

Raadsvoorstel

Onderwerp	De bouw van een nieuwe brandweerkazerne in Markelo
Datum collegebesluit	21 oktober 2025
Zaaknummer	903464
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Team	Ruimte & Economie

Voorstel

1. Instemmen met het bouwplan voor het realiseren van een nieuwe brandweerkazerne in Markelo, waarmee aan het bindend adviesrecht wordt voldaan.
2. Het college de omgevingsvergunning BOPA laten verlenen indien aan de indieningsvereisten en (bouw-)voorschriften wordt voldaan.

Doel

Kaderstellend

Het uitbrengen van advies op de vergunningaanvraag voor de bouw van de nieuwe brandweerkazerne in Markelo.

Aanleiding en probleemstelling

Brandweer Twente heeft een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een nieuwe brandweerkazerne in Markelo op de locatie van de kleine ijsbaan. Deze aanvraag is in strijd met regels van het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente. Er kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

In de Omgevingswet is in artikel 16.15, 16.15a en 16.15b bepaald dat het college van B&W in sommige gevallen advies moet vragen aan de raad over een omgevingsvergunningaanvraag. Dit geldt voor bepaalde aanvragen waar gebruik wordt gemaakt van een BOPA. In de vergadering van 14 september 2021 heeft de raad een lijst vastgesteld, met daarin gevallen waarin de raad bindend adviesrecht uit brengt aan het college. Het college moet dit advies opvolgen.

In de lijst staat onder categorieën van gevallen, "een uitbreiding of verbouwing van een gebouw voor maatschappelijke, bedrijfs- en kantoor doeleinden en detailhandel van meer dan 50% van het bestaande brutovloeroppervlakte". Het bouwen van een brandweerkazerne merken wij aan als een uitbreiding voor maatschappelijke doeleinden van 100% en daarmee geldt het bindend adviesrecht van de raad voor dit initiatief.

Wij stellen u voor advies te geven op het voornemen om de nieuwe brandweerkazerne in Markelo te realiseren middels een omgevingsvergunning BOPA en hiermee in te stemmen met het ontwerp zoals deze er nu ligt.

De omgevingsvergunningaanvraag inclusief bijlagen zijn als bijlagen bij dit voorstel gevoegd.

Argumenten

Beschrijving van het bouwplan

Op de huidige locatie aan de Schoolstraat in Markelo deelt de brandweer een terrein van circa 5.000 m² met de gemeentewerf (Gildebor). De huidige brandweerkazerne voldoet niet meer aan de huidige eisen die brandweer Twente hieraan stelt. Vandaar dat de brandweer nieuwbouw wenst te realiseren. Ook wil de brandweer graag eigenaar worden van het vastgoed, Markelo is één van de weinige plekken die nog niet in eigendom is van de brandweer.

De gemeentewerf vertrekt naar Bentelo. Een alternatieve locatie voor de brandweer biedt dan de mogelijkheid om de bestaande locatie vrij te spelen als inbreidingslocatie voor woningbouw. Dit biedt kans om de hele locatie (5.000 m²) in de toekomst te ontwikkelen.

Naar aanleiding van enkele gesprekken heeft de brandweer een verkennend onderzoek verricht. Dit onderzoek richtte zich op 3 mogelijke locaties (waaronder de bestaande) voor een nieuwe kazerne in Markelo. Het doel was om de locaties (scenario's) te vergelijken qua geschiktheid voor de brandweer. Uit het onderzoek blijkt dat de locaties voor het dekkingsplan weinig voor elkaar onderdoen. De locatie kleine ijsbaan aan de Goorsegweg is het snelst te bereiken voor het personeel. Kortom de kleine ijsbaan is een geschikte locatie voor de kazerne volgens brandweer Twente.

Het bouwplan (de omgevingsvergunningaanvraag en bijlagen) is bijgevoegd als bijlagen bij dit voorstel.

Geldend omgevingsplan

Het perceel heeft in het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente de functie 'Sport'. Het bouwen van een brandweerkazerne is hiermee strijdig. Doordat het ontwerp van de nieuwe brandweerkazerne straks vastligt in de omgevingsvergunning, en niet meer verandert, kan er met een omgevingsvergunning BOPA afgeweken worden van het Omgevingsplan.

Beleid

Vanuit het provinciale beleid wordt de kleine ijsbaan beschouwd als bestaand bebouwd gebied: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van het geldend Omgevingsplan. Daarmee wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding gaat voor uitbreiding). Dat geldt uiteraard ook voor de locatie van de huidige brandweerkazerne, die op termijn beschikbaar komt voor woningbouw.

Sinds de Structuurvisie Markelo uit 2010 wordt de locatie van de huidige brandweerkazerne en de gemeentewerf al gezien als een potentiële ontwikkellocatie. De visie zegt hier het volgende over:

"De locatie van de gemeentewerf en brandweer aan de zuidzijde van het dorpscentrum kan een (logistiek) probleem gaan vormen. Op termijn ligt uitplaatsing van deze functies in de rede. Een bestemming voor de vrijkomende locatie is nog niet bepaald. Woningbouw of wonen in combinatie met een klein, niet hinderlijk bedrijf ligt voor de hand, maar de locatie is voorlopig niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma".

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Ruimtelijk ligt de kleine ijsbaan bij de entree van Markelo (vanaf Goor) en is omzoomd door een groene singel. Langs de W. Göttelaan staan grote eiken, maar er is door het ontbreken van onder begroeiing wel zicht op het perceel. Er is goed nagedacht over de landschappelijke inpassing. Het zicht op het perceel, en de groene omzoming, blijft vanuit richting Goor gehandhaafd.

In de omgevingsvergunningaanvraag wordt een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' aangetoond.

Financieel

Wij stellen u voor geen exploitatieplan te laten vaststellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het perceel van de kleine ijsbaan is in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft een voorlopige exploitatieberekening gemaakt en voldoende middelen gereserveerd om tot uitvoering over te kunnen gaan. Op basis daarvan kan voor dit plan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De definitieve exploitatieopzet wordt na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning aan u voorgelegd.

Participatie

Op 28 januari 2025 heeft een participatieavond plaatsgevonden voor omwonenden over de nieuwe brandweerkazerne. De ontwerpen zijn gepresenteerd en er was de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Naderhand zijn geen vragen of wanklanken ontvangen. Het participatieverslag is als bijlage bij het voorstel gevoegd.

Risico's

Tegen een omgevingsvergunning BOPA staat bezwaar open.

Alternatieven

Wij zien geen redelijk alternatief.

Vervolg

Wanneer de motivering in de omgevingsvergunningaanvraag geen reden geeft tot aanpassing van het bouwplan, en wordt ingestemd met het bouwplan door u, kan het college van B&W de omgevingsvergunningaanvraag daarna verlenen.

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



mr. ing. J. Eshuis



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

Bijlage(n)

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing ETFAL brandweerkazerne Markelo
3. Tekening VO001-situatie
4. Tekening VO101-plattegrond
5. Tekening VO201-gevels
6. Tekening details
7. Participatieverslag