Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Lid Janssen
T.a.v. de heer L. Janssen
Postbus 18
7550AA Hengelo

Onderwerp	**Zaaknummer**	**Uw kenmerk**	**Datum**
Beantwoording schriftelijke raadsvragen tiny houses	3376538		1 maart 2022

Geachte heer Janssen,

Op 7 februari ’22 zijn er door u vragen gesteld namens de partij Hengelose Burgers/Lid Janssen over de mogelijke komst van tiny houses in de nabijheid van de Magnoliastraat. Middels deze brief zullen we de gestelde vragen beantwoorden.

1. *Kunt u aangeven wat de reden(en) zijn dat de tiny houses, welke nu op het brouwerijterrein nabij de Lidl staan te verplaatsen? Moet de gemeente zorgen voor een nieuwe bestemming en hoe worden de gemaakte kosten (bouwrijp maken zoals riolering aanleggen etc.), hoe worden die verrekend?*

Het Brouwerij terrein dat nu gebruikt wordt is van Ter Steege, zij hebben al een lange tijd het plan om dit terrein in ontwikkeling te nemen. Voor een grootschalige ontwikkeling duurt het lang voordat alle ruimtelijke procedures doorlopen zijn en alle lichten op groen staan voor aanvang bouw. In de tussentijd heeft de coöperatie Tiny Houses Hengelo (THH) het terrein in gebruik mogen nemen. De coöperatie is een overeenkomst aangegaan van 5 jaar, deze termijn verstrijkt begin 2023, hierna zullen de Tiny House bewoners het terrein dus moeten verlaten.

Tiny House bewoners zijn, net als bewoners van reguliere woningen, burgers van Hengelo. We voelen ons daarom als gemeente verantwoordelijk voor het huisvesten van deze doelgroep en willen graag meedenken bij het vinden van een gepaste locatie. In 2016 is er bij het vaststellen van de Woonvisie (zaaknummer: 2168096) een motie aangenomen waarbij de opdracht gegeven is om voor 15 Tiny Houses een locatie te vinden in Hengelo. Hiervoor is destijds het Brouwerij terrein ingericht. Ook in de geactualiseerde woonvisie wordt expliciet ingegaan op tijdelijke, niche en experimentele woonvormen die een oplossing kunnen bieden voor een gespannen woningmarkt. Tiny Houses geven hier invulling aan, wat maakt dat we deze woonvorm graag willen behouden.

De locatie die we op het oog hebben valt gedeeltelijk op gemeentegrond en gedeeltelijk op grond van Welbions. We werken daarom samen met Welbions en de coöperatie THH het plan uit, hierbij streven we ernaar om kostenneutraal uitkomen bij het woonrijp maken van het terrein. Dit houdt in dat de Tiny House bewoners hun eigen rekening zullen betalen. We zijn momenteel de grondexploitatie aan het uitwerken, hieruit moet blijken of dit ook haalbaar is.

2. *Klopt het dat de huidige termijn van de tiny houses op het brouwerijterrein nabij de Lid op het einde van dit jaar verloopt? Zo ja wat zijn dan de consequenties als er geen bestemming wordt gevonden? Zo nee, wanneer moeten de tiny houses dan wel verhuizen?*

Ter Steege is nu zover dat fase 1 is gestart, dit zijn de civieltechnische werkzaamheden. De beek wordt momenteel verlegd waardoor een aantal Tiny Houses zijn verplaatst naar een andere plek op het Brouwerij terrein. Eind 2022 start fase 2 en wordt er beslag gelegd op meer ruimte, waardoor

Bezoekadres
Burgemeester van der Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

er onvoldoende oppervlak behouden blijft om alle Tiny House bewoners te huisvesten. Een aantal Tiny Houses zullen tegen die tijd moeten verplaatsen naar een nieuwe locatie. We streven er daarom naar om voor het einde van het jaar een nieuwe locatie woonrijp te hebben. Mochten we dit niet halen kunnen we nog iets uitlopen. In Q1/Q2 van 2023 zal het gehele terrein in ontwikkeling zijn. Alle Tiny House bewoners moeten tegen die tijd het terrein verlaten hebben.

Indien we geen geschikte locatie hebben zullen de Tiny House bewoners noodgedwongen op zoek moeten naar een andere stad of andere woonvorm. Dit is een scenario dat we uiteraard proberen te vermijden.

3. *Waarom is gekozen voor een natuurgebied (groene buffer) in het buitengebied gezien de bestemming permanent buitengebied in de omgevingsvisie "Hengeloos Buiten" en is er niet gekeken naar een bestaand terrein niet zijnde het buitengebied?*

Er zijn verschillende locaties bekeken. Ook binnenstedelijke locaties. Maar, met name deze locatie is het meest haalbaar gebleken gezien deze is gesitueerd op grond van de gemeente/Welbions, er geen plannen zijn voor dit gebied en omdat er geen belemmerende omgevingsfactoren uit de quickscan zijn gekomen.

In Twekkelo zetten we volgens de omgevingsvisie "Hengeloos Buiten" in op het in balans brengen van natuur, recreatie, wonen en voedselproductie. Wonen is hier wel degelijk een integraal onderdeel van. Daarnaast vinden we het een mooie overgang naar recreatiegebied doordat het dicht tegen camping Zwaaikom en camping de Waarbeek aanligt en doordat het een vergelijkbare vorm van huisvesting betreft. Ook draagt het plan met het planten van een voedselbos bij aan de lokale voedselproductie, waar ook in de omgevingsvisie veel aandacht voor is.

Verder denken wij dat het goed is een extra paar ogen en oren te hebben in het gebied, daar wij signalen hebben gekregen over dat er ongewenste activiteiten in de avonduren achter de HVV Hengelo velden plaatsvinden. Het is nu een afgesloten gebied waar weinig toezicht op is. Een extra paar ogen en oren zal naar verwachting het gevoel van veiligheid verhogen.

4. *Wat is/zijn de reden(en) dat Welbions meedoet om op deze plek Tiny Houses te plaatsen? Volgens insiders zou Welbions van plan om daar ook een aantal studio's te plaatsen? Klopt dit en zijn die dan ook tijdelijk of is de bedoeling dat die permanent worden?*

Het leeuwendeel van de woningen in Veldwijk Zuid zijn in eigendom van Welbions. Ook Welbions heeft hier een opgave om voor een divers aanbod van woonvormen te zorgen. Tiny Houses zijn hier een mooie aanvulling op. Daarnaast is het gedeelte van het plangebied waar de voormalige boerderij stond in eigendom van Welbions. De boerderij is inmiddels weg, maar de fundering ligt er nog wel. Het plan is om op de plek van de boerderij een gemeenschappelijk gebouw(tje) te plaatsen voor bijvoorbeeld de opslag van goederen/gereedschappen om de ruimte rond de Tiny Houses netjes te houden. Van het toevoegen van studio's is geen sprake.

5. *Bent u op de hoogte dat in, de door u het gekozen stuk groen, er beschermde dieren zitten? Zo ja, is het daarom al niet geschikt voor (tijdelijke) bewoning? Zo nee, waarom niet?*

Onze natuurdeskundigen hebben naar het gebied gekeken en zijn in de eerste beoordeling niet tegen onoverkoombare belemmeringen aangelopen. Echter, zal een flora en faunascan en een bomeneffectanalyse moeten uitwijzen of komst van Tiny Houses ingrijpende effecten zal hebben op de natuur en inheemse diersoorten. Dit onderzoek zal op korte termijn uitgevoerd worden.

Bezoekadres
Burgemeester van der Dussenplein 1

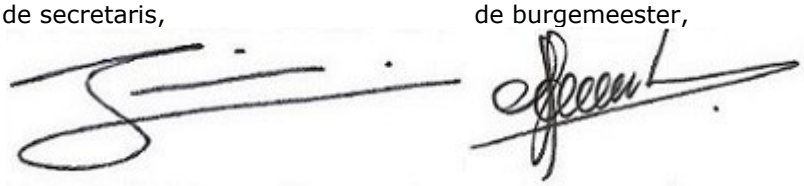
E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

6. *Als het plan überhaupt, wat wij ons niet kunnen voorstellen, zou doorgaan is er dan sprake van planschade? Zo ja, hoeveel (range) is dat dan? Zo nee, waarom niet?*

Doordat er voor de komst van Tiny Houses een omgevingsvergunning nodig is, zijn omwonenden in de gelegenheid om een planschadeclaim in te dienen. Echter, worden de Tiny Houses op een afstand van 100 meter geplaatst van de dichtstbijzijnde woningen. Hierdoor wordt geen planschade verwacht. Natuurlijk kan er altijd een planschadeclaim worden ingediend, deze zal door de planschadecommissie beoordeeld worden.

We hopen u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis De heer S.W.J.G Schelberg

Bezoekadres
Burgemeester van der Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074