

## Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (versie 2024)

### **Inleiding**

We hebben in Hengelo een stevige woningbouwambitie en staan welwillend tegenover het toevoegen van goede plannen aan ons woningbouwprogramma (2024). Het Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven is een leidend instrument om de kwaliteit van een plan te beoordelen en indien nodig te bevorderen. Hierbij kijken we of het plan complementair is aan het woningbouwprogramma, het bijdraagt aan het woonmilieu dat wij willen creëren op een bepaalde locatie en of woonproduct (en de uitwerking hiervan) aansluit bij de beoogde doelgroep. Op deze wijze bepalen we de toegevoegde waarde van het woningbouwplan voor Hengelo. Als gemeente hebben wij een totaaloverzicht van alle plannen en monitoren de woningmarkt nauwlettend. Wij beschikken hiermee over informatie dat niet voor elke initiatiefnemer met een woningbouwplan toegankelijk is. We stellen ons daarom dienstverlenend op om te kijken hoe we plannen met potentie kunnen verfijnen zodat deze kunnen worden toegevoegd aan het woningbouwprogramma.

### **Ambitie**

Nationaal staan we voor een grote woningbouwopgave. De Rijksoverheid wil dat er tot en met 2030 900.000 woningen gebouwd worden. Samen met Provincie Overijssel en Twentse gemeenten zijn daarom afspraken gemaakt om te komen tot een regionale bijdrage aan deze opgave. Voor Twente is op basis van de bevolkingsprognose de inschatting dat er 14.100 woningen nodig zijn tot met 2030, maar de Twentse ambitie ligt met 20.000 woningen flink hoger. Dit betekent dat Hengelo, als een van de Twentse steden, een belangrijke steen moet bijdragen. Omdat woonwensen en financiële mogelijkheden van mensen verschillen, zijn er allerlei soorten woningen nodig. Bijvoorbeeld sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en woningen in het duurdere segment. Van de 20.000 nieuw te bouwen woningen, moet tweederde bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen. Deze verdeling sluit beter aan bij de wensen en (financiële) mogelijkheden van woningzoekenden. Het Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven ziet toe op een divers aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen in een juiste balans. Woningbouwplannen die hierin voorzien voegen we daarom graag toe aan ons woningbouwprogramma om onze ambitie op kwalitatieve wijze te verwezenlijken.

### **Woonvisie**

In de Woonvisie (2016-2026) geven we aan, uitnodigend te willen zijn naar initiatiefnemers met woningbouwplannen in het stedelijk gebied. Bij voorkeur op beeldbepalende en/of reeds bebouwde locaties in de nabijheid van voorzieningen. Specifiek zien we hierin een opgave voor transformatie van (leegstaand) vastgoed: denk aan kantoren, winkels en schoolgebouwen. Verder kijken we hoe we met (tijdelijke) modulaire woningen en logiesfuncties kunnen inspelen op acute vraag naar betaalbare woningen in verschillende woonvormen en voor diverse aandachtsgroepen als studenten, starters, senioren, stathouders en arbeidsmigranten.

Het Kwaliteitskader is het instrument dat uitvoering geeft aan uitgangspunten van de Woonvisie. Met dit instrument kunnen wij nieuwe woningbouw initiatieven beoordelen in relatie tot de locatie, het gewenste woonmilieu en de doelgroep. Het Kwaliteitskader is daarmee leidend beleid bij het opnemen van nieuwe woningbouwplannen in het bestaande woningbouwprogramma 2024. Het Kwaliteitskader is alleen van toepassing wanneer er sprake is het permanent toevoegen van één of meerdere wooneenheden (dit geldt ook voor onzelfstandige wooneenheden: kamers). Als er sprake is van tijdelijke woonvormen of logies, zijn de voorwaarden van toepassing in bijlage 8 en 9.

Net als bij ander gemeentelijk beleid blijft het college het recht behouden om gemotiveerd van het Kwaliteitskader af te wijken.

### **Goede frontoffice voor nieuwe initiatieven**

Om goede initiatieven te stimuleren moet onze eigen dienstverlening er op gericht zijn om plannen snel en accuraat te beoordelen. Onze frontoffice (het gezicht naar buiten) zal de wenselijkheid en haalbaarheid van initiatieven efficiënt moeten kunnen toetsen. Het helpt hierbij als de gemeente in een vroeg stadium betrokken wordt bij een initiatief. Zo kunnen wij op voorhand uitgangspunten meegeven waar een woningbouwinitiatief op basis van de locatie en behoefte aan moet voldoen. Dit scheelt in de verdere uitwerking en geeft inzicht in de (financiële) haalbaarheid van een plan. Hiermee proberen we planuitval zoveel mogelijk te voorkomen.

### **Kwalitatieve afweging van nieuwe initiatieven**

We gebruiken het Kwaliteitskader voor het toetsen van nieuwe woningbouw initiatieven. We maken daarbij eerst gebruik van een ‘grove kwaliteitsslag’ en vervolgens een ‘fijne kwaliteitsslag’. De grove kwaliteitsslag bevat de toetsing aan een aantal harde uitgangspunten, dit zijn de minimale voorwaarden waaraan een woningbouwplan moet voldoen. Wanneer een initiatief voldoet aan de harde uitgangspunten, dan zal het worden getoetst op verschillende ‘zachte’ uitgangspunten: de fijne kwaliteitsslag. In de fijne kwaliteitsslag worden initiatieven beoordeeld op hun toegevoegde waarde voor de stad. Onderdelen van deze fijne kwaliteitsslag worden – wanneer daartoe noodzaak bestaat – herzien en aangepast. De fijne kwaliteitsslag speelt in op de actuele vraag van dit moment.

### Grove kwaliteitsslag

Kwalitatieve uitgangspunten:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Hierbij vormen de contouren van de bestaande stad het uitgangspunt (zie begrippenlijst). Initiatieven in het landelijk gebied zijn uitgesloten van het doorlopen van het Kwaliteitskader. Hierop is het Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing.
- Plannen voor transformatie en herstructurering van panden/gebieden gaan vóór plannen voor binnenstedelijke verdichting. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich. Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen.
- Woningbouw in de hoofdgroenstructuur (zie begrippenlijst) is in beginsel niet toegestaan.
- Het verdichten van achter-/ binnenterreinen met woningen is in beginsel niet toegestaan.
- Een woningbouwplan moet bijdragen aan een goede verscheidenheid aan woonmilieus, woningtypes en prijsklassen voor de stad als geheel. Dit wordt getoetst door de gemeente. Hiervoor geldt geen vaste formule, dit is maatwerk en voor een deel door de markt te motiveren.
- Bij wooninitiatieven moet de woonkwaliteit voldoende geborgd zijn. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, transformatie als voor het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden. Voor het opsplitsen van woningen in appartementen, studio’s of kamers gelden uitgangspunten voor behoud van woonkwaliteit (zie bijlage 10).
- Woon-zorginitiatieven zijn primair gericht op een lokale behoefte waarin nog niet of onvoldoende wordt voorzien. Om dit vast te stellen raadplegen wij de woon-zorgwijzer. Voldoet het plan hieraan dan wordt het plan getoetst aan de uitgangspunten wonen met zorg (zie bijlage 11).
- Sinds 1 januari 2023 geldt de verordening Opkoopbescherming. Deze verordening is van toepassing op woningen die na 1 januari 2023 zijn gekocht en die een WOZ-waarde hebben van minder dan 435.000 euro. Voor deze woningen geldt dat deze niet kunnen worden verhuurd in buurten waar aantoonbare schaarste is op de betaalbare koopmarkt. In Hengelo is dit het geval in Groot Driene, Woolde en het Centrum (buiten het herontwikkelingsgebied). In de verordening Opkoopbescherming staat vermeld voor welke gevallen de regeling geldt en wat uitzonderingssituaties zijn.

### Fijne kwaliteitsslag

Het Kwaliteitskader kent twee soorten criteria. Criteria voor de kenmerken van de locatie en criteria voor de kenmerken van het woonproduct (de zogenoemde product-markt combinatie (pmc)).

Per criterium kan aan een plan een punt worden toegekend. Daarnaast kan een plan neutraal scoren op een criterium. Bepaalde criteria, bijv. de nabijheid van een bushalte of wijkvoorzieningen, zijn vooral van toepassing op doelgroepen die hier zeer afhankelijk van zijn. Als hier geen sprake van is, dan scoort het plan neutraal op dat criterium.

Voor een aantal criteria bestaat de mogelijkheid om puntenaftrek te geven indien het plan een negatief effect heeft op het betreffende criterium.

Sommige criteria hebben een zwaardere wegingsfactor dan andere. Aan deze criteria hecht de gemeente logischerwijs een grotere waarde. Het voorliggende document moet worden gezien als een uitwerking van de Woonvisie, waarin het college door het toekennen van wegingsfactoren een nadere invulling heeft gegeven aan de kaders zoals deze door de raad zijn vastgelegd.

Criterion (omgeving of pmc)	Toelichting	punten	score
1. Behoort het plan tot één van de focusgebieden?	De focusgebieden zijn Hart van Hengelo (binnenstad en Hart van Zuid) en de <i>ringen en radialen</i> . Primair is onze inspanning gericht op woningbouwprojecten in de geprioriteerde gebieden. Deze gebieden hebben voorrang op ontwikkelingen buiten de focus gebieden (zie voor begrenzing van deze gebieden bijlage 3, 4 en 5). Ontwikkelingen die we willen stimuleren zijn geduid in bijlage 6.	0,1	X1 (Hart van Hengelo)  X1 (ringen, radialen)

2.	Draagt het plan bij aan sociale differentiatie van de buurt/wijk?	We vinden sociale differentiatie binnen wijken en buurten belangrijk. Om de sociale situatie van een buurt te beoordelen gebruiken wij de informatie uit de monitor woningbouw en/of de woonzorgwijzer. Hiermee kunnen we vroegtijdig (potentiële negatieve) ontwikkelingen op subbuurniveau signaleren. Als sprake is van een toevoeging van 'meer van hetzelfde' in een sociaal zwakkere wijk, dan scoort het plan negatief, als sprake is van een toevoeging die leidt tot een versterking van de sociale differentiatie scoort het plan positief. Als het plan niet leidt tot meer differentiatie scoort het plan niet.	-1,0,1	
3.	Heeft het plan betrekking op een monumentaal of karakteristiek pand/gebied?	De gemeente hecht sterk aan het behoud en hergebruik van karakteristieke panden, monumenten (rijks- en gemeentelijke monumenten) en gebieden zodat deze voor toekomstige generaties behouden blijven. In relatie tot de woningbouwopgave kennen wij waarde toe aan het behoud c.q. versterking van de culturele waarde van Klein Driene, de binnenstad (aandachtsgebied, wederopbouwgebied van nationaal belang), het bekenherstel en het beschermd stads- en dorpsgezicht Tuindorp.	0,1	
4.	Is er sprake van transformatie?	De gemeente geeft voorkeur aan woningbouw door middel van transformatie waarbij bestaand bebouwd gebied een nieuwe, op de behoefte afgestemde invulling krijgt.	0,1	X2
5.	Voorziet het plan in een nichemarkt of een ander experimentele vorm?	We vinden het belangrijk dat maatschappelijke trends vertaald kunnen worden naar de wijze waarop mensen willen wonen. Een woning moet hieraan uiting kunnen geven. Dit kan bijdragen aan een inspirerende woonomgeving en participatie van onderop (eigen kracht). Ook modulaire woonconcepten en bepaalde duurzaamheidsconcepten vallen onder het begrip niche. Wij stimuleren plannen die hier een invulling aan geven. Voor een nadere omschrijving van het begrip niche, zie bijlage 7.	0,1	X2
6.	Voorziet het plan in mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen?	Wij vinden het belangrijk dat plannen die voorzien in langer zelfstandig thuis wonen. Dit kan op basis van de locatie in de nabijheid van voorzieningen, zoals bushalte, treinstation en wijk-welzijnsvoorzieningen en wijkwinkelvoorzieningen. Maar, ook door inpandig rekening te houden met gelijkvloers koken, slapen en baden met aandacht voor drempels, draaicirkels en deurdoorgangen.	0,1	X2 (indien zowel de locatie als de inpandige situatie voldoet)
7.	Draagt het plan bij aan huisvesting van aandachtsgroepen genoemd in de Woonvisie?	Vanuit diverse maatschappelijke trends zien wij behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Initiatieven die voorzien in de huisvesting van specifieke doelgroepen worden met voorrang behandeld. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep met een laag inkomen (starters, studenten, de sociale doelgroep). De doelgroep met een laag midden-inkomen of ZZP'ers (geen vast inkomen): middenhuur</li> <li>• Diverse doelgroepen wonen met zorg: ouderen, mensen met een lichamelijke (LG) of verstandelijke beperking (VG) en mensen met een psychische aandoening (GGZ). Cliënten van beschermd wonen (BW), vrouwenopvang (VO), jongvolwassenen die uitstromen uit de jeugdzorg. Het gaat bij deze doelgroepen om behoefte aan geclusterd wonen (mogelijkheid van 24-uurs zorg).</li> <li>• Doelgroep woonwagengedwongen, statushouders en studenten.</li> <li>• Naast deze doelgroepen waarvoor vanuit het woonbeleid extra aandacht is, toetsen we of een plan voorziet in een actuele behoefte. Hiervoor gebruiken we de woningbouwmonitor, op basis waarvan we op het niveau van een buurt of wijk kunnen aangeven in</li> </ul>	-1,0,1	X2 (indien zowel de doelgroep als de inpandige situatie voldoet)

	hoeverre een plan voorzien in een behoefte. Als het plan goed aansluit op de behoefte in die wijk, dan scoort dat plan goed. Is er sprake van een plan waarvan geen behoefte bestaat, dan scoort dat plan negatief op dit onderdeel en moet de kwaliteit van het plan op andere wijze worden aangetoond.		
8. Voegt het plan woningen toe in het betaalbare/middeldure grondgebonden segment in bestaand stedelijk gebied?	Er is een grote behoefte in Hengelo naar woningen in het betaalbare/middeldure grondgebonden segment. Voorziet het plan hierin en is het binnen bestaand stedelijk gebied, dan kunnen hier punten voor worden toegekend. Hierbij geldt wel dat het plan in positieve zin moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het woonmilieu dat we op die plek willen creëren. Voor een toelichting op de prijscategorieën verwijzen we naar bijlage 1.	0,1	X3

Maximaal 14 punten. Het plan kan worden toegevoegd aan het woningbouwprogramma 2024 bij 6 punten of meer.

- Bij het opsplitsen van een (middel)dure woning (WOZ-waarde > 355.000 euro) naar meerdere zelfstandige woningen kan het plan worden goedgekeurd bij 4 punten of meer.
- Betreft het plan transformatie van een hele winkelstrips naar wonen, geeft het een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit of betreft het een woningbouwplan in Beckum dan kan het plan worden goedgekeurd bij 5 punten of meer.

#### *Actualiteit en monitoring*

Het is belangrijk te beseffen dat het woningbouwprogramma een dynamische weergave is van te ontwikkelen locaties op basis van de verwachte behoefte. Dit is in belangrijke mate onderkend in de regionale bestuursovereenkomst, waarin is opgenomen dat de overeenkomst tweejaarlijks wordt bijgesteld. Deze cyclus is ook van belang voor het Kwaliteitskader. In ieder geval wordt dit Kwaliteitskader in samenhang met het Woningbouwprogramma tweejaarlijks geactualiseerd en -indien nodig - bijgesteld. Als tussentijds de behoefte van specifieke doelgroepen significant verandert, dan kan dit aanleiding zijn om het Kwaliteitskader op dat onderdeel bij te stellen.

We monitoren de vraag en aanbod op wijkniveau, of waar mogelijk zelfs op buurtniveau. Doel hiervan is om een actueel beeld te hebben van vraag en aanbod. Het kan zijn dat er op stedelijk niveau sprake is van overaanbod in een bepaald segment, maar dat op het niveau van een wijk of buurt sprake is van een behoefte aan dat product. We willen die behoefte (die dan ook is aangetoond) kunnen faciliteren.

#### *Begrippenlijst:*

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur" (artikel 1.1.1, lid 1, Bro)
- Hoofdgroenstructuur: groenstructuur zoals vastgelegd in het Groenplan (raadsbesluit van 23 april 2013 met kenmerk 13G200315) met bijbehorende tekening.

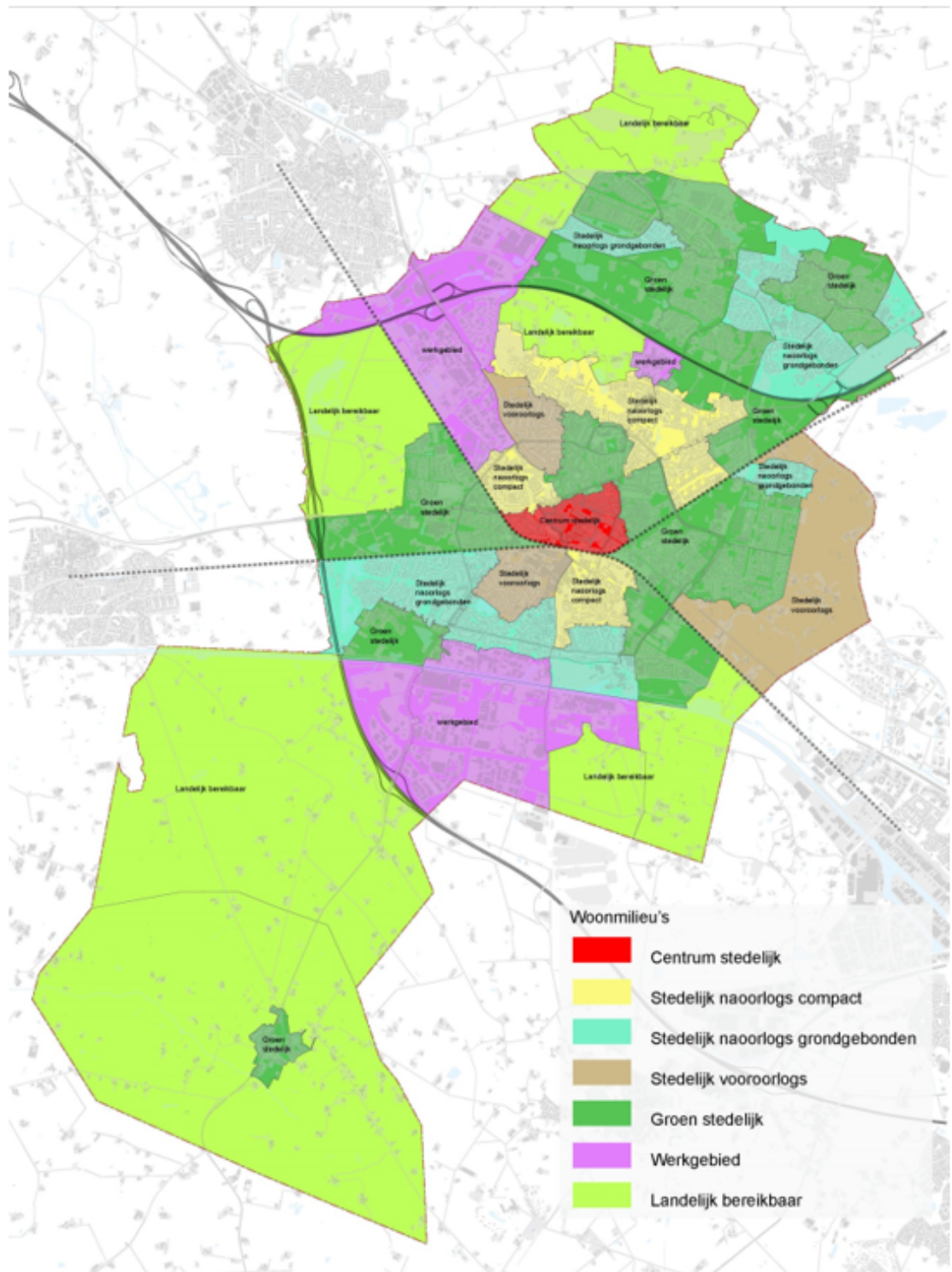
## Bijlage 1: Prijscategorieën

We streven naar een diversiteit in het woningaanbod per buurt. Hiermee bedoelen wij het opwaarderen van achterstandswijken en het evenredig verdelen van verschillende doelgroepen over de stad. Voor nieuwe woningbouwprojecten met enige omvang betekent dit dat hier verschillende woonproducten voor verschillende doelgroepen in terug te zien moeten zijn. Om hierop te sturen hanteren we prijscategorieën waar we met de initiatiefnemer afspraken over willen maken. In Hengelo onderscheiden we de onderstaande categorieën in 2024.

<b>Huur</b>
<p><u>Goedkope huur</u> Goedkope woningen zijn sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens met een maximale huurprijs 454,47 euro (prijsspeil, 1 januari 2024).</p>
<p><u>Sociale huur</u> Sociale huur woningen zijn woningen tot de liberalisatiegrens met een maximale huurprijs van 879,66 euro (prijsspeil 1, januari 2024). Op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) zijn sociale huurwoningen vastgesteld op 142 punten. Voor nieuwbouwprojecten met enige omvang hanteren we het uitgangspunt dat 25% van het programma moet bestaan uit sociale huurwoningen. Daarnaast hanteren we een instandhoudingstermijn van 15 jaar.</p>
<p><u>Midden huur</u> Naar verwachting zal de Wet Betaalbare Huur 1 juli 2024 inwerking gaan. Hiermee zal naast sociale huur ook de betaalbare huur gereguleerd worden. Dit betekent dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) ook gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Bij 186 punten hoort een maximale huur bij van 1.123,13 (prijsspeil, juli 2023). Om vertraging bij plannen die al gevorderd zijn te voorkomen, gaat onder bepaalde voorwaarden voor nog op te leveren nieuwe middenhuurwoningen een opslag van 10 procent gelden op de maximale huurprijs. Om in aanmerking te komen voor deze opslag moet de middenhuurwoning in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van de wet én moet de bouw van de woning gestart zijn voor 1 januari 2026. Houdt voor de actuele stand van zaken omtrent deze wet en de geldende voorwaarden <u>Volkshuisvesting Nederland</u> in de gaten.</p> <p>Vooruitlopend op deze wetgeving hanteren we deze richtlijn in Hengelo al voor afspraken over nieuwbouwprojecten. Hierbij gaan we uit van een instandhoudingstermijn van 10 jaar.</p>
<p><u>Dure huur</u> Voor woningen die hoger scoren op het woningwaarderingstelsel (WWS) dan 186 punten geldt geen maximale huurprijs. Deze behoren tot het vrije dure segment.</p>
<b>Koopappartement</b>
<p><u>Betaalbare koop</u> Voor appartementen die worden aangeboden als koopwoning in het betaalbare segment geldt een maximale koopprijs van 300.000 euro v.o.n.</p>
<p><u>Middeldure koop</u> Voor appartementen die worden aangeboden als koopwoning in het middeldure segment geldt een maximale koopprijs van 400.000 euro v.o.n. Appartementen boven de 400.000 euro v.o.n. vallen in het dure segment.</p>
<b>Grondgebonden koopwoningen</b>
<p><u>Betaalbare koop</u> Voor betaalbare grondgebonden koopwoningen geldt een maximale koopprijs van 355.000 euro v.o.n.</p>
<p><u>Middeldure koop</u> Voor middeldure grondgebonden koopwoningen geldt een maximale koopprijs van 450.000 euro v.o.n. Grondgebonden woningen boven de 450.000 euro v.o.n. vallen in het dure segment.</p>



## Bijlage 2: Woonmilieus in Hengelo



### Bijlage 3: Begrenzing focusgebied Hart van Hengelo



#### Gebiedsbegrenzingsen

In deze notitie worden gebieden genoemd. Voor een eenduidige interpretatie zijn deze gebieden begrensd.

Centraal in de stad bevindt zich het visiegebied met de binnenstad (ten noorden van het spoor) en Hart van Zuid (ten zuiden van het spoor). Het gebied wordt globaal begrensd door de Emmaweg, de centrumring, de Langelermaatweg, de Breemarsweg, de Laan Hart van Zuid, de Loweg, de Industriestraat, de Lansinkesweg, de Willem de Clerqstraat, de Julianalaan, de Tuindorpstraat en de spoorlijn.



#### Bijlage 4: Begrenzing ringen en radialen



#### Gebiedsbegrenzingsen

In deze notitie worden gebieden genoemd. Voor een eenduidige interpretatie zijn deze gebieden begrensd.

De afbeelding hierboven laat die delen van de ringen en radialen zien waar wij woningbouw willen stimuleren aan de ringen en radialen om zo de beeldkwaliteit aan de hoofdwegen van Hengelo te verbeteren.

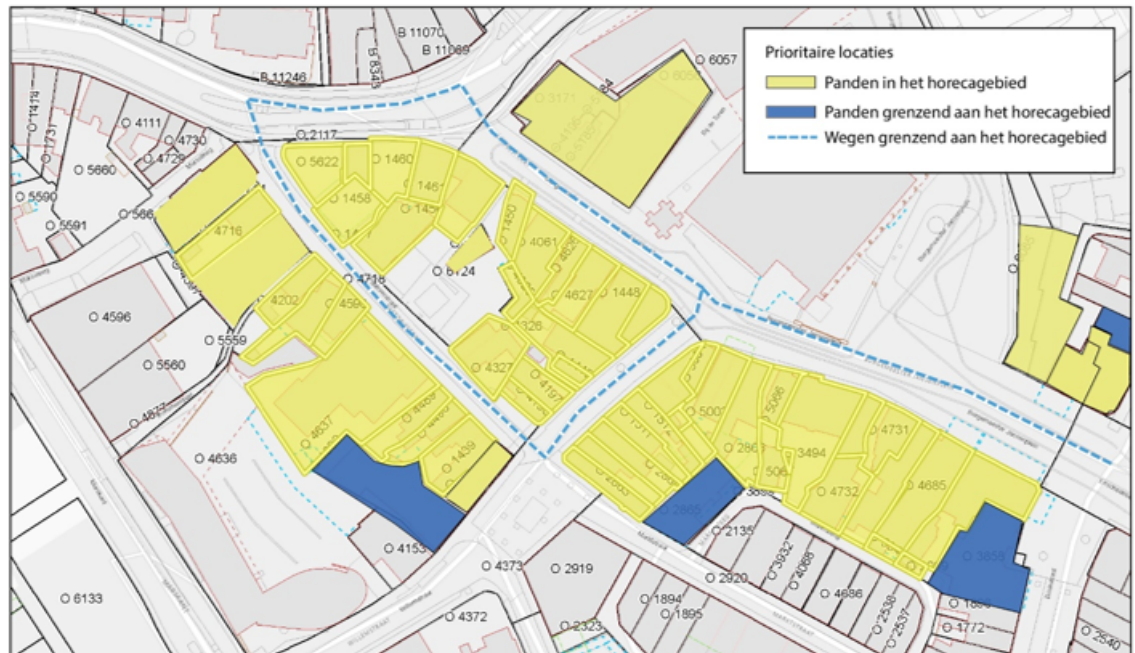
Centrumring: Oldenzaalsestraat, Oude Molenweg, Wolter ten Catestraat, Velourstraat, Parallelweg LS, Industrieplein, Marskant, Deldenerstraat.

Wijkring: Mr. P.J. Troelstraplein, M.A. de Ruyterstraat, Sloetsweg, Dennenbosweg, Beethovenlaan, P.C. Hoofllaan, Laan van Driene, Kuipersdijk, Pruisische Veldweg, Breemarsweg, Oelerweg, Geerdinksweg, Weideweg.

Radialen: Bornsestraat, Deldenerstraat, Oelerweg, Laan Hart van Zuid, Enschedestraat, Deurningerstraat.



## Bijlage 5: Begrenzing kernhorecagebied



### Gebiedsbegrenzing

In de afbeelding hierboven wordt de begrenzing weergegeven van het kernhorecagebied. Dit gebied bevat delen van de Enschedestraat, Langestraat, Deldenerstraat, Willemstraat, Pastoriestraat en het Burgemeester Jansenplein. De gele panden vallen in het kernhorecagebied. De blauwe panden staan aangrenzende panden weergegeven om de de grensovergang weer te geven van het kernhorecagebied. Deze panden zijn vrijgesteld van de regels in het kernhorecagebied.

Er zijn in het kernhorecagebied meermaals initiatieven geweest om woningen te realiseren. Dit was voorheen door geluidsoverlast in dit gebied niet mogelijk. Daarentegen, blijft het voor pandeigenaren interessant om de ruimte boven de horeca te bewonen of te verhuren als woning. Hierbij zijn alternatieve woonvormen onderzocht om hier desondanks mogelijkheden voor te bieden. Potentiele mogelijkheden zijn gebleken, wooninitiatieven voor nieuwbouw, bedrijfswoningen en short stay.

### Bestaande bouw

In bestaande bebouwing in het horecagebied is geen duurzame woonsituatie te realiseren. Er wordt gesteld dat bij de bestaande verouderde bebouwing niet voldaan kan worden aan de wettelijke normen voor geluid. Indien we dit alsnog willen toestaan, is de kans groot dat toekomstige bewoners zullen klagen over geluidsoverlast en dat de horeca in dit gebied beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering. Ook kan de groei van het horecagebied belemmerd worden indien het aantal woningen in dit gebied toeneemt. Om deze reden wordt het wonen in de bestaande bebouwing niet verder geïntensiveerd.

### Nieuwbouw

Bij nieuwbouw kan er in de oriëntatie en uitwerking rekening gehouden worden met een geluidsluwe kant en/of dove gevel. Daarnaast kunnen de nodige geluidsisolerende maatregelen getroffen worden in het ontwerp. Afhankelijk van de afstand tot het horecagebied, kan ervoor gekozen worden om dit te vergunnen. Een voorbeeld hiervan is de Horecawand, waarbij horeca van de tweede categorie (nacht-horeca) op de begane grond gecombineerd kan worden met wonen op de verdieping.

### Short stay

Short stay is in Hengelo een verblijf vanaf vier weken tot maximaal zes maanden. Als daar goede redenen voor zijn, bijvoorbeeld een verblijf tijdens een studiejaar of een tijdelijke werkgerelateerde opdracht, kan dit worden verlengd tot één jaar. Na deze periode dient de huisvesting met één termijn van zes maanden onderbroken te worden. Registratie van dit verblijf is verplicht zodat dit ook daadwerkelijk gecontroleerd kan worden. Ook inschrijving in het RNI (Registratie van niet-ingezetenen) is verplicht voor een verblijf korter dan vier maanden. Voor een verblijf langer dan vier maanden uit een half jaar geldt een inschrijvingsverplichting in het BRP (Basisregistratie Personen).

Short stay is, doordat het verblijf tijdelijk is, geen geluidsgevoelige functie. Daarentegen is een periode van zes maanden, met eventuele uitloop tot één jaar, een aanzienlijke periode. Doordat langdurige geluidshinder schadelijk is voor de gezondheid, willen we hier een minimaal geluidsniveau voor afspre-

ken. Hierbij geldt dat het meetbare in pandige geluidsniveau de grens van 45/40/35 dB(A) voor de dag/avond/nacht niet mag overschrijden. Indien hieraan voldaan wordt en het plan heeft voldoende (woon)kwaliteit (zie bijlage 10) is short stay een passend alternatief in het kernhorecagebied.

#### Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden geen normen voor het geluid afkomstig van het bedrijf waar de woning bij hoort. Een horecaeigenaar kan de bovenverdieping dus zelf gaan bewonen. Daarnaast is het ook mogelijk dat werknemers van de horecazaak de woning bewonen. Werknemers moeten hiervoor minimaal 12 uur per week werkzaam zijn bij de horecazaak. Dit dient aangetoond te kunnen worden middels een arbeidsovereenkomst. Hierbij wordt verondersteld dat werknemer(s) zelf veelal werkzaam zijn gedurende openingstijden en hierdoor beperkt blootgesteld worden aan geluid in hun woonsituatie. Dit maakt bedrijfswoningen een passende huisvestingsvorm in het kernhorecagebied.

## **Bijlage 6: Ontwikkelingen die we willen stimuleren**

### Transformatie winkelstrips

Van oudsher kent Hengelo buiten het centrum verschillende winkelstrips. Sommige functioneren nog prima, anderen hebben te maken met langdurige leegstand. Het is daarbij –gezien de ontwikkelingen op het gebied van retail- niet te verwachten dat deze leegstand weer met commerciële functies kan worden ingevuld. Daar waar zich op grote schaal leegstand manifesteert ligt verloedering op de loer. Door DTNP is in 2020 een retailanalyse uitgevoerd. Op basis van deze analyse zijn winkelstrips te duiden die voor transformatie naar wonen in aanmerking komen.

De algemene kwaliteitscriteria gelden (het moeten fatsoenlijke woningen zijn). Waar het gaat om kleinschalige ingrepen 1 a 2 woningen is het sturen op doelgroepen wat minder relevant (al kunnen plannen er wel beter van worden).

Wanneer het gaat om meer woningen, dan is er wel nadrukkelijk aandacht voor de beoogde doelgroepen en moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een daadwerkelijke behoefte.

### Impuls ruimtelijke kwaliteit

Op verschillende plekken in de stad is binnen de bestaande stedelijke structuur behoefte aan een kwalitatieve impuls. Soms omdat de oorspronkelijke bebouwing is verdwenen, of omdat de bestaande bebouwing niet goed is te transformeren naar ander gebruik. Het gaat dan om plekken waar bijvoorbeeld in een woonstraat een bedrijfs- of kantoorpand staat, of waar bebouwing in het verleden is gesloopt en waar nog niet is teruggebouwd. Het gaat in beginsel niet om plekken waar nooit bebouwing heeft gestaan, maar om een bredere invulling van het begrip transformatie waarbij ook sloop/nieuwbouw mogelijk is. Van belang is dat er sprake is van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld langdurige leegstand, overlast vanwege een geluid of milieuaspecten), dat eigenlijk alleen door een andere gebouwde invulling kan worden opgelost.

Goede voorbeelden hiervan zijn het toevoegen van passende woonvormen (bedrijfswoningen/short stay) die bijdragen aan het vitaliseren van het kernhorecagebied of het verplaatsen van een overlast gevend bedrijf uit een woonstraat om een nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Het splitsen van een grote kavel om zodoende een extra woning te kunnen plaatsen maar waarbij feitelijk geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost past niet binnen de bedoeling van deze impuls.

Waar het gaat om kleinschalige ingrepen 1 a 2 woningen is het sturen op doelgroepen wat minder relevant (al kunnen plannen er wel beter van worden).

Wanneer het gaat om een grotere ontwikkeling met meer woningen, dan is er wel nadrukkelijk aandacht voor de beoogde doelgroepen en moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een daadwerkelijke behoefte.

### Beckum

In het omgevingsprogramma Beckum is een woningbouwambitie vastgesteld van 130 woningen. De huidige woningvoorraad is te eenzijdig om een gezonde woningmarkt te vormen. De 130 woningen moeten voornamelijk gericht zijn op instromen van de woningmarkt door starters en jonge gezinnen. Een kleiner deel van deze 130 woningen wordt gebouwd voor senioren om door te stromen. Om woningbouw in Beckum te stimuleren is een lichte toets toepasbaar in het Kwaliteitskader.

## **Bijlage 7: Nadere omschrijving begrip niche**

In de afgelopen periode is er verschillende keren een beroep gedaan op het criterium 'niche'. Hoewel er bewust geen exacte definitie is gegeven van het begrip 'niche' is er toch behoefte aan enige verduidelijking.

Als een woonvorm voldoet aan het criterium 'niche' dan gaat het om iets bijzonders. Het kan gaan om een bijzondere doelgroep: bijvoorbeeld een woongemeenschap of een bijzondere woonvorm: bijvoorbeeld tiny houses, of aardewoningen. Of een combinatie van doelgroep en verschijningsvorm.

Tot de invulling van het begrip 'niche' rekenen we ook vernieuwende of meer experimentele vormen op het gebied van bouwen die zich richten op betaalbaarheid, duurzaamheid, circulariteit of hergebruik of combinaties daarvan. Als een beroep wordt gedaan op dit criterium moet er wel sprake zijn van iets bijzonders. Een woning met zonnepanelen of een warmtepomp zien we niet als iets unieks. Het moet nadrukkelijk gaan om duurzame maatregelen die fors ambitieuzer zijn dan het bouwbesluit (BBL) voorschrijft.

Specifiek geven we ruimte aan de groep mensen die vanwege hun achtergrond gerekend worden tot de woonwagencultuur. Als gevolg van landelijk richtlijnen worden gemeenten geacht te voorzien in de behoefte aan standplaatsen.



## Bijlage 8: Short stay en pilot projecten voor huisvesting van arbeidsmigranten/expats

### Short stay

Short stay is een huisvestingsvorm waarbij sprake is van kort verblijf. Short stay is voornamelijk werk gerelateerd en is daarmee hoofdzakelijk gericht op het huisvesten van arbeidsmigranten en expats, maar ook andere doelgroepen zoals spoedzoekers, studenten of mensen in scheiding kunnen hier gebruik van maken.

Short stay is in beginsel gericht op een verblijf vanaf vier weken tot maximaal zes maanden. Als daar goede redenen voor zijn, bijvoorbeeld een verblijf tijdens een studiejaar of een tijdelijke werkgerelateerde opdracht, kan dat worden verlengd tot één jaar. Na deze periode dient de huisvesting met één termijn van zes maanden onderbroken te worden. Registratie van dit verblijf is verplicht zodat dit ook daadwerkelijk gecontroleerd kan worden. Ook inschrijving in het RNI (Registratie van niet-ingezetenen) is verplicht voor een verblijf korter dan vier maanden. Voor een verblijf langer dan vier maanden uit een half jaar geldt een inschrijvingsverplichting in het BRP (Basisregistratie Personen).

Short stay is, doordat het verblijf tijdelijk is, geen geluidsgevoelige functie. Daarentegen is een periode van zes maanden, met eventuele uitloop tot één jaar, een aanzienlijke periode. Doordat langdurige geluidshinder schadelijk is voor de gezondheid, willen we hier een minimaal geluidsniveau voor afspreken. Hierbij geldt dat het meetbare in pandige geluidsniveau de grens van 45/40/35 dB(A) voor de dag/avond/nacht niet mag overschrijden.

Short stay valt formeel niet onder de functie wonen maar onder logies. Het gebruiken van een woning voor logiesdoeleinden is op basis van het omgevingsplan niet toegestaan. Door de hoge vraag naar woningen en het beperkte aanbod is het in beginsel onwenselijk om voor dit doeleinde woningen te onttrekken uit de woningvoorraad. Op deze manier willen we woningen beschikbaar houden voor mensen die zich in Hengelo willen wortelen. Om short stay op een adres mogelijk te maken zal dit specifiek voor dit doeleinde vergund moeten worden. Hierbij kijken we voornamelijk naar mogelijkheden voor het transformeren van kantoorpanden, bedrijfslocaties en maatschappelijke voorzieningen. Doordat short stay een logies functie is, worden er geen woningen toegevoegd aan het woningbouwprogramma. Hierdoor zijn short stay initiatieven vrijgesteld van toetsing aan het Kwaliteitskader. Voor de beoordeling van short stay initiatieven wordt maatwerk geleverd.

### Pilot projecten voor het huisvesten van arbeidsmigranten en kenniswerkers

Het huisvesten van arbeidsmigranten en kenniswerkers is een opgave waar hoge urgentie op ligt, maar waar in Hengelo onvoldoende in voorzien wordt. Er is Hengelo behoefte aan 1.000 – 1.500 woonruimten voor arbeidsmigranten/kenniswerkers tot 2030. Doordat hier momenteel onvoldoende in voorzien wordt, wijkt deze doelgroep veelal uit naar reguliere woningen, waardoor de druk in de wijk en op de woningmarkt toeneemt.

Bij het huisvesten van deze doelgroep is, doordat er sprake is van werkgerelateerd verblijfhuurcontract, het arbeidscontract geregeld gekoppeld aan het arbeidscontract, wat de afhankelijkheid van de arbeidsmigrant tot de werkgever vergroot. Dit is op basis van de Wet Goed Verhuurderschap niet toegestaan. We willen daarom pilot projecten starten om op grotere schaal arbeidsmigranten/kenniswerkers te huisvesten en toezien op goede woon- en arbeidsvoorwaarden. Initieven die hierop inspelen moeten voldoen aan de algemene voorwaarden van short stay zoals bovenstaand beschreven. Daarnaast gelden voor deze pilot projecten voor het huisvesten van arbeidsmigranten en kenniswerkers de volgende uitgangspunten:

#### Pand/locatie

- Mogelijkheden voor transformeren van bestaande panden en voor nieuwbouw (modulaire woningen/campus);
- Er mag geen overmatige hinder worden toegebracht aan de omgeving/woonmilieu;
- Goede ontsluitingsmogelijkheden naar invalswegen en snelweg;
- Voldoende parkeren op eigen terrein;
- Inpande situatie moet aan de volgende uitgangspunten voldoen:

#### Appartementen/studio's

De minimale afmeting voor een appartement/studio is 30m<sup>2</sup> dit is exclusief berg- en buitenruimte. Elk appartement/studio heeft in beginsel een privé berg- en buitenruimte.

#### Kamerbewoning

- Eén persoon per kamer, met een minimale afmeting van 6,5 m<sup>2</sup> ;
- Per persoon minimaal 15 m<sup>2</sup> woonruimte;
- Per vier kamers moeten er faciliteiten aanwezig zijn (keukenblok, douche, toilet);

- Alle bewoners moeten direct toegang hebben tot een buiten- en bergruimte (dus niet via een van de kamers);
- Vanaf vijf kamers is een melding van brandveilig gebruik verplicht;
- Interne geluidswering moet voldoen aan klasse IV conform NEN 1070.

#### Verhuurder/werkgever

- De werkgevers SNA gecertificeerd aangevuld met een SNF of AKF certificaat;
- De werkgever is gecertificeerde NEN 4400-1 (Nederland) of NEN 4400-2 (buitenland);
- Zorgplicht voor in- en uitschrijving RNI/BRP;
- Bijhouden van een nachtregister, dit moet bestaan uit registratie van:
  - Naam
  - Woonplaats
  - Dag van aankomst
  - Dag van vertrek
  - Type legitimatiebewijs

#### Businesscase

- Maximaal 325 arbeidsmigranten per locatie;
- Maximaal 750 gemeente breed tot en met 2027;
- Aantal vrijkomende woonruimten in bestaande woningen dient inzichtelijk gemaakt te worden;
- Eén of meerdere verhuurders/werkgevers per businesscase;
- Plan voor beheer en toezicht.

## Bijlage 9: Tijdelijke (modulaire) woonconcepten

### (Pre-) mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een tijdelijke woning die kan worden geplaatst op eigen terrein of dat van de mantelzorggevende. Zodra de mantelzorg niet meer nodig is, dient de tijdelijke woning te worden weggehaald of te worden ingezet voor ander gebruik. Voor dit laatste geldt dat de woonfaciliteiten, zoals een keuken en een badkamer, dan moeten worden verwijderd. Om aanspraak te kunnen maken op een mantelzorgwoning wordt een verklaring gevraagd over de mantelzorgsituatie en de gezondheidstoestand van degene die mantelzorg nodig heeft. In de verklaring wordt beschreven welke zorgtaken uitgevoerd worden en wat hiervan de intensiteit is (bijv. koken, boodschappen, schoonmaken, vervoer, begeleiding (uitgedrukt in uren per week)). De gemeente behoudt zich het recht voor om bij twijfel een onafhankelijk medische verklaring te verlangen. Verder hanteren we voor een mantelzorgwoning de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van intensieve mantelzorg;
- De verzoekers hebben een bestaande sociale relatie;
- De mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmings-/omgevingsplan en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hier kan alleen van afgeweken worden indien dit leidt tot betere ruimtelijke inpasbaarheid, dit is ter beoordeling aan de gemeente);
- De mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie en ruimtelijke kwaliteit in het algemeen;
- De mantelzorgwoning mag geen verkeersdruk veroorzaken waardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder openbare parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

Voor een pre- mantelzorgwoning is geen mantelzorgverklaring noodzakelijk. Er kan voor pre- mantelzorg een tijdelijke vergunning worden verleend om een woning te plaatsen voor maximaal 5 jaar. Indien in deze periode een mantelzorg situatie ontstaat en dit wordt onderbouwd met een verklaring zoals hierboven beschreven, dan kan de mantelzorgwoning blijven zolang mantelzorg nodig is. Verder gelden voor pre- mantelzorg dezelfde voorwaarden als hierboven opgesomd.

### Tijdelijke woningen in het buitengebied

Er is veel behoefte aan betaalbare woningen in en rondom de dorpen Beckum en Oele. Binnen de dorpskern van Beckum loopt er een traject om te komen tot een eerste ontwikkeling. In het buitengebied is er een aanvullende vraag om op erven tijdelijke woningen te realiseren. Een tijdelijke woning kan worden vergund op een locatie voor periode van maximaal 10 jaar. Om voor een tijdelijke woningen in het buitengebied in aanmerking te komen zijn de onderstaande voorwaarden van toepassing:

- Er dient een 1e of 2e graads familierelatie te zijn met de hoofdbewoner;
- Tijdelijke woningen kunnen gerealiseerd worden voor een periode van maximaal 10 jaar en zijn bestemd voor één huishouden;
- De woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmings-/omgevingsplan en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hier kan alleen van afgeweken worden indien dit leidt tot betere ruimtelijke inpasbaarheid, dit is ter beoordeling aan de gemeente);
- De woning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie en ruimtelijke kwaliteit in het algemeen. Daarnaast belemmert het geen bestaande bedrijvigheid;
- De woning is zelfstandig toegankelijk;
- De woning mag geen verkeersdruk veroorzaken waardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder openbare parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

Voor het permanent toevoegen van woningen in het buitengebied is het vastgestelde Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing. Deze plannen zijn daarmee uitgesloten van het doorlopen van het Kwaliteitskader.

### “Tijdelijke” modulaire woningen

Modulaire woningen, bestaan zoals de term doet vermoeden uit verschillende modules. Deze modules zijn in de fabriek gebouwd en zijn volledig demontabel. Dit houdt in dat in en uit elkaar gezet kunnen worden op verschillende locaties. Hiermee kunnen ze tijdelijk op een locatie worden neergezet en naar een bepaalde periode weer worden verplaatst.

De meest eenvoudige variant zijn de container woningen, maar er zijn ook modulaire woningen van dermate hoge kwaliteit dat het weinig onder doet voor een reguliere woning (levensduur 40-50 jaar). Door verschillende modules te combineren kunnen verschillende woonvormen worden gecreëerd. Doordat modulaire woningen in theorie verplaatsbaar zijn, kunnen deze woningen tijdelijk worden geplaatst voor maximaal 10 jaar. Hiermee kan voor deze periode worden afgeweken met het Omgevings-

plan. Daarentegen, is de levensduur van deze woningen aanzienlijk langer dan deze termijn. Er kan daarom voor gekozen worden om vooruitlopend op een Omgevingsplan wijziging, alvast in de tijdelijkheid woningen te plaatsen. In dit geval is het de bedoeling om de woningen permanent te realiseren op één locatie. Hiermee kan de doorlooptijd van plan tot realisatie worden versneld. Op deze manier kunnen we snel inspelen op de acute vraag naar een bepaalde woonvorm.

Indien er sprake is van permanente ontwikkeling met modulaire woningen, is het Kwaliteitskader van toepassing. Gaat het om een tijdelijke ontwikkeling, dan moet maatwerk geleverd worden.

#### Tiny Houses/microwoning (binnenstedelijk)

Het tiny house concept is, zoals we dat in Hengelo kennen, een tijdelijke woonvorm dat kan worden vergund op een locatie voor periode van maximaal 10 jaar. Hiermee kan voor deze periode afgeweken worden van het Omgevingsplan. Met deze woonvorm kunnen we relatief snel inspelen op de (acute) vraag naar betaalbare 1 a 2 persoons woningen. Verder is het tiny house concept een collectieve woonvorm. We verlenen daarom geen medewerking aan plannen voor solitaire huisvesting in een tiny house of op een (achter)terrein bij een bestaande woning.



## **Bijlage 10: Borging woonkwaliteit**

We zijn selectief waar en bij welk woningtype het opsplitsen van een woning mogelijk is. De locatie waar we dit willen toestaan is onder andere afhankelijk van de doelgroep en of deze doelgroep in positieve zin bijdraagt aan de sociale differentiatie in de wijk. Dit dient dus specifiek beschreven te worden in de aanvraag. Daarnaast willen we in beginsel geen woningen onttrekken uit het (grondgebonden) betaalbare segment (WOZ-waarde < 355.000 euro, prijspeil 2024). Hierbij zijn betaalbare woningen in bezit van woningcorporaties uitgesloten indien dit voorziet in tijdelijke huisvesting van urgentiegroepen.

### Appartementen/studio's

De minimale afmeting voor een appartement/studio is 30m<sup>2</sup> dit is exclusief berg- en buitenruimte. Elk appartement/studio heeft in beginsel een privé berg- en buitenruimte.

### Kamerbewoning

Voor kamerbewoning gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Eén persoon per kamer;
- Kamers moeten een oppervlak hebben van circa 12 m<sup>2</sup>;
- Per vier kamers moeten er faciliteiten aanwezig zijn (keukenblok, douche, toilet);
- Per kamer dient er circa 3 m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke woonkamer aanwezig te zijn;
- Alle bewoners moeten direct toegang hebben tot een buiten- en bergruimte (dus niet via een van de kamers);
- Gemeenschappelijk woonruimte voornamelijk aan de voorzijde van de begane grond;
- Vanaf vijf kamers is een melding van brandveilig gebruik verplicht;
- Interne geluidswering moet voldoen aan klasse IV conform NEN 1070.

## Bijlage 11: Wonen met zorg

Voor initiatieven voor wonen met zorg zijn de uitgangspunten voor (on)zelfstandige wooneenheden in bijlage 10 richtinggevend. Het doel bij wonen met zorg is om het woonproduct aan te laten sluiten bij het type zorg dat geleverd wordt. Het kan daarom zo zijn dat voor sommige zorgconcepten de uitgangspunten uit bijlage 10 losgelaten worden. Wat bij wonen met zorg initiatieven belangrijk is, is dat er een duidelijke omschrijving gegeven wordt van de doelgroep, de te leveren zorg, de zorgpartij, zorgintensiteit en het daar uit voortvloeiende woonproduct. Hierbij is deze volgorde een belangrijk aandachtspunt. Er wordt dus niet geredeneerd vanuit het woonproduct naar de zorgbehoevende, maar vanuit de zorgbehoevende naar het woonproduct. Verder gelden voor wonen met zorg initiatieven de volgende uitgangspunten:

- Het initiatief is primair gericht op een (lokale) behoefte waarin nog niet of
- onvoldoende wordt voorzien;
- De locatie past bij de zorgvraag en de doelgroep;
- Het woonproduct sluit ruimtelijk aan op de zorgbehoefte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan gemeenschappelijke ruimtes, personeelsruimtes, (aangepaste) kameroppervlaktes, draaicirkels, deuroorgangen en bergruimte voor rollators/scootmobielen.
- Het initiatief is in overleg met nauw betrokken partijen (zoals zorgkantoor Menzis, huisartsen, centrumgemeente Enschede, WMO/Jeugd en de gecontracteerde lokale partij voor basisondersteuning);
- Het initiatief draagt bij aan realisatie van de opgaven uit de Hengelose woonzorgvisie en sluit het aan bij het lokaal sociaal beleid zoals geformuleerd in het Transformatieplan Sociaal Domein;
- Het initiatief is zelfvoorzienend en legt geen (extra) beslag op lokale middelen in het algemeen en middelen voor uitvoering van de Wmo en Jeugdwet in het bijzonder;
- Het initiatief wordt met behulp van het in Twente ontwikkelde KIT (Kwaliteit en Integriteit Twente) getoetst op kwaliteit en integriteit. Dit instrument bevat onder andere een toets op uitsluitingsgronden (waaronder een Bibob-screening) en er worden diverse geschiktheidseisen en uitvoeringseisen gesteld.
- Er mag bij de initiatiefnemer/zorgaanbieder geen sprake zijn van aangemerkte "ernstige beroepsfout";

Een nadere beschrijving van bovenstaande criteria is te vinden in de 'vragenlijst nieuwe initiatieven wonen en zorg' en is op te vragen bij de gemeente.