Aan de raad,

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Bovenbergweg 4, Markelo

Voorstel:	1. Het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Bovenbergweg 4, Markelo ongewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxBovenbergw4.VS10 2. Geen exploitatieplan vaststellen

1 SAMENVATTING

Aan de Bovenbergweg 4 te Markelo staat een karakteristieke dwarsritschuur. De achterkant van de schuur ligt direct aan de Bovenbergweg. Het betreft een authentieke erfopzet aan de rand van de Borkeld. Om dit karakteristieke ensemble te behouden is ingestemd met het plan om de schuur als woning in gebruik te nemen.

Door middel van een bouwkundig rapport is aangetoond dat de verbouw van de schuur mogelijk is. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld. De uitvoering van de erfinrichting is in een overeenkomst vastgelegd. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

Om te voldoen aan de Wet geluidhinder is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Gedurende de termijn van terinzage legging zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2 VOORGESCHIEDENIS

Vorig jaar heeft [redacted] aan de Bovenbergweg 4 te Markelo haar verzoek tot de verbouw van een karakteristieke schuur als woonhuis aangevuld. Deze verbouw is mogelijk als daardoor een karakteristieke behoudenswaardige schuur in stand kan blijven en de erfinrichting past in het landschap. Daarbij hoort ook de sloop van overtollige bebouwing.

Luchtfoto van de locatie

Te verbouwen schuur

Om te beoordelen of aan deze voorwaarden wordt voldaan is het advies van de onafhankelijke ervenconsulent gevraagd.

Foto van de karakteristieke schuur aan de Bovenbergweg 4

De ervenconsulent heeft geconcludeerd dat het behoud van de schuur bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het erfensemble, mits de verbouwing met grote zorg wordt uitgevoerd en aandacht wordt geschonken aan de inrichting van het erfensemble als geheel. Verbouwing tot een wooneenheid met behoud van de karakteristieken van het volume en het gesloten dakvlak wordt als zeer wenselijk aangemerkt.

Om te beoordelen of het verbouwen van de schuur tot een wooneenheid ook bouwkundig mogelijk is, is een bouwkundig onderzoek ingesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat een verbouwing tot een wooneenheid met behoud van de karakteristiek mogelijk is.

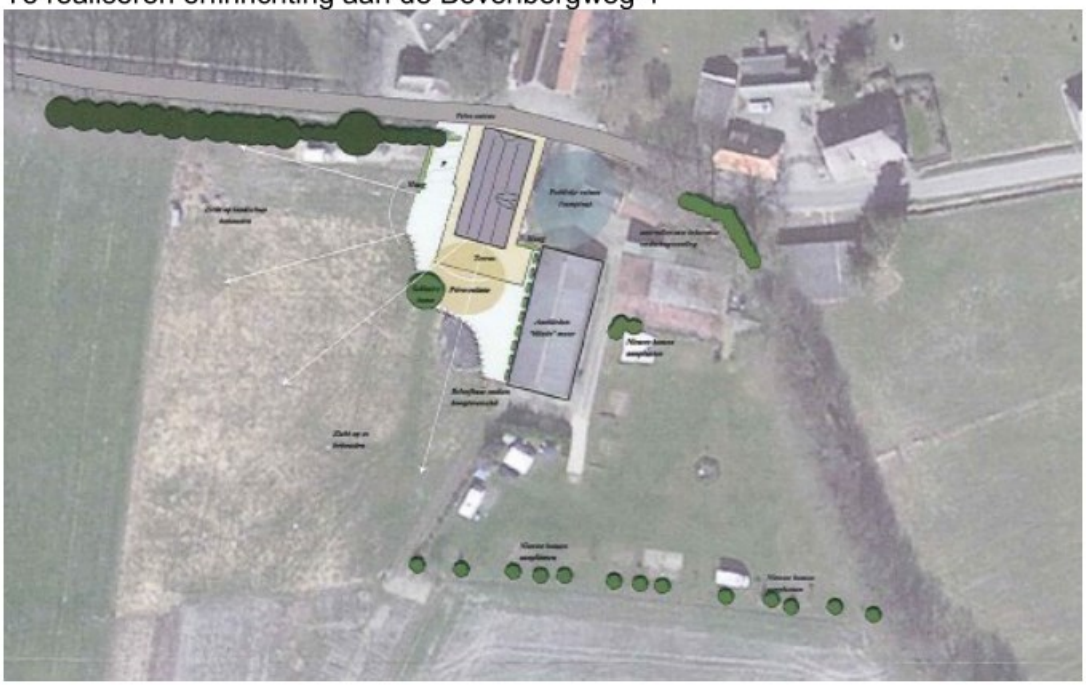
De rayonarchitect heeft verder een positief advies uitgebracht op het schetsplan. Er wordt aandacht gevraagd voor de detailinvulling van de gevels.

Eén van de te realiseren gevels.

westgevel

In een erfinrichtingsplan is de inrichting van het erfensemble weergegeven. Het erfinrichtingsplan biedt voldoende kwaliteit.

Te realiseren erfinrichting aan de Bovenbergweg 4



De karakteristieke schuur wordt losgekoppeld van de naastgelegen schuur. De mestsilo wordt als negatief element van de bebouwing gesloopt. Hiermee verdwijnt een opvallend deel van de bebouwing. Meer sloop is niet noodzakelijk, omdat met de realisatie van dit initiatief voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

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 worden 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 exploitatieplan 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 kan o.a. door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Met dit plan wordt het behoud van karakteristieke bebouwing in een waardevol ensemble bereikt.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 februari 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Hiertegen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Geluid
In verband met de ligging aan de Bovenbergweg is een hogere grenswaarde vastgesteld voor de realisatie van het plan. De naar de Bovenbergweg gekeerde zijde moet als blinde gevel worden uitgevoerd. Gelet op de plattegrond van de woning vormt geluid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan nu de hogere grenswaarde is vastgesteld.

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 o_NL.IMRO.1735.BGxBovenbergw4.dwg.

4.C Wat mag het kosten?

Aan dit plan zijn geen kosten verbonden, omdat de realisatie van het plan plaatsvindt op particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft de kosten samenhangend met de bestemmingsplanprocedure voldaan.

Als er sprake is van een exploitatieplan
Wij stellen u voor om in deze situatie geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten.

4.D Wat is het alternatief?

Het behoud van de karakteristieke schuur is alleen mogelijk met een functionele bestemming. Een soortgelijke wijziging is al vaker toegepast. Er is daarom geen redelijk alternatief.

4.E Wat is het risico?

De mogelijke kosten samenhangend met het verhaal van de planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geregeld in een overeenkomst. Er is geen sprake van een reëel risico.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

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.
Tegen de vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

5 COMMUNICATIE

De rayonarchitect van het Oversticht heeft samen met [redacted] (ervenconsulent) het plan beoordeeld en geconcludeerd dat er sprake is van karakteristieke bebouwing, welke met het bouwplan kan worden behouden.

De uitvoering en het verhaal van kosten is in een overeenkomst geregeld. De inhoud van de overeenkomst is bepaald in overleg met de initiatiefnemer.

Nadat het plan is vastgesteld wordt het ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente

de secretaris,	de burgemeester,
[redacted]	[redacted]
mr. G.S. Stam	drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Registratienummer	:	509256
Onderdeel programmabegroting	:	Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	:	[redacted] Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	:	6 mei 2014
Bijlagen	:	Geen
Ter inzage gelegde stukken	:	1. Ontwerpbestemmingsplan http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1735.BGxBovenbergw4-OP10