

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Holterweg 17 en Stoevelaarsweg 5 Markelo'.
Datum collegebesluit	31 oktober 2023
Zaaknummer	594914
Portefeuillehouder	drs. W.J.H. Meulenkamp
Medewerker	Tichelaar, A. (Arjan)

Doel

De vaststelling van bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Holterweg 17 en Stoevelaarsweg 5 Markelo'.

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vaststellen.
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Holterweg 17 en Stoevelaarsweg 5 Markelo' ongewijzigd vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxHolterweg 17-VS10.
3. gebruik maken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.BGxHolterweg 17-VS10.

Argumenten

1.1 U treft een herziening aan voor de Holterweg 17 en Stoevelaarsweg 5 in Markelo

Huidige situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel aan de Holterweg 17 en Stoevelaarsweg 5 in Markelo. Deze percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' en hebben momenteel de volgende bestemmingen:

Holterweg 17 Markelo: Dit perceel heeft een agrarische bestemming waarbij er geen bouwvlak is opgenomen. Daarnaast is er sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Het perceel heeft daarnaast de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verweingsgebied'.

Stoevelaarsweg 5 in Markelo: Dit perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' Het perceel is daarnaast gelegen in de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verweingsgebied'. Op het perceel aan de Stoevelaarsweg is momenteel een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) gevestigd.

Het plan

De eigenaar van het perceel aan de Holterweg 17 is voornemens om hier een Rood voor Rood woning te realiseren. Deze locatie heeft momenteel de bestemming "Agrarisch" waarbij er geen bouwvlak is opgenomen. Hierdoor is het realiseren van bebouwing binnen de huidige bestemmingsplanvoorschriften niet mogelijk. Op het perceel staan agrarische schuren met een gezamenlijke oppervlakte van circa 200 m2. Deze schuren zijn geplaatst in een periode dat er wel een agrarisch bouwvlak op het perceel aanwezig was. Deze bestemming is echter in 2012 bij de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente weg bestemd. De eigenaar heeft de wijziging op zijn perceel tijdens de bestemmingsplanprocedure echter niet opgemerkt, waardoor deze tegen de aanpassing van het bestemmingsplan niet heeft geageerd.

De eigenaar heeft nu verzocht om op dit voormalige erf een woning met een inhoud van maximaal 750m³ met een bijgebouw van 150m² kunnen realiseren. Hiervoor is hij voornemens om met toepassing van de Rood voor Rood regeling de benodigde sloopmeters aan te leveren.

Rood voor Rood-beleid

Uitgangspunt van de Rood voor Rood-regeling is dat de compensatiekavel wordt gebouwd op de slooplocatie. In uitzonderlijke situaties kan overwogen worden om de compensatiekavel elders te realiseren. Een compensatiekavel zou dan aansluitend aan een kern of op een andere erf gerealiseerd kunnen worden. Wel moet er minimaal 1.000 m² aan stallen worden gesloopt en moet het erf en de omgeving van zowel de bouw- als de slooplocatie landschappelijk worden ingepast. Ook moet de bestemming van de slooplocaties worden omgezet naar een woonbestemming.

In de voorliggende situatie wordt er één compensatie woning gerealiseerd op een voormalig agrarisch bouwvlak en wordt er ter plekke enkele schuren (circa 200m²) gesloopt. Aangezien de oppervlakte van te slopen schuren op de locatie niet voorziet in de noodzakelijke sloopcompensatie, heeft de initiatiefnemer 1000m² sloopmeter aangekocht van de locatie aan de Stoevelaarsweg 5/5a in Markelo. Dit perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming wordt in de nu voorliggende herziening omgezet naar wonen.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Bij de beoordeling van het verzoek zijn de aspecten verkeer, groen en water bekeken. Vanuit verkeer worden geen belemmeringen gezien, de beperkte toename aan verkeersbewegingen kan eenvoudig via de Holterweg worden afgewikkeld. Gezien de omvang van het perceel is er op eigen terrein voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te situeren. De benodigde opvang van hemelwater zal op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit zal, gezien de ligging in het buitengebied, echter geen problemen opleveren. Ten aanzien van verkeersgeluid van de naastgelegen Holterweg is een onderzoeksrapport opgesteld die wij voor advies hebben voorgelegd aan de Omgevingsdienst Twente. Deze geeft aan dat er sprake is van een verhoogde geluidswaarde welke is gelegen boven de ambitiewaarde en de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer, maar niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde. Zij hebben ons daarom geadviseerd om doormiddel van een beschikking Hogere waarde Wet geluidshinder in te stemmen met de geluidsbelasting. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Voor zowel de locatie aan de Holterweg als die aan de Stoevelaarsweg is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze erfinrichtingsplannen zijn door ons positief beoordeeld en maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Voormalige vuilstortplaats

Op de locatie aan de Holterweg is een voormalige gemeentelijke vuilstortplaats aanwezig. Hierop is tussen 1950 en 1969 vooral huishoudelijk afval en bouw- en slooafval gestort. De stortplaats is na het sluiten hiervan afgedekt met een grondlaag ('leeflaag') met een dikte variërend van 30 tot 50 cm. De provincie Overijssel heeft in haar beleid vastgelegd dat zij iedere stortplaats beschouwd als 'Geval van ernstige verontreiniging'. Daarom is de provincie (Omgevingsdienst Twente) als bevoegd gezag om advies gevraagd.

De initiatiefnemer heeft bij het plan in voldoende mate rekening gehouden met de aanwezigheid van de stortplaats. Er is naast diverse onderzoeksrapporten een deelsaneringsplan ingediend (inclusief het verzoek om vaststelling van ernst en spoedeisendheid) bij het bevoegd gezag. De beschikking op het saneringsplan is als bijlage bij het plan gevoegd (bijlage 4).

Het plan is hiermee ook ten aanzien van het onderdeel bodem haalbaar.

2.1 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Holterweg 17 en Stoevelaarsweg 5 Markelo' heeft met ingang van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

3.1 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.BGxHolterweg 17-VS10.

4.1 Anterieure overeenkomst

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

Risico's

Er is sprake van de procedurele risico's (beroep) zoals deze bij elke bestemmingsplanherziening gelden. De risico's zijn voor rekening van de initiatiefnemer


Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

Na vaststelling van het plan zal deze gedurende 6 weken (beroepstermijn) ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de burgemeester,



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

Bijlage(n)

Bijlage 1 - plankaart Holterweg 7 Markelo

Bijlage 2 - plankaart Stoevelaarsweg 5 Markelo

Bijlage 3 - BP Buitengebied Hof van Twente, herziening Holterweg 7 en Stoevelaarsweg 5 Markelo

Bijlage 4 - Beschikking op saneringsplan

Bijlage 5 - Memo bodemdeskundige Hof van Twente