Aan de raad,

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Roosdomsweg 17 en 19 Markelo

Voorstel:	1. Het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Roosdomsweg 17 en 19 Markelo (inclusief bijlagen) ongewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.MkxRoosdomswg-VS10 2. Geen exploitatieplan vaststellen

1 SAMENVATTING

Aan de Roosdomsweg te Markelo zijn twee initiatiefnemers die naast elkaar wonen en beide voornemens zijn om hun agrarisch bedrijf te beëindigen en de opstallen in het kader van de Rood voor Rood-regeling te slopen. Beide initiatieven zijn planologisch geregeld in dit voorliggende bestemmingsplan.

De initiatiefnemer wonende op het perceel Roosdomsweg 19 sloopt op het erf 1.206 m^2 aan landschap ontsierende bebouwing. De compensatie woning wordt op de slooplocatie aan de Roosdomsweg gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk Rood voor Rood beleid

De initiatiefnemer wonende op het perceel Roosdomsweg 17 sloopt aan de Roosdomsweg 17, Markelo 175 m2 aan landschap ontsierende bebouwing. Om te voldoen aan de sloopcriteria vanuit de Rood voor Rood-regeling wordt er aan de Fleuerweg 3 te Overdinkel (gemeente Losser) 1.231 m^2 gesloopt. De compensatie woning wordt aan de Roosdomsweg gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk Rood voor Rood beleid.

Totaal wordt er 2.612 m^2 landschapontsierende bebouwing gesloopt en worden er twee compensatiewoningen gerealiseerd. Door de initiatiefnemers wordt er € 238.072,00 geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de sloop- en nieuwbouwlocaties. Dit is vastgelegd in de Rood voor Rood Overeenkomsten.
Uitvoering van dit plan betekent een forse kwaliteits impuls voor de omgeving van de Roosdomsweg (dorpsrand) van Markelo.

2 VOORGESCHIEDENIS

Op 1 mei 2012 hebben wij er mee ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan toepassen van de Rood voor Rood-regeling voor het perceel Roosdomsweg 17 en 19 te Markelo en hebben wij de overeenkomst met de initiatiefnemers ondertekend waarin de uitgangspunten van het plan zijn vastgelegd.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Wet ruimtelijke ordening
Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en wordt met het oog op die bestemming regels gegeven voor bouwen en gebruik. Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

In het geval er bouwplannen worden mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatie-plan te worden vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarnaast is het mogelijk het kostenverhaal voor bovengenoemde bouwplannen anderszins te verzekeren. Dit is gedaan door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer.
Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

Rood voor Rood beleid
Op 13 november 2012 is door het college het gewijzigde Rood voor Rood- beleid vastgesteld. In het beleid is opgenomen dat lopende plannen onder de oude Rood voor Rood-regeling gerealiseerd kunnen worden als voor 1 maart 2013 een overeenkomst is ondertekend. De overeenkomsten van voorliggend plan zijn op 1 mei 2012 ondertekend. Dit betekent dat er gebruik gemaakt kan worden van de oude Rood voor Rood-regeling (met berekenings-systematiek).

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

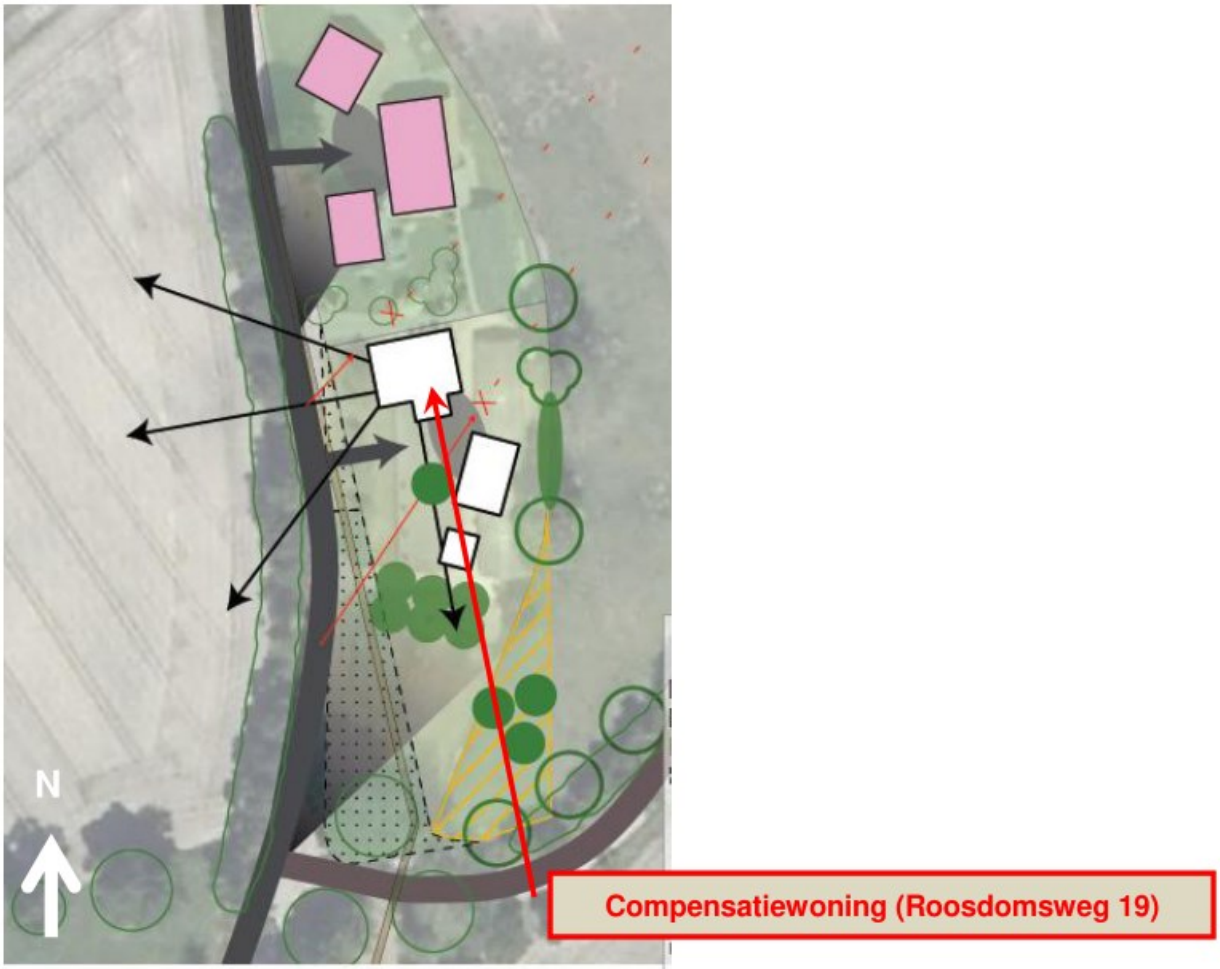
Het plan voorziet in het slopen van 2.612 m^2 landschapontsierende bebouwing. Ter compen-satie mogen initiatiefnemers elk één compensatiewoning realiseren. Door de initiatiefnemers wordt er € 238.072,00 geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De entree van Markelo (zuid) aan de Roosdomsweg wordt hierdoor sterk verbeterd.
Door de toevoeging van 2 nieuwe erven wordt het ensemble van de erven die aanwezig zijn versterkt en krijgt de dorpsrand van Markelo een meer natuurlijkere overgang van dorp naar platteland. Ook het verdwijnen van de intensieve veehouderij heeft een positief effect op het leefklimaat in de omgeving van de Roosdomsweg.

Plan Roosdomsweg 19 [redacted]
De [redacted] is voornemens om deel te nemen aan de Rood voor Rood-regeling. Hierbij wordt aan de Roosdomsweg 19 te Markelo 1.206 m^2 gesloopt. De compensatie woning wordt op de slooplocatie aan de Roosdomsweg gerealiseerd (zie figuur 2) uitsnede inrichtingsschets Roosdomsweg 17). Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk Rood voor Rood beleid.

In de Rood voor Rood overeenkomst is vastgelegd dat de te slopen oppervlakte bebouwing (1.206 m^2), de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 205.640,00), de kosten voor de sanering van de bedrijfsbebouwing, de waarde van de te verkrijgen kavel en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden weergegeven (zie figuur 1 overzicht investeringen).
De gemeente moet haar werkzaamheden verrichten om tot realiseren van de plannen te komen. Het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning(en) en het uitvoeren van de werkzaamheden om het bestemmingsplan te herzien.

Kavel (1.000 m^2)		€ 200.000,00
Sloopkosten (€ 25,--/m^2* 1206 m^2)	€ 30.150,00	
Asbestsanering	€ 15.470,00	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 61.692,00 -	
Vereiste investering ruimtelijke kwaliteit bedraagt tenminste		**€ 92.688,00**
Voorstel daadwerkelijke investeringen		
Uitvoering landschapsplan Roosdomsweg 19	€ 17.710,00	
Meerkosten ruimtelijke inpassing compensatie woning	€ 38.550,00	
Advieskosten	€ 30.000,00	
Aanvullende sloopkosten	€ 25.185,00 +	
Totaal investeringen [redacted]		**€ 111.445,00**

Figuur 1: overzicht investeringen Roosdomsweg 19



Figuur 2: uitsnede inrichtingsschets Roosdomsweg 19

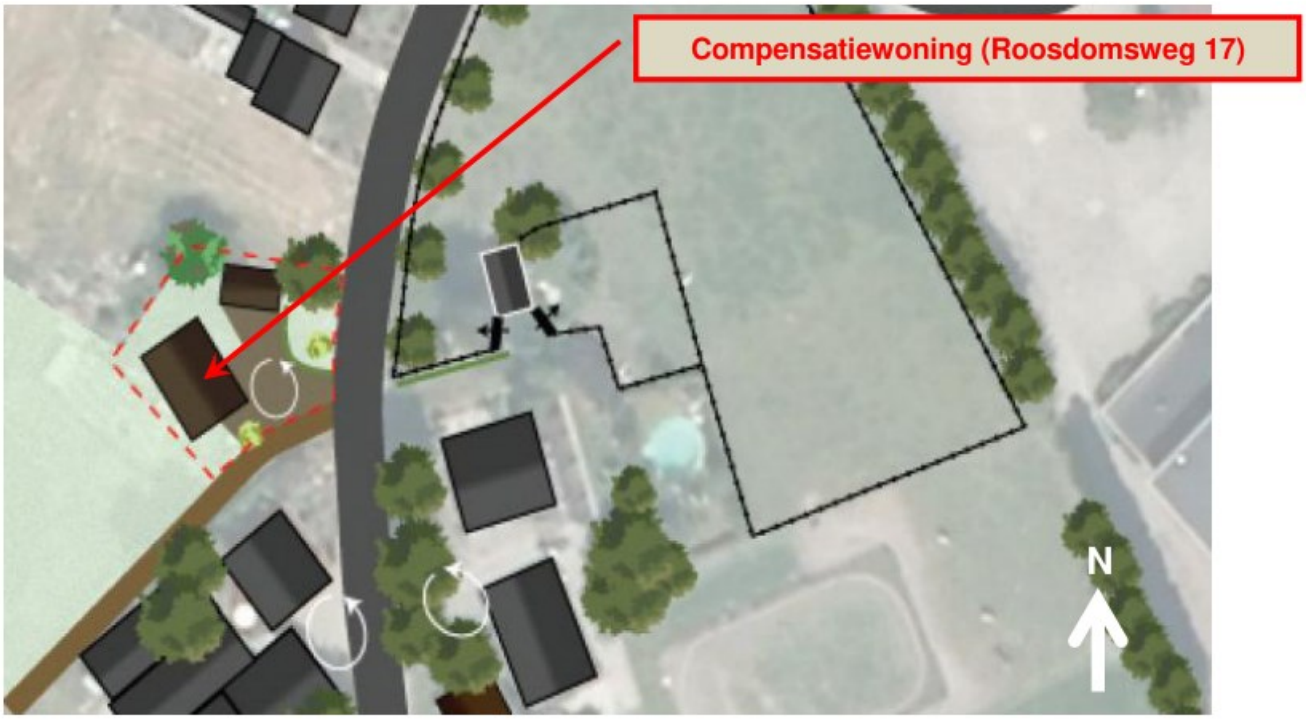
Plan Roosdomsweg 17 [redacted]

De [redacted] is voornemens om deel te nemen aan de Rood voor Rood-regeling. Hierbij wordt aan de Roosdomsweg 17 te Markelo 175 m^2 gesloopt en aan de Fleuerweg 3 te Overdinkel (gemeente Losser) wordt 1.231 m^2 gesloopt. De compensatie woning wordt aan de Roosdomsweg gerealiseerd (zie figuur 4 uitsnede inrichtingsschets Roosdomsweg 17). Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk Rood voor Rood beleid

In de Rood voor Rood overeenkomst is vastgelegd dat de te slopen oppervlakte bebouwing (1.406 m^2), de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 78.301,00), de kosten voor de sanering van de bedrijfsbebouwing, de waarde van de te verkrijgen kavel en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden weergegeven (zie figuur 3 overzicht investeringen Roosdomsweg 17).

Kavel (550 m^2)		€ 160.000,00
Sloopkosten (€ 25,--/m^2* 1406 m^2)	€ 35.150,00	
Asbestsanering	€ 15.428,00	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 23.490,00 -	
Vereiste investering ruimtelijke kwaliteit bedraagt tenminste		**€ 85.932,00**
voorstel daadwerkelijke investeringen		
Uitvoering landschapsplan Roosdomsweg 17	€ 16.930,00	
Meerkosten ruimtelijke inpassing compensatie woning	€ 24.990,00	
Meerkosten ruimtelijke inpassing bijgebouw	€ 47.005,00	
Uitvoering landschapsplan Fleuerweg 3 (Overdinkel)	€ 7.222,00	
Advieskosten	€ 30.000,00	
Aanvullende sloopkosten	€ 480,00 +	
Totaal investeringen [redacted]		**€ 126.627,00**

Figuur 3: overzicht investeringen Roosdomsweg 17



Figuur 4: uitsnede inrichtingsschets Roosdomsweg 17

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Roosdomsweg 17 en 19 Markelo heeft met ingang van 15 november 2012 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomst artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor het bestemmingsplan buitengebied Hof van Twente, herziening Roosdomsweg 17 en 19 Markelo vast te stellen.

Ondergrond
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN met de bestandsnaam: o_NL.IMRO.1735.MkxRoosdomsweg1719-VS10.dwg.

Exploitatieplan
Wij stellen u voor om geen exploitatieplan vast te laten stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels, zoals bedoeld in artikel 6.13 tweede lid, onderscheidenlijk b, c, of d van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd.

4.C Wat mag het kosten?
De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.D Wat is het alternatief?
Niet instemmen met voorliggende herziening van het bestemmingsplan.

4.E Wat is het risico?
Er zijn geen risico's te verwachten.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?
Het vastgestelde plan zal gepubliceerd worden conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening.

5 COMMUNICATIE
De provincie Overijssel is tijdens het ambtelijk overleg (d.d. 5 april 2012) op de hoogte gesteld van het plan. Tijdens dat overleg heeft de provincie aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgestelde plannen.

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

mr. G.S. Stam drs. J.H.A. Goudt

Registratienummer	:	383491
Onderdeel programmabegroting	:	Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	:	[redacted] Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	:	18 december 2012
Bijlagen	:	Geen
Ter inzage gelegde stukken	:	1. Ontwerpbestemmingsplan buitengebied Hof van Twente, herziening Roosdomsweg 17 en 19 Markelo