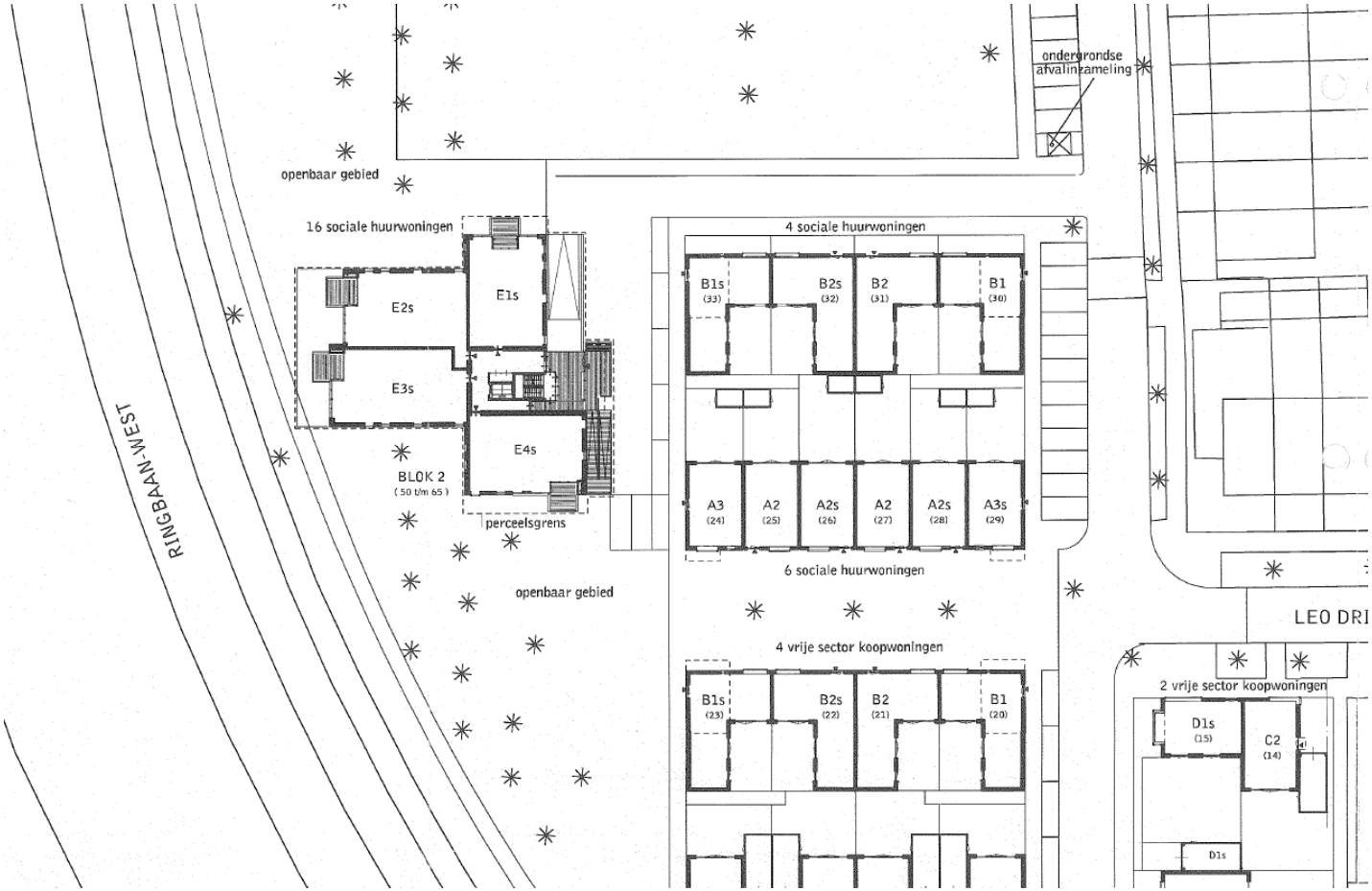
Locaties

- De Chroniek (2x)
- Entree Vrouwenhof bij Heuvelweg



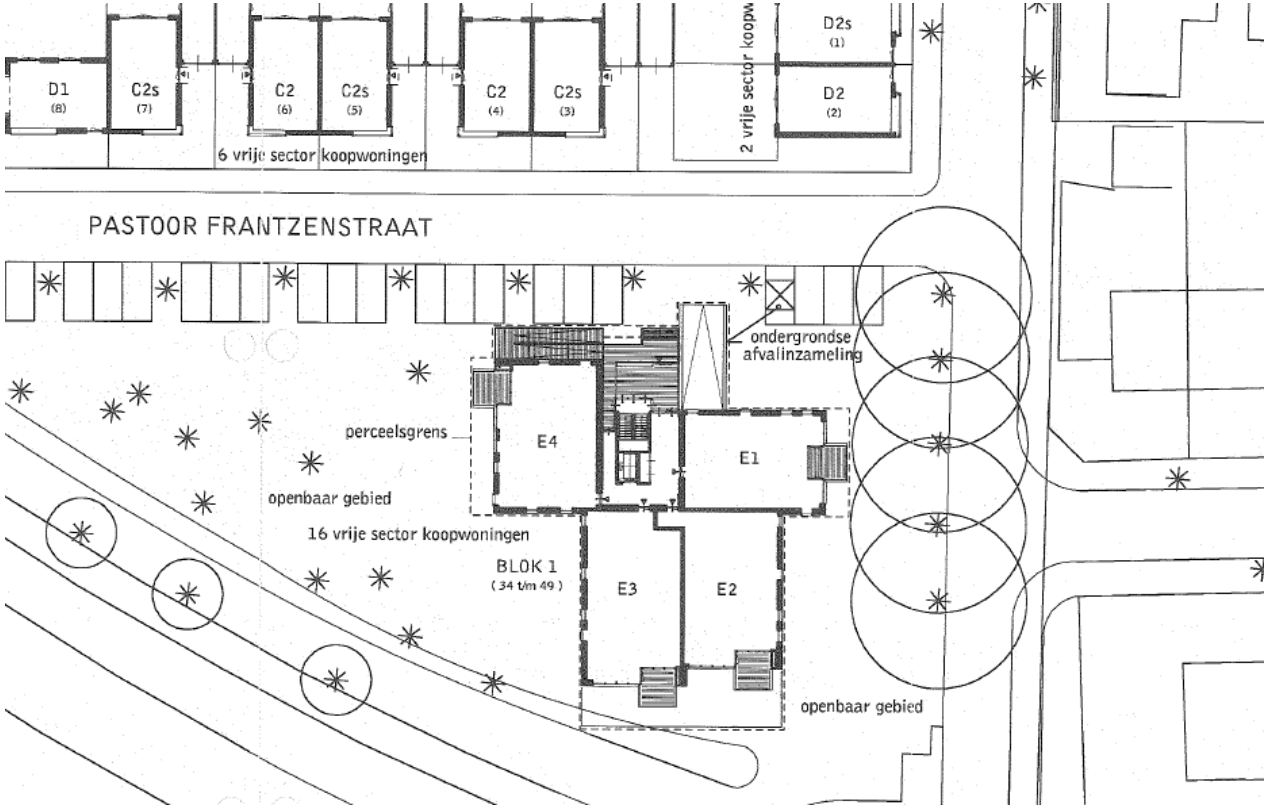
Geldende bestemming De Chroniek 1

Verleende bouwvergunning appartementen



Geldende bestemming De Chroniek 2

Verleende bouwvergunning appartementen



Bouwvergunning appartementen, gevels

Appartementen, maten

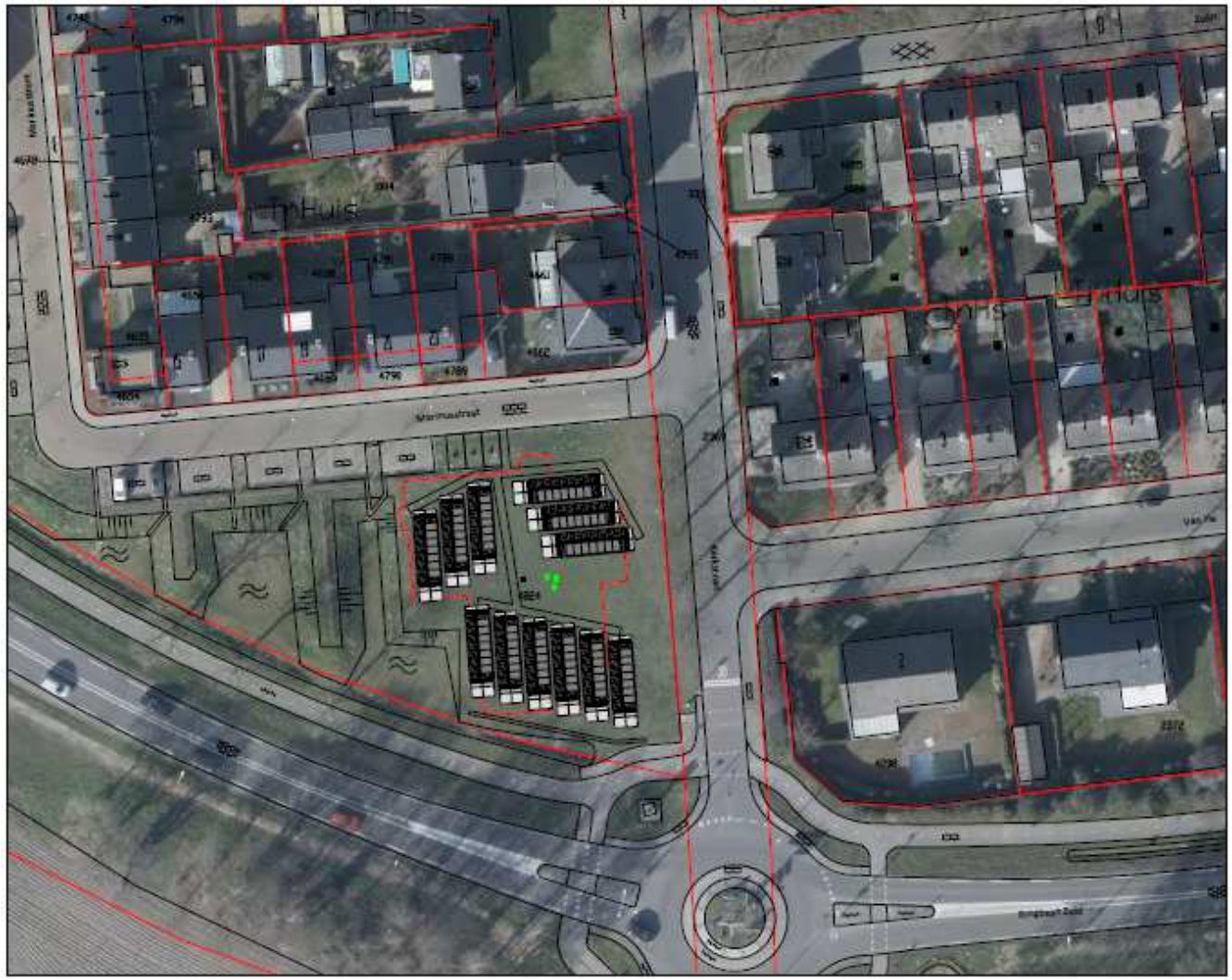
- Hoogte ca. 15,40 m
- Lengte x breedte ca. 27,7 x 27,7 m

Verkoopbrochures De Chroniek

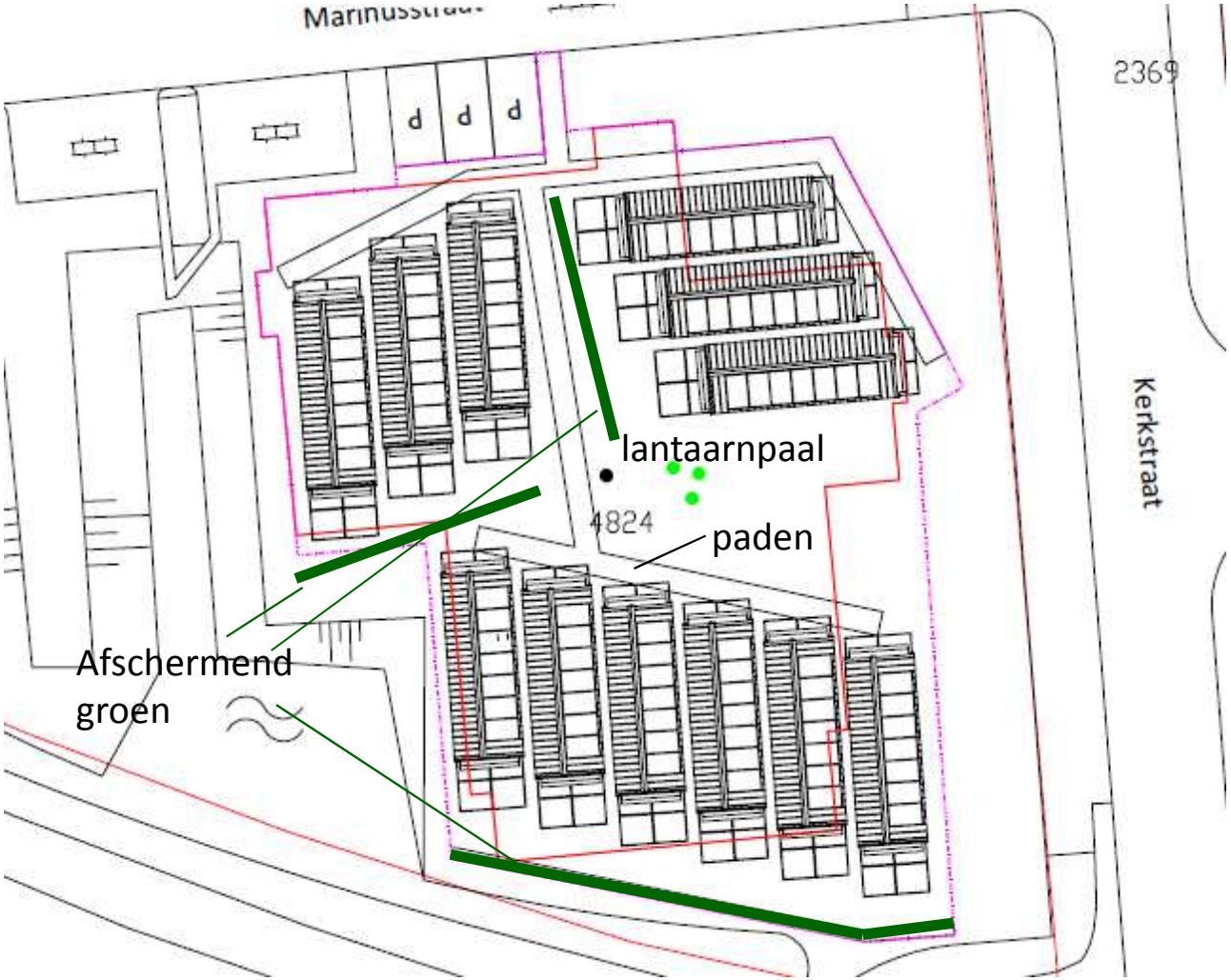
Situering woningen op locatie Chroniek 1

Situering woningen op locatie Chroniek 1

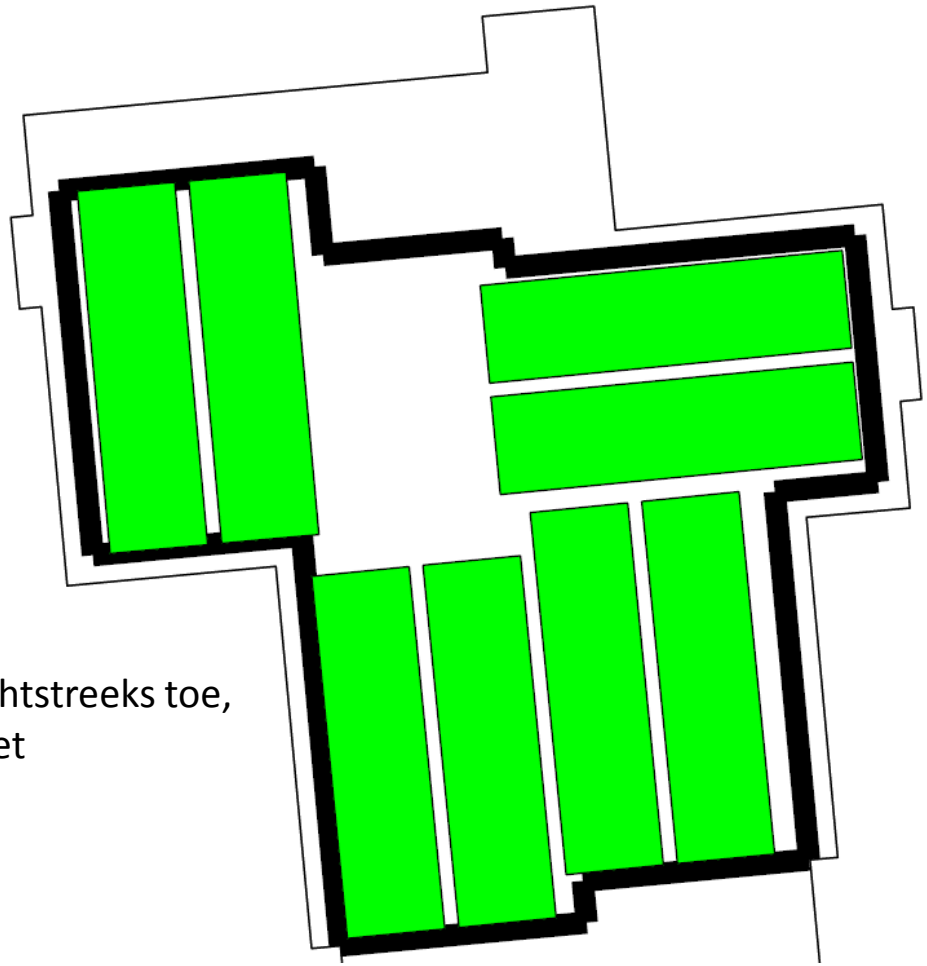
Situering woningen op locatie Chroniek 2



Situering woningen op locatie Chroniek 2

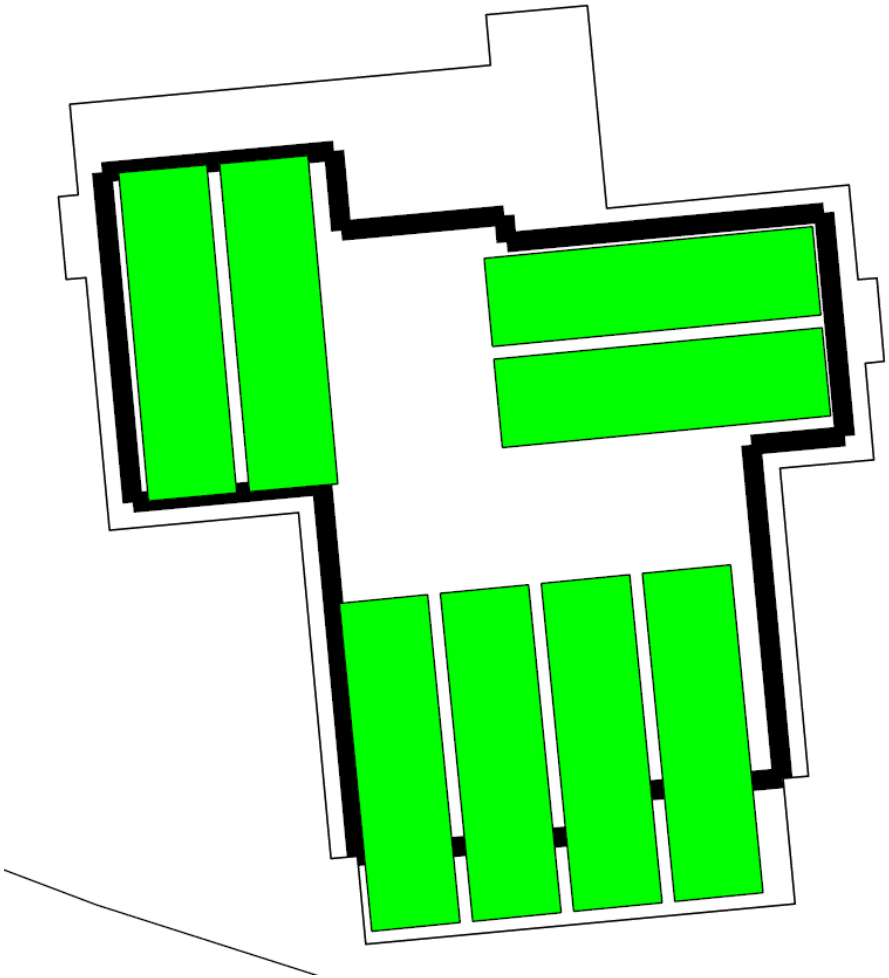


Projectie woningen in bestaand bouwvlak.



Bestemmingsplan laat dit rechtstreeks toe, echter stedenbouwkundig niet verantwoord

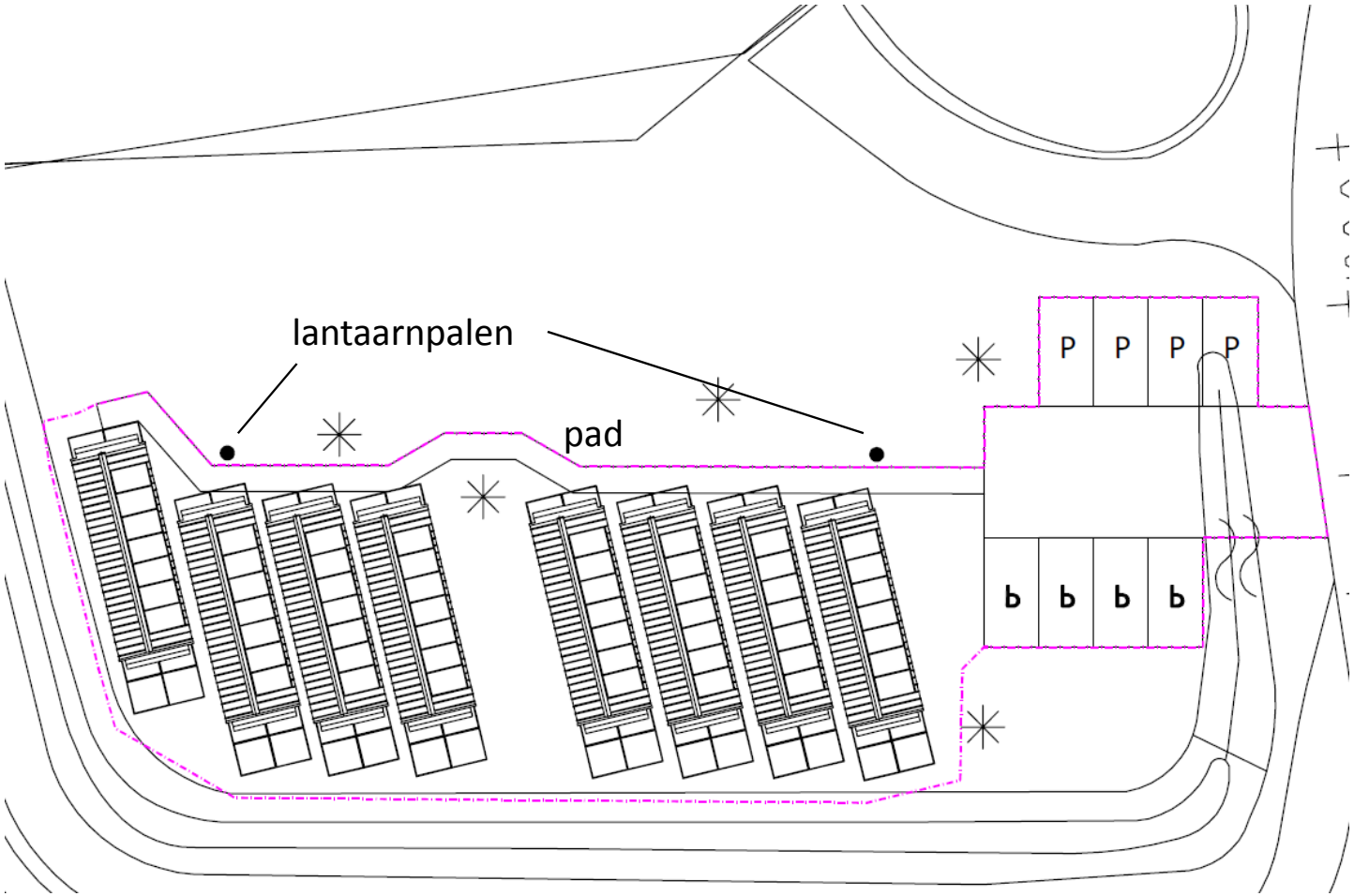
Projectie woningen op eigendom Wonen Limburg



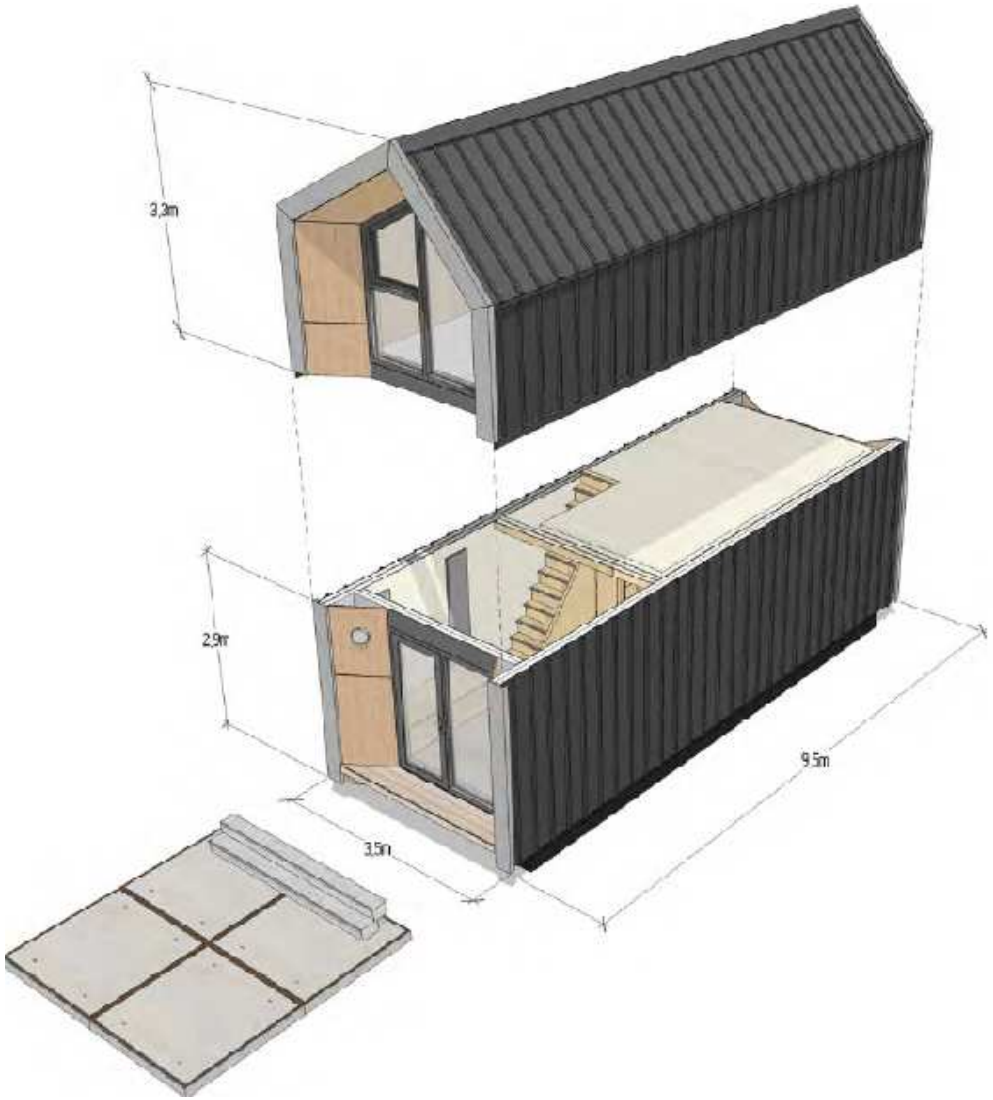
Geen grond van gemeente nodig, echter stedenbouwkundig niet verantwoord

Situering woningen Heuvelweg

Situering woningen Heuvelweg



Plattegrond



Doorsnede

Impressie

Stand van zaken

- Inloopbijeenkomst omwonenden 2 februari 2016
- Motie gemeenteraad november 2015: naast huidige locaties volgend jaar meer pilots ontwikkelen, ingediend door VVD, SP, PvdA, motie is aanvaard
- Naar herbestemming leegstaande gebouwen lopen diverse onderzoeken/initiatieven, o.a. in binnenstad, zie sheet 3
- Subsidie provincie wordt toegekend, bedrag nog niet exact bekend

Huurders woningen

- Doelgroep: reguliere huurders
- Beleid Wonen Limburg
- Toewijzing / inschrijving
- Spreiding diverse doelgroepen
- Beheer en onderhoud locaties
- Tijdelijk karakter – tijdelijke vergunning maximaal 10 jaar

Planning

- Definitief besluit Wonen Limburg – december 2015
- Aanvraag tijdelijke bouwvergunning – januari 2016
- Inloopbijeenkomst omwonenden – 2 februari 2016
- Tijdelijke bouwvergunning – februari/maart 2016
- Woonrijp maken locaties – maart/april 2016
- Plaatsen tijdelijke woningen – april/mei 2016

Brief De Chroniek 29 oktober 2015

- Afstand ten opzichte van de Ringbaan – trillingen
  - Toets vindt plaats i.k.v. constructieve veiligheid bij beoordeling vergunning
- Geluid Ringbaan:
  - Wet geluidhinder is niet van toepassing voor tijdelijke vergunningen, binnenklimaat moet wel aan eisen Bouwbesluit voldoen
- Toevoeging huurwoningen Keent:
  - Veel koopwoningen bijgekomen door verkoop huurwoningen
  - Huurwoningen bijgebouwd in ander segment, o.a. wozoco Zuyderborgh + Kerkstraat
  - Koopwoningen gebouwd in De Chroniek en gebouwd en in aanbouw in Sutjensstraat
  - Bezit huurwoningen Wonen Limburg is verlaagd van 50% in 2000 naar 43 % nu, dit is een grote verandering

Locaties (1)

- Eerst eigen grondposities Wonen Limburg invullen (De Chroniek)
- Op alle 3 de locaties waren appartementencomplexen voorzien:
  - impact omwonenden aanvaardbaar
  - financiële consequenties
- Uitgangspunten:
  - in woonomgeving
  - niet op bedrijventerreinen
  - niet op woningbouwlocaties grondbedrijf die op korte termijn worden uitgegeven

Locaties (2)

- Andere locaties onderzocht
  - Dalschool (minder kansrijk, geeft nu licht, lucht en groen in dit vol gebouwde buurtje, wellicht wel gedeeltelijk tijdelijke woningen tegen achterkanten)
  - Zevensprong (kansrijk)
  - sporthalgebied Leuken (locatie voormalige sporthal nabij parkeerterrein kansrijk)
  - Kloosterstraat (minder kansrijk, uitgifte voor reguliere woningen)
  - Heuvelweg (2x) (eenmaal minder kansrijk, uitgifte voor reguliere woningen)
  - Boshoverweg 49 (kansrijk, maar gedeeltelijk groen laten)
  - Laarveld fase 3 (kansrijk, geen uitgifte op korte termijn)
  - Zuidzijde Brede School Moesel (minder kansrijk, geeft nu licht, lucht en groen, is net opnieuw ingericht)
  - Sutjensstraat-Zuid (minder kansrijk, contractuele verplichting ontwikkelaar, gaat reguliere woningen realiseren)
  - Sutjensstraat-Noord (minder kansrijk, contractuele verplichting)