



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 5 november 2024
Kenmerk	: 2024-1901/BenW-09191
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp Kastanjelaan 2A, Hengelo	: Het wijzigen van bedrijfswoning/praktijkruimte naar woonbestemming
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Op het adres Kastanjelaan 2a in Hengelo is op dit moment een woonruimte met een praktijkruimte. Het praktijkgedeelte in het pand is sinds 2022 leeg komen te staan. De wens van initiatiefnemer is om de woning levensloopbestendig te maken. Door middel van een Bopa-procedure kan de bedrijfswoning worden gewijzigd naar een burgerwoning.

Voorstel

1. Het verlenen van een Bopa-vergunning die het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning als bedoelt in artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet en artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.

Inleiding

Op het perceel Kastanjelaan 2A in Hengelo staat een bedrijfswoning met praktijkruimte. In 1999 kocht initiatiefnemer het pand gelegen aan de Kastanjelaan – Groene Kruisstraat in Hengelo (Gld.). De praktijkruimte was destijds nog in gebruik. Overeengekomen was dat initiatiefnemer als nieuwe bewoners van het 'woonhuis-gedeelte' het 'praktijkgedeelte' zouden verhuren voor een zekere periode. Toen de huurder is in 2022 verhuisd naar een andere locatie, ontstond er een nieuwe situatie. Het praktijkgedeelte in het pand is leeg komen te staan en vanwege de leeftijd van initiatiefnemer is het de wens om het pand levensloopbestendig te maken.

Afstemming

Dit voorstel is afgestemd met wethouder Gosselink in het portefeuilleoverleg van 14 oktober en cluster Juridische Zaken, Wonen en Werken en Communicatie.

Beoogd effect

Het wijzigen van de bedrijfswoning met praktijkwoning naar een normale burgerwoning. Dit verzoek past binnen het speerpunt 'Mooi wonen in een vitaal Bronckhorst' uit uw coalitieakkoord 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst'.

Argumenten

1.1. Dit initiatief is mogelijk via een Bopa

Dit initiatief is mogelijk via een Bopa-procedure. Hierdoor kan het pand met een bedrijfswoning en praktijkruimte een normale burgerwoning worden. Hierdoor kan initiatiefnemer het pand levensloopbestendig maken. Een dergelijke wijziging kan worden geregeld via een herziening van het Omgevingsplan.

1.2. *Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd gezag*

Voor het voorstel is geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig. Het college van b en w heeft het bevoegd gezag voor het verlenen van de Bopa Kastanjelaan 2a te Hengelo door middel van het omgevingsbesluit.

1.3. *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie*

Voor de woning is vereist dat er een goede woon- en leefomgeving wordt gewaarborgd. In de nabije omgeving van het pand bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen. Dichtstbijzijnd is er nog een horecafunctie, een maatschappelijke functie en een detailhandel van milieucategorie 1 en heeft daarmee een richtafstand van 10 meter. De horeca is gelegen op circa 20 meter afstand van de planlocatie. De maatschappelijke functie ligt op circa 12 meter afstand en de detailhandel op circa 70 meter afstand van de planlocatie. Gezien de tussenliggende afstanden kan geconcludeerd worden dat deze functies geen belemmering vormen voor de burgerwoning en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

1.4. *Het initiatief is ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien inpasbaar*

In de huidige situatie is de locatie waarop het voorliggend initiatief is beoogd een bedrijfswoning met praktijkruimte. Hoewel deze locatie geen ongewenst ruimtelijk beeld oplevert is een burgerwoning op deze locatie goed inpasbaar in het bestaande straatbeeld, zie ook argument 1.3. Zo wordt het al als woning gebruikt en staat de praktijkruimte al een tijd leeg. Door de praktijkruimte bij de woning te betrekken kan de woning tot levensloopbestendige woning worden gerealiseerd.

1.5. *Dit initiatief sluit aan bij de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025'*

Er wordt op de locatie voorzien van een levensloopbestendige woning, beoogd voor de doelgroep senioren. Dit verzoek sluit kortom aan bij de ambities op het gebied van wonen uit de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025', de Woondeal 2022-2030 Achterhoek en ook bij de ambities uit het coalitieakkoord 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst'. Daarnaast past het toevoegen van een levensloopbestendige woning ook bij het nieuwe woonzorgbeleid voor duurder reglement voor levensloopbestendige woningen.

Kanttekeningen

1.1. *Functiewijziging vanwege Bopa-procedure nog niet verwerkt in het Omgevingsplan*

Tijdens een Bopa-procedure blijft de 'Maatschappelijke' functie binnen de planlocatie behouden.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Het komt dus geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft de kosten voor een Buitenplanse Omgevingsactiviteit op basis van de legesverordening 2024.

Uitvoering

Initiatiefnemer zal via een brief op de hoogte worden gebracht van uw besluit. De raads- en commissieleden worden via een attendering per mail op de hoogte gesteld van uw besluit.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

- Toelichting initiatief (geanonimiseerd)
- Plattegronden (geanonimiseerd)
- Situatie (locatiescan) (geanonimiseerd)