

Hengelose Burgers
T.a.v. de heer H. Capelle
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Beantwoording schriftelijke raadvragen tiny houses	3475083		20 september 2022

Geachte heer Capelle,

Op 30 augustus 2022 heeft u namens uw partij Hengelose Burgers raadvragen gesteld over de verleende vergunning voor de nieuwe tiny house locatie in de nabijheid van de Magnoliastraat. Middels deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. De bewonerscoöperatie Tiny Housing Hengelo heeft een voorkeurslijst met tien locaties besproken en onderling gestemd. Daarbij kwam de locatie Magnoliastraat op plaats zes. Hoe kan het dat deze locatie met stip naar 1 gestegen is? Waarom waren voorkeuren 1 tot en met 5 minder geschikt dan de Magnoliastraat?

Antwoord: deze locaties waren in het door u genoemde document ambtelijk nog niet getoetst op wenselijkheid en haalbaarheid. In deze toetsing is gekeken naar verschillende aspecten zoals grondeigenaar, beschikbaarheid, ruimtelijke inpasbaarheid, milieu, ligging en aanwezige voorzieningen. De Magnoliastraat kwam hierbij als meest geschikte locatie naar voren.

2. Wilt u voor al deze tien locaties aangeven waarom deze locaties geschikt dan wel niet geschikt zijn voor de vestiging van tiny houses?

Antwoord: van alle onderzochte locaties zijn er op basis van de toetsing slechts drie "geschikt" bevonden voor het vestigen van tiny houses. Dit zijn:

Steenrietweg (naast volkstuinen): deze locatie is niet beschikbaar doordat de locatie wordt gebruikt voor volkstuinen. Daarnaast loopt er een hoge-druk-gasleiding door het plangebied, dit vormt een belemmering. De omvang is daardoor beperkt en de locatie is deels in eigendom van derden.

Hoek Steenrietweg/Pruisische Veldweg: is eigendom van derden en de locatie ligt in het zicht van omwonenden van de Steenrietweg.

Magnoliastraat/Seringenstraat: is eigendom van Welbions en de gemeente. Op deze locatie is voldoende ruimte en natuurlijke kwaliteit aanwezig. Er is gedeeltelijk zicht vanaf de Magnoliastraat op het plangebied, maar de aanwezige boomsingel zorgt voor demping zicht.

Naast eigendom en beschikbaarheid is er ook ruimtelijk gekeken naar de drie overgebleven locaties. Hierbij kwam de locatie Magnoliastraat/Seringenstraat als beste uit de bus. De locatie was groot genoeg, laat voldoende ruimte over voor landschappelijke inpassing, heeft goede ontsluitingsmogelijkheden en er is reeds een parkeerterrein aanwezig. Daarnaast was dit perceel voorheen bebouwd waardoor vooraf werd aangenomen dat er geen sprake zou zijn van

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

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

bodemvervuiling (dit is in het bodemonderzoek bevestigd). Ook waren er geen milieutechnische belemmeringen.

- 3. Bij de uitvoering van de motie 'Behoud en bouw van betaalbare tiny houses voor één en twee persoons huishoudens,' unaniem aanvaard op 22 november 2016, kwam het college met Welbions tot de conclusie dat het concept van tiny houses niet aansluit op de vastgoedportefeuille van Welbions. Het college motiveert in haar brief aan de raad uit december 2017 de mening dat "het bouwen van tiny houses [...] moet worden afgeraden. De businesscase sluit niet, het product is slechts interessant voor een beperkt deel van de sociale doelgroep." Het project Tiny Housing Hengelo is thans een particulier initiatief en geen sociale woningbouw. Desondanks is het onduidelijk is waarom Welbions haar grondpositie ter 2 beschikking stelt. Wat is het belang van Welbions om nu wel tiny houses te faciliteren en welk belang heeft de gemeente daarbij?**

Antwoord: uw bovenstaande bewering is juist. Het tiny house concept sluit niet naadloos aan op de vastgoedportefeuille van Welbions. Welbions is daarom ook niet bereid om zelf tiny houses te exploiteren voor haar doelgroep. De tiny houses die momenteel op het Brouwerij terrein staan, zijn in eigendom van de bewoners. Dit is tevens een vereiste vanuit de stichting Tiny Houses Hengelo. Hierdoor is deze woonvorm alleen bereikbaar voor mensen in de sociale doelgroep die beschikken over voldoende financiële middelen om een tiny house aan te schaffen. Ondanks dat dit een klein deel van de sociale doelgroep is, draagt het tiny house concept in beperkte mate bij aan het verkorten van de wachttijden van Welbions. Daarbij komt dat Welbions de eerste tien jaar een toenemende vraag naar tijdelijke, betaalbare woonvormen voor kleine huishoudens voorziet. Welbions faciliteert dat soort plannen, zonder dat ze zelf altijd de investeerder zijn. Omdat de verwachting is dat na 2035 deze doelgroep weer gaat krimpen, is het vanuit strategisch oogpunt wenselijk om een beperkt aantal flexibele concepten te ondersteunen.

Daarnaast komt het terrein nabij de Magnoliastraat niet in aanmerking voor permanente huisvesting. Dit terrein is weliswaar in eigendom van Welbions, maar zij kunnen dit op basis van het bestemmingplan niet gebruiken voor het realiseren van sociale huurwoningen. Dit maakt dat zij bereid zijn om de grond in bruikleen beschikbaar te stellen. Welbions ziet het tiny house concept als een welkome aanvulling op andere doelgroepen die gehuisvest zijn in Veldwijk-Zuid. De doelgroep neemt kwaliteiten als zelfinitiatief en duurzaam wonen met zich mee. Ook is gebleken dat dit een afgelegen locatie is waar geregeld "ongure types" bij elkaar komen. De komst van tiny houses in dit gebied zou daarom het gevoel van veiligheid verhogen.

Als gemeente zien wij het tiny house concept als een waardevol flexconcept, waarmee tijdelijk en relatief snel kan worden ingespeeld op de toenemende vraag naar betaalbare woningen. Dit wordt ook in onze woonvisie onderschreven. Daarnaast zien wij de tiny house bewoners als Hengelose inwoners waarvoor wij als gemeente zorg willen dragen voor passende huisvesting. Dit maakt dat wij ook als gemeente bereid zijn om ook onze grond in bruikleen beschikbaar te stellen. Dit sluit ook aan bij de motie van uw raad waar u aan refereert.

- 4. In haar overwegingen suggereert de gemeente dat een tiny houses terrein mooi aansluit bij Chalet & recreatiepark De Waarbeek en Camping De Zwaikom. Hengelose burgers wijzen erop dat er een fundamenteel verschil is tussen dergelijke recreatieplaatsen en Tiny House concepten, maar misschien is dat in de praktijk wel helemaal niet zo. Is Hengelo bereid permanente bewoning ook toe te staan bij andere concepten?**

Antwoord: Wij onderschrijven dat er een fundamenteel verschil is tussen recreatiewoningen en tiny houses. Het tiny house concept is een tijdelijke woonvorm op een bepaalde locatie, maar de tiny house bewoners hebben geen reguliere woning om op terug te vallen. Zij wonen dus

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

permanent in een tiny house. Recreatiewoningen staan permanent op een locatie, maar hier wordt tijdelijk gewoond/gerecreëerd. Deze recreanten hebben wel een reguliere woning om op terug te vallen. Deze woonvormen zijn dus erg verschillend van elkaar. Daarentegen, zijn ze qua aanzicht juist erg vergelijkbaar. Zo zijn beide woonvormen kleine "chalet achtige" woningen en staan ze beiden in "parkachtige" omgeving en vaak in verbinding met het buitengebied. Dit maakt dat het tiny house terrein goed aansluit bij recreatiepark de Zwaaiikom en de Waarbeek.

Het college is niet voornemens om permanente bewoning toe te staan op vakantieparken.

5. Bij het vinden van locaties voor woonwagenbewoners gaat het college minder voortvarend te werk. Tiny houses zijn hip en woonwagenlocaties zijn dat niet, maar verder zijn de verschillen gering. Kan het college aangeven waarom de bezwaren van bewoners tegen de vestiging van woonwagenbewoners serieuzer worden genomen dan bij tiny houses?

Antwoord: Het tiny house concept is in tegenstelling tot woonwagens een tijdelijke woonvorm wat met een ontheffing op het vigerende bestemmingsplan vergund kan worden voor maximaal 10 jaar. Hier hoeft dus geen bestemmingsplan voor gewijzigd te worden. Dit scheelt aanzienlijk in de doorlooptijd ten opzichte van permanente huisvesting. Dit kan de schijn wekken dat er meer aandacht besteed wordt aan het huisvesten van tiny house bewoners dan aan woonwagenbewoners. In realiteit is dit niet zo. Wij zien tiny house bewoners en woonwagenbewoners beide als Hengelose inwoners en behandelen ook beide doelgroepen gelijk. Wij wegen alle bezwaren gelijkwaardig af en handelen conform bezwaarschriftprocedure. Het vaststellen van een gewijzigd bestemmingsplan voor nieuwe woonwagenlocaties is uiteindelijk een raadsbevoegdheid.

6. Uit het WOB onderzoek blijkt dat een ambtenaar, werkzaam voor de gemeente Hengelo, tevens een bewoner is van de tiny houses op het huidige terrein. Hij onderhandelt namens de bewonerscoöperatie met de desbetreffende ambtenaren en gebruikt zijn hengelo.nl emailadres en het gemeentewapen voor de communicatie. Het geeft Hengelose Burgers wederom het gevoel met vriendjespolitiek en belangenverstrengeling van doen te hebben. Genoemde belanghebbende heeft een betere onderhandelingspositie en een informatievoorsprong op andere belanghebbenden en heeft daarmee een grotere kans op een gewenste uitkomst dan de bewoners van de Magnoliastraat. Is het college zich bewust van deze oneerlijke situatie?

Antwoord: In ons ambtelijk apparaat werken veel medewerkers die ook in Hengelo wonen. Zij zijn "gewoon" onderdeel van de Hengelose samenleving en nemen daarin actief deel. Zij wonen in een buurt, zijn lid van een vereniging en zetten zich in voor bepaalde doelen. Dat is een onderdeel van hun leven.

In situaties waarin er sprake kan zijn van persoonlijke belangen of tegenstrijdigheden tussen de prive-persoon en het ambtenaarschap, maken wij in onze organisatie vooraf een afweging hoe daarmee om te gaan.

Daarover zijn wij open en transparant. Integriteit staat bij onze organisatie, en alle medewerkers, hoog in het vaandel. In de praktijk betekent dat soms dat andere medewerkers dan een taak en/of dossier oppakken.

In het betreffende geval heeft de betrokken ambtenaar geen professionele rol gespeeld. Ook is vooraf duidelijk geweest, bij alle betrokkenen dat hij ambtenaar is en persoonlijk betrokken is. Er is ons inziens, op basis van de nu bekende informatie, geen sprake van een betere onderhandelingspositie of informatie voorsprong.

Het is juist dat een mail over dit onderwerp vanuit het gemeentelijke emailaccount is verstuurd door de betrokkene. Overigens bevatte deze mail geen inhoudelijke informatie. Het college ziet daarom geen reden om aan te nemen dat hier onheus is gehandeld.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

7. Is het college bereid om de procedure vanwege de gerezen bezwaren en de gebleken oneerlijkheden per omgaande stop te zetten en opdracht te geven voor het kiezen van een andere locatie?

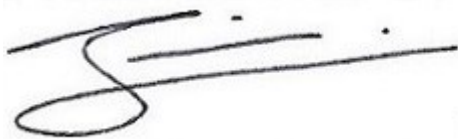
Antwoord: het college is hier niet toe bereid omdat wij niet van mening zijn dat er oneerlijk is gehandeld. Daarnaast is een nette procedure doorlopen waarbij de bewoners van de Magnoliastraat in de gelegenheid zijn gesteld om te participeren. Het ontwerp is immers op basis van hun inbreng aanzienlijk veranderd. Mochten er nog resterende bezwaren zijn dan gelden hiervoor gebruikelijke *inspraakprocedures*.

8. De locatie Steenrietweg, nabij Kristalbad, werd door alle partijen genoemd als geschikt. De fractie van Hengelose Burgers is verbaasd dat deze locatie uiteindelijk minder geschikt geacht werd dan de locatie Seringenstraat/Magnoliastraat. Is het college bereid om het terrein aan de Steenrietweg te heroverwegen?

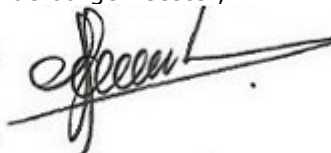
Antwoord: Het college is niet bereid om het terrein aan de Steenrietweg te heroverwegen omdat deze zoals bij vraag 2 staat omschreven minder geschikt is gebleken.

Wij vertrouwen erop u voor nu 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

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.