

# Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Realisatie van een tweede bedrijfswoning aan de Goorseweg 22a in Diepenheim
<b>Datum collegebesluit</b>	27 augustus 2024
<b>Zaaknummer</b>	625933
<b>Portefeuillehouder</b>	E. Scheperman
<b>Medewerker</b>	Preuter, W. (Wouter)

## Doel

Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning binnengekomen voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning aan de Goorseweg 22 in Diepenheim. Aan de aanvraag kan medewerking worden verleend door middel van een projectbesluit (buitenplans afwijken van het bestemmingsplan). Voordat een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd hebben wij van u een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig. In dit voorstel leest u waarom wij vinden dat er bij het bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## Voorstel

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning aan de Goorseweg 22 te Diepenheim.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aanmerken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

## Argumenten

### 1.1 Beschrijving van het bouwplan

Op 26 april 2023 (voor in werking treding van de Omgevingswet) ontvingen wij een aanvraag voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning aan de Goorseweg 22 in Diepenheim. Met deze aanvraag wenst zalencentrum Beltman een tweede bedrijfswoning te realiseren. De beoogde bedrijfswoning is gesitueerd op het perceel waar voorheen het restaurant Grand Italia is afgebrand en eerder Hotel Roelofsen gevestigd was. Bij het bouwplan is qua situering en vormgeving van het pand aansluiting gezocht bij de aangrenzende percelen aan de Goorseweg.

### 1.2 Strijdigheden met het geldende bestemmingsplan

Het verzoek valt binnen het bestemmingsplan 'Diepenheim'. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Horeca', met een bouwvlak met specifieke maatvoering gebaseerd op de situatie van voor de brand. De regels bieden geen mogelijkheid voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning.

### 1.3 Goede ruimtelijke ordening

Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit wordt ook wel een projectbesluit genoemd. Er moet dan gemotiveerd worden dat de aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Uit het archief blijkt dat op deze locatie eerder sprake was van 2 bedrijfswoningen. De eerste bedrijfswoning was vergund in 1938 en de tweede in 1958 met een vergroting in 1964. Normaliter zou, als het pand niet was afgebrand, er dus nog steeds sprake zijn van een vergunde tweede bedrijfswoning die ook als dusdanig in het bestemmingsplan opgenomen zou worden.

Er is met het oog op bedrijfsopvolging behoefte om opnieuw een tweede bedrijfswoning te realiseren. De plek is een binnenstedelijke locatie op gronden die al bebouwd én gebruikt mogen worden voor horecadoeleinden. Het gebruik van de betreffende gronden als bedrijfswoning heeft qua milieuzonering minder gevolgen voor de omgeving dan het gebruik voor horeca dat reeds is toegestaan. Daarmee worden vanuit milieukundige optiek geen belangen van omwonenden of eigenaren van omliggende gronden geschaad. Daarnaast is met het oog op een goede stedenbouwkundige inpassing gekozen voor een oriëntatie op de Goorseweg en is aansluiting gezocht bij de rooilijnen en bouwmassa's van de bestaande panden aan de zuidzijde van de Goorseweg.

Gezien bovenstaande is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt geadviseerd hier medewerking aan te verlenen. Hieraan kan medewerking worden verleend aan het verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan met een zogenaamd projectbesluit.

#### 1.4 Participatie

Initiatiefnemer heeft zelf tijdens de planvorming de omgeving geïnformeerd over de aanvraag. Daaruit blijkt dat de buurt niet tegen het plan is. Er bestaat natuurlijk altijd een mogelijkheid bezwaar te maken tegen het plan.

#### 2.1 Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Nu blijkt dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening vragen wij u om een ontwerp VVGB af te geven. Dit ontwerp leggen wij gelijktijdig ter inzage met de ontwerp omgevingsvergunning. Als er geen zienswijzen worden ingediend vragen wij u dit ontwerp tevens aan te merken als een definitieve VVGB.

#### Risico's

Het afgeven van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen leidt niet tot risico's. Het besluit is niet vatbaar voor bezwaren en beroep.

#### Alternatieven

-

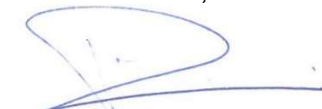
#### Vervolg

Nadat u heeft besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, zal een ontwerp omgevingsvergunning (inclusief deze ontwerpverklaring) ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden worden dan in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt deze ontwerp verklaring aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarna kan de omgevingsvergunning definitief verleend worden.

Worden wel zienswijzen ingediend, dan wordt aan u een definitieve verklaring van geen bedenkingen gevraagd.

Pas als de definitieve verklaring is afgegeven, kan de definitieve omgevingsvergunning verleend worden.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,  
de secretaris, de loco-burgemeester,



drs. D. Lacroix



H.J. Scholten

#### Bijlage(n)

1. Berekening BENG – MPG
2. Publiceerbare aanvraag
3. Tekening DO-001 situatie
4. Tekening DO-100 plattegronden
5. Tekening DO-200 gevels en doorsnedes
6. Tekening DO-700 details
7. Tekening DO-900 beelden