



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 8 april 2025
Kenmerk	: Z2025-0532/ BenW-09552
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Het realiseren van 3 woningen in Hengelo
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Principemedewerking voor de realisatie van drie levensloopbestendige woningen aan de Ruurloseweg 13 in Hengelo, door middel van een wijziging van het omgevingsplan. Dit verzoek sluit aan bij de ambities op het gebied van wonen uit het coalitieakkoord en het lenteakkoord.

Voorstel

1. In principe medewerking verlenen aan het wijzigen van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet, voor de nieuwbouw van drie levensloopbestendige woningen aan de Ruurloseweg 13 in Hengelo.

Inleiding

Het perceel achter de Ruurloseweg 11, 13 en 15 in Hengelo betreft een relatief groot terrein in de bebouwde kom. De initiatiefnemer beoogt hier een kleinschalig woonhofje te realiseren met drie seniorenwoningen. Eén woning ontstaat door uitbreiding van een bestaand bijgebouw, terwijl twee nieuwe woningen worden toegevoegd. Het initiatief omvat ook een woon- en werkconcept waarin wonen, kunst en cultuur met elkaar worden verbonden.

De woningen zijn gesitueerd in een hofje te midden van een groene oase, en er is ruimte voor ateliers, exposities en kleine evenementen zoals optredens en lezingen. Daarnaast biedt de tuin mogelijkheden voor activiteiten als yogasessies en het tentoonstellen van museale kunst. Hiermee speelt het project in op de toekomstige uitdagingen van vergrijzing en zorg, door te investeren in een levendige, gezonde en sociaal betrokken gemeenschap.

Afstemming

Het collegevoorstel is besproken met wethouder Gosselink op 24 maart 2025. Het voorstel is ook afgestemd met cluster Juridische Zaken, Communicatie en Financiën.

De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen tijdens een bijeenkomst op 16 januari 2025.

Beoogd effect

Ontwikkeling van het perceel aan de Ruurloseweg 13 in Hengelo door de bouw van drie woningen planologisch mogelijk te maken. Dit verzoek sluit aan bij de ambities op het gebied van wonen uit het coalitieakkoord 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst' 2022-2026 en het programmaplan 'Regie op een vitaal Bronckhorst 2023-2026', zoals het realiseren van voldoende woningen om in de woonbehoefte te voorzien. Daarnaast geeft het plan uitvoering aan de regionale Woonagenda.

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan bij Omgevingsvisie 2035: Bronckhorst twee keer zo mooi

De ontwikkeling sluit aan bij de richtinggevende uitspraken uit de omgevingsvisie. Door woningen toe te voegen kunnen jonge en oudere inwoners een passende woning vinden in hun eigen gemeenschap. Door kleine levensloopbestendige woningen toe te voegen wordt een passende woning geboden aan de doelgroep ouderen, maar door de doorstroming die plaatsvindt komen ook woningen beschikbaar voor andere doelgroepen.

1.2 Het initiatief past in de woonvisie Bronckhorst 2025-2030

De woonvisie zet in op de realisatie van voldoende woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen. Een belangrijk uitgangspunt is het toevoegen van betaalbare woningen en woningen voor ouderen. Het initiatief maakt drie levensloopbestendige woningen mogelijk, waarvan twee in de categorie betaalbaar, wat precies aansluit bij de uitgangspunten om tweederde betaalbare woningen te realiseren.

1.3 Het initiatief is in te passen in de omgeving

De ontwikkeling bevindt zich op een achter terrein dat is ontstaan nadat achter de Ruurloseweg de woningen aan de Kerkekamp zijn gebouwd. Het hofje wordt verbonden met de Ruurloseweg via de bestaande ontsluiting tussen Ruurloseweg 15 en 17. De ontwikkeling wordt geïntegreerd in de bestaande stedelijke structuur en met de beperkte bouwhoogte respecteert de ontwikkeling het ruimtelijk karakter van de plek. Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan fysiek op de locatie gerealiseerd worden, maar dit zou wel afbreuk doen aan de kwaliteit van het plan. Daarom wordt voorgesteld om niet alle parkeerplaatsen aan te leggen. Uit uitgevoerd onderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn die niet benut worden.

1.4 Er zijn geen belemmeringen bekend die de ontwikkeling onmogelijk zouden maken

Uit een uitgevoerde Boom-Effect-Analyse blijkt dat bomen met een hoge levensverwachting duurzaam inpasbaar zijn. Daarnaast concludeert een uitgevoerd flora- en faunaonderzoek dat negatieve effecten op strikt beschermde plant- en diersoorten zijn uitgesloten.

Kanttelingen

1.1 De woningen worden achter bestaande bebouwing gerealiseerd

In algemene zin leidt tweedelijns bebouwing (het realiseren van woningen achter bestaande woningen) tot een verstoring van de stedenbouwkundige structuur. Grondgebonden woningen dienen een duidelijke toegang en een herkenbare voorzijde te hebben aan de openbare ruimte, zodat zij logisch vindbaar en goed bereikbaar zijn. Eerder stedenbouwkundig advies, zowel intern als extern, was negatief over de realisatie van één woning op deze locatie. Het huidige plan voorziet echter in meerdere woningen, waardoor een hofje ontstaat waarin de woningen met hun voorzijde aan een collectieve ruimte worden gepositioneerd. Bovendien is bij de bouwhoogte rekening gehouden met de ligging op een terrein dat als achterterrein wordt ervaren. De specifieke ruimtelijke opzet zorgt voor een intieme woonomgeving met een onderscheidend karakter, waardoor deze ontwikkeling stedenbouwkundig positief wordt beoordeeld.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Het komt dus geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Het betreft de kosten van een A-plan op basis van de legesverordening 2025.

Uitvoering

De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van uw besluit. Een anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ter ondertekening aangeboden. De raads- en commissieleden worden via een attendering per mail op de hoogte gesteld van uw besluit. Het voornemen is om het plan op te nemen in veegplan 'Stedelijk Gebied 2026-1' met beoogde vaststelling in april 2026.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- Plankaart (geanonimiseerd)
- Toelichting (geanonimiseerd)
- Tekeningen atelierwoning
- Tekeningen nieuwe woningen
- Verslag informatieavond (geanonimiseerd)