

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bindend adviesrecht van de raad op het verbouwen van een kantoorpand tot 8 appartementen in Goor
Datum collegebesluit	7 mei 2025
Zaaknummer	911684
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Team	Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Doel

Bestuursbesluit

Met dit voorstel vragen wij de gemeenteraad een bindend advies af te geven voor het bouwplan.

Voorstel

1. Instemmen met het verbouwplan voor het verbouwen van een kantoorpand tot 8 appartementen in Goor, waarmee aan het bindend adviesrecht wordt voldaan.

Aanleiding en probleemstelling

Op 12 november 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen van het kantoorpand op het adres Hengevelderstraat 45 in Goor naar acht appartementen. Het kantoorpand staat leeg en zal in verband met de energielabel C-verplichting voor kantoren en de matige kantorenmarkt in Goor niet meer als kantoor in gebruik worden genomen.

In het verzoek wordt aangegeven dat de aanvrager tegemoet wil komen aan de vraag naar beschikbare en geschikte huisvesting binnen deze regio. Hiervoor worden er 8 appartementen gerealiseerd in het pand met een oppervlakte van ongeveer 55 m² tot 90 m² groot.

In het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente heeft het pand de functie 'Kantoor'. Hierin is wonen niet toegestaan. Er moet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Basis voor advies artikel 4.21 omgevingsbesluit

De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is.

1.2 Etfal (Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties)

Op 14 februari 2025 hebben wij een etfal ontvangen, opgesteld door de aanvrager in samenwerking met Ad Fontem ruimtelijk advies. Deze etfal vindt u als document bij dit voorstel (documentnaam 'Rapport Bopa met bijlage 24AF287').

1.3 Behoeftte woningen gemeente Hof van Twente

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 8 verhuur appartementen. Hiermee worden er appartementen gerealiseerd die volgens de gemeente Hof van Twente in Goor wel gewenst zijn. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de appartementen binnen het woningbouwprogramma van Hof van Twente past.

1.4 Participatie

De aanvrager/eigenaar heeft actief contact gezocht met de burens om te vernemen hoe zij tegenover het plan staan. De ontvangen reacties zijn zeer positief en er bestaat een zeer goede verstandhouding met de buurt. Ter bevordering van de samenwerking en het onderhoud van de omgeving heeft men in overleg met de burens, groenonderhoud uitgevoerd rondom de kadastrale perceelsgrenzen.

Financieel kader

Voor een omgevingsvergunning BOPA is de aanvrager van de omgevingsvergunning legeskosten conform de Legesverordening 2025 verschuldigd.

Risico's

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open.

Alternatieven

Niet instemmen met het bindend advies en geen medewerking verlenen aan het realiseren van 8 appartementen.

Participatie

De aanvrager/eigenaar heeft actief contact gezocht met de burens om te vernemen hoe zij tegenover het plan staan. De ontvangen reacties zijn zeer positief en we hebben een zeer goede verstandhouding met de buurt. Ter bevordering van de samenwerking en het onderhoud van de omgeving heeft men in overleg met de burens, groenonderhoud uitgevoerd rondom de kadastrale perceelsgrenzen.

Vervolg

Na instemming van de raad de omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van 8 appartementen.

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



drs. D. Lacroix



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

Bijlage(n)

1. Rapport BOPA met bijlage 24AF287 - 14-02-2025 (ETFAL)
2. Situatieschetsen