

# Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Plan voor het toevoegen van zes appartementen aan een nog te bouwen appartementencomplex.
<b>Datum collegebesluit</b>	9 januari 2024
<b>Zaaknummer</b>	601045
<b>Portefeuillehouder</b>	E. Scheperman
<b>Medewerker</b>	Jannink, G. (Gijs)

## Doel

Op 26 september 2023 hebben wij een vergunning verleend voor het realiseren van een appartementencomplex met 26 appartementen. Op 13 oktober 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het toevoegen van zes appartementen aan dit nog te bouwen appartementencomplex. Deze aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Medewerking verlenen is mogelijk door middel van een projectbesluit (buitenplans afwijken van het bestemmingsplan). Voordat wij een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage kunnen leggen hebben wij van u een verklaring van geen bedenkingen nodig. In dit voorstel leest u waarom wij vinden dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## Voorstel

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het toevoegen van zes extra appartementen aan een nog te bouwen appartementencomplex aan het Burgemeester De Beaufortplein in Markelo;
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

### *Beschrijving van het bouwplan*

Voorliggend initiatief heeft betrekking op de locatie aan de Burgemeester De Beaufortplein 6, 10 en 11 in Markelo. Het voornemen bestaat om op deze locatie een appartementengebouw met 32 appartementen te realiseren. Op deze locatie staat een voormalig kantoorpand, waarvoor reeds een bestemmingsplanherziening heeft plaatsgevonden. Op het projectgebied ligt als gevolg van deze bestemmingsplanherziening een woonbestemming, waarbij 26 wooneenheden zijn toegestaan. Op 26 september 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 26 appartementen. Het voornemen bestaat om op deze locatie 32 wooneenheden te realiseren.

### *Strijdigheden met het geldende bestemmingsplan*

De voorgenomen ontwikkeling is qua aantal wooneenheden niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Markelo, herziening Burgemeester De Beaufortplein 6, 10 en 11". Op grond van dit bestemmingsplan is het toegestaan om maximaal 26 wooneenheden te realiseren. Het voornemen ziet op 32 appartementen, dit zijn zes appartementen meer dan toegestaan is. Het complex met 32 appartementen past wel binnen de maximaal toegestane bouwmassa van het bestemmingsplan. In dit geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning.

### *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. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, zie bijlage 'ROB Markelo Burgemeester de Beaufortplein'. Uit deze onderbouwing is gebleken dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (zie bijlage).

### *Verkeer en parkeren*

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Dit hebben wij beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk mobiliteitsplan.

### *Parkeren*

Op basis van bovenstaand beleid is de parkeerbehoefte berekend. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een toename in parkeerbehoefte, is er een parkeerbalansberekening gemaakt. In de bestaande situatie is er sprake van een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen. De 42 parkeerplaatsen zijn allemaal gesitueerd in de openbare ruimte. De parkeerdruk in de omgeving (openbare parkeerplaatsen) lag dan ook op 42 parkeerplaatsen.

Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan 'Markelo, herziening Burgemeester De Beaufortplein 6, 10 en 11' is er op basis van de 'Parkeernormen gemeente Hof van Twente' een berekening uitgevoerd naar het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Uit deze berekening bleek dat voor de mogelijkheden die het genoemde bestemmingsplan biedt, er in de openbare ruimte een parkeerbehoefte is van 37 parkeerplaatsen. Dit aantal is destijds afgezet tegen de situatie onder het oude, te vervangen, bestemmingsplan. Hieruit bleek dat de parkeerdruk onder het nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk afnam. Desondanks is destijds besloten om, in combinatie met het bouwplan van de voormalige bibliotheek, 8 extra parkeerplaatsen aan het Beaufortplein te realiseren. Voor het nu voorliggende bouwplan is het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen opnieuw op basis van de 'Parkeernormen gemeente Hof van Twente' berekend. Hieruit blijkt dat voor dit nieuwe bouwplan er 36 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. De parkeerdruk voor het nieuwe bouwplan is dus (één parkeerplaats) kleiner dan het aantal dat in het huidig geldende bestemmingsplan is vastgelegd.

### *Verkeersgeneratie*

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verkeersgeneratie van afgerond 132 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De woningen worden ontsloten op het Burgemeester De Beaufortplein. De infrastructuur rondom het projectgebied is dusdanig ingericht, dat deze de verkeersgeneratie op veilige wijze kan afwikkelen. Daarbij wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de kantoorfunctie vervalft. Per saldo zal de verandering in de verkeersgeneratie daarom niet of nauwelijks waarneembaar zijn.

### **Conclusie**

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *Toetsing Woonvisie Hof van Twente 2021-2025*

Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt in Hof van Twente. De afgelopen tien jaar zijn er weinig woningen gerealiseerd in de gemeente. De woningvraag is groot en de woningmarkt in Hof van Twente is krap. Tot en met 2030 is er in de gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 woningen. Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van 32 sociale huurwoningen. Per saldo wordt als gevolg van het voornemen de bestaande woningvoorraad van Markelo en de gemeente Hof van Twente uitgebreid met 6 sociale huurwoningen die geschikt zijn voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Hier is vraag naar in de gemeente Hof van Twente. Hiermee wordt tevens ingespeeld op de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025.

### *Welstand*

De stadsbouwmeester heeft voor het bouwplan op 8 december 2023 een gunstig advies uitgebracht. hiervoor heeft hij een geschreven advies opgesteld (zie bijlage). Uit dit advies is gebleken dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

### *Participatie*

De aanvrager heeft in het wapen van Markelo zelf het plan besproken met de buurtbewoners van omliggende woningen en bedrijven. Dit heeft niet geresulteerd in het wegnemen van alle bezwaren. Wel zijn er een aantal ondergeschikte (gevel) wijzigingen doorgevoerd.

### *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**

Geen verklaring van geen bedenkingen afgeven. Dit heeft niet de voorkeur gezien de woningbehoefte in Markelo.


### **Vervolg**

Omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de omgevingswet is het oude recht van toepassing (WABO). 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.

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. Aanvraagformulier
2. Parkeerbalans 32 sociale huurwoningen
3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Situatietekeningen en plattegronden
5. Welstandsadvies