

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

<b>Onderwerp</b>	<b>Zaaknummer</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Datum</b>
Tijdelijke woonunits Sportlaan Driene	3439725		21 juni 2022

Geachte heer/mevrouw,

Via deze brief informeren wij u over het proces rondom de tijdelijke woningen aan de Sportlaan Driene en het bredere visietraject op de Sportlaan Driene.

**Ontwerpvisie Sportlaan Driene**

Op 8 februari bent u via een politieke markt geïnformeerd over de totstandkoming van de visie op Sportlaan Driene (zaaknummer 3366363). Deze visie is opgesteld in verschillende workshops met bewoners, bedrijven, onderwijs,- en zorg instellingen. Het resultaat is: *ontwerpvisie Campus Driene; een multifunctionele wijk met ruimte voor mens, flora en fauna*. Er is een groene campusachtige structuur voorzien met ruimte voor wonen, werken, onderwijs en zorg. Deze visie heeft ter inzage gelegen nadat er een informatiebijeenkomst met omwonenden en overige geïnteresseerden is geweest. Er zijn in totaal veertien zienswijzen ingediend. Op basis van deze zienswijzen is een reactienota opgesteld. Deze reactienota wordt samen met de visie, na het zomerreces ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

**Tijdelijke woningen**

Tijdens de visievorming is gesproken over het voornemen om 200 tijdelijke woningen te plaatsen aan de Sportlaan Driene, vooruitlopend op de realisatie van de visie. Deze tijdelijke woningen zijn zeer welkom omdat deze een gedeeltelijk antwoord bieden op de huidige woningnood. De tijdelijke woningen kunnen vanwege het tijdelijke karakter worden vergund via een omgevingsvergunning, een collegebevoegdheid.

Om omwonenden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij deze plannen is dit gedeeld tegelijk met de visievorming. De tijdelijke woningen zijn op die manier onderdeel geworden van de visie, hoewel deze tijdelijke woningen geen plaats hebben in de uitwerking van de visie. Een zestal zienswijzen hebben betrekking op de tijdelijke woonunits. Daarom nemen we in de reactienota zienswijzen ook deze zienswijzen mee die betrekking hebben op de tijdelijke woningen.

Echter, vanwege de druk op de woningmarkt en de doorlooptijd die de realisatie van de tijdelijke woningen vergt willen we de tijdelijke woningen begin 2023 realiseren. Daarvoor is het noodzakelijk om op zeer korte termijn de aanvraag omgevingsvergunning in gang te zetten, nog voordat de ontwerpvisie is vastgesteld door uw raad. Wij hechten ook grote waarde aan een transparant proces waarbij de omwonenden goed worden betrokken. Daarom informeren wij de indieners van een zienswijze op de tijdelijke woningen nauwgezet over de aanpassingen die er zijn gedaan aan de hand van hun zienswijze en de vervolgstappen rond de omgevingsvergunning. Daarbij bieden we de gelegenheid om in gesprek te gaan en geven we de bezwaarmogelijkheid op de omgevingsvergunning aan.

**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

**Bladnummer**

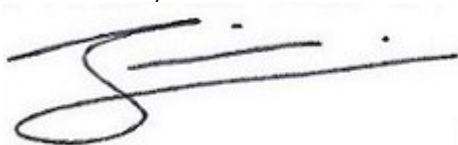
2

**Zaaknummer Uw kenmerk**

3439725

In de bijlage treft u aan hoe de inhoud van de zienswijzen op de tijdelijke woningen is verwerkt.

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



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Bijlage: reactiebrief indieners zienswijze

**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

Geachte heer/mevrouw,

### **Aanleiding**

Voor het gebied 'Sportlaan Driene en omgeving' is een structuurvisie gemaakt. Dit is het gebied dat wordt begrensd door de PC Hoofllaan, het Schrijverspad, de Zwavertsweg en de spoorlijn. De visie heeft in ontwerp ter inzage gelegen. U heeft specifiek een zienswijze ingediend op het onderdeel 200 tijdelijke woonunits die gepland stonden aan de P.C. Hoofllaan. Deze tijdelijke woningen vormen geen onderdeel van deze visie en worden daarom separaat van de visie behandeld.

In deze brief informeren wij u over de zienswijzen die op deze tijdelijke woningen zijn ingediend en onze reactie hierop.

### **Achtergrond**

De visie heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen, om iedereen de gelegenheid te bieden een zienswijze in te dienen. Bovendien was er een inloopavond op 27 januari in de Mariakerk aan de Sportlaan Driene 6. Geïnteresseerden konden tijdens de inloopavond vragen stellen en zich laten informeren over de ontwikkelingen rondom de Sportlaan Driene. Tegelijkertijd met de visie is het voornemen gedeeld om 200 tijdelijke woonunits te plaatsen aan de P.C. Hoofllaan. Nederland en Hengelo staan voor een enorme opgave om voldoende woningen te bouwen om aan de vraag te voldoen. Het duurt jaren voordat er voldoende woningen zijn gerealiseerd. Tot dat moment vormen dergelijke tijdelijke woningen een welkome tussenoplossing voor doelgroepen die nu geen woning kunnen vinden.

Er zijn in totaal zes zienswijzen ingediend die betrekking hebben op deze 200 tijdelijke units. Samenvattend hebben de ingediende zienswijzen op de tijdelijke woonunits betrekking op de onderwerpen; locatie, doelgroepen, woonkwaliteit, groen, woonvisie en de besluitvormingsprocedure.

### Locatie en aanzicht

De voorgenomen locatie van de tijdelijke woningen aan de P.C. Hoofllaan stuit op breed gedragen bezwaar. Grootste punt van zorg is dat het vrije en groene aanzicht vanaf de P.C. Hoofllaan verdwijnt in ruil voor de gestapelde woonunits. Dit gaat, met name door hoogte en de kleur rood van de units, in de ogen van indieners teveel ten koste van de groene kwaliteit van de P.C. Hoofllaan. In reactie op dit bezwaar is nogmaals gekeken naar de situering van de tijdelijke woonunits, de verkeersstromen en de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van onder andere woningbouw zoals in de visie is omschreven. Alles overwegend is er een andere locatie gevonden voor de tijdelijke woningen, meer aan het einde van de Sportlaan Driene op de grond van de initiatiefnemer (bijlage 1). Daarbij zullen de eindgevels van de complexen in groen worden uitgevoerd. Voor de plaatsing van de units zal een deel van de voormalige onderwijslocatie worden gesloopt. Door de woningen meer achter op het terrein te plaatsen zijn deze niet direct zichtbaar vanaf de P.C. Hoofllaan. De verhuur die samengaat met het sociale beheer door Welbions draagt bij aan meer sociale controle aan de Sportlaan Driene. Naar verwachting staan de woningen er acht tot maximaal tien jaar.

### Doelgroepen

Vanwege de huidige woningnood onder jongeren, de omvang van de units en de nabijheid van de UT ligt het accent van de doelgroep op jongvolwassenen. Specifiek gaat de toewijzing van de units er bij de start als volgt uitzien:

- 50 woningen voor studenten van de UT
- 120 woningen voor jongvolwassenen die bij Welbions staan ingeschreven
- 20 woningen voor jongvolwassenen die doorstromen vanuit begeleid wonen
- 10 woningen voor overige spoedzoekers

Gedurende de looptijd van het project kan deze toedeling wijzigen, maar het accent blijft liggen op de doelgroep jongvolwassenen. Woningbouwcorporatie Welbions neemt het beheer en de toewijzing van de units voor haar rekening. Welbions draagt zorg voor een huismeester op locatie die ook voor omwonenden een aanspreekpunt vormt.

### Woonkwaliteit en duurzaamheid

De woonunits zijn tweedehands maar worden momenteel volledig gerenoveerd. Er komen een nieuw keukenblok en sanitair in. De energievoorziening is volledig elektrisch, waarmee de units uitkomen op energielabel C/D. Er wordt gekeken naar de plaatsing van zonnepanelen op het dak om de benodigde energie zoveel mogelijk zelf op te wekken, de infrastructuur vormt hiervoor nog

een uitdaging. De locatie voldoet aan de geluidsnormering voor wonen. Ook bergruimten en afvalpunten zijn voorzien in het project. Van woekerhuurspraken is geen sprake. Welbions dient zich als woningbouwcorporatie te houden aan de geldende wet- en regelgeving voor sociale huur, zoals het WWS puntensysteem.

#### Groen

Indieners hebben zorgen geuit over de aandacht voor het natuur- en milieubehoud. De gemeente Hengelo onderschrijft de bijzondere waarde die het gebied rondom Sportlaan Driene heeft. Door de zorgvuldige analyse van de bestaande ecologisch waarde van het gebied en door een integrale weging van belangen en kwaliteiten kan er ruimte worden gegeven aan het tijdelijke wooninitiatief dat past bij het vraagstuk over de acute woningnood waar de gemeente Hengelo invulling aan moet geven, met behoud van de natuur- en milieukwaliteit.

#### Parkeren

Een indiener maakt zich zorgen over de verkeersbelasting van de P.C. Hooftlaan. De ervaring leert dat autobezit en -gebruik onder deze doelgroep erg laag is. In ieder geval lager dan het autogebruik dat hoorde bij de voormalige functies die zich aan de Sportlaan Driene bevonden. De P.C. Hooftlaan kan deze nieuwe vervoersbewegingen ruim aan.

#### Woonvisie

In het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven is vastgesteld om goede wooninitiatieven te stimuleren. Dit initiatief past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2016-2026 en het afwegingskader kwalitatief woningbouwprogrammering omdat het betaalbare woningen zijn voor doelgroepen die urgent op zoek zijn naar een woning.

#### Procedure

Voor het vergunnen van dit initiatief wordt de zogeheten kruimelgevallenregeling toegepast, zoals opgenomen in de kruimellijst van artikel 4 bijlage II van het besluit omgevingsrecht. Dat is een andere en minder uitgebreide procedure dan het wijzigen van een bestemmingsplan.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is het college van B&W het bevoegde orgaan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan die vallen onder de kruimelgevallen, geldt de reguliere procedure voor omgevingsvergunningen. De beslistermijn is in principe 8 weken. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk. Naar verwachting zal de vergunning begin juli 2022 worden aangevraagd en gepubliceerd in de Gemeenteadvertentie via de reguliere kanalen waaronder [www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl) en het Hengeloos Weekblad.

#### **Conclusie**

De 200 tijdelijke units aan de Sportlaan Driene zijn van groot belang om jongvolwassenen te helpen aan een woning. Dit is een doelgroep die momenteel extra te lijden heeft onder de woningnood. Door de voorgenomen locatie van de 200 units te verplaatsen van de P.C. Hooftlaan naar een locatie achterop het terrein van Sportlaan Driene wordt tegemoetgekomen aan het belangrijkste bezwaar van de indieners. Daarnaast is gekeken naar een groene uitvoering van het project die recht doet aan de kwaliteiten van het gebied. Woningbouwcorporatie Welbions voert de toewijzing en het beheer uit waarmee dit bij een professionele, lokale en maatschappelijk betrokken partij is belegd.

Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met Mark Oude Bennink, woningbouwregisseur, via [m.oudebennink@hengelo.nl](mailto:m.oudebennink@hengelo.nl).

Bijlage 1: situatietekeningen en sfeerimpressie tijdelijke woonunits Sportlaan Driene, gewijzigde locatie

## Bijlage: situering en sfeerimpressie tijdelijke woningen

Figuur 1: Situering tijdelijke woonunits Sportlaan Driene



Figuur 2: Sfeerimpressie tijdelijke woonunits Sportlaan Driene

