

Raadsvoorstel

Onderwerp	Realisatie levensloopbestendige woningen aan de Dr. Schaepmanstraat in Goor
Datum collegebesluit	1 oktober 2024
Zaaknummer	757851
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Preuter, W. (Wouter)

Doel

Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning binnengekomen voor het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen aan de Dr. Schaepmanstraat te Goor. 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 4 levensloopbestendige woningen aan de Dr. Schaepmanstraat in Goor
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aanmerken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, als tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

Argumenten

1.1 Beschrijving van het bouwplan

Op 22 december 2023 (voor in werking treden van de Omgevingswet) ontvingen wij een aanvraag voor het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen aan de Dr. Schaepmanstraat in Goor. Met deze aanvraag wenst de aanvrager 4 levensloopbestendige woningen in plaats van twee twee-onder-een-kap woningen te realiseren. Om zo ook te voldoen aan de behoefte van senioren.

1.2 Strijdigheden met het geldende bestemmingsplan

Het verzoek valt binnen het bestemmingsplan 'Goor'. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Woongebied-1' met een bouwvlak met een specifieke bouwaanduiding 'twee-aaneen'. De regels bieden door de bouwaanduiding geen mogelijkheid voor het realiseren van 4 aan-een-gebouwde levensloopbestendige woningen.

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.

Op 14 december 2021 is de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025 door de raad vastgesteld. Eén van de actiepunten die daarin is opgenomen is dat het wenselijk is meer levensloopbestendige woningen te bouwen. Dit met het oog op de toenemende aantal 75-plussers. Het omzetten van de bouwmogelijkheid voor een twee-onder-één kap woning naar 4 levensloopbestendige rijwoningen draagt daaraan bij. Bovendien sluit deze omzetting vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed aan bij de omgeving. Direct naast de beoogde woningen zijn eerder ook 4 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Het plan sluit daar qua rooilijn, bouwmassa en vormgeving bij aan.

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 de raad 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 de raad 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

Geen medewerking verlenen aan de realisatie van levensloopbestendige woningen en het plan uitvoeren met twee twee-onder-een-kap woningen.

Vervolg

Nadat u heeft besloten om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, zal een ontwerp omgevingsvergunning (inclusief deze ontwerp verklaring) ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden worden dan in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, wordt deze ontwerp verklaring aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarna kan de omgevingsvergunning definitief verleend worden. Worden er wel zienswijzen ingediend, dan wordt aan u een definitieve verklaring van geen bedenkingen gevraagd. Pas als deze vergunning is afgegeven zal de aanvrager onder de Omgevingswet de bouwtechnische activiteit aanvragen.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de burgemeester,



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

Tekening BA19 plattegronden bouwnummer 51-54 29-11-2023.pdf

Tekening BA20 gevels bouwnummer 51-54 29-11-2023.pdf