

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Markelo-Noord'
Datum collegebesluit	19 november 2024
Zaaknummer	791576
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Klieverik, K. (Koen)

Doel

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Markelo-Noord' en het beeldkwaliteitsplan 'Markelo-Noord'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Markelo-Noord' gewijzigd vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.MarkeloNoord-VS10.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Markelo-Noord' gewijzigd vaststellen.
3. De zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Markelo-Noord' vaststellen.
4. Gebruik maken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.MarkeloNoord-VS10.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 U treft een bestemmingsplanherziening aan voor woningbouwplan Markelo-Noord.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het woningbouwplan Markelo-Noord. Dit woningbouwplan ligt deels op private gronden tussen de Holterweg én Noordachtereschweg en deels op gemeentelijke gronden op de Esch, ten noorden van de straat de Wanne en de Oldenhof.

In totaliteit maakt het voorliggende bestemmingsplan het toevoegen van 109 woningen mogelijk. Daarvan maken er 106 deel uit van woningbouwplan Markelo-Noord. Daarnaast zal er 1 woning (Holterweg 22) wijken voor de ontsluitingsweg. Deze kan op een aangrenzend perceel worden verplaatst of teruggebouwd. Tot slot worden er 2 nieuwe woningen toegestaan ter plaatse van het woonperceel aan de Holterweg 26 waar momenteel 1 woning met inwoning aanwezig is.

Het woningbouwprogramma Markelo-Noord bestaat uit een mix van 33 vrijstaande woningen, 32 twee-onder-één-kapwoningen en 41 rijwoningen. De woningen binnen Markelo Noord bestaan uit één of twee bouwlagen met kap en zijn georiënteerd op de aan te leggen wijkontsluitingswegen.

Stedenbouwkundig is het uitgangspunt dat de beoogde woonwijk goed aansluit op de naastgelegen wijk de Esch. Dit wordt behaald door de opzet van de nieuwe wijk aan te sluiten bij de opzet van de wijk de Esch. Daarnaast zijn de maximaal toegestane bouw- en goothoogten hierop afgestemd. Het plan kent bovendien meerdere assen die een groene begeleiding vormen van het binnengebied naar de randen. Dit sluit aan bij de wadistrukturen in de bestaande delen van de Esch. In de overgang van de beoogde wijk richting het buitengebied is ruimte voor groen. Dit zorgt voor een 'zachte' overgang tussen de bebouwde kom van Markelo en het buitengebied. De hoofdontsluiting gaat via een nieuw te realiseren ontsluitingsweg welke is aangesloten op de rotonde aan de Holterweg (N755).

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

2.1 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan 'Markelo-Noord' is opgesteld om het ambitieniveau vast te leggen voor de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van het woningbouwplan. Het beeldkwaliteitsplan bevat daarvoor welstandscriteria. Deze zijn onderverdeeld in criteria voor twee deelgebieden, (1) wonen op de dorpsrand en (2) wonen in de wijk. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota Hof van Twente en een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument bij aanvragen om een omgevingsvergunning.

3.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markelo-Noord' heeft van 27 april 2023 tot en met 7 juni 2023 voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn zijn 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn divers. Op hoofdlijnen zien zij toe op de verkeerskundige aansluiting op de bestaande straten (geen reguliere ontsluitingen gewenst), maatvoering van woningen, de behoefte aan woningbouw, verkeerssituatie in de omgeving, waterhuishouding, nabijgelegen bedrijvigheid, groen etc. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn weergegeven in de zienswijzennotitie.

4.1 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.MarkeloNoord-VS10.

5.1 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. De gemeente heeft de benodigde gronden deels in eigendom en heeft voor dat deel een voorlopige exploitatieberekening gemaakt en voldoende middelen gereserveerd om tot uitvoering over te kunnen gaan. Voor het andere deel dat in eigendom is van een ontwikkelaar zijn afspraken vastgelegd middels een anterieure overeenkomst. Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Op basis daarvan kan voor dit plan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De definitieve exploitatieopzet wordt te zijner tijd aan de raad voorgelegd waarmee dan het totale budget voor het bouwrijp en woonrijp maken beschikbaar komt.

Risico's

Er is sprake van de procedurele risico's (beroep) zoals deze bij elke bestemmingsplanherziening gelden.

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

Na vaststelling wordt het plan gedurende 6 weken (beroepstermijn) ter inzage gelegd.

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. Bestemmingsplan 'Markelo-Noord'
2. Bijlagen bij bestemmingsplan 'Markelo-Noord'
3. Beeldkwaliteitsplan 'Markelo-Noord'
4. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Markelo-Noord'