

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente herziening Luttekeveldweg 9 Markelo"
Datum collegebesluit	12 november 2024/17 december 2024
Zaaknummer	782963
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Achtereekte, V. (Vincent)

Doel

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo"

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo" gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxLuttekeveldweg9-VS10.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Luttekeveldweg 9 Markelo' vast te stellen.
3. De 'Zienswijzenbeantwoording Luttekeveldweg 9 Markelo' vaststellen.
4. Aan Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling van de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

U treft een bestemmingsplanherziening aan voor het adres Luttekeveldweg 9 in Markelo. Voor de locatie Luttekeveldweg 9 in Markelo is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemer wil het bestemmingsvlak van de bedrijfslocatie uitbreiden, zodat hier in de toekomst vervangende nieuwbouw in de vorm van nieuwe werkplaatsen kan plaatsvinden.

Op de huidige locatie is een maximum oppervlakte van 1000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Voor de nieuwbouwplannen dient het bouwblok gewijzigd te worden en het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te worden vergroot van 1000 m² naar 1250 m².

De bouwplannen zijn echter nog niet concreet uitgewerkt, voor het functioneel en toekomstbestendig indelen van de werkplaats(en) is mogelijk meer dan 1250 m² nodig. De initiatiefnemer wil daarom alvast de mogelijkheid om het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te vergroten tot 1500 m² juridisch laten borgen.

Het voornemen is om in de toekomst de huidige verouderde werkplaatsen te slopen en hiervoor in de plaats twee nieuwe werkplaatsen terug te bouwen. Hoewel er sprake is en blijft van één bedrijfslocatie zullen de twee werkplaatsen worden gedeeld door het timmerbedrijf dat nu al op de locatie is gevestigd en een bouwbedrijf uit de regio. Hier wordt momenteel al intensief mee samengewerkt. De bedrijven functioneren op verschillende fronten daarom als het ware één bedrijf. Daarom dient mogelijk te worden gemaakt dat op de locatie als gebruiksfunctie tevens bedrijvigheid van het type bouwbedrijf is toegestaan. Op die manier kan dubbelgebruik plaatsvinden van machines en opslag als de omstandigheden hierom vragen en kan het transporten van bouwmaterialen gecombineerd worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een groter bebouwingsoppervlakte ten behoeve van niet-agrarische bedrijven. Dit is in het algemeen niet toegestaan in de groene omgeving. Nieuwe initiatieven in het buitengebied dienen daarom rekening te houden met zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Bij uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven. Bij een uitbreiding kan de eis worden gesteld dat elders in de groene omgeving opstallen gesloopt worden en verharding wordt verwijderd. Dit zorgt ervoor dat het buitengebied niet verder versteent.

De locatie ligt in het buitengebied van Hof van Twente. Het voorgaande kan daarom mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de KGO-regeling. Daarbij wordt er voor de uitbreiding een basisinspanning gedaan (over de eerste 250 m²). Voor niet-agrarische bedrijven geldt dat ze éénmalig een uitbreiding van maximaal 250 m² zonder sloopcompensatie kunnen krijgen. Wel geldt voor deze kleine uitbreidingen een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierdoor wordt het terrein zorgvuldig landschappelijk ingepast en rekening gehouden met zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Indien de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot maximaal 1500 m² zal als aanvulling voor de overige 250 m² het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt dienen te worden in de gemeente Hof van Twente of in één van de andere deelnemende gemeenten. Hiervoor dienen sloopvouchers te worden verkregen. Concreet betekent dit dat er 500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt dienen te worden indien er wordt uitgebreid tot 1500 m².

Naast zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik dienen nieuwe initiatieven rekening te houden met de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Ruimtelijke kwaliteit gaat met name over wat functioneel, mooi en toekomstbestendig is. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaal-economische positie. Vormgeving en inrichting van initiatieven dienen passend te zijn bij de identiteit van de plek. Bij de inpassing van het plan is gekozen voor een compacte opzet waarbij het zicht vanaf de weg op de bestaande bedrijfswoning behouden blijft. Er worden verschillende groenelementen aangebracht, zoals de noordelijk gelegen houtwal en twee groenstroken langs de Holterweg. Door de nieuwe opzet worden de dragende lineaire structuren van lanen en bosstroken behouden en versterkt. Het geldende Omgevingsplan gemeente Hof van Twente bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de uitbreiding en wijziging van het bouwvlak/bestemmingsvlak en de uitbreiding van het totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt mogelijk gemaakt. Hierdoor past de ontwikkeling niet binnen het geldende Omgevingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader. In dit plan wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Gewijzigde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, is het bestemmingsvlak gewijzigd. Het bestemmingsvlak is nu minder 'breed' langs de provinciale weg komen te liggen, en is meer vierkanter vormgegeven. In de praktijk zal het erf compacter worden. Er is een kwaliteitsslag gemaakt in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Dit heeft tot gevolg gehad dat, in opdracht van de provincie Overijssel, de noordelijke en westelijke groenstroken zijn bestemd als 'Bos'. Instandhouding van de groenelementen zijn hiermee ook planologisch geborgd.

Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in de bijlage bij de regels en bij de toelichting. Ook is de verbeelding aangepast.

Daarnaast zijn er ambtelijke aanpassingen gedaan. Deze wijzigingen staan allemaal benoemd in de zienswijzenbeantwoording.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Gedeputeerde Staten van Overijssel

Bij een gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 van de Wet Ruimtelijke ordening geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. Door Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro, kan na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd worden conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de termijn van zes weken niet afgewacht te worden. Het doel hiervan is om de vervolprocedure te versnellen zodat niet langer dan noodzakelijk gewacht hoeft te worden om het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit wordt bij een gewijzigde vaststelling altijd gedaan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Deze reactie ziet op hoofdlijnen toe op het extra ruimtebeslag in de groene omgeving. Deze zienswijze heeft in samenspraak met de indiener, initiatiefnemer en de gemeente geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het aangepaste plan hebben wij voorgelegd aan de indiener van de zienswijze en zij hebben per mail op 28 oktober 2024 aangegeven in te stemmen met voorliggend, gewijzigd bestemmingsplan.

De zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop is weergegeven in de zienswijzenbeantwoording. Ook hebben we in de zienswijzenbeantwoording, zoals hierboven beschreven, een ambtelijke wijziging doorgevoerd.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan 'Lutkeveldweg 9 Markelo' is aangepast naar aanleiding van de gewijzigde verbeelding. Het beeldkwaliteitsplan bevat spelregels en richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied nastreeft. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota Hof van Twente.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische objecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO.1735.BGxLutkeveldweg9-VS10.

Exploitatieplan

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. Met de initiatiefnemer is overeenstemming over de exploitatieovereenkomst. Uitgangspunt van de ontwikkeling van het gehele plan is dat de gemeente alle kosten in rekening brengt bij de ontwikkelaar. De kosten voor planvoorbereiding- en begeleiding, overleg met de initiatiefnemer en het opstellen van overeenkomsten zijn in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Alle kosten voortvloeiend uit planschade zijn ook voor rekening van initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de overeenkomst tot het verhalen van planschade.

Risico's

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

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.


Vervolg

Nadat de verklaring van de provincie is ontvangen 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 van het bestemmingsplan 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.

Het raadsbesluit zal ook naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gestuurd zodat zij ook het beroep kunnen afhandelen.

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. Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo Toelichting
2. Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo Bijlagen bij toelichting
3. Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo Regels
4. Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo Bijlagen bij regels
5. Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo Verbeelding
6. Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo Zienswijzenbeantwoording
7. Buitengebied Hof van Twente, herziening Luttekeveldweg 9 Markelo Beeldkwaliteitsplan