Locatieonderzoek Living lab – eerst een thuis VERTROUWELIJK

Criteria zorgaanbieders, Living Lab en corporaties:

- woonunits van 40 m2 voor 1 en 2 -persoons huishoudens
- minimale exploitatietermijn is 15 jaar (anders niet financieel haalbaar voor corporaties)
- op zeer korte termijn te realiseren (anders niet haalbaar binnen Living Lab traject waardoor we subsidies* mislopen)
- eigen grond (liefst al met een woonbestemming)
- liefst binnen de rode contour
- gemengd wonen concept (daklozen, starters en spoedzoekers**)
- minimaal aantal units is 20 (10 zorgvragend en 10 zorgdragend); maximum aantal units is 40
- minimale oppervlakte perceel 1000 m2 (voor 20 units) en 2000 m2 (voor 40 units)
- 1 huiskamervoorziening per complex (verzoek zorgaanbieders)
- winkelvoorzieningen en openbaar vervoer nabij
- mag in 2 bouwlagen
- verspreid over meerdere locaties is mogelijk
- lagere parkeernorm dan voor woningen: 0,3 parkeerplaatsen per unit
- betaalbaarheid: is er een sluitende businesscase mogelijk

* Subsidies zijn beschikbaar tot uiterlijk eind 2022 mits de units dan ook gerealiseerd zijn en de doelgroepen ook al gehuisvest zijn. Subsidie voor begeleiding gedurende de eerste twee jaar voor 20 cliënten = € 1,6 miljoen. Subsidie voor bouw- en woonrijp maken = € 250.000.

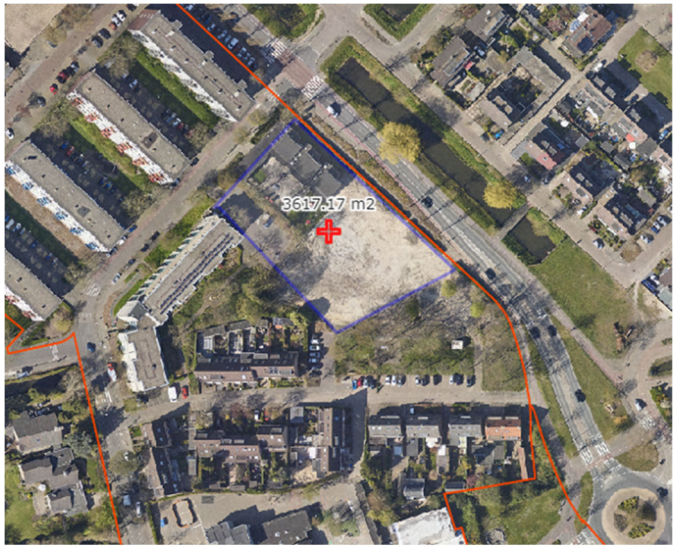
**Definitie spoedzoekers:

Met Spoedzoekers wordt in deze context bedoeld, mensen die dringend een woning nodig hebben omdat zij marginaal zijn gehuisvest of dakloos dreigen te worden maar niet in aanmerking komen voor een urgentie. Dat is dus een andere definitie als die van het ministerie van BZK. We zouden bij dit gemengd wonen concept wellicht beter kunnen spreken van een combinatie van daklozen, dreigende daklozen en starters. Het gaat om (voormalige) inwoners uit onze eigen gemeente. Zij krijgen voorrang op andere woningzoekenden. Gedeeltelijk zullen deze mensen ook lichte, psychische problemen hebben, daarom is de begeleiding noodzakelijk. Hierbij geldt dat een gemengde woonvorm met begeleiding beter werkt dan het verspreid plaatsen van deze doelgroep.

Stichtse Vecht heeft de jaarlijkse taakstelling om 14 personen uit de uitstroom MOBW Utrecht te huisvesten in de gemeente. Dat betekent in de praktijk dat er per jaar 14 kleine woningen/appartementen niet regulier toegewezen kunnen worden, nog naast de andere taakstellingen en urgenties. Flexwoningen helpen om de enorme druk op de woningmarkt iets te verlichten.

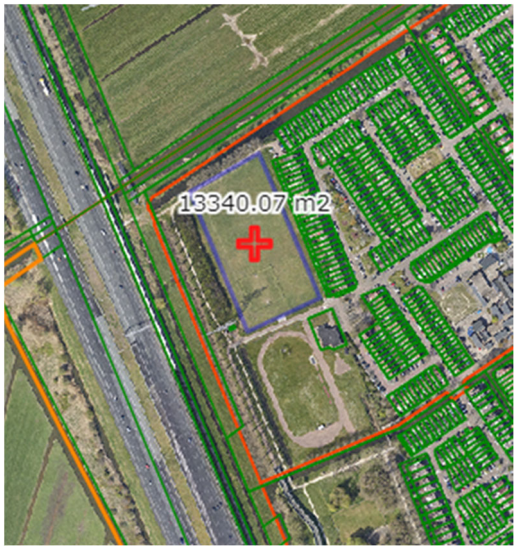
Inzage in de 15 onderzochte locaties: zie volgende pagina.

Maarssen-dorp

	Locatie met kaart	Eigendom gemeente	Opper vlakte	Bestemming/ Rode contour	Beschik baarheid	Toelichting	Kans rijk?
1	Kuyperstraat 58 	Ja	1559 m2	Maatschappelijk Binnen rode contour	Direct, max 5 jaar	Hier zijn al vergaande onderhandelingen met Portaal over invulling sociale woningbouw. Richting omgeving niet gewenst hier nu een andere invulling aan te geven. Maximaal 5 jaar beschikbaar, is te kort voor exploitatie.	Nee
2	Daalse hoek  	Ja	3617 m2	Maatschappelijk Binnen rode contour	Direct, max 5 jaar	Maximaal 5 jaar beschikbaar, is te kort voor exploitatie.	Nee

3	Woonboerderij bij tennisclub Maarssen 	Nee	2667 m2	Wonen	Nee	Hier wordt nog gewoond, dus op korte termijn niet mogelijk, ook niet bekend of huidige bewoners willen verkopen. De woonfunctie op deze locatie is minder geschikt vanwege de ligging.	Nee
4	Zogwetering / waterzuivering 	Nee	2608 m2	Agrarisch / Bedrijf	Nee	Waterzuivering is nu nog in gebruik. Stukje groen bij appartementengebouw zou eventueel kunnen, maar ligt gevoelig in omgeving en is geen eigendom gemeente.	Nee

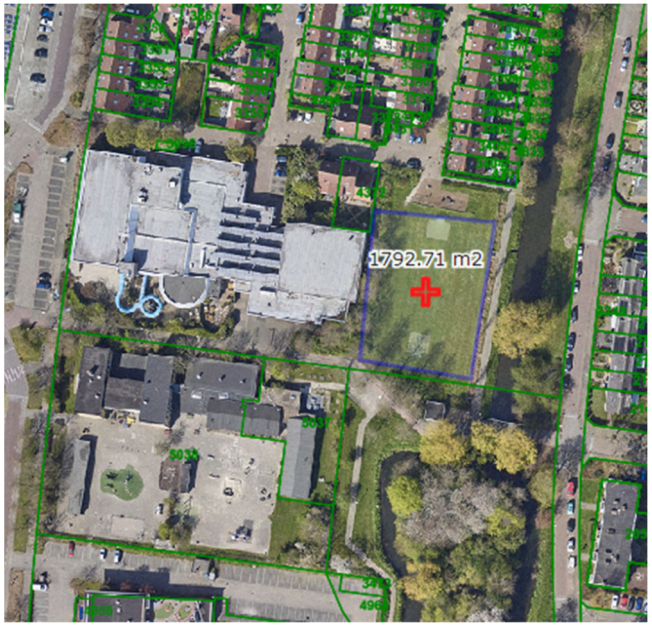
Maarssenbroek

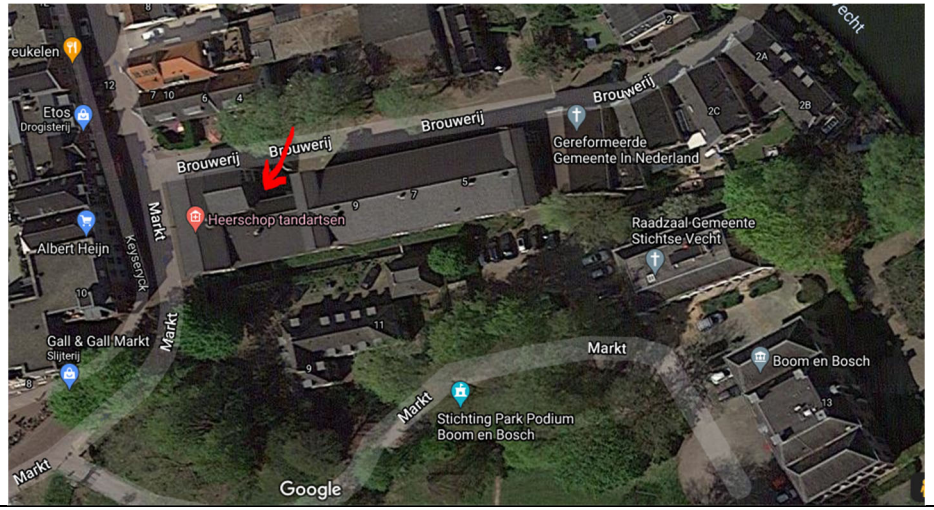
	Locatie met kaart	Eigendom gemeente	Opper vlakte	Bestemming/ Rode contour	Beschik baarheid	Toelichting	Kans rijk?
1	Reigerskamp 482	Nee Abrona	1539 m2	Maatschappelijk Binnen rode contour	Nog niet	Als er nieuwbouw komt op de Valkenier sluit deze locatie. Abrona zoekt een nieuwe invulling voor deze locatie. Duurt te lang voordat deze locatie beschikbaar zou komen.	Nee
2	Zwanenkamp, veld ten Noorden van de Atletiekbaan 	Ja	13.340 m2	Sport Binnen rode contour	Direct	Veldje achter atletiekbaan, wordt nu heel beperkt gebruikt. Er is nog een andere claim voor dit terrein: voortzetting van het wijkpark. Dit is wel te combineren. Portaal heeft een locatiestudie gedaan en zou op deze locatie 40 units kunnen inpassen. Politiek is hier echter geen draagvlak voor. Want het ligt pal achter de A2 en onder hoogspannings-masten. Daarom vanuit milieueisen niet geschikt voor bewoning.	Nee

3	Zwanenkamp, groenzone naast de atletiekbaan 	Ja	2146 m2	Groen	Nee	Op groenstrook naast kogelstootbaan, ruimtelijk goed inpasbaar maar wordt gebruikt door atletiekvereniging. Op hun terrein, binnen de hekken, willen ze badminton, beach-volleybal en jeu de boules binnenhalen. Daarnaast gelden hier dezelfde milieutechnische problemen als bij de vorige locatie.	Nee
4	Planetenbaan, groenstrook bij garage Roeleveld 	Nee	1473 m2	Groen	Ja	Eigenaar heeft initiatief ingediend voor starterswoningen. Locatie is echter niet geschikt voor woningbouw vanwege de ligging op een bedrijventerrein en nabij een groot verkeersplein. Er is ook geen aansluiting op voorzieningen.	Nee

Breukelen

	Locatie met kaart	Eigendom gemeente	Opper vlakte	Bestemming/ Rode contour	Beschik baarheid	Toelichting	Kans rijk?
1	Wilhelminastraat, flats Vecht & Omstreken	Nee	3563 m2	Wonen Binnen rode contour	Nee	Nu niet beschikbaar. Mogelijk in de toekomst bij renovatieplan / nieuwbouwplan Vecht en Omstreken aansluiten?	Nee
2	Hoek Straatweg/ Jan Evertsen Boutstraat	Ja	995 m2	Groen Binnen rode contour	Direct	Stedenbouwkundig lastige kavel vanwege de grillige vorm en gedeeltelijk niet toegankelijk. V&O heeft hier ook al eens naar gekeken. Oppervlakte is te klein.	Nee

3	Broekdijk oost 16A 	Nee	6056 m2	Groen	Nee	Eigenaar is bezig met een woningbouwplan maar de wateropgave maakt dit lastig. Misschien wil hij de kavel wel verkopen maar is nu bezig met herzien van het stedenbouwkundig ontwerp. Niet op korte termijn beschikbaar.	Nee
4	Sylverstein, veldje achter Kikkerfort  	Ja	1792 m2	Groen	Ja	Rekening houden met bergbezink-bassin. De rechter helft van het terrein is daardoor niet bebouwbaar maar kan wel voor parkeren e.d. gebruikt worden. V&O heeft een locatiestudie gedaan en zou hier 16 tot 20 units kunnen inpassen. Nabij voorzieningen en NUTS aansluitingen. Politiek is hier echter geen draagvlak voor vanwege opheffen trapveldje en te dicht op bestaande bebouwing.	Nee

5	Voormalig Politiebureau, Brouwerij 11  	Ja	425 m2	Maatschappelijk	Ja	De oppervlakte is te klein. De ruimte is versplinterd (veel kleine hokjes). V&O ziet geen kans om de nodige verbouwing te financieren.	Nee

<u>Loenen aan de Vecht</u>

	Locatie met kaart	**Eigendom gemeente**	**Opper vlakte**	**Bestemming/ Rode contour**	**Beschik baarheid**	**Toelichting**	**Kans rijk?**
1	Veldje bij Weerestein 32 	Ja	1363 m2	Groen Binnen rode contour	Direct	Is ingericht als park en zit te dicht op bestaande bebouwing.	Nee

2	4e veld, Sportpark de Heul 	Ja	11.015 m2	Sport Buiten rode contour	Direct	Groot terrein dat direct beschikbaar is. Het veld is een boventallig voetbalveld, dus de voetbalvereniging heeft het niet nodig. Ligging is echter redelijk ver buiten de bebouwde kom en dus niet nabij voorzieningen. Alleen het OV is nabij. Niet toegankelijk voor auto's, alleen via fietspad en wandelpad bereikbaar. Hoge kosten om dit bouw- en woonrijp te maken, maar deze kunnen afgedekt worden met de subsidie vanuit het Living Lab. V&O heeft een locatiestudie gedaan en zou hier 40 units kunnen inpassen. Dit is de enige locatie waar wel breed politiek draagvlak voor is.	Ja