

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente herziening Potdijk 7 Markelo"
Datum collegebesluit	19 juni 2018
Registratienummer	691578
Portefeuillehouder	Drs. W.J.H. Meulenkamp
Betreft	Programma 3: Wonen en werken
Medewerker	J. Overbeek

Voorstel

1. geen exploitatieplan vaststellen;
2. de ingediende zienswijze ontvankelijk verklaren en niet overnemen, overeenkomstig het bepaalde in de zienswijzennotitie;

ongewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxMKpotdijk7-VS10

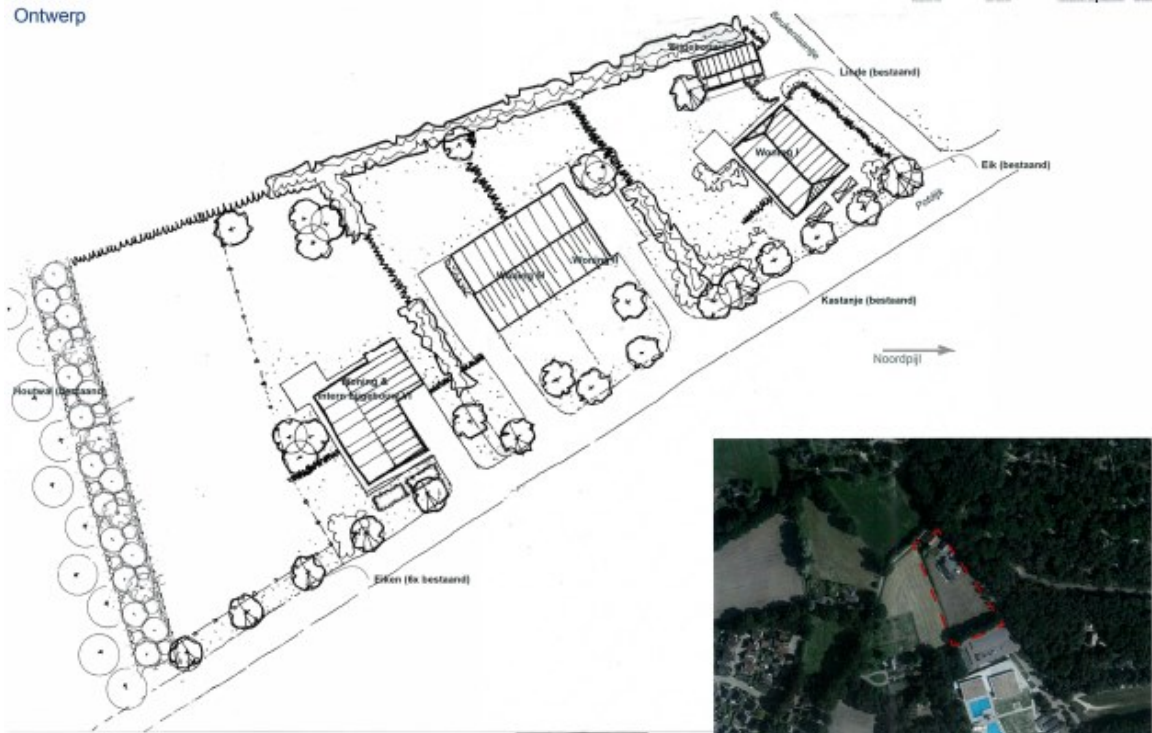
Argumenten

1.1 Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn betaald door de initiatiefnemer.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 maart 2018 zes weken voor eenieder ter inzage gelegen Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt inhoudelijk behandeld in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo" die als bijlage is opgenomen. Op basis van de beantwoording wordt voorgesteld om de zienswijze niet over te nemen.

3.1 Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch toevoegen van twee extra woonbestemmingen en het omzetten van de agrarische bedrijfswooning naar een burgerwooning. Het perceel Potdijk 7 is gelegen aan de rand van Markelo, abij het zwembad. Het betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel staat 551 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen die in verval zijn geraakt. De huidige woning op het perceel heeft nog wel wat karakteristiek kenmerken maar door de jaren heen is die dusdanig verbouwd dat je niet meer kunt stellen dat er nog sprake is van een karakteristieke boerderij. De boerderij is geen gemeentelijk- of rijksmonument.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning te slopen en daarvoor een nieuwe woning op het erf te realiseren. Dit past binnen het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om de bestaande opstallen op het perceel te slopen in het kader van de Rood voor Rood-regeling en de compensatiewoning ter plaatse terug te bouwen. Aangezien op het erf geen 1.000 m² maar 551 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen staan moet hiervoor aanvullend 449 m² elders worden gesloopt in Hof van Twente. Deze 449 m² wordt ingezet van het perceel Enkelaarsweg 5 waar 1.945 m² wordt gesloopt en ter plekke 1 compensatiewoning wordt gerealiseerd.



Schetsplan inrichting Potdijk 7

Normaal gesproken kan de resterende sloop, in dit geval 945 m² van de Enkelaarsweg 5 niet worden ingezet als daar ter plaatse ook al een kavel wordt gerealiseerd. Maar in dit geval zijn wij van mening dat dit wel acceptabel is om dat er niet de benodigde 449 m² wordt gesloopt maar 945 m² en de plek nabij de kern Markelo geschikt is voor het realiseren van een compensatiewoning. De 945 m² sloop is veel meer dan wat nodig is waardoor er extra geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied rondom Markelo. Deze woning wordt een 2[^]1 kap woning maar wordt uitgevoerd in een schuurachtig volume van totaal maximaal 1.000 m³.

Gelet op de ligging van de locatie Potdijk 7 nabij de kern van Markelo is het realiseren van een aantal woningen in het kader van de Rood voor Rood-regeling een goede ontwikkeling en een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om die reden heeft de initiatiefnemer gevraagd of het mogelijk is om in het kader van de Rood voor Rood-regeling nog een extra woning op de locatie te ontwikkelen. Hiervoor wordt 786 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt aan de Rietdijk 5 te Markelo en 315 m² landschap ontsierende bebouwing aan de Klompmakersweg 7 te Markelo. Totaal 1.101 m²

Sloopoverzicht

Adres	Te slopen oppervlakte
Potdijk 7, Markelo	551 m ²
Enkelaarsweg 5, Markelo	945 m ²
Totaal sloop voor 2[^]1 kap	1496 m²

Rietdijk 5, Markelo	786 m ²
Klompmakersweg 7, Markelo	315 m ²
Totaal sloop voor 1 compensatiewoning	1101 m²

Voor de realisatie van het plan is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Zowel de huidige bedrijfswoning als de compensatiewoningen worden bestemd als burgerwoningen.

3.2 In de zienswijzennotitie wordt onder het kopje “ambtshalve wijzigingen” voorgesteld om de ontbrekende quick scan Flora en fauna toe te voegen. De quickscan ontbrak nog. Inmiddels is het onderzoek uitgevoerd en wordt deze toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Risico's

Het risico bestaat dat appellant beroep instelt bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

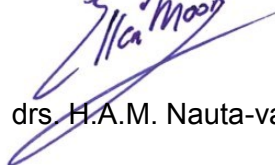
Uitvoering

Na de vaststelling van het plan zullen de indieners van de zienswijze van het besluit in kennis worden gesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hierbij zal worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het aanvragen van een voorlopige voorziening.

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



drs. D. Lacroix



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