

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Markelo-Noord'

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Markelo-Noord'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Aangepast plan n.a.v. uitspraak Raad van State d.d. 18-12-2024
- C. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

A. 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 de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Gedateerd op 11-05-2023, ingekomen 15-05-2023, nummer 529168.

Zienswijze 2

Gedateerd op 25-05-2023, ingekomen 26-05-2023, nummer 541089.

Zienswijze 3

Gedateerd op 27-05-2023, ingekomen 30-05-2023, nummer 541624.

Zienswijze 4

Gedateerd op 01-06-2023, ingekomen 01-06-2023, nummer 543904.

Zienswijze 5

Gedateerd op 16-05-2023, ingekomen 31-05-2023, nummer 543932.

Zienswijze 6

Gedateerd op 06-06-2023, ingekomen 04-06-2023, nummer 545321.

Zienswijze 7

Gedateerd op 05-06-2023, ingekomen 06-06-2023, nummer 546428.

Zienswijze 8

Gedateerd op 05-06-2023, ingekomen 06-06-2023, nummer 546462.

Zienswijze 9

Gedateerd op 05-06-2023, ingekomen 06-06-2023, nummer 546465.

Zienswijze 10

Gedateerd op 06-06-2023, ingekomen 07-06-2023, nummer 547649.

Zienswijze 11

Gedateerd op 06-06-2023, ingekomen 07-06-2023, nummer 548151.

Zienswijze 12

Gedateerd op 05-06-2023, ingekomen 07-06-2023, nummer 548176.

Zienswijze 13

Gedateerd op 06-06-2023, ingekomen 08-06-2023, nummer 549660.

Zienswijze 14

Gedateerd op 05-06-2023, ingekomen 21-06-2023, nummer 559473.

Hieronder een weergave van de relevante inhoudelijke zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze 1

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1.1 Realisatie nieuwe ontsluitingsweg

Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar het verkeerskundig onderzoek dat door verkeerskundig bureau Goudappel is uitgevoerd. In het onderzoek wordt onder meer geconcludeerd dat de nieuwe ontsluitingsweg qua vormgeving in evenwicht is met de beoogde functie van erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en het voorziene gebruik als gevolg van de ontwikkeling. Reclamant acht de aanleg van deze weg noodzakelijk. Zonder de nieuwe ontsluitingsweg wordt het aanzienlijk drukker op de Noordachtereschweg en goed en veilig laden en lossen komt dan in het gedrang. Een vrachtwagen die bij het bedrijf staat te laden of lossen conflicteert met het overige verkeer op de Noordachtereschweg.

Het ontwerpbestemmingsplan stelt evenwel geenszins zeker dat de nieuwe en noodzakelijk geachte ontsluitingsweg ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De gronden waarop de ontsluitingsweg voorzien wordt, hebben in het ontwerp de bestemming "Woongebied"- 1". Deze gronden zijn mede bestemd voor "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Dit betekent dat de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg mogelijk is, maar niet verplicht bij realisering van de met het plan beoogde woningbouw. Reclamant acht het noodzakelijk om voor de gronden met de bestemming "Woongebied"- 1" een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen, welke inhoudt dat er geen woningen gebouwd mogen worden en ook geen gronden in gebruik genomen mogen worden voor wonen, dan nadat de met het plan mede beoogde nieuwe ontsluitingsweg is aangelegd en in gebruik genomen. Zonder een goed geformuleerde voorwaardelijke verplichting is de goede ruimtelijke ordening onvoldoende verzekerd. De voorwaardelijke verplichting dient verder zo geformuleerd te worden dat ook de dimensionering van de nieuwe ontsluitingsweg wordt vastgelegd, opdat deze ook voldoende capaciteit heeft om het verkeer dat er gebruik van maakt, fietsers, bromfietzers, personenauto's en niet te vergeten ook vrachtwagens, op verantwoorde wijze af te wikkelen. De 6 meter breedte van de rijbaan en trottoir van 2 meter breed is door Goudappel aanvaardbaar geacht. Daarbij is het ook zeer wenselijk een vrij liggend fietspad verplicht te stellen, waarvoor het nodig zal zijn de begrenzing van de bouwvlakken binnen de bestemming "Woongebied - 1" wat te wijzigen om daar voldoende ruimte voor te hebben.

Gemeentelijke reactie

Reclamant deelt de gemeentelijke visie dat de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg een goede manier is om het voorgenomen woningbouwplan te ontsluiten, maar ziet graag een voorwaardelijke verplichting om dit in de regels van het bestemmingsplan te borgen. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geen noodzaak gezien om een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de volgende redenen:

- De gemeente draagt zelf zorg voor de realisatie van deze weg, welke vroegtijdig (bij het bouwrijp maken) in de uitvoering wordt meegenomen zodat ook het bouwverkeer deze route kan gebruiken.
- De gemeente beschikt middels een anterieure overeenkomst over de positie om binnen 2 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te kunnen beschikken over de gronden die nodig zijn voor de ontsluitingsweg en heeft dan de mogelijkheid om de weg te realiseren.
- Er zijn geen mogelijke belemmeringen waardoor de ontsluitingsweg gerealiseerd kan worden.

- Het door de gemeente geïnitieerde verkeerskundig onderzoek geeft duidelijk aan dat de genoemde weg geschikt is voor een goede verkeersafwikkeling van de verkeersstromen van/in de nieuwe wijk. Er is dan ook alle reden om deze weg te realiseren.
- Wegen in nieuwbouwplannen worden standaard opgenomen binnen de genoemde bestemming “Woongebied -1”, waaronder ook verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn toegestaan.

Tegelijkertijd hebben deze én andere zienswijzen ons doen inzien dat er veel behoefte is aan zekerheid over de aanleg van de ontsluitingsweg voordat de nieuwe woningen worden gebouwd. Wij zien mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen door de volgende voorwaardelijke verplichting op te nemen.

8.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Als strijdig met de bestemming geldt het gebruik:

- a. van de gronden voor wonen zonder de aanleg en instandhouding van de ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding ‘ontsluitingsweg’;

Voor wat betreft de dimensionering van de weg blijkt uit paragraaf 4.1 ‘Beoordelen van de nieuwe ontsluitingsweg’ van het verkeerskundig onderzoek (bijlage 2 bij de toelichting) dat de genoemde profilering meer dan voldoende is. Zoals in het verkeerskundig onderzoek wordt aangegeven heeft de nieuwe ontsluitingsweg met een breedte van 6 meter volgende de Wegenscan een maximaal wenselijke capaciteit van 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het woningbouwplan zelf heeft een verkeersgeneratie van ca. 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal, dus de dimensionering van de weg is ruimschoots voldoende. Er is geen aanleiding om daarbij nog een vrij liggend fietspad verplicht te stellen. Het gebruik van de ontsluitingsweg door fietsers maakt deel uit van de toets aan de Wegenscan zoals die in het verkeerskundig onderzoek heeft plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat ook het fietsverkeer kan goed via de beoogde wegenstructuur worden afgewikkeld.

Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassingen.

Zienswijze 2

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

2.1 Fietspad

Reclamant vindt 3 voet-fietsverbindingen tussen de Esch I/II en de Esch III overdreven. De voorziene fiets-voetpaden/noodontsluitingen naar de Wanne en de Oldenhof liggen hemelsbreed nog geen 30 meter uit elkaar. Bij de aanleg van het wegenplan van de "Esch I en II" is er al rekening gehouden met een eventuele ontsluiting van de "Esch III" op de Oldenhof en in het verlengde van De Scheppel (Keppels). De voorzieningen zijn al fysiek voorbereid en bekend bij de omwonenden en kunnen dus prima gebruikt worden om daar een fiets-/voetpad/noodontsluiting op aan te sluiten. Het reeds bestaande fietspad en noodontsluiting tussen de Rijssenseweg en Effinck sluit niet goed aan bij een toekomstig fiets-/voetpad/noodontsluiting naar de Wanne, maar sluit beter aan bij een toekomstig fiets-/voetpad/noodontsluiting aan de Oldenhof. Bovendien zou het zo, voor een eventuele spoedinzet van een brandweerwagen, stukken eenvoudiger zijn om de "Esch III" te bereiken.

Verder is tijdens de online voorlichtingssessies in Coronatijd door de initiatiefnemers duidelijk gemaakt dat men, conform het provinciebeleid, overbodige verharding wil voorkomen, teneinde de waterhuishouding zo optimaal als mogelijk in te richten. Bovenstaande argumenten zijn voor reclamant de reden om ons te verzoeken de, in de plannen voorziene, toekomstige fiets-voetpad/noodontsluiting aansluitend in het verlengde van de Wanne te schrappen.

Gemeentelijke reactie

De nieuwe woningen, waaronder die op de Esch III, worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de nieuw te realiseren ontsluitingsweg die uitkomt op de rotonde aan de Holterweg. Tussen de bestaande straten en de nieuwe wijk komen enkel voet- en fietsverbindingen. De gedachte is om het voor fietsers en voetgangers zo makkelijk mogelijk te maken om zich te bewegen tussen de bestaande wijk en het nieuw te realiseren deel.

Het profiel van de voet- en fietsverbindingen kan zodanig worden ingericht dat deze in potentie ook gebruikt kunnen worden als noodontsluiting bij calamiteiten. Denk hierbij aan een inrichting zoals die nu ook al aanwezig is bij het fiets- en voetpad tussen de Keppels en de Noordachtereschweg. Het bestemmingsplan maakt op meerdere plekken voet- en fietsverbindingen mogelijk, maar het is nog niet bekend of het nodig is om deze allemaal in te richten als calamiteitenroute. Bij de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken zal in overleg met de veiligheidsdiensten bepaald worden op welke plekken een calamiteitenroute vereist en wenselijk is. Wanneer de voorlopige ontwerpen en profielen voor het bouw- en woonrijp maken gereed zijn, dan zullen deze ter inzage worden gelegd. Daarbij heeft een ieder weer de mogelijkheid om te reageren op de voorlopige schetsen.

Bij de inrichting van het nieuwbouw wordt water als integraal belang betrokken. Het wel/niet realiseren van een extra fietspad heeft een beperkt invloed op de waterhuishouding omdat het om een relatief klein oppervlakte aan verharding gaat en uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat er voldoende ruimte is om het water te bergen.

2.2 Nokhoogte woningen ten noorden van De Wanne en Oldenhof

Woningbouw op de "Esch III" werd gepresenteerd als een afrondende fase van het plan "De Esch". Omdat de "Esch III" wordt gerealiseerd op en rondom het hoogste punt van "De Esch"

was het de bedoeling dit landschappelijk in te passen. De woningen aan het gedeelte van "De Wanne" evenwijdig aan het nieuw te ontwikkelen plan de "Esch III", hebben een nokhoogte van ± 8 meter.

De maximum voorziene nokhoogte zoals beschreven in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Markelo Noord" is 10 meter. Daarbij komt nog het feit dat de nieuw te bouwen woningen evenwijdig aan De Wanne en Oldenhof al hoger zijn gelegen. Deze nokhoogte past volgens reclamant niet in een landschappelijke inpassing en reclamant verzoekt om de voorziene nokhoogte te herzien, zodat "De Esch" de afronding krijgt die het verdient.

Gemeentelijke reactie

Voor de woningen op de Esch III is in het stedenbouwkundige plan dezelfde maatvoering aangehouden als voor de aangrenzende woningen aan de Wanne en de Oldenhof. Dat is een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Voor de landschappelijke inpassing van het nieuwbouwplan is aan de noordzijde, waar de wijk overgaat in het landelijk gebied, een groenstrook opgenomen. Deze varieert in breedte van 12 tot 40 meter. Dat biedt de mogelijkheid om een goede landschappelijke inpassing te realiseren.

In het stedenbouwkundige plan is ook gekeken naar een goede stedenbouwkundige inpassing ten opzichte van de bestaande woonwijk. Het klopt dat De Esch III door de glooiing in het landschap hoger komt te liggen, maar dit hoogteverschil kan goed worden opgevangen met de ruimte tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwbouw. Door de straten en de wadi is er genoeg ruimte, meer dan 30 meter, om dit hoogteverschil te overbruggen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 3

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

3.1 Ontsluiting De Wanne

Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke noodontsluiting van De Wanne naar het nieuw te bouwen Esch 3. Daarbij wordt verwezen naar een reactie op 6 juli 2022 die reclamant tijdens de planvorming kenbaar heeft gemaakt. Daarin schrijft reclamant zich prima te kunnen vinden in een voet- fietsverbinding van de Esch II naar de Esch III, maar maakt reclamant zich zorgen of dit in de toekomst niet alsnog kan veranderen naar een ontsluitingsweg. Deze zorgen zijn door het ontwerpbestemmingsplan niet weggenomen. Wat zijn de voorwaarden voor een 'noodontsluiting' voor gemotoriseerd verkeer? Reclamant verzoekt om deze ontbrekende informatie aan te vullen/kenbaar te maken zodat voor de inwoners van de Esch weten wat ze in de toekomst mogen verwachten van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De nieuwe woningen, waaronder die op de Esch III, worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de nieuw te realiseren ontsluitingsweg die uitkomt op de rotonde aan de Holterweg. Dit wordt de ontsluitingsweg en daarmee de route voor toekomstige bewoners/bezoekers van en naar de nieuwe woningen. Zoals bij zienswijze 1 is verwoord zal de realisatie van de ontsluitingsweg met een voorwaardelijke verplichting worden geborgd. Er komt ten behoeven van voorliggend plan dus geen weg of aansluiting voor regulier gemotoriseerd verkeer tussen de bestaande wijk de Esch en het nieuwbouwplan. Het gebruik van een voet-fietsverbinding door hulpdiensten bij calamiteiten is de enige uitzondering daarop. Tussen de bestaande straten en de nieuwe wijk komen enkel voet- en fietsverbindingen. De gedachte is om het voor fietsers en voetgangers zo makkelijk mogelijk te maken om zich te bewegen tussen de bestaande wijk en het nieuw te realiseren deel.

Het profiel van de voet- en fietsverbindingen kan zodanig worden ingericht dat deze in potentie ook gebruikt kunnen worden als noodontsluiting bij calamiteiten. Denk hierbij aan een inrichting zoals die nu ook al aanwezig is bij het fiets- en voetpad tussen de Keppels en de Noordachtereschweg. Het bestemmingsplan maakt op meerdere plekken voet- en fietsverbindingen mogelijk, maar het is nog niet bekend of het nodig is om deze allemaal in te richten als calamiteitenroute. Bij de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken zal in overleg met de veiligheidsdiensten bepaald worden op welke plekken een calamiteitenroute vereist en wenselijk is. Wanneer de voorlopige ontwerpen en profielen voor het bouw- en woonrijp maken gereed zijn, dan zullen deze ter inzage worden gelegd. Daarbij heeft een ieder weer de mogelijkheid om kennis te nemen van deze meer gedetailleerde tekeningen met profielen van deze voet- en fietspaden en is er opnieuw de mogelijkheid om te reageren op de voorlopige schetsen.

Indien er een calamiteitenroute is dan betekent dit dat de hulpdiensten hier in het geval van calamiteiten gebruik van kunnen maken. Hier gelden in zulke situaties geen concrete voorwaarden voor. In het algemeen spraakgebruik is de betekenis van calamiteitenroute voldoende duidelijk.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 4

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

4.1 Verkeer Tolweg

Reclamanten merken op dat de bewoners van de Tolweg niet actief zijn geïnformeerd over deze procedure en het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten zijn daarover teleurgesteld nu uit de stukken blijkt dat er wel degelijk een actueel belang is voor de bewoners van de Tolweg. Dat belang heeft alles te maken met een mogelijke toename van het (sluip)verkeer op de Tolweg.

In de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.2.3 het volgende opgenomen: "Ten aanzien van de overige te realiseren woningen in Markelo Noord is door Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

- De ontwikkeling genereert afgerond 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Tijdens het drukste spitsuur genereert de ontwikkeling circa 90 mvt/werkdagemaal.
- Op de nieuwe ontsluitingsweg is de beoogde vormgeving in evenwicht met de beoogde functie van erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en het voorziene gebruik als gevolg van de ontwikkeling.
- In de huidige vormgeving heeft de rotonde tussen de Holterweg (N755) en Larenseweg voldoende capaciteit om het verkeersaanbod in zowel de huidige- als in de plansituatie af te wikkelen. De verliestijd is beperkt. Op basis van de I/C-waarde wordt geconcludeerd dat de rotonde in de huidige vormgeving beschikt over een(ruime) restcapaciteit.
- Binnen de planontwikkeling is vanuit verkeerskundig oogpunt sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Er wordt hier helaas niets vermeld over een extra belasting op de Tolweg als gevolg van de realisatie van deze wijk. We hebben het rapport nader bekeken en daaruit blijkt het volgende: bij de in het plan gekozen variant zal het verkeer van/naar de nieuwe woningen met een herkomst/bestemming aan de oostzijde (circa 20%) via de Tolweg gaan rijden. Hierdoor wordt de Tolweg extra belast, terwijl deze nu al over de maximaal wenselijke capaciteit zit. Gezien de huidige vormgeving van de Tolweg is deze toename ongewenst. In paragraaf 1.2. van het rapport van Goudappel & Coffeng lezen we daarover:

"Het ontsluiten van de nieuwe woningen op de rotonde (variant 3 in de variantenstudie), zonder doortrekking naar De Esch en Larenseweg leidt niet tot een toename van de verkeersintensiteiten in De Esch. Omdat het drukker wordt als gevolg van de nieuwe woningen bestaat het risico dat het drukker wordt op de Grotestraat en Tolweg. Vanwege het ontbreken van belangrijke bestemmingen zal de toename naar verwachting relatief beperkt zijn. Gezien de huidige vormgeving van de Tolweg is elke toename in principe ongewenst. Eventuele maatregelen op de Tolweg en Loosboersstraat zijn mogelijk om de mogelijke toename te beperken. De verkeersintensiteit zal gemonitord worden, en wanneer hiertoe aanleiding is zal in overleg met bewoners bepaald worden of het nemen van eventuele maatregelen al dan niet noodzakelijk is. Het grootste deel van de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen zal een relatie hebben van/naar de Rijksweg A1. Om het risico op sluipverkeer tot een minimum te beperken en het effect op de Tolweg naar verwachting beperkt is, is de verbinding naar woonwijk De Esch komen."

Hierbij willen reclamanten hun zorgen uitspreken over deze passage. Zij vinden het kwalijk dat dit slechts in een bijlage is opgenomen en hierover niets in het ontwerpbestemmingsplan is vermeld. Dit

geeft sterk de indruk dat de verkeerssituatie op de Tolweg niet serieus wordt genomen, terwijl algemeen bekend is dat het nu al veelvuldig als sluiproute wordt gebruikt. Ook bevreemdt het reclamanten dat er in de conclusies van het rapport niets over gezegd wordt. Dit staat in schril contrast tot de moeite die gedaan wordt om de bewoners van de Esch aangaande de afwikkeling van het verkeer tevreden te stellen, terwijl de maximale aanvaardbare verkeerscapaciteit van de Oldenhof veel groter is dan die van de Tolweg.

Reclamanten vragen de gemeente om duidelijkheid te geven over de aanpak van de verkeerssituatie rond de Tolweg. Wij krijgen nu sterk het idee dat de Tolweg qua verkeersaanpak 'het afvoerputje' is van Markelo. Ook vragen reclamanten om hierover actief het gesprek aan te gaan met de bewoners van de Tolweg. Reclamanten begrijpen het belang van de woningbouw in Markelo, maar vinden dat aan hun belangen nu geen recht wordt gedaan.

Gemeentelijke reactie

Vanaf de zomer van 2021 is gecommuniceerd over de planvorming van Markelo-Noord. In eerste instantie eerst met een persbericht (juli 2021). Ten behoeve van het participatietraject is vervolgens opnieuw een persbericht uitgegaan met uitnodigingen voor digitale inloopbijeenkomsten (januari/februari 2022) en daarna nogmaals met een inloopbijeenkomst in het Beaufort (juli 2022) om de wijzigingen te presenteren. Uiteindelijk is ook van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nog een persbericht uitgegaan. De persberichten waren telkens zowel op de gemeentelijke website, op Maarkels Nieuws als in de Tubantia te lezen. Ook was het altijd mogelijk om op verzoek in gesprek te gaan met de gemeente. Daarmee is geprobeerd om iedereen zo goed mogelijk te informeren.

De verkeerssituatie bij de Tolweg is wel in de planvorming betrokken. Dit blijkt ook uit het verkeerskundig onderzoek. Omdat het drukker wordt als gevolg van de nieuwe woningen bij Markelo-Noord bestaat het risico dat het drukker wordt op de Grotestraat en Tolweg. Vanwege het ontbreken van belangrijke bestemmingen zal de toename naar verwachting relatief beperkt zijn. Het grootste deel van de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen zal een relatie hebben van/naar de Rijksweg A1. Gezien de huidige vormgeving van de Tolweg is elke toename in principe ongewenst. Er zijn maatregelen op de Tolweg en Loosboersstraat mogelijk om een toename te beperken. Bij de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken zal in overleg met omwonenden bepaald worden welke verkeerskundige maatregelen getroffen gaan worden om verkeersoverlast te verminderen en een goed woon- en leefklimaat te behouden in de Tolweg.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan, wel tot vervolgacties in de uitvoering.

Zienswijze 5

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

5.1 Verkeer Noordachtereschweg

Op 5 september 2022 heeft reclamant een mail verstuurd in vervolg op de inloopbijeenkomst Markelo-Noord. In het kort heeft reclamant in deze mail zorgen geuit over toenemend verkeer en overlast op de Noordachtereschweg. De reclamant geeft tevens aan dat hierop helaas geen enkele reactie is ontvangen van de Gemeente Hof van Twente.

Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan Markelo-Noord ter inzage en hierbij hoort een verkeerskundig onderzoek. Na bestudering van dit onderzoek komt reclamant tot de conclusie dat er geen enkel onderzoek is gedaan naar de Noordachtereschweg, sterker nog, de Noordachtereschweg wordt zelfs geen enkele keer genoemd. Toch is de Noordachtereschweg een van de wegen die aansluit op het gebied waarop de nieuwbouw zal plaatsvinden. Zoals op pagina 3 van het verkeerskundig onderzoek staat vermeld: Nieuwe functies genereren een bepaalde hoeveelheid nieuwe verkeersbewegingen. Waarom de Noordachtereschweg hierbij dan wordt genegeerd is ons niet duidelijk en ons inziens onterecht.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van het woningbouwplan wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd die aansluit op de rotonde bij de Holterweg. Het gemotoriseerd verkeer zal via die route worden afgewikkeld. De overige verbindingen op de bestaande wijk De Esch, de Noordachtereschweg en de Holterweg (bij appartementencomplex Hofstaete) worden ingericht voor fietsers en voetgangers. Daarbij is het een optie om indien wenselijk en in overleg met de veiligheidsregio (brandweer Twente) deze verbindingen ook als calamiteitenroute geschikt te maken. Voor de Noordachtereschweg is daarmee geen toename voor gemotoriseerd verkeer te verwachten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 6

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

6.1 Woonvisie

In de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025 is in hoofdstuk 6 een woningbouwprogramma opgenomen per kern. Hierin wordt voor Markelo een programma voorzien van 85-90 nieuw te bouwen woningen. In de huidige plantoelichting wordt gesproken over Markelo-Noord als sleutelproject voor versnelde betaalbare woningen hetgeen volgt uit de Woondeal Twente. Hierin staat dat Markelo Noord in dat kader moet voorzien in 100 woningen. In de aankondiging in 2021 van de gemeente staat voor Markelo Noord ook 100 woningen vermeld. In het eerste voorlopige ontwerpbestemmingsplan Markelo Noord uit 2022 is voorzien in 107 woningen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in nu 2023 is er sprake van 109 te bouwen woningen. Onduidelijk en niet onderbouwd is waarom deze wonderlijke stijging nodig is. Uit de brief van mr. E. Averdijk blijkt (onderbouwd) dat er in Markelo geen behoefte is aan meer dan 43 á 48 nieuw te bouwen woningen nog afgezien van de 'zachte en harde' capaciteit die in de pijplijn zit om te ontwikkelen in de kern Markelo. Hiermee is duidelijk dat een nieuwbouw beperkt kan worden tot 30 á 40 woningen. Dit volume is te situeren in de al sinds 2010 voorziene plan Esch 3. Wij zijn niet tegen nieuwbouw aldaar. Het is echter duidelijk dat aan nieuwbouw op het terrein van Tasca (ten westen van onze woning) geen behoefte is die onderbouwd kan worden. Noch is het daarmee in verband staand duidelijk waarom er een verbindingsweg van plan Esch 3 met Holterweg noodzakelijk is.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 10.

6.2 Waterhuishouding

Het plan voor de waterhuishouding van grond- en regenwater is onvoldoende onderbouwd. Ons inziens dient ten noorden van onze woning een wadi te komen waar nu een speelveldje is.

Gemeentelijke reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan én in bijlage 9 (Waterhuishoudkundig plan Woningbouwlocatie Markelo-Noord) wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding én de manier waarop in het plan rekening wordt gehouden met water. Deze stukken zijn in samenspraak met de gemeentelijke deskundigen (rioolbeheerder/beleidsmedewerker water) en het waterschap Rijn en IJssel tot stand gekomen en positief beoordeeld. Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat er met de geprojecteerde wadi's ruim voldoende bergingscapaciteit in het plan aanwezig is om te voldoen aan een bergingseis van 80 millimeter per vierkante meter verharding.

6.3 Monumentale eik

De gevolgen van de geplande bouw van woningen en verbindingsweg voor de watervoorziening van de monumentale eik die hier staat is niet betrokken in de overwegingen.

Gemeentelijke reactie

De kroonprojectie van de monumentale eik waarnaar reclamant verwijst is beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Boom'. Op die manier is de boom én de grond rondom de boom mede

bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de levensvatbaarheid en ruimtelijke, monumentale en ecologische betekenis van bomen met dien verstande dat bij de beoordeling van het behoud van de bomen ook rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Bomenverordening. In de bijbehorende regels is vastgelegd dat voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. Deze werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien wordt aangetoond dat het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast. De vergunning kan alleen worden afgegeven respectievelijk uitgevoerd indien uit een bomeneffectanalyse blijkt dat de bomen, eventueel na het treffen van maatregelen, duurzaam kunnen worden gehandhaafd. Overigens is hier bij het stedenbouwkundig ontwerp reeds rekening mee gehouden door wege en wadi's buiten de kroonprojectie te situeren, zodat de boom geen hinder ondervindt op het gebied van waterinfiltratie of beluchting.

6.4 Drinkwatervoorziening & overige ruimte

Het plangebied ligt in het intrekgebied voor drinkwatervoorziening. Het plan is in dit verband met zijn meer dan 100 woningen grootschalig te noemen. Hier is niet voldoende onderzoek en overleg geweest i.v.m. grondwaterverontreiniging door de geplande bouw en toekomstige bewoners met hun huisdieren en afname van intrekbaarheid van regenwater. Daar komt bij dat de geplande infrastructuur w.b. groenvoorziening, recreatie(substitutie), parkeerruimte, en hondenuitlaat (te) krap is.

Gemeentelijke reactie

De bescherming van het grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening is een provinciale taak. Het plangebied ligt in het intrekgebied van de waterwinning 'Herikerberg-Goor'. Vandaar dat hieraan in de toelichting op het bestemmingsplan onder het provinciale beleid (paragraaf 4.2) wordt getoetst.

In beschermingszones met stedelijke activiteiten, komen vaak van oudsher al activiteiten voor die een risico kunnen opleveren voor de grondwaterkwaliteit. De eisen van zwaarwegend maatschappelijk belang en het ontbreken van alternatieven zou voor deze gebieden ongerechtvaardigde beperkingen opleveren. Daarom is voor deze gebieden een afwijkende regeling van toepassing zodat nieuwe stedelijke activiteiten kunnen worden toegestaan onder de voorwaarde dat de risico's worden verminderd (stap vooruit-principe in grondwaterbeschermingszones) of de risico's niet toenemen (stand still-principe in intrekgebieden).

Het ontwerpbestemmingsplan is aan de provincie Overijssel toegezonden. In reactie daarop heeft de provincie aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen. In aanvulling daarop is naar aanleiding van de ingekomen zienswijze ook contact opgenomen met waterbeheerder Vitens. Per mail van 21 december 2023 geeft Vitens aan dat de provincie het bevoegd gezag is voor drinkwaterwinning en in haar omgevingsverordening heeft aangegeven wat er wel/niet is toegestaan in het intrekgebied. Vitens constateert dat in het ontwerp aandacht is voor de (on)mogelijkheden vanuit de omgevingsverordening. Ze zien dat er aandacht is om het stand-still principe te borgen door maatregelen te nemen om verontreiniging tegen te gaan. Ze zien dat ruimte voor water aandacht heeft waarbij vervuilende lozingen worden beperkt.

Dat een woningbouwontwikkeling met meer dan 100 woningen grootschalig wordt genoemd volgt uit paragraaf 4.2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Er is vooroverleg geweest met de provincie Overijssel, de instantie die het bevoegd gezag heeft waar het gaat om drinkwatervoorzieningen. Er is in het plan bovendien voldoende rekening gehouden met de realisatie

van groen, parkeerplaatsen, etc. Zaken als het uitlaten van honden en/of dagrecreatie worden weliswaar niet specifiek genoemd in de plantoelichting, maar zijn toegestaan binnen de opgenomen bestemmingen 'Woongebied' en 'Groen'.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen.

Zienswijze 7

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

7.1 Woonbehoefte

Om aan de woningbehoefte in de kern Markelo en de gemeente Hof van Twente te kunnen blijven voldoen, bestaat het voornemen om de kern Markelo uit te breiden ten behoeve van woningbouw. Zo geeft het bestemmingsplan aan dat de locatie Markelo-Noord kansen voor starters en senioren biedt, maar ook aan doorstromers om in Markelo te kunnen blijven wonen. Het plan bevat daarom verschillende woningtypes.

Reclamanten begrijpen dat, om aan de woningbehoefte in Markelo te kunnen voldoen, de voorgenomen plannen met betrekking tot Markelo-Noord een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk is. Reclamanten begrijpen echter niet dat middels het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan, de mogelijkheid wordt geboden om 3 villa's op locatie aan de overzijde van de Oldenhof te bouwen. Vorenstaande bestemmingswijziging (mogelijkheid tot bouwen van 3 villa's) draagt naar niet bij aan het voldoen aan de woningbehoefte in Markelo en de gemeente Hof van Twente. Immers deze gronden/bestemmingen/mogelijkheden tot bouw van villa's zijn voor (door)starters en gezinnen met een modaal inkomen niet bereikbaar. Daarnaast menen reclamanten dat de benodigde extra infrastructuur aan de overzijde van de Oldenhof sterk afwijkt van de overige doelstellingen van de bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan en daarom afbreuk doet aan de omgeving (lees landschap).

Gemeentelijke reactie

Er is in Markelo behoefte aan verschillende type woningen voor uiteenlopende doelgroepen. Daarom is in de gemeentelijke woonvisie de ambitie opgenomen dat de gemeente passende huisvesting wil kunnen bieden voor alle doelgroepen in verschillende levensfasen en met diverse woonwensen. Vandaar dat bij het plan Markelo-Noord is ingestoken op een mix van woningen met rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen én ook vrijstaande woningen.

Met de bouw van woningen op agrarische gronden ontstaat een stedelijk landschap wat altijd invloed heeft op het agrarisch cultuurlandschap (weilanden/akkers). Tegelijkertijd zijn er plekken nodig om in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien. Met enkel inbreidingsplekken kan daarin niet meer worden volstaan. Vandaar dat de belangenafweging wordt gemaakt om op deze plek, aansluitend bij de laatste nieuwbouwwijk én op gronden die bij de realisatie van die wijk De Esch altijd al beoogd waren voor woningbouw woningen te realiseren. Doordat het een locatie is aan de rand van de kern is bij de planvorming rekening gehouden met een ruime groenstrook. Deze varieert in breedte van 12 tot 40 meter. Hier zal landschappelijke inpassing worden gerealiseerd om een goede overgang van kern naar landelijk gebied te borgen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 8

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

8.1 Fietspad De Wanne

Deze zienswijze richt zich op het fietspad dat vanuit het te ontwikkelen gebied wordt aangesloten op de Wanne. Reclamant verzoekt om dit fietspad uit de plannen te halen omdat het getoonde pad op deze manier alsnog een opmaat kan zijn naar een ontsluitingsweg zoals deze in het verkeerskundig onderzoek (Figuur B1.1: Variant: Stedenbouwkundig plan) is weergegeven en het is juist deze variant waartegen eerder bezwaar is gemaakt door zowel bewoners van de Wanne (brief van 06-02-2022) als reclamant (brief van 7-22-2022).

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 3.

Realisatie van het fietspad in een woonwijk doet geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat van reclamant.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 9

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

9.1 Goothoogte & woningtype bij rijwoningen

Het plan de "Esch 3" heeft al een natuurlijk hogere ligging dan de "Esch 2". Waardoor de 2 blokken van 4 woningen wel erg kolossaal in aanzicht t.o.v. de Wanne zullen worden. Vooral wanneer deze 2 blokken van 4 woningen niet beperkt worden in de hoogte. Anders zou de nokhoogte van deze 2 blokken van 4 woningen op kunnen lopen tot 10 a 12 meter. Inclusief het hoogteverschil van de natuurlijke ligging zou het verschil in hoogte (tussen woningen aan de "Esch 2" en de "Esch 3") op kunnen lopen van 3 tot 5 meter. Destijds in het plan "de Esch 2" moesten (nagenoeg) alle woningen een max. goothoogte hebben van 4 meter. En dat beperkt de nokhoogte tot ongeveer 7 a 8 meter. Reclamant stelt voor om alle woningen van de "Esch 3" ook een goothoogte te geven van maximaal 4 meter. En om de "Esch 3" t.o.v. de "Esch 2" nog beter landschappelijk in te passen, zou het wenselijk zijn om de 2 blokken van 4 woningen te vervangen voor 2 "twee onder een kap" woningen (dus 2 blokken van 2 woningen). Hierdoor creëer je ook een betere doorkijk naar het achterland, waarvan nu (volgens de tekening) absoluut geen sprake is

Gemeentelijke reactie

Er is in Markelo behoefte aan verschillende type woningen voor uiteenlopende doelgroepen. Daarom is in de gemeentelijke woonvisie de ambitie opgenomen dat de gemeente passende huisvesting wil kunnen bieden voor alle doelgroepen in verschillende levensfasen en met diverse woonwensen. Daarbij is er specifiek ook aandacht voor betaalbare woningen, onder meer voor starters. Als er enkel twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt, dan sluit dit niet aan op de vraag die er onder meer vanuit starters en 1-2 persoonshuishoudens is. Vandaar dat Markelo-Noord ook een aanzienlijk deel rijwoningen bevat.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp én in het bestemmingsplan zijn maatregelen getroffen om een goede stedenbouwkundige inpassing te borgen, ook ten opzichte van de Wanne. Door het behoud van de wadi langs de Wanne, de realisatie van een nieuwe straat ten noorden van de Wanne én het terugleggen van de voorgevel van de rijwoningen ontstaat er een ruim straatprofiel. De voorkant van de rijwoningen ligt op een afstand van 49 meter van de bestaande woningen aan de Wanne. Zoals reclamant terecht stelt is het wenselijk om de hoogte qua maatvoering te begrenzen. Daarbij is in het ontwerpbestemmingsplan aangesloten op de maatvoering die ook voor de woningen aan de Wanne geldt. Dat is een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. In het stedenbouwkundig ontwerp is ervoor gekozen om de wadi tussen de Wanne en de Hiele door te trekken om vanuit de wijk een grote zichtlijn én verbinding met het landelijk gebied te behouden. Op de plek waar woningbouw komt zal van een doorkijk geen sprake meer zijn, of het nu om twee-onder-één-kapwoningen of rijwoningen gaat.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 10

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

10.1 Aantallen woningen

Reclamant schrijft dat in de plantoelichting wordt geschreven dat het plan de bouw van 109 woningen mogelijk moet maken. Dit aantal wordt vervolgens opgesplitst in 34 vrijstaande woningen, 32 twee-onder-een-kapwoningen en 41 rijwoningen. Wie deze drie aantallen optelt, komt uit op een totaal van 107 woningen. Deze verdeling wordt ook aangehouden in de publicatie waarin de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt. Ook in de planregels van de bestemming 'Woongebied-1' wordt het totaal aantal van 107 genoemd. Kortom, de toelichting sluit niet aan op de publicatie en de planregels.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat het bestemmingsplan ziet op het toevoegen van 109 woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van 34 vrijstaande woningen, 32 twee-onder één-kapwoningen en 41 rijwoningen. Reclamant stelt terecht dat dit opgeteld leidt tot een totaal van 107 woningen. In de toelichting staat echter ook dat op het bestaande woonperceel aan de Holterweg 26 momenteel 1 woning met inwoning aanwezig is én dat hier 2 extra woningen worden toegestaan. Als je deze erbij optelt dan leidt dit tot een totaal van 109 woningen. In de regels worden er daarvan 107 mogelijk gemaakt in de bestemming 'Woongebied – 1' en 3 (1 bestaand én 2 nieuw) in de bestemming 'Wonen'.

10.2 Onderverdeling aantallen woningen

In zowel de plantoelichting als de publicatie staat geschreven dat het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van 34 vrijstaande woningen, 32 twee-onder-een-kapwoningen en 41 rijwoningen. In de planregels is dat woningbouwprogramma niet geborgd. De initiatiefnemer zou op grond van de planregels er ook voor kunnen kiezen dat slechts aaneen gebouwde woningen (rijtjeswoningen) worden gebouwd of woningen uit een ander segment. In dat licht is ook belangrijk te benoemen dat uit het oogpunt van winstmaximalisatie het risico bestaat dat de initiatiefnemer afziet van het bouwen van woningen in het goedkope segment. Door de verdeling niet in de planregels te borgen is ook het woningbouwprogramma niet geborgd. Borging is ook in strijd met de Woonvisie van de gemeente Hof van Twente. In die visie wordt de behoefte aan woningen onderverdeeld in woningtypen. Borging dient verder te geschieden bij wijze van voorwaardelijke verplichting die inhoudt dat woningen in het hogere segment niet kunnen worden opgericht als niet eerst woningen in het goedkopere segment zijn opgericht. Daarmee wordt voorkomen dat woningen in het goedkopere segment niet of pas aan het einde van de bouw worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Een gemeente heeft de mogelijkheid om op basis van artikel 3.1., eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening een nadere specificering in de regels aan te brengen ten behoeve van woningbouwcategorieën, maar is hiertoe niet verplicht. Bij voorliggend plan zijn in een anterieure overeenkomst onder meer afspraken gemaakt over de verdeling van de woning typen. Daar maakt de realisatie van het minimaal aantal rijwoningen deel van uit. Vanuit het bestemmingsplan is het wenselijk om enige flexibiliteit te hebben in de uitvoering. Mocht blijken dat de behoefte aan het ene woningtype minder groot is dan verwacht ten tijde van de planvorming én de behoefte aan andere typen groter, dan kan daar bij de uitgifte op worden ingespeeld. Wel zal regel 8.2.1 onder c worden aangevuld tot de volgende regel: 'het gezamenlijk aantal woningen bedraagt maximaal 107, waarbij

ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd' in totaal minimaal 41 woningen van het type 'aaneengebouwd' gerealiseerd worden.

Om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden qua bouwmassa en woningtypen zijn in alle bouwstroken vrijstaande en/of twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan en zijn de plekken waar rijwoningen mogen komen voorzien van een aanduiding 'aaneengebouwd'. In de regels is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van die aanduiding ook aaneen gebouwde woningen (rijwoningen) mogen worden gebouwd. Tegenover de woningen van reclamanten zijn uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

10.3 Behoeft

Reclamanten zijn van oordeel dat een aantal van 107 woningen te veel is voor een dorp als Markelo en dat de behoefte aan dat aantal woningen bij verre niet is aangetoond dan wel onderbouwd. Uit de plantoelichting is af te leiden dat in de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025 het Kwalitatief Woningbouwprogramma Hof van Twente is opgenomen. In hoofdstuk 6 van die Woonvisie staat het woningbouwprogramma per kern. Hoewel dat programma niet in beton is gegoten, is voor de kern Markelo tot 2023 een programma voorzien van 85 tot 90 nieuwbouwwoningen. Dat aantal is ruim 20 woningen minder dan waarin het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Markelo-Noord voorziet. Daarbij is dan nog geen rekening gehouden met de 'harde capaciteit' van de 12 grondgebonden woningen op de locatie Hemmelweg en de 30 appartementen op twee locaties aan het Burgemeester de Beaufortplein. Omdat het hier om harde plancapaciteit gaat en die capaciteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd dient die in mindering te worden gebracht op de geraamde behoefte van 85 tot 90 nieuwbouwwoningen. Dat betekent dat de geraamde behoefte voor woningbouw in uitleggebieden zoals Markelo-Noord op hoogstens 43 tot 48 nieuwbouwwoningen blijft steken. Dat betekent dat het bestemmingsplan Markelo-Noord voorziet in een te grote capaciteit en het plan daarom al in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

De behoefte kan ook niet worden aangetoond door te verwijzen naar de lijst van gegadigden voor een bouwkael. Dat die lijst is gegroeid nadat bekend werd dat het bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht, wil niet zeggen dat daarmee ook behoefte aan woningbouw is. Het laat hoogstens zien dat er interesse voor een bouwkael bestaat. Meer dan interesse kan het niet zijn, omdat de praktijk leert dat veel geïnteresseerden om uiteenlopende redenen, zoals bijvoorbeeld een verhuizing, een gestrande relatie, dubbele inschrijvingen of een te beperkt budget, niet tot aanschaf van een kael overgaan. Daar komt bij dat wanneer de keuze van een gegadigde op een kael in Markelo-Noord valt, hij of zij niet voor een beschikbare kael elders kiest. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State sanctioneert deze wijze van onderbouwing van de behoefte.

De behoefte is ook niet aangetoond omdat geen rekening wordt gehouden met de 'zachte capaciteit' waarvan nu al vaststaat dat die in ontwikkeling wordt gebracht. Reclamanten verwijzen naar bijvoorbeeld naar de locatie AVIA tankstation aan de Tolweg, maar ook de locatie achter de Noordachtereschweg waar het bedrijf van Tempelman is gevestigd en de locatie van de voormalige basisschool De Welp. Dat op die laatste locatie tijdelijk vluchtelingen worden opgevangen doet aan het betrekken van die locatie bij het berekenen van de behoefte niet af. De opvang is immers tijdelijk en het programma voorziet in woningbouw tot 2030. De opvang is dan allang ten einde. In de toelichting is niet onderbouwd dat in de komende jaren de opvanglocatie als zodanig in gebruik zal blijven. Kortom, ook deze locatie dient bij het behoefteonderzoek te worden betrokken.

In de plantoelichting wordt gesproken over Markelo-Noord als sleutelproject voor versnelde en betaalbare woningen. Dat volgt uit de Woondeal Twente. In de Woondeal Twente is te lezen dat het plan Markelo-Noord in dat kader aan de lat staat voor 100 woningen. Dat is een ander aantal dan het aantal waarin het bestemmingsplan moet voorzien. Daar komt nog bij dat in het kader van de Woondeal Twente voor nieuwe woningbouwplannen in sleutelprojecten wordt gestreefd naar 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% duur per plan. In het ontwerpbestemmingsplan is daar helemaal geen onderverdeling naar gemaakt. Sterker nog, uw raad gaat er vanuit dat er aan sociale huur geen behoefte bestaat. Dat wordt echter niet onderbouwd. Het plan voorziet daar ook niet in, maar dat is in strijd met de Woondeal en de versnellingsopgave. Het bestemmingsplan voorziet daarom alleen in woningen die niet aan het streven van de Woondeal Twente voldoen. Door de Woondeal Twente te negeren kan die ook niet worden gebruikt of ingezet als onderbouwing van de behoefte. Het argument dat Markelo-Noord een sleutelproject is en dat daarmee de behoefte is aangetoond is dan ook niet valide.

Gemeentelijke reactie

Door de STEC-groep is een laddertoets uitgevoerd voor Markelo-Noord om te bepalen of voorliggend plan voorziet in een actuele woningbehoefte én voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (STEC-groep, 8 november 2024). Dit onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan Markelo-Noord voorziet in een behoefte en niet binnen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. Daarmee leidt het plan niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (elders).

Zoals in het rapport van de STEC-groep vermeld wordt is ook gekeken of de woningbehoefte gerealiseerd kan worden op alternatieve binnenstedelijke locaties. Het is goed om in dat opzicht te melden dat in het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Markelo (vastgesteld 9-2-2010), al langere tijd het accent wordt gelegd op inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties. Daar wordt sindsdien ook actief uitvoering aan gegeven. Zo staat in de toelichting op het bestemmingsplan al benoemd dat na realisatie van de bestaande wijk De Esch (fase 1 en 2) verschillende inbreidingslocaties zijn gerealiseerd. Denk hierbij aan Garage Smale aan de Herikeresweg, de Rijssenseweg 1, de Roosdomsweg 6-8, de Grotestraat 11 (plan Kistemaker) het Burgemeester Beaufortplein 5, het Burgemeester Beaufortplein 6,10 en 11 (Countus), de voormalige bibliotheek, de Hemmelweg en de Grotestraat 34.

Ook ten tijde van de planvorming van Markelo-Noord is onderzocht of er alternatieve locaties binnen stedelijk gebied (inbreidingslocaties) de komende jaren beschikbaar zijn om in de beoogde woningbouw te voorzien. In het woningbouwplan Markelo-Noord zijn in totaal 107 woningen opgenomen. Van deze 107 woningen zijn 31 woningen gepland in buiten stedelijk gebied (uitbreidingslocatie). Er is met het oog op alternatieven gekeken of huidige zachte plannen in de planvoorraad van Hof van Twente geen alternatief vormen voor het bouwen van deze 31 grondgebonden woningen.

Sommige potentiële woningbouwlocaties die door reclamanten worden aangedragen zijn niet beschikbaar. Dan gaat het bijvoorbeeld om ABZ, de oude melkfabriek (Kaasfabriek), bedrijfsperven aan de Noordachtereschweg of het tankstation aan de Tolweg. Andere locaties zoals bijvoorbeeld De Welp of de huidige werf/brandweerkazerne zijn over enkele jaren waarschijnlijk beschikbaar, maar zullen slechts beperkt ruimte bieden aan woningbouw. De betreffende plekken liggen middenin de kern op plekken waar met het oog op klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit ook voldoende plek moet blijven voor groen en water. Daardoor is er slechts beperkt ruimte voor woningbouw, waarbij

ingeschat wordt dat het maximaal om ca. 6 tot 12 woningen zal gaan. Tot slot is er locatie Beaufortplein 6, 10 en 11 (Countusgebouw). Hier zijn 32 sociale huurappartementen geprogrammeerd. Kwantitatief is dit plan geen alternatief voor Markelo-Noord, de geprogrammeerde woningen vallen binnen de totale gemeentelijk behoefte. Kwalitatief zijn deze plannen complementair aan elkaar. Ze verschillen in woningtype en in doelgroep. Daarmee kunnen de plannen samen voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte in Markelo. Door het gedifferentieerde aanbod wil de gemeente doorstroming op de woningmarkt stimuleren en meer inwoners aan een passende woning helpen.

Ook in andere kernen in de gemeente Hof van Twente is gekeken of andere geschikte alternatieven binnen stedelijk gebied ontwikkeld kunnen worden om in deze behoefte te voorzien. In de planlijst van de Hof van Twente staan momenteel (25-10-2024) slechts een tweetal binnen stedelijke zachte plannen met meer dan 10 woningen.

Het eerste plan is deelgebied De Fabriek bij project Op Stoom in Goor. Dit plan bestaat uit 180 woningen welke moeten worden gerealiseerd na transformatie van een voormalige fabrieksterrein van de Twentse Stoomblekerij. Op Stoom – Fabriek is het enige plan dat kwantitatief een reële vervanging van Markelo-Noord kan vormen. Echter vanuit huidige behoefte onderzoek zijn zowel de woningbouwaantallen van Op Stoom – Fabriek nodig als Markelo-Noord om in de behoefte te voorzien. Ook is het beoogde woonmilieu industrieel stedelijk en daarmee afwijkend van het dorps woonmilieu in Markelo-Noord.

Het tweede plan is het voormalige postkantoor (Stationslaan 2) in Goor. Deze herontwikkeling biedt de mogelijkheid om 22 appartementen te realiseren. Vanwege het beperkte aantal kan dit plan Markelo-Noord niet vervangen. Daarbij is er momenteel nog geen zicht op ontwikkeling van deze locatie. De planvorming (ontwerpbestemmingsplan) is opgestart, maar door hogere bouwkosten heeft de initiatiefnemer begin 2023 besloten het plan tijdelijk te staken. Vooralsnog is er geen concreet zicht op het vervolg en de realisatie.

Door het ontbreken van geschikte alternatieven op binnenstedelijke locaties is met plan Markelo-Noord gekeken naar uitbreidingslocaties om in de woningbehoefte van Markelo te voorzien. Zoals gezegd liggen van dit plan 76 woningen binnen stedelijk gebied, op gronden met een recreatieve bestemming tussen de Holterweg en Noordachtereschweg. De resterende 31 woningen buiten stedelijk gebied sluiten aan op het ontwerp van de bestaande wijk De Esch en maken deel uit van gronden die oorspronkelijk al bedoeld waren als stedenbouwkundige afronding van deze wijk. Met de realisatie van het plan krijgt de wijk een logische afronding met een landschappelijke inpassing als overgang naar het buitengebied.

In de Woondeal Twente hebben partijen afgesproken om regionaal ten minste 14.100 woningen toe te voegen. Sleutelprojecten moeten hier in belangrijke mate aan bijdragen en zorgen voor versnelling van de woningbouw. Markelo Noord is in de Woondeal Twente aangewezen als sleutelproject. In de Woondeal Twente is ook opgenomen dat we gemeentebreed voor nieuwbouwplannen woningen programmeren volgens de 30-40-30 verdeling. Dat houdt in 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% dure koop of huur. Het plan Markelo-Noord bestaat uit een diversiteit aan grondgebonden woningen. De programmering staat nog niet geheel vast zodat de gemeente adaptief kan programmeren en inspelen op de actuele behoefte. In combinatie met andere woningbouwprojecten in Markelo, zoals de 32 levensloopgeschikte sociale huurwoningen die woningcorporatie Viverion wil realiseren aan het Beaufortplein, brengen deze woningbouwplannen

doorstroming op gang. Hierdoor komen ook woningen in de bestaande voorraad beschikbaar voor andere woningzoekenden en starters.

10.4 Fasering

Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is zonder daarin een fasering aan te brengen en zonder aan die fasering en uitwerkingsverplichting als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid en onder b., van de Wet ruimtelijke ordening te koppelen. Met fasering voorkomt uw raad dat het plan ongecontroleerd wordt uitgevoerd en er wordt gebouwd voor leegstand. Uitwerking is dan mogelijk wanneer percelen in fasen worden uitgegeven en minimaal 70 % van de uit te geven kavels in een fase ook daadwerkelijk uitgegeven zijn. Reclamanten zien daarbij eerst het oorspronkelijk plan "Esch 3" uitgegeven voordat het plan tegenover hen (Tasca) gedeeltelijk uitgegeven wordt. Van dat plan dient dan eerst het deel waarop nu al recreatiewoningen kunnen worden gebouwd als eerste te worden uitgegeven. Dat ligt ten westen van het verzorgingstehuis.

Gemeentelijke reactie

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van de Omgevingswet geen wijzigingsplan of uitwerkingsplan meer vaststellen. Plan Markelo-Noord zal gefaseerd worden uitgevoerd. Enerzijds omdat de gemeente een deel van de kavels zelf in eigendom heeft, en anderzijds omdat bij voorliggend plan in een anterieure overeenkomst onder meer afspraken gemaakt over de fasering van het plan. Hoe de fasering er exact uit zal komen te zien wordt voorafgaand aan de kaveluitgifte/woningverkoop bepaald en zal dan ook worden gecommuniceerd met de omgeving. Tot slot is met voorliggend planologisch kader voor iedereen duidelijk wat er mogelijk wordt gemaakt en voorziet deze in een concrete behoefte, daar is geen nadere uitwerking voor vereist.

10.5 Groen

Voor de woningen van reclamanten is een smalle strook groen bestemd. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland, voet- en fietspaden, toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen, speelvoorzieningen, water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater, openbare nutsvoorzieningen, verblijfsdoeleinden, dagrecreatief medegebruik, parkeervoorzieningen.

Reclamanten hebben geen baat bij "grijze" oppervlakten voor hun woningen of dat het openbaar groen wordt gebruikt voor dagrecreatief medegebruik. Zij vragen zich af wat onder dagrecreatief medegebruik wordt verstaan. Reclamanten is eerder een wadi toegezegd, dus zij verwachten van uw raad dat ook in de planregels wordt opgenomen dat tegenover hun woningen uitsluitend een wadi is toegestaan. Voet- en fietspaden, toegangspaden en inritten, openbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen dienen te worden uitgesloten.

Op de plankaart is de groenstrook 13 meter breed. Dat is niet breed genoeg. Reclamanten willen een bredere wadi voor hun woningen. De wadi dient met een voorwaardelijke verplichting te worden geborgd, ten einde ervoor te zorgen dat het vereiste groen wordt aangelegd, voordat de wijk in gebruik wordt genomen.

Gemeentelijke reactie

De bestemming 'Groen' is gelijk aan de bestemming 'Groen' zoals die ook in het bestemmingsplan 'Markelo' staat. Deze bestemming is bewust breder dan enkel 'groenvoorzieningen' of een wadi 'water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater'. Dit omdat bij het bouw- en woonrijp maken soms behoefte blijkt te zijn aan een voetpad, een speelvoorziening of een openbare nutsvoorziening. Vandaar dat het met het oog op de uitvoering wenselijk is om deze mogelijkheden in de bestemming 'Groen' op te nemen. Dit zijn overigens voorzieningen die prima passen in een woonwijk en geen onevenredig afbreuk doen aan het woongenot van reclamanten.

De gewenste dagrecreatieve activiteiten (zoals wandelen of spelen) zijn reeds toegestaan onder de opgenomen bestemmingsomschrijving, zoals paden en speelvoorzieningen. Om onduidelijkheid te voorkomen zal regel 4.1 onder i (dagrecreatief medegebruik) worden verwijderd.

Reclamant stelt dat een groenstrook van 13 meter niet breed genoeg is, maar geven niet aan waarom. Tijdens de planvorming is op verzoek van reclamanten hier juist een groenstrook opgenomen met aan weerszijden van deze strook straten. Hierdoor ontstaat een ruim straatprofiel waarbij de gevels van de nieuwe woningen op 35 tot 47 meter afstand van de bestaande woningen van reclamanten komen te liggen. Dit past goed binnen de stedenbouwkundige opzet in dit deel van Markelo. Voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting bestaat geen aanleiding. De definitieve inrichting van de groenstrook kan plaatsvinden zodra de openbare ruimte in het plan bij het woonrijp maken een definitieve invulling krijgt. Bij het opstellen van de voorlopig ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken (inrichting openbare ruimte) zullen belangstellenden opnieuw de gelegenheid hebben om mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte.

10.6 Ontsluiting

Reclamanten hechten eraan te benadrukken dat de ontsluiting van het gehele plan niet via de Noordachtereschweg kan en mag verlopen. Het deel Tasca wordt ontsloten via de Holterweg, maar onduidelijk is hoe de ontsluiting van de oorspronkelijke 'Esch 3'. Daar ligt al een ontsluitingsrotonde maar onduidelijk is of dit deel van de wijk ook via die rotonde wordt ontsloten en de Noordachtereschweg uitsluitend een voet-, fietsverbinding krijgt.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van het woningbouwplan wordt een nieuw ontsluitingsweg gerealiseerd die aansluit op de rotonde bij de Holterweg. Het gemotoriseerd verkeer zal via die route worden afgewikkeld. De overige verbindingen op de bestaande wijk De Esch, de Noordachtereschweg en de Holterweg (bij appartementencomplex Hofstaete) worden ingericht voor fietsers en voetgangers. Daarbij is het een optie om indien wenselijk en in overleg met de veiligheidsregio (brandweer Twente) deze verbindingen ook als calamiteitenroute geschikt te maken. Voor de Noordachtereschweg is daarmee geen toename voor gemotoriseerd verkeer te verwachten.

Om zekerheid te bieden dat de nieuwe ontsluitingsweg wordt gerealiseerd wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

8.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Als strijdig met de bestemming geldt het gebruik:

- a. van de gronden voor wonen zonder de aanleg en instandhouding van de ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluitingsweg';

Op de verbeelding zal de bestemming 'Woongebied – 1' aan het einde van de Noordachtereschweg worden versmald tot 4 meter zodat hier geen ontsluitingsweg met een profiel van 6 meter meer mogelijk is.

10.7 Beeldkwaliteit

Als bijlage bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gevoegd. Op geen enkele wijze is dat plan in de planregels geborgd. Reclamanten hechten er waarde aan dat in de planregels en op de verbeelding wordt geborgd waar welk type woning (vrijstaand, twee-onder-éénkapwoningen en rijtjeswoningen) wordt gebouwd. Op die wijze kan ook worden geborgd dat tegenover de woningen van reclamanten uitsluitend woningen van een bouwlaag met kap worden gebouwd. Dit type woningen past namelijk als enige in het straatbeeld van de Noordachtereschweg. Rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen passen niet.

Gemeentelijke reactie

Een beeldkwaliteitsplan is een deeltuitwerking van de gemeentelijke welstandsnota.

Welstandscriteria vinden hun grondslag in artikel 12a van de Woningwet en worden daarom niet gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid is het beeldkwaliteitsplan wel als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, zodat beide beleidskaders in samenhang gevonden en gelezen kunnen worden.

De maatvoering van de woningen wordt wel geborgd in het bestemmingsplan. In de bouwstrook tegenover de woningen van reclamanten mogen woningen een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter hebben. Deze maatvoering is gelijk aan de maatvoering die geldt bij de woningen van reclamanten en past bij het bebouwingsbeeld in de Noordachtereschweg.

In de kern Markelo en de wijk de Esch staat een mix van diverse woningen, waaronder ook twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Ook de Noordachtereschweg zelf kent een mix met bedrijfswoningen, vrijstaande woningen én een sociaal appartementencomplex. In de bouwstrook tegenover reclamanten mogen zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen gebouwd worden in een maatvoering die gelijk is aan de bestaande woningen. Dit past vanuit stedenbouwkundig oogpunt binnen de structuur van de Noordachtereschweg en de aangrenzende wijk.

10.8 Parkeren

In de plantoelichting is een uiteenzetting gegeven van de parkeerbehoefte. Uw raad telt daarbij de parkeerbehoefte van alle typen woningen bij elkaar op. Dat is niet juist. U dient per type woning de parkeer behoefte op te tellen en naar boven af te ronden. Dan komt u tot de conclusie dat u twee parkeerplaatsen (1 voor vrijstaande woningen en 1 voor twee-onder-één-kapwoningen) tekort komt.

Verder is binnen de bestemming 'Wonen' noch 'Woongebied-1' in de planregels vastgelegd dat het parkeren dient te geschieden op eigen terrein en dat parkeervoorzieningen ook op eigen terrein dienen te worden aangelegd. dat dient te worden geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Planregel 17.1, onder a., is te onduidelijk. De woorden "indien daartoe aanleiding geeft" is te vrijblijvend en voor discussie vatbaar. Wanneer bestaat er die aanleiding? Dat is niet gedefinieerd. Er dient te staan dat in alle omstandigheden op eigen terrein in de parkeervoorziening dient te worden voorzien.

Gemeentelijke reactie

Voor het totale plan is een parkeerbalans opgesteld die is opgenomen in paragraaf 3.2.2. van de plantoelichting. De parkeerbehoefte van de verschillende woningtypen mag bij elkaar opgeteld worden om te komen tot de totale parkeerbehoefte. Er is geen reden waarom de behoefte van verschillende woningtypen niet bij elkaar opgeteld zou mogen worden om te komen tot een totale parkeerbehoefte in het plan. Deze komt bij voorliggend plan op een parkeerbehoefte van 238 parkeerplaatsen uit. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. In het stedenbouwkundig ontwerp is daartoe zowel rekening gehouden met parkeerplaatsen op eigen terrein (oprit) bij twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen, als met parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze laatste zijn zowel voor bezoekers als voor bewoners van rijwoningen die geen ruimte hebben voor een parkeerplaats op eigen terrein.

Realisatie van parkeerplaatsen is geborgd in artikel 17 (Overige regels). Een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning is een voldoende concrete aanleiding om aan deze regel te toetsen of bij die aanvraag in voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de behoefte te voorzien. De parkeernorm in de bijlagen (per woningtype) en afmetingen in het artikel laten geen ruimte voor discussie. Dezelfde regel wordt overal in de gemeente gehanteerd en leidt bij de uitvoering niet tot problemen.

10.9 Uitlogen en bodemverontreiniging

U constateert in de plantoelichting terecht dat bouwmaterialen kunnen uitlogen en de bodem kunnen verontreinigen. U laat echter na in de planvoorschriften op te nemen dat alleen materialen kunnen worden toegepast die niet uitlogen. U kunt dat borgen met een voorwaardelijke verplichting.

Gemeentelijke reactie

Om te borgen dat er geen uitlogende bouwmaterialen in aanraking komen met hemelwater wordt onder artikel 15.1 'milieuzone – intrekgebied' de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

15.1.4. Als strijdig met de bestemming geldt het gebruik:

a. van uitlogende materialen indien die materialen in contact kunnen komen met hemelwater en/of grondwater.

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'milieuzone – intrekgebied' aan het plangebied toegevoegd.

10.10 Intrekgebied grondwater

Het plangebied ligt middenin een intrekgebied voor de drinkwatervoorziening. Reclamanten missen een onderbouwing waarom bij de huidige droogte verdere verstening van het aardoppervlak nog verantwoord is. Een zienswijze hierover van Vitens is onbekend. Beter moet worden onderzocht wat de gevolgen van de wijk voor de drinkwatervoorziening zijn.

Gemeentelijke reactie

In hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan én in bijlage 9 (Waterhuishoudkundig plan Woningbouwlocatie Markelo-Noord) wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding én de manier waarop in het plan rekening wordt gehouden met water. Deze stukken zijn in samenspraak met de gemeentelijke deskundigen (rioolbeheerder/beleidsmedewerker

water) en het waterschap Rijn en IJssel tot stand gekomen en positief beoordeeld. Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat er met de geprojecteerde wadi's ruim voldoende bergingscapaciteit in het plan aanwezig is om te voldoen aan een bergingseis van 80 millimeter per vierkante meter verharding. Dat biedt voldoende capaciteit om zelfs bij hoosbuien (50 mm in een uur) het water in het plangebied te kunnen infiltreren.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is contact opgenomen met waterbeheerder Vitens. Per mail van 21 december 2023 geeft Vitens aan dat de provincie het bevoegd gezag is voor drinkwaterwinning en in haar omgevingsverordening heeft aangegeven wat er wel/niet is toegestaan in het intrekgebied. Vitens constateert dat in het ontwerp aandacht is voor de (on)mogelijkheden vanuit de omgevingsverordening. Ze zien dat er aandacht is om het stand-still principe te borgen door maatregelen te nemen om verontreiniging tegen te gaan. Ze zien dat ruimte voor water aandacht heeft waarbij vervuilende lozingen worden beperkt.

Deze zienswijze leidt wel tot aanpassingen.

Zienswijze 11

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

11.1 Participatie

Reclamant vindt niet dat gesproken kan worden van participatie omdat de vertegenwoordigers van de gemeenschap het plan niet met of op basis van ideeën en input van de toekomstige geïnteresseerden en/of omwonenden hebben ontwikkeld. Het is andersom gegaan; er is een nieuw plan door/met een ontwikkelaar gemaakt en hierover zijn de inwoners en toekomstige bewoners geïnformeerd en mocht men vragen stellen. En afwachten wat daarmee zou kunnen gaan gebeuren. Dat is geen participatie. Er is niet toegelicht waarom bij voorbaat is afgeweken van deze bij de Esch-bewoners bekende plannen en waarom deze niet als basis hebben gelegen voor de plannen die nu ter inzage liggen. Dit is onduidelijk, wekt wantrouwen en roept vragen op.

De mogelijkheid dat er door de wijk de Esch een doorlopende weg gerealiseerd zal worden tussen de rotonde Rijssenseweg/Koekoekslaan en de rotonde Holterweg/Larensweg, terwijl er door velen uitgesproken is dat dit niet de verwachting, wens en bedoeling was en is.

In de Hof van Twente zijn diverse initiatieven die uitgaan van de behoefte van CPO-projecten en particulier opdrachtgeverschap, in deze plannen lijkt daar helaas geen sprake van te zijn. Er lijkt ontwikkeld te worden vanuit een financiële haalbaarheid en niet vanuit een behoefte, die financieel haalbaar gemaakt kan worden.

Reclamant verzoekt het volgende te kritisch te bekijken; De onderbouwing van het aantal geïnteresseerden [ca. 212] in een kavel of woning dat genoemd is in de vraag en antwoord, dit lijkt niet te kloppen. Er zijn afwijkende aantallen genoemd in diverse presentaties en gesprekken. Bouwen naar behoefte, wat wil en kan de doelgroep werkelijk kopen?

Gemeentelijke reactie

Er bestaan vele manieren om participatie vorm te geven. Ten behoeve van voorliggend plan is een participatieplan opgesteld, vervolgens is daar uitvoering aan gegeven. In januari/februari 2022 zijn vanwege Corona drie (digitale) informatiebijeenkomsten gehouden. Daarbij is enerzijds een voorlopig schetsontwerp gepresenteerd en anderzijds aan omwonenden gevraagd om mee te denken. Daarbij is duidelijk aangegeven dat niets in beton gegoten is. Na de informatiebijeenkomsten zijn er 30 reacties binnengekomen. Daarnaast zijn er persoonlijke gesprekken met verschillende omwonenden rondom het plangebied geweest. Naar aanleiding hiervan zijn er in het voorjaar van 2022 de nodige aanpassingen doorgevoerd aan het voorlopige schetsontwerp. Op 6 juli 2022 is een aangepaste versie van het plan in het Beaufort gepresenteerd. Naar aanleiding daarvan zijn nogmaals enkele reacties binnengekomen én hebben er opnieuw enkele gesprekken plaatsgevonden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het plan dat als ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Daarbij is geprobeerd om zo goed als mogelijk rekening te houden met belangen van zowel omwonenden, als het algemeen belang, binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.

11.2 Veiligheid en woonkwaliteit

Op dit moment is de relatief rustige wijk fiets- en voetganger-vriendelijk ingericht. Dit is een kwaliteit die gewaardeerd wordt door bestaande en nieuwe bewoners. Het nieuwe ontwerpplan zal aanleiding kunnen zijn voor toekomstig doorlopend verkeer door de bestaande wijk. Het is niet uitgesloten dat dit verkeer door onze straat zal gaan komen, met mogelijk een flinke vermindering van het woongenot en woonkwaliteit. Dit zal ten koste gaan van de veiligheid van de voetgangers en

fietzers die de wijk binnenkomen o.a. vanaf de Rijssenseweg bij Effinck/ Keppels/ De Wanne/ De Hiele bij een vernauwing in de weg en 2 driesprongen. Daaronder zijn veel schoolgaande kinderen, die daar ook in de wadi's aan de woonstraten spelen. Kinderen steken rennend achter een bal de straat over en met nog meer verkeer dan nu zal deze 'flessenhals' onveiliger worden. Bij het ontwikkelen van de wijk de Esch is destijds duidelijk in wijk nog een nieuw te bouwen deel [De Esch III] aangesloten ter plaatse van Keppels/De Wanne en De Hiele/ Oldenhof. Deze aansluitingen zijn nu in het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan ook voor verkeer bestemd en dus realiseerbaar.

Oorzaak;

Opvallend in deze plannen is dat er tussen de rotonde Holterweg/Larenseweg en de Esch III door de gemeenschap straks onnodig geïnvesteerd wordt in een nieuwe verkeersaansluiting. Dit lijkt een complexe [grotendeels nog te bedenken?] constructie;

- deze gaat om een waardevolle boom [overleeft deze de werkzaamheden en landschappelijke aanpassingen?],
- ligt parallel aan een bestaand zandpad [twee wegen parallel langs de wijk?],
- de verbinding is kruisend met de doorgaande Noordachtereschweg waar geen afslag mag komen,
- deze weg komt voor een deel op door onze gemeenschap nieuw aangeschafte grond,
- deze weg komt op grond van de ontwikkelaar [onder welke voorwaarden dient onze gemeenschap grond van ontwikkelaar over te nemen?],
- Omwonenden worden gecompenseerd door middel van bouwkeizers of -rechten en eventueel planschadevergoedingen?,
- Er wordt een bestaand huis gesloopt en dichtbij opnieuw opgebouwd.

Deze verbinding en kostbare constructie is niet noodzakelijk, wanneer de originele plannen uitgevoerd worden.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van het woningbouwplan wordt een nieuw ontsluitingsweg gerealiseerd die aansluit op de rotonde bij de Holterweg. Het gemotoriseerd verkeer zal via die route worden afgewikkeld. De overige verbindingen op de bestaande wijk De Esch, de Noordachtereschweg en de Holterweg (bij appartementencomplex Hofstaete) worden ingericht voor fietsers en voetgangers. Daarbij is het een optie om indien wenselijk en in overleg met de veiligheidsregio (brandweer Twente) deze verbindingen ook als calamiteitenroute geschikt te maken. Voor de Wanne is daarmee geen toename voor gemotoriseerd verkeer te verwachten.

De eenzijdige ontsluiting vanaf de rotonde Holterweg is tijdens de planvorming opgenomen naar aanleiding van verschillende reacties tijdens het participatieproces om géén doorlopende verbinding met de wijk de Esch te maken. De mening van reclamant dat dit een onnodige investering is delen wij niet. Ook de door reclamant aangedragen alternatieven zijn niet noodzakelijk (randweg) of verkeerstechnisch gezien onwenselijk (slingerroute die uitkomt naast appartementencomplex Hofstaete).

11.3 Alternatieven

De planmakers spreken zichzelf tegen in hun ontwerpen en de bijbehorende bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan dient een duidelijke en voor iedereen heldere keuze gemaakt te worden waarop het nieuwe deel van de Esch, de Esch III, op aangesloten gaat worden en daarbij de andere optie volledig uit het bestemmingsplan verwijderd te worden.

Ontkoppeling voor autoverkeer behouden; Een voor onze gemeenschap duurzaam en financieel voordeel zal zijn dat wanneer de Esch III [ten oosten van de Noordachtereschweg en ten noorden van

de Esch I en II] gekoppeld wordt aan de Esch I en II, en niet via de Noordachtereschweg gekoppeld wordt aan de Holterweg. Zodat de bestaande voorbereidingen en voorzieningen destijds ten noorden van Esch I en Esch II niet voor niets zijn aangelegd en dat de nog te realiseren verbinding tussen de rotonde Holterweg/Larenseweg en de Noordachtereschweg niet door onze gemeenschap hoeven te worden uitgevoerd. Het bestaande zandpad wordt nu al veel gebruikt door fietsers en Wandelaars tussen de Esch en Holten/Laren/Markelose Berg, dit kan eventueel een upgrade krijgen naar een iets meer begaanbaar fietswandelpad?

Koppelen met slinger-route;

Om het verkeer te demotiveren zou als alternatief ook de toegang van de starterswijk tussen de Holterweg en de Noordachtereschweg ontsloten kunnen worden via tussen Holterweg 4 en 6. Dan kan er slingerend door de nieuw te bouwen wijk mogelijk misschien toch een verbinding gemaakt worden naar de Esch. En hoeven er geen rare kronkels door de bestaand Esch te worden gemaakt. Toekomstige bewoners kiezen dan bewust voor deze situatie. Het risico op waardeverlies van bestaande woningen op de Esch wordt daarmee verminderd en gedeeld met nieuwbouwwoningen.

Deze slinger-route heeft mogelijk een beter remmend effect op eventueel sluipverkeer. In plaats van de kortste verbinding te realiseren tussen de Holterweg en de Esch, met in de toekomst mogelijk verkeersdrempels, versmallingen, handavingsgevoelige zaken, enzovoort. Bijkomend voordeel; ook in die situatie is de nieuwe door onze gemeenschap te financieren route tussen Esch en rotonde Holterweg/ Larenseweg dan niet nodig. Het sluipverkeersprobleem verplaatsen van de ene woonwijk [bijvoorbeeld Tolweg] naar de andere [De Esch] of het verspreiden daartussen is geen oplossing.

Toch een 'echte' randweg;

Indien het dorp verkeerstechnisch ontlast dient te worden kan deze investering mogelijk gestoken worden in bijvoorbeeld een verharding van de zandweg tussen de Luttekeveldweg en de Postweg? Een route ten noorden van Markelo, die het dichtst bij de ooit vroeg in de 20' eeuw al als noordelijke randweg genoemd werd. Zodat het verkeer vanaf de wijk de Esch, vanaf richting Goor en vanaf richting Rijssen in het verlengde van de Potdijk naar de AI kan rijden. En zodat dit verkeer niet door het dorp via de Tolweg of andere woonstraten hoeft te rijden.

Betreffende de nieuwbouw van starterswoningen tussen de Holterweg en de Noordachtereschweg; daarvoor dient de gemeenschap dan geen extra investeringen in een verbindingsweg te doen. Daardoor worden de nieuw te bouwen starterswoningen mogelijk zelfs betaalbaarder en haalbaarder voor starters. Voordat deze woningen via de landelijke huizenmarkt te koop worden aangeboden en buiten het bereik van de huizenzoekende regiobewoners vallen.

Gemeentelijke reactie

Met de voorgestelde nieuwe ontsluitingsweg is sprake van een goede en verkeersveilige afwikkeling. De door reclamant voorgestelde slingeroute, die op de Holterweg uitkomt tussen Holterweg 4 en 6 is zowel functioneel als qua verkeersveiligheid niet acceptabel. Ook een verharding van de Luttekeveldweg/Postweg leidt niet tot een goede verkeerskundige ontsluiting van de beoogde woningen.

Beeldkwaliteitsplan: Biodivers en Energieneutraal Wonen.

Dit is een prachtige kans om de meest vernieuwende ecologische plattelandswijk van Nederland te ontwikkelen. Passend bij de groene uitstraling die onze gemeenschap heeft en wil behouden. Ingetogen en verzonken in het landschap, ingepast in de groene structuur, wonen in de natuur, groene daken, een gebalanceerde grondwaterstand, enzovoort.

Gemeentelijke reactie

Gezien de eisen uit het bouwbesluit zullen de nieuwe woningen moeten voldoen aan de BENG-norm waardoor het woningbouwplan al bijna energieneutraal uitgevoerd zal moeten worden. De mogelijkheid voor groene daken zal in het beeldkwaliteitsplan als mogelijkheid worden opgenomen.

Deze zienswijze leidt wel tot aanpassingen, in het beeldkwaliteitsplan worden groene daken als mogelijkheid opgenomen.

Zienswijze 12

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

12.1 Verkeerskundige analyse woningbouw Markelo Noord.

In hoofdstuk 3.2.3 Verkeer wordt er verwezen naar het verkeerskundig onderzoek, welke is opgenomen in Bijlage 2 van de toelichting. Hierin wordt Variant 1: Stedenbouwkundig plan, bestempeld als de 'minst slechte optie', ook al is deze variant niet opgenomen in het uiteindelijk plan wil ik toch graag een zienswijze inbrengen op deze optie.

Tijdens de inloopbijeenkomst op 6 juli heb ik de vraag gesteld aan de aanwezige ambtenaar of er geen verbindingsweg gaat komen. Het antwoord hierop luidde: "Zeg nooit nooit, eerst liep de weg links om de kerk en nu rechts".

De Wanne is in mijn optiek niet geschikt voor een mogelijke toekomstige ontsluiting en wel om de volgende redenen:

- Tijdens de realisatie van de Esch I en II was het plan de Esch III al voorzien en waren de wegen en ontsluitingen al bekend en ingetekend. Daarbij is rekening gehouden met de infrastructuur en is deze al deels aangelegd.
- uit het onderzoek van Goudappel blijkt dat indien er gekozen wordt voor de Wanne de verkeersintensiteit gaat toenemen naar 820 mvt/etmaal, dit is al 82% van de maximale wegcapaciteit en gezien de toename van de verkeersintensiteit van de afgelopen jaren zal deze snel groeien richting de 100%. Andere varianten laten een aanzienlijk lager percentage (intensiteit tov. Maximale wegcapaciteit) zien dan variant 1.
- Veiligheid: door de gemeente Hof van Twente zijn er een aantal wadi's aangewezen als speelwadi. Een van deze wadi's bevindt zich onderaan de Wanne (aansluiting Keppels - Effinck). Deze wadi wordt regelmatig (zo niet dagelijks in de periode maart oktober) gebruikt door kinderen om te voetballen. Ten tweede loopt hier een fietspad richting school. Zowel de recreatie in de wadi en het loop / fietsverkeer richting het fietspad zorgt in de huidige situatie al voor verkeersonveilige situaties.
Tot slot is de aansluiting vanuit de Wanne op de Riezebessum onoverzichtelijk.

Conclusie zienswijze 1: Gezien bovenstaande argumenten verzoek ik de Wanne niet als mogelijke variant te zien voor een nieuwe ontsluitingsweg. Nu niet, maar ook niet in de toekomst.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 3.

12.2 Bouw woningen Markelo (gedeelte uitbreiding Esch, ter hoogte van De Wanne — Oldenhof)

- In artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen, staat onder lid 1 het volgende:
"Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw."
- In hoeverre heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de ingeschrevenen op de kavellijst? Staan hier mensen op welke woonachtig zijn in de kern Markelo en daarmee ook weer een woning 'ter beschikking' stellen aan de markt bij nieuwbouw? Staan hier bewoners op voor

eventueel toekomstige kaveluitgiften? Staan er personen ingeschreven welke misschien over een aantal jaar willen terugkeren naar Markelo, maar geen directe behoefte hebben aan een woning? Staan er personen ingeschreven die op dit moment niet de middelen hebben om nieuw te bouwen, maar in de toekomst zo hoog mogelijk op de lijst willen staan?

Aangezien de Essen door de provincie en gemeente als zeer waardevol worden aangeduid is reclamant van mening dat bovenstaande vragen beantwoord of er daadwerkelijk een behoefte is aan de 109 woningen, of dat er eerst gestart kan worden met de uitgifte van de kavels aan de Holterweg (Fase 1, 78 woningen). Op deze wijze wordt nieuwbouw op de Stuwwal 'voorlopig' ontzien en hou je mijn inziens de woningmarkt beter in balans. Daarbij wil ik graag opmerken dat er wel degelijk inbreidingslocaties binnen de kern bestaan (oude basisschool de Welp, oude Rabobank gebouw, ABZ Markelo).

Reclamant wil wel graag benadrukken dat hij zeker niet tegen nieuwbouw ben.

Conclusie zienswijze 2: gezien het belang van het Essenlandschap moet de noodzaak van de bouw van 31 woningen aan de kant van de Wanne — Oldenhof worden aangetoond.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 10 over de woningbehoefte.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen.

Zienswijze 13

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

13.1 Inleiding/toelichting bedrijfsvoering

Reclamant begint de zienswijze met een inleiding op diens bedrijf Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V. Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V valt in milieucategorie 3.1. Op grond van het bestemmingsplan "Markelo", vastgesteld op 10 april 2022, hebben de percelen aan de Noordachtereschweg 10 en 6a de bestemming "Bedrijventerrein", met dubbelbestemming "waarde — Archeologische verwachting 1". Het bouwvlak loopt over nagenoeg het gehele Bedrijventerrein.

Reclamant verwacht dat de nieuwe woningen hinder zullen ondervinden van de bedrijfsvoering van Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V, gelet op de maximale mogelijkheden op de bedrijfsperven. Het gevolg is dat reclamant te maken krijgt met klachten van de nieuwe bewoners en het bedrijf in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

In dat kader wijst reclamant erop dat in het verleden diverse overleggen hebben plaatsgevonden waarbij reclamant zich constructief heeft opgesteld. Reclamant is in de basis niet uit op procederen maar wil de bedrijfsvoering behouden en desgewenst uitbreiden. Indien dat door het voorliggende plan onmogelijk wordt gemaakt, dient de gemeente hiervoor maatwerk te leveren. Het overleg heeft tot op heden niets opgeleverd waardoor reclamant genoodzaakt is om een zienswijze in te dienen. Reclamant blijft bereid om in overleg te treden zoals eerder ook al aan de gemeente kenbaar is gemaakt.

Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V valt in milieucategorie 3.1. Op grond van het bestemmingsplan "Markelo", vastgesteld op 10 april 2022, hebben de percelen aan de Noordachtereschweg 10 en 6a de bestemming "Bedrijventerrein", met dubbelbestemming "waarde — Archeologische verwachting 1". Het bouwvlak loopt over nagenoeg het gehele bedrijventerrein.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat er in het verleden al diverse gesprekken met reclamant hebben plaatsgevonden. Vanzelfsprekend is er ook de bereidheid om in de toekomst in overleg te blijven om te onderzoeken of verplaatsing mogelijk is. Tot op heden heeft dat helaas niet tot een oplossing geleid. Vertrekpunt voor voorliggend plan is dat Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V. op de huidige locatie niet in haar bestaande rechten mag worden beperkt door voorliggend woningbouwplan.

13.2 Milieuzonering

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Markelo-Noord is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, en voldoet daarmee niet aan artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de aanwezigheid van de bedrijven/bedrijfslocaties van reclamant op enkele meters afstand van de woningen in het plangebied, gelet op de maximale mogelijkheden van de planologische ruimte, is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 3.1.6, vijfde lid, aanhef en onder b en c van het Besluit ruimtelijke ordening bevat de verplichting om, bij afwezigheid van een milieueffectrapport, een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met het aangrenzende gebied en de

milieukwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. In het bestemmingsplan wordt dit ingevuld met behulp van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: "VNG-handreiking").

De toelichting voor wat betreft de milieueisen, en daarmee de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is gebaseerd op de richtafstanden in de VNG-handreiking. Hiermee miskent de gemeente in de eerste plaats dat ook noodzakelijk is om te voldoen aan de eisen in het Activiteitenbesluit, omdat het bedrijf van reclamanten een type B inrichting betreft.

Gemeentelijke reactie

Tijdens de planvorming is aansluiting gezocht bij de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

Aanvullend is ook gekeken naar de belangen van reclamant en de maximale mogelijkheden van planologische ruimte zoals die nu geldt. Deze ruimte wordt enerzijds begrensd door de regels uit het geldende bestemmingsplan, maar anderzijds ook door de aanwezigheid van reeds bestaande gevoelige functies in de directe omgeving, zie hierover meer onder 'bedrijfsactiviteiten'.

13.3 Bedrijfsactiviteiten

De toelichting bij het plan benoemt de aanwezigheid van Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V op korte afstand van het plangebied en de milieucategorie van de aanwezige bedrijven. De gemeente heeft echter nagelaten om de planologische situatie (lees: de maximale mogelijkheden) in beeld te brengen en derhalve een zorgvuldig onderzoek uit te voeren. De gemeente volstaat namelijk met het enkel verwijzen naar de VNG-brochure ten aanzien van de richtafstanden. Dit is een onvoldoende beoordeling van het woon- en leefklimaat. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient namelijk een veel bredere beoordeling gemaakt te worden.

In dit kader is van belang om de feitelijke situatie ter plaatse van de beoogde woningen te beoordelen. In het geheel is niet benoemd wat het karakter van de werkzaamheden op de hiervoor genoemde percelen zijn, wanneer die plaatsvinden en wat voor hinder daaruit maximaal voortvloeit. Reclamant is bereid om, indien nodig, hier een nadere toelichting over te geven. Zo is bijvoorbeeld inherent aan de bedrijfsvoering van reclamant dat ook in de nacht vervoers-, laad en losbewegingen plaatsvinden, met vaak zwaar materieel. Dit is niet meegenomen in het plan omdat slechts volstaan is met een enkele verwijzing naar de VNG-brochure. Reclamanten vrezen dat de nabijheid van een woonwijk zorgt voor klachten, met als gevolg belemmering van zijn bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

Ook hinder die niet wettelijk is gereguleerd, telt mee voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is eveneens van belang dat sprake kan zijn van cumulatie. Het bestemmingsplan staat op de bedrijfslocatie van Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V en omliggende locaties bedrijven in milieucategorie 3.1 tot 4.1 toe. Op het bestemmingsvlak is een betonbewerkingsbedrijf toegestaan maar ook een veevoederfabriek, gemeentewerf en smederij zijn toegestaan. Uit het aan het ontwerp ten grondslag liggende onderzoek blijkt op geen enkele wijze in hoeverre de maximale mogelijkheden in beschouwing zijn genomen en wat de hinder van deze toegestane functies is op het voorliggende plangebied. In het kader van de goede ruimtelijke ordening kan niet volstaan worden

met enkel en alleen de verwijzing naar de afstanden uit de VNG brochure. Bij de goede ruimtelijke ordening dient een breder onderzoek plaats te vinden hetgeen hier niet het geval is.

Gemeentelijke reactie

Als wordt gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse van de Noordachterschweg dan wordt duidelijk dat het bedrijfsperceel van Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V in de bestaande situatie al wordt omringd door gevoelige functies (reguliere woningen, bedrijfswoningen). Hier moet ook nu al in de bedrijfsvoering rekening mee worden gehouden. Het dichtst bij het plangebied gelegen bedrijfsperceel van Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V ligt aan de Noordachtereschweg 10 in Markelo. Op dit perceel staat centraal een bedrijfsgebouw met daaromheen verharding met ruimte om te manoeuvreren en parkeren. Ten noorden daarvan ligt nog de bedrijfswoning op het perceel aan de Noordachtereschweg 10a.

Het bedrijfsperceel maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Markelo' dat is vastgesteld op 10 mei 2023. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het bouwvlak ligt van de bestaande voorgevel tot de achterste perceelsgrens. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende bijlage 3 'Staat van bedrijven';
- b. de bedrijven, die op het moment van het van kracht worden van dit plan al ter plaatse aanwezig waren en die zijn vermeld in de bij de regels behorende bijlage 2 'Lijst met bedrijven'.

Voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 geldt een richtafstand tot een rustige woonwijk van 10-30 meter en tot gemengd gebied van 0-10 meter. Aan de Noordachtereschweg 10 is echter al een bestaand bedrijf in een hogere categorie aanwezig. In de bij de regels behorende bijlage 2 staat het volgende:

Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie
Noordachtereschweg 10	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. > 1.000 m ²	3.1

Voor een bedrijf in categorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk en 30 meter tot het omgevingstype gemengd gebied. Over het omgevingstype meer onder het punt 'rustige woonwijk'.

Als wordt gekeken naar de bestaande gevoelige functies in de directe omgeving dan valt op dat direct ten noorden van de bedrijfswoning, op 0 meter afstand, een reguliere woonperceel is aan de Noordachtereschweg 12. De kortste afstand van dit woonperceel tot het bedrijfsperceel zelf (Noordachtereschweg 10) is ca. 22 meter. Ten noordwesten van het bedrijfsperceel staat aan de Keppels 21 ook een reguliere woning, wederom op 0 meter afstand van het perceel met de bedrijfswoning en op ca. 13 meter afstand van het bedrijfsperceel. Ten westen van het bedrijfsperceel, aan de overkant van de Noordachtereschweg, ligt op 15 meter afstand een perceel van woningbouwcorporatie Viverion. Het bouwvlak van het appartementencomplex, ooit opgericht als woon-zorgcomplex, ligt op 42 meter van het bedrijfsperceel (Noordachtereschweg 10). Aanvullend is er aan de Noordachtereschweg 8 nog een bedrijfswoning aanwezig, welke weliswaar een lager beschermingsniveau kent, maar ook op slechts 2 meter van het bedrijfsperceel aan de Noordachtereschweg 10 ligt. Als wordt gekeken naar de maximale mogelijkheden van reclamant, dan moet deze ook rekening houden met de aanwezigheid van deze reeds bestaande gevoelige functies in de directe omgeving. Gezien de geldende richtafstand en de feitelijke afstand ten opzichte van bestaande gevoelige functies vormen deze al de grootste beperking waar het gaat om de maximale planologische mogelijkheden voor het bedrijfsperceel van Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V.

Tijdens de planvorming is het uitgangspunt gehanteerd dat de beoogde nieuwe woningen niet mogen leiden tot belemmeringen voor omliggende bedrijven. Dit door fysiek voldoende ruimte te creëren tussen de woningen en de bestaande bedrijven aan de Noordachtereschweg om eventuele hinder te voorkomen. De woningbouwkavel die het dichtst bij de Noordachtereschweg 10 ligt begint met de achtertuin op 35 meter afstand van de inrit naar het bedrijfsperceel. Hiertussen komt een wadi en nog een straat met een stoep. De woning zelf zal door de situering van de hoofdmaatvoeringstrook op nog grotere afstand komen te liggen (ca. 47 meter).

Gezien de maximale planologische mogelijkheden, in samenhang met de aanwezigheid van reeds bestaande gevoelige functies in de omgeving van het bedrijf kan worden geconcludeerd dat Betonboor- en zaagbedrijf Tempelman B.V niet wordt beperkt in hun mogelijkheden op het bedrijfsperceel aan de Noordachtereschweg 10. Omgekeerd betekent het voor de beoogde woningen dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding: Afstand bedrijfsperceel Noordachtereschweg 10 tot meest nabijgelegen kavel.

13.4 Rustige woonwijk

Reclamant merkt op dat de plantoelichting onderscheid maakt tussen gemengd gebied en rustige woonwijk. Reclamant is van mening dat dit niet juist is. Het hele gebied dient aangemerkt te worden als rustige woonwijk. In het plangebied is de bestemming "recreatie" en "horeca" grotendeels verwijderd en geldt in de hoofdzak de bestemming "woongebied 1". Dat betekent dat met het voorliggende plan een reguliere rustige woonwijk met groenvoorzieningen gerealiseerd zal worden. Gelet op de feitelijke en planologische uitgangspunten dient dan ook uit te worden gegaan van een rustige woonwijk.

Ondanks de duidelijke rol van de woonwijk en het ontbreken van diverse functiescheidingen concludeert u in het onderzoek wel dat er sprake is van een gemengd gebied. Reclamanten verwijzen

naar figuur 3 (afkomstig uit de toelichting) waar de rood omkaderde gebieden worden aangemerkt als gemengd gebied. Reclamant kan deze redenering niet volgen.

Ten eerste dient vastgesteld te worden dat sprake is van een rustige woonwijk nu er voor 90% sprake is van een reguliere woonwijk zonder noemenswaardige functies.

In de toelichting wordt gesteld dat ter plaatse van het aangewezen gemengd gebied sprake is van een menging van functies. Reclamanten kunnen dit niet volgen. Aanknopingspunten voor gemengd gebied zijn aldus de VNG-handreiking het bestaan van andere functies (bijvoorbeeld winkels, horeca en bedrijven) direct naast woningen, lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, en gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur. Van een rustige woonwijk is volgens de VNG-brochure sprake als de wijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding en afgezien van wijkgebonden voorzieningen geen andere functies voorkomen in de wijk.

In het oostelijk aangewezen gemengd gebied geldt enkel de bestemming "woongebied — 1" en "groen". In het zuidwestelijk aangewezen gemengd gebied geldt de bestemming "horeca" en "recreatie" en de bestemming "wonen" voor een deel van het plangebied dat is afgescheiden van de bestemming "woongebied — 1". Deze bestemming is aanzienlijk verkleind ten aanzien van de situatie onder het bestemmingsplan Markelo. Dit deel van het plangebied is het gemengde karakter verloren met de komst van een rustige woonwijk, omringd door groen.

Er is in het plan Markelo-Noord geen sprake van het bestaan van andere functies direct naast woningen. Evenmin is sprake van lintbebouwing in het buitengebied of direct langs hoofdinfrastructuur. Er wordt juist alles aan gedaan om een rustige woonwijk te realiseren. Reclamanten kunnen niet anders dan concluderen dat onvoldoende is gemotiveerd waarom midden in de wijk een onderscheid wordt aangebracht tussen verschillende gebiedstypen. Er is dus geen sprake van gemengd gebied in het plangebied. Dat betekent dat onvoldoende is gemotiveerd waarom de gehanteerde milieuzoneringsseisen toelaatbaar zijn.

Ten tweede blijkt uit het plan op onbegrijpelijke wijze waarom het plan binnen de planbegrenzing wordt verdeeld over twee soorten gebieden zoals zichtbaar is op de hiervoor weergegeven foto. Uitgaande van een rustige woonwijk dient een afstand aangehouden te worden van 50 meter op basis van de VNG-handreiking. Daaraan wordt simpelweg niet voldaan waardoor het voorliggende plan onzorgvuldig tot stand is gekomen. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de woonbestemming is namelijk ca 27 meter en derhalve veel korter dan de vereiste 50 meter.

Voor zover de gemeente meent dat ondanks het hiervoor genoemde toch sprake zou zijn van een gemengd gebied dient evenmin vastgesteld te worden dat het plan kan worden gerealiseerd. Indien namelijk sprake zou zijn van een gemengd gebied zou een afstand gelden van 30 meter. Daaraan wordt niet voldaan. Uitgangspunt bij de afstand in het kader van de ruimtelijke ordening is niet de gevel van de locatie maar de planologische ruimte waarbinnen activiteiten mogelijk zijn. Dat betekent dat een afstand moet worden berekend tussen de woonbestemming (woongebied-1) en de bedrijfsbestemming. De richtafstand van 30 meter wordt op deze manier ook niet behaald. Dit is te zien op een bij de zienswijze gevoegde figuur.

Gemeentelijke reactie

Reclamant is van mening dat het hele gebied moet worden aangemerkt als het omgevingstype

‘Rustige woonwijk’. Hiermee wordt ten onrechte miskent dat er aan de Noordachtereschweg sprake is van bestaande bedrijvigheid, zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan staat verwoord.

Bij gemengd gebied gaat het volgens de handreiking om een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Dit betekent dat naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en bedrijven. Reclamant voert aan dat in het plan Markelo-Noord zelf vooral toeziet op woningbouw, maar vergeet de directe omgeving van het plangebied in de afweging te betrekken. Zoals hiervoor al is beschreven is er aan de Noordachtereschweg sprake van een menging van functies. Ten oosten van de Noordachtereschweg is van oudsher bestaande bedrijvigheid, waar in de 21^{ste} eeuw met de realisatie van de wijk De Esch woningbouw op korte afstand omheen is gebouwd. Ten zuiden van het plangebied ligt het complex van de woningbouwcorporatie, met direct aansluitend detailhandel. Gezien deze bestaande situatie beschouwen wij het deel van het plangebied dat hieraan grenst als het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Hiervoor is bij ‘bedrijvigheid’ al aangegeven dat de meest nabijgelegen achtertuin op 35 meter afstand van het bedrijfsperceel van reclamant ligt, de strook waar de woning komt op 47 meter. Daarmee wordt voldaan aan de minimale richtafstand van 30 meter en er sprake is van een goed woon en leefklimaat. Ook hier geldt nogmaals dat op kortere afstand reeds bestaande gevoelige functies aanwezig

13.5 Behoeft

Uit de toelichting van het plan volgt dat sprake zou zijn van een behoefte. Reclamanten betwisten dat nu uit het plan op geen enkele wijze inzicht is gegeven in de daadwerkelijke behoefte. Het college heeft ervoor gekozen om een algemene toelichting te schrijven. Dat is onvoldoende.

Het staat vast dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied. In dat geval dient conform de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak een laddertoets plaats te vinden waarbij het zogenaamde stappenplan moet worden doorlopen. Dat is niet gebeurd en derhalve is het plan in strijd met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen.

Voor zover wordt gewezen op de regiodeals stellen reclamanten dat in de regiodeals een andere opzet is gehanteerd voor wat betreft behoefte en de expliciete invulling daarvan is niet zichtbaar in het voorliggende plan.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 10 over de woningbehoefte.

13.6 Bestemming groen

Reclamanten hebben ernstige bezwaren tegen de voorgenomen woningbouw omdat daarmee sprake is van een belemmering voor de bedrijfsvoering ter plaatse. Hoewel niet duidelijk is wat de gemeente van plan is met de groenvoorziening, zorgt de groenbestemming voor een extra beperking ten opzichte van reclamanten. Artikel 4.1 maakt het volgende mogelijk binnen de groenvoorziening:

- a. groenvoorzieningen;
- b. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland;
- c. voet- en fietspaden;
- d. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

- h. verblijfsdoeleinden;
- i. dagrecreatief medegebruik;
- j. parkeervoorzieningen.

Het voorliggende plan maakt derhalve meer mogelijk dan enkel en alleen groen. Sterker nog, het plan maakt binnen deze bestemming veel activiteiten mogelijk die beoordeeld moeten worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening nu in deze gebieden mensen kunnen verblijven. Uit het plan blijkt namelijk op geen enkele wijze dat het college heeft willen borgen dat een groenstrook wordt opgenomen en/of wadi wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan is gebaseerd op toelatingsplanologie en derhalve biedt het plan geen enkele verplichting voor de aanleg van groen/wadi. Daarmee is het plan in strijd met de vereiste zorgvuldigheid en motivering tot stand gekomen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 10 over groen.

13.7 Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing merken reclamanten op dat in de planregels niet is voorzien in een voorwaardelijke verplichting. Deze landschappelijke inpassing is voor reclamanten van groot belang, omdat zonder landschappelijke inpassing aanvullende hinder kan ontstaan ten aanzien van de percelen van reclamanten. De gemeente heeft het niet in zijn macht om zelf de maatregelen te treffen. Bovendien zijn de maatregelen niet anderszins gewaarborgd. Daarom is een voorwaardelijke verplichting noodzakelijk.

Gemeentelijke reactie

Er is geen sprake van een landschappelijke, maar een stedenbouwkundige inpassing ter plaatse van het bedrijf van reclamant. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is aansluiting gezocht bij de structuur van de omgeving, de wijk de Esch. Dat is bij de Noordachtereschweg vormgegeven door een ruim straatprofiel aan te houden met 2 straten met daartussen een groene ruimte met wadi's.

Reclamant voert aan dat zonder landschappelijke inpassing aanvullende hinder kan ontstaan ten aanzien van diens bedrijfsperven. Het landschap bestaat hier echter uit stedelijk gebied. De gronden die worden voorzien van de bestemming 'Groen' zullen worden ingezet als groenvoorziening in combinatie met functies als waterberging en aanverwante functies zoals speelvoorzieningen, paden of openbare nutsvoorzieningen. Een dergelijke inrichting past prima binnen de bebouwde kom en doet op geen onevenredige afbreuk aan de belangen van reclamant.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen.

Zienswijze 14

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

14.1 Woningbehoefte

De woonvisie gemeente Hof van Twente 2021 — 2025 is vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente op d.d. 14 december 2021. In een tabel (TABEL 1 WONINGBEHOEFTE HOF VAN TWENTE NAAR WOONMILIEU, 2020-2030) staat de woningbehoefte weergegeven voor de gehele gemeente en dat er in totaal een behoefte bestaat aan 675 — 730 nieuwe woningen verdeeld over de gehele gemeente. In een andere tabel (TABEL 2 WONINGPROGRAMMA IN DE KERNEN EN HET BUITENGEBIED, 2020-2030) in deze uitgave van het gemeenteblad staat dat er in Markelo behoefte is aan 85 tot 90 nieuwe woningen in de kern Markelo. Dit verenigt zich totaal niet met de aantallen (160 nieuwe woningen!) die nu aan andere plekken (Hemmelweg 12 stuks, Burgemeester de Beaufortplein 32 stuks en Tolweg 7 stuks) en Markelo Noord (109 stuks!) zijn toegedicht. Reclamanten betwijfelen of er daadwerkelijk behoefte is aan ten minste 160 woningen. Wordt er daadwerkelijk gebouwd voor de gemeenschap? Reclamanten denken van niet. Ook hebben reclamanten grote twijfels bij de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen voor de eigen gemeenschap. Waarom wordt met dit ontwerpbestemmingsplan volledig van visie en beleid afgeweken?

Reclamanten staan net als velen in de gemeente ingeschreven op de kavelwachtlIJst van de gemeente Hof van Twente en zouden in een ideale situatie ooit graag eens een nieuw huis willen bouwen. De stek die beschikbaar komt is daarbij uiteraard van essentieel belang. Echter hebben reclamanten geconstateerd dat maar 25% van de kavels op gemeentelijke gronden liggen. Reclamanten zijn van mening dat deze verhouding volledig scheef is en daarmee de vraag naar bouw kavels in de gemeente ontzettend hoog blijft. Er moet toch ook een optimale invulling worden gegeven aan gemeentegrond, ook vanuit financieel belang van de gemeente Hof van Twente? Hiermee lijkt enkel gekeken te zijn naar het maximaliseren van de opbrengsten voor de gronden van de projectontwikkelaar en niet naar het gemeentelijk belang. Reclamanten verzoeken deze verdeling te herzien om de kavelwachtlIJst te verkleinen in het belang van degenen die staan ingeschreven, waaronder wij zelf.

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de vraag naar projectmatige woningbouw. Dit omdat het realiseren van een eigen woondroom hierdoor (gedeeltelijk) losgelaten moet worden, maar belangrijker nog zijn de te hoge kosten voor dergelijke projectbouwwoningen. Hieraan wordt tweeledig verdiend, enerzijds aan de grond en anderzijds wordt er opgelegd te bouwen met een door de projectontwikkelaar gekozen partij. Dit werkt een monopolypositie in de hand en is onzer inziens niet in het belang voor bewoners van de gemeente Hof van Twente. Reclamanten achten het noodzakelijk te weten voorafgaand aan een dergelijke bestemmingsplanwijziging dat de projectontwikkelaar inzage geeft in de kosten voor de te bouwen woningen. Reclamanten trekken ernstig in twijfel of aan de voorgestane ontwikkeling wel behoefte bestaat en of dit ten gunste is van de lokale bevolking van onze gemeente. En als de gemeente er toch voor kiest de projectontwikkelaar een monopolypositie te verschaffen, op welke manier zal de gemeente hierop dan haar invloed uitoefenen ten gunste van de lokale bevolking?

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 10 over de woningbehoefte.

Bij de behoefte aan woningbouw wordt geen onderscheid gemaakt tussen gemeentelijke kaveluitgifte met vrij te bebouwen kavels of projectmatige woningbouw. Beide vormen voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen. Bij voorliggend plan beschikt de ontwikkelaar over een grondpositie op een geschikte locatie voor woningbouw waarvoor een plan is opgesteld. Bij de planvorming is het algemeen belang dat woningbouw dient, zoals diverse woningtypen, doelgroepen en betaalbaarheid vroegtijdig ingebracht, zo bevat het plan vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Betaalbare woningen maken daar deel van uit.

14.2 Alternatieve bouwlocaties Markelo

"Elke woonlocatie moet raak zijn" waarbij inbreiding boven uitbreiding gaat, dit is 1 van de belangrijkste speerpunten van woonbeleid van de gemeente Hof van Twente en reclamanten onderstrepen dit. Maar met deze uitbreiding wordt landelijk gebied opgeofferd voor uitbreiding van Markelo, dat onnodig en onwenselijk. Locaties als onder andere het oude Countusgebouw en Tankstation Frederiks krijgen naar alle waarschijnlijkheid een nieuwe invulling, maar er liggen in Markelo nog veel meer kansen. Deze mate van volume van uitbreiding belemmert mogelijke kansen voor inbreiding en dit zou de gemeente ten allen tijde moeten voorkomen. Reclamanten vragen om eerst de mogelijkheden tot inbreiding te onderzoeken en hieraan voorrang te verlenen.

Reclamant merkt ook op dat grootschalige woningbouw met 109 nieuwe woningen op de Esch de ontwikkeling elders in Markelo volledig op slot zet. Daarnaast wordt hiermee het dorp Markelo volledig uit z'n verband getrokken en met het voorgenomen plan enkel aan de noordzijde uitgebreid. Deze uitbreiding moet verkleind worden, zodat er kansen blijven bestaan voor locaties elders in Markelo zoals bijvoorbeeld aan de zuidzijde van het dorp zodat het centrum centraal van de bebouwde kom blijft.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording zienswijze 10 over de woningbehoefte en alternatieve locaties.

Met de ontwikkeling van Markelo-Noord wordt het dorp Markelo niet volledig uit zijn verband getrokken. Het plangebied bestaat enerzijds uit gronden die horen bij de wijk De Esch en altijd waren beoogd voor woningbouw en anderzijds uit gronden met een recreatieve bestemming welke ingeklemd liggen tussen de woningen aan de Holterweg én de wijk de Esch. Het plangebied ligt op nog geen 100 meter ten noorden van de centraal gelegen Grotestraat waaraan een groot deel van de voorzieningen van Markelo liggen en maakt nu grotendeels al deel uit van de bebouwde kom. Er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

14.3 Bescherming landelijk gebied

Reclamanten wonen aan de rand van Markelo met alle daarbij behorende kenmerken en flora en fauna. Onder andere konijnen, hazen, egels, steenmarters, en steenuilen zijn al jaren vaste bezoekers van hun tuin en het voorgenomen te ontwikkelen gebied. Ook de vleermuizen hebben vaste trek op de grens van onze tuin met het voorgenomen te ontwikkelen gebied. Het verbaast reclamanten dan ook zeer dat Natuurbank Overijssel een aantal beschermde soorten in het Quickscan natuurwaardenonderzoek niet heeft geconstateerd en het lijkt er op dat het onderzoek bewust is uitgevoerd op een moment dat bepaalde soorten niet goed waarneembaar zijn. Reclamanten trekken dan ook in twijfel of dit onderzoek juist is uitgevoerd en verzoeken nader onderzoek te

verrichten in het gebied aangrenzend aan ons perceel. Reclamanten verlangen dat de leefomgeving niet wordt aangetast door het voorgenomen plan.

Helaas hebben reclamanten moeten constateren dat de in het Quicksan natuurwaardenonderzoek genoemde werktuigenberging onlangs zonder aankondiging aan ons door de projectontwikkelaar is gesloopt, hoe is dit mogelijk? Dit heeft met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid veel grondgebonden zoogdieren gedood en vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield. Waarom is er medewerking verleend dat de sloop van de werktuigenberging uitgevoerd is voorafgaand aan het vaststellen van de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan? Het is op zijn minst opmerkelijk dat de asbestsanering op een zaterdag is uitgevoerd. Op welke wijze heeft de gemeente erop toegezien dat de asbestsanering en sloop van de werktuigenberging op juiste wijze is uitgevoerd?

De Markelose Esch is gelegen op uitloper van een stuwwal dat valt onder Nationaal Park Sallandse heuvelrug Twents Reggedal, dit gebied zou toch juist in bescherming genomen moeten worden? Dit is daarom nog een aanvullende gemeenschappelijke reden dat het onzer inziens onwenselijk dat dit gedeelte van de Esch wordt bebouwd.

Gemeentelijke reactie

Het doel van een Quicksan natuurwaardenonderzoek is een verkennend onderzoek waarbij, onder andere door een veldbezoek, de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde soorten wordt vastgesteld. Dat soms meer soorten worden waargenomen, is mogelijk. Op basis van een enkel bezoek kan nooit de aanwezigheid van alle soorten uitputtend vastgesteld worden. Wel kan de geschiktheid van het gebied voor soorten en de (potentiële) aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten vastgesteld worden. De conclusie van het onderzoek was dat er mogelijk vogels nestelen en beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren een verblijfplaats bezetten. In zoverre is het in overeenstemming met de waarnemingen van reclamant. Om tot deze conclusie te komen hoeven niet alle soorten waargenomen te zijn. Op basis van een beoordeling van de inrichting en gevoerde beheer kan bepaald worden of het plangebied tot essentieel functioneel leefgebied behoort van soorten, waarvan de verblijfplaats strikt beschermd is. Deze onderzoeksmethode is geschikt om vast te stellen of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan in de weg staat. Dat is niet het geval.

Voor de sanering én sloop van de werktuigenberging is door de ontwikkelaar op 21 februari 2023 een melding ingediend. Deze melding is door de Omgevingsdienst Twente (hierna: ODT) beoordeeld en per brief van 1 maart 2023 is door de ODT aangegeven dat de sloopwerkzaamheden na de melding van de feitelijke aanvang van de werkzaamheden gestart kunnen worden. De aanvang van de werkzaamheden is vervolgens gemeld door de uitvoerende partij, Plentas B.V. De feitelijke saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden op woensdag 15 maart 2023 tussen 8 uur 's ochtends en 13:00 uur 's middags. Na afloop van de werkzaamheden en de uitgevoerde visuele inspectie is het saneringsgebied vrijgegeven voor vervolgwerkzaamheden (verdere sloop).

Vanwege het ontbreken van voldoende inbreidingslocaties voor woningbouw in Markelo is gekeken naar geschikte uitbreidingslocaties. Aan het plangebied is geen formele status toegekend in relatie tot het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug Twents Reggedal. Het gegeven dat Markelo omringt wordt door de bekende 'heuvels' met een hoge landschappelijke waarde maakt het vinden van een geschikte plek geen gemakkelijke opgave. Uiteindelijk is aangesloten bij de locaties die hiervoor vanuit de structuurvisie Markelo al in beeld waren. Het deel van het plangebied tussen de Noordachtereschweg en de Holterweg is in de huidige situatie al aan 3 zijden omsloten door

bebouwing en ligt aanzienlijk lager dan de feitelijke es waarop de wijk de Esch is gesitueerd. Bovendien kan hier bij recht al een recreatieterrein met bungalows worden gerealiseerd. Vandaar dat de afweging is gemaakt om hier woningbouw mogelijk te maken.

14.4 Bestemming Recreatie

De voormalig/huidige eigenaar heeft nooit actief en/of volledig invulling gegeven aan de recreatieve bestemming. Er staat slechts 1 chalet dat enkel voor permanente bewoning (ten minste 6 maanden) is verhuurd. Zo is het gebruik naar zover reclamanten weten nog steeds. Daarnaast zijn er weides voor de paarden van de voormalig/huidige eigenaar en is hier voor het berijden van deze paarden enkel door henzelf gebruik van gemaakt. Reclamanten hebben hun woning gekocht in de wetenschap dat er achter ons perceel een uitgestrekt perceel is gelegen met een recreatieve bestemming en we waren er dan ook van bewust dat er in de toekomst eventueel iets meer recreatieve activiteiten zouden kunnen komen. Dit past ook prima op deze ruimtelijke plek in dit landelijke gebied aan de rand van het dorp.

Recreatie in het buitengebied aan de rand van het dorp op gepaste afstand van de woonbestemming/woongebied behoort onzer inziens toe aan deze plek. Maar reclamanten zijn van mening dat een recreatief perceel niet volledig omringd kan worden door een woongebied. In voorgestane plan blijven de mogelijkheden qua aantal te bouwen recreatiewoningen gehandhaafd op een veel kleiner perceel. Daarnaast is het bebouwingspercentage verhoogd van 5% naar 10%. Los van het feit dat recreatie niet middenin een woongebied past, zijn wij tegen intensivering van recreatie op deze plek in Markelo omdat dit voor meer overlast zal gaan zorgen. Volgens reclamanten bestaat hiernaar ook geen behoefte, mede gezien de voormalig/huidig eigenaar hier nooit actief en/of volledig invulling aan heeft gegeven.

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan 'Markelo' ligt direct aan het perceel van reclamant de bestemming 'Recreatie'. Binnen het opgenomen bouwvlak mogen maximaal 15 recreatiebungalows worden gerealiseerd. Ook bijbehorende aspecten als verkeer- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en terreinafscheidingen zijn al bij recht toegestaan.

De mening van reclamant dat een recreatieve functie niet omringd kan worden door woongebied delen wij niet. Dit is afhankelijk van het type recreatie en de beoogde doelgroep. Met voorliggend plan is door het begrenzen van het bouwvlak voor recreatiebungalows voldoende afstand aangehouden om hinder ten opzichte van omliggende woningen te voorkomen. Bovendien zullen aspecten als verkeer- en parkeren op eigen terrein afgewikkeld moeten worden. Het gaat nog altijd om een kleinschalige ontwikkeling met maximaal 15 recreatiebungalows. Het is aan de eigenaar van het betreffende perceel om te bepalen of en wanneer er uitvoering aan deze mogelijkheid wordt gegeven.

14.5 Zonnepanelen in veldopstelling huidige/voormalig eigenaar

Onlangs zijn er door de voormalig/huidig eigenaar op het perceel grond met de recreatieve bestemming op grote schaal zonnepanelen geplaatst in een veldopstelling. Naast dat dit voor nog meer landschapsontsiering zorgt, is dit ook schadelijk voor de flora en fauna in dit gebied. Het lijkt er

op dat hiermee nog een ongeoorloofd voorschot (naast de sloop van de werktuigenberging) is genomen op de voorgestane ontwikkelingen. Het lijkt reclamanten namelijk onmogelijk dat de geplaatste zonnepanelen ten goede komen van de huidige bestemming? Valt deze orde van grote wel binnen het bebouwingspercentage? Zijn deze zonnepanelen geoorloofd en is hiervoor vergunning verleend? Zo niet, verzoeken wij u hierbij tot handhaving. Wij zien dit niet als een verbetering voor de omgeving, daarnaast geeft dit ons het gevoel dat de huidige/voormalig eigenaar allerlei privileges wordt verschaft.

Gemeentelijke reactie

Onder de bestemming 'Recreatie' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee zonnepanelen in een veldopstelling kunnen worden vergund. Dit om te kunnen voorzien in de energiebehoefte van het naastgelegen horecabedrijf. Aan deze bevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld zoals een maximale afstand van 25 meter tot de horecabestemming én een maximale bouwhoogte van 1 meter. Ook is een goede landschappelijke inpassing als voorwaarde opgenomen. De bevoegdheid ziet toe op gronden met een recreatieve bestemming. Hier mogen al recreatiebungalows en aanverwante voorzieningen worden gerealiseerd. De afwijkingsbevoegdheid doet geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat van reclamant.

Er is bij de gemeente geen vergunningaanvraag voor de betreffende veldopstelling zonnepanelen ingediend. Een verzoek om handhaving kan met een brief schriftelijk bij de gemeente worden aangevraagd, zie hiervoor de gemeentelijke website, onder 'direct regelen en informatie' onder 'melding, klacht en bezwaar'.

14.6 Toename verkeersoverlast

Vroeger konden reclamanten, in hun jeugd, zorgeloos op straat spelen in de Tolweg, maar tegenwoordig is dit ronduit gevaarlijk. Er wordt ontzettend hard gereden met name aan de zijde vanaf het industrieterrein tot aan de Holterweg. Vanaf de Loosboerstraat tot aan de Rijssenseweg hebben buurtbewoners zelf het heft in handen genomen met verkeersbelemmerende maatregelen. Dit is niet wenselijk lijkt ons. De Tolweg wordt volledig overbelast mede door eerdere ontwikkelingen in Markelo. De woonwijken Anholtskamp, De Esch en de Herikeresweg hebben eraan bijgedragen dat de Tolweg steeds drukker is geworden. Daarnaast is de situatie in het centrum aangepast met als doel de Grotestraat minder aantrekkelijk te maken voor motorische voertuigen. Uiteraard met als gevolg dat nog meer mensen de Tolweg als sluiproute hanteren. De Tolweg zit, ook volgens het rapport dat opgesteld is door Goudappel & Coffeng, al over de maximaal wenselijke capaciteit. Er zou voor dit probleem, van overbelasting, juist een oplossing moeten komen in plaats van het nog zwaarder belasten van de Tolweg.

Reclamanten hebben vernomen dat er eveneens een ontsluitingsweg voor fietsers en een brandgang zou moeten komen nabij het appartementencomplex aan de Holterweg. Mede door de hoge muren van het appartementencomplex en tankstation DCO zal dit eveneens tot geluidsoverlast zorgen. Iedere vorm van overlast is onwenselijk en dient voorkomen te worden.

Gemeentelijke reactie

Het grootste deel van de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen zal een relatie hebben van/naar de Rijksweg Al. De verbinding naar de bestaande woonwijk De Esch is komen te vervallen, om enerzijds het risico op sluipverkeer naar De Esch tot een minimum te beperken en anderzijds het effect op de Tolweg naar verwachting beperkt is vanwege het ontbreken van belangrijke

bestemmingen via deze route voor het nieuwe verkeer. Gezien de huidige vormgeving van de Tolweg is elke toename in principe ongewenst. Daarom zal de verkeersintensiteit gemonitord worden, en wanneer hiertoe aanleiding is – ook vanuit de bewoners - zal in overleg met bewoners bepaald worden of het nemen van eventuele maatregelen al dan niet noodzakelijk is.

Het geplande voet- en fietspad langs het appartementencomplex aan de Holterweg ligt op meer dan 45 meter van het perceel van reclamant. Het gebruik van het betreffende pad door fietsers of voetgangers leidt niet tot dusdanige geluidsniveaus dat het woon- en leefklimaat van reclamant onevenredig wordt aangetast.

14.7 Strijdig met structuurvisie 2010

Gemeenten dienen hun bestemmingsplannen te baseren op de structuurvisie. Met dit

ontwerpbestemmingsplan Markelo-Noord wordt gerefereerd naar de structuurvisie 2010 voor Markelo van de gemeente Hof van Twente. In deze structuurvisie is 'balans zoeken' als een van de kernwaarden opgenomen. Volgens deze structuurvisie dient er een verhouding gezocht te worden tussen nieuwe initiatieven en een bijdrage aan de ruimtelijke structuur inclusief landschappelijke inpassing, waarbij de bestaande structuur een belangrijk uitgangspunt is. Met deze ontwikkeling is hier totaal geen rekening mee gehouden ter plaatse van ons perceel. Dat is voor ons volstrekt onacceptabel.

In de structuurvisie van 2010 is een structuurvisiekaart opgenomen. Hier is een gedeelte van het voorgenomen plan als zoeklocatie wonen op langere termijn opgenomen, waarbij allereerst gekeken dient te worden naar het potentieel in de kern. Hier schiet de gemeente ernstig tekort door voorbij te gaan aan de aangemerkte herontwikkelingslocaties. Daarnaast is het gedeelte achter het perceel van reclamant, dat in het voorgenomen plan voor woningbouw met een zeer hoge bebouwingsdichtheid, juist gearceerd voor landschappelijke inpassing. Dit ziet reclamant in het voorgenomen plan niet terug en wij verwachten dan ook dat met deze landschappelijke inpassing rekening wordt gehouden en de bouwstroken achter ons perceel ten minste uit het voorgenomen bestemmingsplan voor Markelo-Noord worden geschrapt.

Gemeentelijke reactie

Reclamant verwijst naar de in de structuurvisie opgenomen kernwaarde 'balans zoeken'. Formeel is dit geen kernwaarde uit de structuurvisie, maar wordt aangegeven dat dit komt uit de destijds lopende strategische visie. Desalniettemin past het woningbouwplan goed in deze kernwaarde. Bij balans zoeken wordt een verhouding gezocht tussen nieuwe initiatieven en een bijdrage aan de ruimtelijke structuur (waarbij de bestaande structuur een belangrijk uitgangspunt is) inclusief een landschappelijke inpassing. Het plangebied dat grenst aan het perceel van reclamant was een locatie die al enige tijd bestemd was voor recreatieve doeleinden, waarmee het perceel al bij recht intensiever gebruikt én bebouwd kan worden. De plek is deels omsloten door achterkanten vanaf de Tolweg-Holterweg én deels door voorkanten bij de Wozoco en de woningen aan de Noordachtereschweg. Bij het plan is aansluiting gezocht bij deze bestaande structuur, door woningen met de achterkant naar elkaar te positioneren én bij voorkantsituatie juist een ruimer profiel met groen te kiezen. Daar waar het woningbouwplan grenst aan het buitengebied (bij het zandpad tussen de Holterweg en de Noordachtereschweg) is rekening gehouden met een groenstrook waarmee de bebouwing landschappelijk goed ingepast kan worden. Er is kortom sprake van balans.

Op de structuurvisiekaart staat inderdaad 'landschappelijke inpassing' opgenomen achter het perceel van reclamant. Aanleiding daarvoor was destijds de vrij harde overgang naar het landschap van het ouderencomplex De Esch (Wozoco). In de visie staat dat die overgang vraagt om een goede landschappelijke inpassing. Aanvullend stelt de visie dat de ligging nabij het centrum van het dorp en de realisering van de randweg aanleiding zijn om na te denken over een toekomstige bestemming van dit gebied. Met voorliggend plan is daarover nagedacht én wordt er woningbouw in dit gebied mogelijk gemaakt. Daarmee schuift de overgang van het bebouwde gebied naar het landschap op, richting het zandpad tussen de Noordachtereschweg en de Holterweg. Vandaar dat op die plek rekening is gehouden met een groenstrook voor een goede landschappelijke inpassing én dit op de plek waar de overgang tot op heden was komt te vervallen.

14.7 Bouwmogelijkheden

In voorgenomen bestemmingsplan voor Markelo-Noord is opgenomen dat er 109 woningen mogen worden gebouwd. Naast het feit dat dit (naast de andere plannen in Markelo aan de Hemmelweg, Burgemeester Beaufortplein en Tolweg) veel te veel is voor een kleine kern als Markelo kunnen reclamanten uit het ontwerpbestemmingsplan niet opmaken waar deze woningen zullen worden gerealiseerd in dit uitgestrekte plan. De bouwstroken zijn groot waarin geen aantallen staan vermeld en dit is overigens ook nergens uit op te maken. Hierdoor weten reclamanten feitelijk ook niet exact waar zij als belanghebbende aan toe zijn.

In voorgenomen bestemmingsplan voor Markelo-Noord is aangegeven dat goothoogten van 4, 4,5 en 6 meter voor de nieuwe woningen geoorloofd zijn, waarbij de bouwhoogte zelfs 10 meter kan zijn. Visueel is dit vanaf het perceel van reclamanten nog een stuk hoger, aangezien de Esch hoger is gelegen. Er zijn diverse andere recente bouwlocaties aan de rand van het dorp waar andere maximale maatvoering is aangehouden en daar strookt dit absoluut niet mee. Maar bovenal is het voor reclamanten onaanvaardbaar dat de nieuwe bebouwing ver boven hun woning uit zal stijgen wat vele nadelige consequenties voor ons tot gevolg zal hebben, helemaal wanneer er boven de goot ook nog ramen kunnen komen die uitkijken op het perceel van reclamanten.

Er is een minimum dakhelling opgenomen in het voorgenomen plan, maar de maximum dakhelling is achterwege gelaten. Hierdoor laat het ontwerpbestemmingsplan de vrijheid dat een dakhelling nagenoeg verticaal omhoog mag lopen, met eveneens allerlei nadelige consequenties voor omwonenden. Tijdens een gesprek met de projectontwikkelaar gaf hij aan de daken "gewoon" schuin zullen zijn en echt niet hoger dan 8 meter, waarom wordt er dan meer ruimte gelaten?

Zoals nu in het voorgenomen bestemmingsplan voor Markelo-Noord is opgenomen is reclamant de enige bewoner waarvan de tuin direct kan worden ingesloten door bebouwing. Daarnaast laat het ontwerpbestemmingsplan het toe dat er binnen de milieucirkel van tankstation DCO zal mogen worden gebouwd, dit is niet alleen onveilig maar ook voor reclamanten volstrekt onacceptabel.

Gemeentelijke reactie

Het maximaal aantal woningen is vastgelegd in de regels. In de regels is ook opgenomen dat woningen vrijstaand en/of twee-aaneen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwde (rij-)woningen mogen worden gebouwd. Aan de achterzijde van het perceel van reclamant ligt niet de aanduiding 'aaneengebouwd' zodat hier geen rijwoningen mogen komen. Dat betekent dat er enkel twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen mogen komen. Aanvullend is er een bouwvlak met begrenzing opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd mogen worden. Daardoor is het bestemmingsplan vrij concreet

in wat er qua bebouwing én woningtypen wordt toegestaan rondom het perceel van reclamant. Deze bouw mogelijkheden komen overigens overeen met de stedenbouwkundige schets die in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen.

In de bouwstrook achter het perceel van reclamant is een maximale maatvoering van 4,5 meter voor de goothoogte en 10 meter voor de nokhoogte opgenomen. Deze maatvoering is passend in een dorpse omgeving. Dat de woning van reclamant ten opzichte van omliggende bebouwing een relatief lage maatvoering (1 laag met kap) kent doet daar niets aan af. Er staan evengoed ook panden met een grotere maatvoering (2 lagen met kap) in de directe omgeving. De opgenomen maatvoering is een maximum, de regels laten het ook toe om lagere bebouwing te realiseren.

Het klopt dat er in het dakvlak van de nieuwe woningen ook ramen kunnen komen van waaruit er mogelijk ook zicht op het perceel van reclamant is. Dit zal dan enkel vanaf de 1^e of 2^e verdieping zijn, waar doorgaans ruimten zijn waar bewoners niet de hele dag verblijven (slaapkamers, badkamer, opbergruimte). Enige vorm van inkijk en/of vermindering van privacy is onvermijdelijk bij plannen in de bebouwde kom. In een stad of dorp valt een woonsituatie vrij van inkijk niet te garanderen.

Met het oog op dorpse architectuur is het niet wenselijk dat er platte daken in het plangebied komen. Daarom is een maximale goothoogte van 4,5 meter opgenomen in combinatie met een minimale dakhelling van 40 graden. Daardoor kan er geen plat dak, of nagenoeg verticale kap met dan een plat dak, worden gerealiseerd.

Bij tankstation DCO is sprake van een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg op een afstand van ca. 17 meter van het plangebied en ca. 25 meter tot de eerste woning. Voor een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg geldt op basis van de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' een milieucategorie 2 met een richtafstand van minimaal 10 meter ten opzichte van gevoelige functies. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

14.8 Woon- en leefklimaat

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het feit dat op gronden waarop het ontwerpbestemmingsplan ziet, medewerking wordt verleend aan nieuwe woningen in het landelijke gebied waarop een recreatieve bestemming rust grenzend aan het perceel van reclamanten. Dit alleen al omdat deze ontwikkeling in meerdere opzichten een forse verslechtering betekent ten opzichte van de feitelijke en planologische situatie zoals die er op dit moment is. Het huidige woon- en leefklimaat komt hierdoor ernstig in het geding.

Dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast, hangt onder meer samen met de enorme verslechtering van het uitzicht die het gevolg van de ontwikkeling zal zijn. Daar waar reclamanten nu vrij uitzicht hebben over landschappelijk gebied, kijkt reclamant straks naar bebouwing waarbij de mogelijkheid bestaat dat er tot op de erfgrens wordt gebouwd. De woningen mogen volgens het voorgenomen plan zelfs 10 meter hoog worden! Het vrije uitzicht zal daarmee volledig verdwijnen en reclamanten krijgen inkijk van onze achterburen. De vrijheid en het vrije uitzicht zal daarmee volledig verdwijnen en plaats moeten maken voor een uitzicht op extreem hoge bebouwing. Dat is voor reclamanten echt onacceptabel.

Los van het verloren gaan van uitzicht, heeft het plan tot gevolg dat er sprake zal zijn van aantasting

van de privacy, minder zonlicht, minder wind en ontzettend veel inkijk richting het perceel van reclamant en (geluids-)overlast. Uit niets blijkt dat er in dit opzicht (onafhankelijk) onderzoek is gedaan naar en rekening is gehouden met de belangen van reclamanten.

Gemeentelijke reactie

Het woningbouwplan heeft gevolgen voor het woongenot van reclamanten. Er komen achterburen bij en het uitzicht veranderd. Tegelijkertijd doet dat geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat van reclamanten.

Feitelijk hebben reclamanten op dit moment vanuit de achtertuin vrij uitzicht op het plangebied. Vanuit het geldende bestemmingsplan 'Markelo' kan hier echter al bij recht een recreatiepark worden gerealiseerd. Daarbij mogen er maximaal 15 bungalows worden gebouwd met bijbehorende voorzieningen als inritten, parkeerplaatsen, groen en erfafscheidingen tot 2,20 meter hoog. Zoals reclamanten zelf al schrijven was dit bij de aankoop van de woning ook bekend. Dat van deze mogelijkheid tot op heden geen gebruik is gemaakt, wil niet zeggen dat reclamant aanspraak kan doen op een vrij uitzicht. Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Om te voorzien in de behoefte aan woningen moeten er nieuwe woningbouwplannen worden ontwikkeld. In een stedelijke of dorpse omgeving doet dat soms ook afbreuk aan het uitzicht van omwonenden, zoals ook voor reclamanten het geval is. Omdat geen sprake is van onevenredige afbreuk blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er wordt door de reclamant opgemerkt dat de mogelijkheid bestaat dat de bebouwing tot op de erfgrans kan worden geplaatst. Deze mogelijkheid bestaat inderdaad, echter aangezien de te realiseren woningen met de achtertuin (achtererfgebied) grenzen aan het perceel van de reclamant geldt dit uitsluitend voor bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3- respectievelijk 6 meter.

Een vermindering van zonlicht zal hooguit gelden voor het achterste deel van de tuin en minimaal zijn. Het plangebied ligt namelijk ten noordwesten van het perceel van reclamanten. De zon komt op in het oosten, bereikt haar hoogste punt in het zuiden en gaat onder in het westen. Mocht er sprake zijn van schaduwwerking dan zal deze dusdanig beperkt zijn dat er geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat plaats vindt.

Aan de zijde van het perceel van reclamanten komen enkele woonkavels. Woningen vormen een functie die passen in een woonomgeving en niet leiden tot onevenredige geluidshinder.

14.9 Toenadering

Vanaf het eerste moment dat er communicatie is geweest vanuit gemeente over Markelo-Noord heeft reclamant zelf contact opgenomen de gemeente Hof van Twente en de behandelend medewerkers thuis uitgenodigd om onze situatie mondeling toe te lichten. Reclamanten stelden het zeer op prijs dat er op de uitnodiging is ingegaan, maar echt rekening houden met de belangen van reclamant is klaarblijkelijk niet mogelijk, want ten opzichte van de eerste schetsen is de toekomstige situatie door het voorgenomen bestemmingsplan alleen maar verslechterd.

Reclamanten vinden het spijtig dat de ontwikkelaar zelf nooit toenadering heeft gezocht. Terwijl

reclamanten in de herziening van het bestemmingsplan ten opzichte van alle omliggende belanghebbenden het meest worden benadeeld door deze ontwikkeling. Daarom hebben reclamanten zelf de ontwikkelaar onlangs gebeld en uitgenodigd, nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gekomen. Onze inziens veel te laat. Tijdens dit gesprek hebben reclamanten ook zelf een aantal suggesties aangedragen waarbij de vrijheid gewaarborgd zou kunnen blijven of teruggegeven zou kunnen worden. Helaas gaf de ontwikkelaar aan dat hij hier vanuit financiële overwegingen niet op in zou kunnen gaan en gaf hij aan dat reclamanten hiervoor bij de gemeente moesten aankloppen en kaatste hij de bal weer spreekwoordelijk terug. Ondanks het begrip van de projectontwikkelaar, zijn wij dus verder met deze toenadering niets opgeschoten en is gebleken dat er in geen enkele vorm rekening met de belangen van reclamanten is gehouden in dit ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Zoals reclamant al aangeeft is er altijd de bereidheid om in gesprek te gaan tijdens de planvorming. Echter is er ondanks het gesprek dat al vroeg in de planvorming heeft plaatsgevonden door reclamanten nooit input gegeven op de schetsontwerpen. Zowel na de informatiebijeenkomsten in januari/februari 2022 als na de inloopbijeenkomst in juli 2022 was er de gelegenheid om mee te denken over de planvorming, maar daar is geen gebruik van gemaakt. Uiteraard is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel rekening gehouden met de belangen van reclamant.

Het belang van reclamanten zit in een goed woon- en leefklimaat. Bij voorliggend plan leidt de beoogde woningbouw tot een verandering van het uitzicht van reclamanten, het vrije uitzicht verdwijnt. Dit was ook vanuit het geldende bestemmingsplan met de bestemming 'Recreatie' en bijbehorende bouwmogelijkheden voor zowel gebouwen als erfafscheidingen altijd al een mogelijkheid. Dat daar feitelijk nog geen uitvoering aan was gegeven doet hier niets aan af. Om rekening te houden met het belang van reclamant is ervoor gekozen om achter de woning van reclamant uitsluitend vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde woningen toe te staan met een lagere goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Er is mogelijk sprake van enige inkijk vanuit de verdiepingen (slaapvertrekken/badkamer) van deze woningen wat kan leiden tot een vermindering van privacy. Tegelijkertijd gaat het om een locatie in bestaande bebouwd gebied, de kern Markelo. Bij die stedenbouwkundige omgeving is enige vorm van inkijk een gegeven. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bouwkavel Holterweg 26 toegevoegd

De bewoners van de Holterweg 26 zouden op voorhand evenredig aan reclamanten benadeeld worden. Echter hebben reclamanten in de laatste versie gezien dat er op dat perceel een bouwkavel is toegevoegd. Het bevreemd reclamanten dat er enkel toenadering is gezocht tot de bewoners van de Holterweg 26 en niet naar hen. Op hun perceel zien reclamanten nu de mogelijkheid dat er in het voorgenomen plan zelfs 3 wooneenheden zijn toegestaan, terwijl er op dit moment maar 1 woning is. In het kader van gelijkheidsbeginsel zijn reclamanten van mening dat iedere andere ernstig benadeelde partij, waaronder zichzelf, gelijk behandeld dient te worden. Reclamanten vinden dat de gemeente hier jegens reclamanten ernstig tekort in is geschoten.

Gemeentelijke reactie

Reclamant is tijdens de planvorming niet anders behandeld dan de eigenaren van het perceel Holterweg 26. In beide gevallen zijn medewerkers van de gemeente vroegtijdig tijdens de planvorming met de bewoners in gesprek gekomen, zoals bij het vorige punt door reclamant zelf ook is aangegeven.

Het perceel van reclamant is niet te vergelijkbaar aan het perceel aan de Holterweg 26 in Markelo. De woning van reclamant maakt deel uit van de bebouwde kom van Markelo en is onderdeel van de lintbebouwing aan de noordzijde van de Tolweg. Het perceel kent een oppervlakte van ca. 900 m² en is gemiddeld ca. 19 meter breed, waarbij de woning en aanbouwen in het midden zijn gesitueerd. Aan de linkerzijde is 7 meter vrije ruimte, wat fysiek gewoon onvoldoende mogelijkheden biedt om eventueel woningen te realiseren die passen in de stedenbouwkundige structuur en rooilijn van de Tolweg. Het perceel aan de Holterweg 26 ligt tot op heden in het buitengebied, net buiten Markelo. Het perceel kent een oppervlakte van ca. 3.400 m² en biedt ruim voldoende ruimte om een woning toe te voegen.

De mening van reclamant dat de bewoners van de Holterweg 26 evenredig benadeeld worden als hen delen wij niet. Het perceel Holterweg 26 ligt nu net buiten de bebouwde kom van Markelo, maar komt met plan Markelo-Noord aan de entree van de nieuwe wijk te liggen. Direct naast het perceel van de Holterweg 26 is een nieuwe ontsluitingsweg voorzien waarover afgerond 1.000 motorvoertuigen (mvt) per werkdag te verwachten zijn. Dat heeft een andere impact dan de realisatie van een nieuwe woning met achtertuin zoals bij het perceel van reclamant.

B. Aangepast plan n.a.v. uitspraak Raad van State d.d. 18-12-2024

De onder A. behandelde zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Markelo-Noord met 109 woningen. Tijdens de raadsvergadering van 18 december 2024 is de vaststelling van het bestemmingsplan Markelo-Noord meningsvormend behandeld. Op dezelfde dag is de rechtspraak over het intern salderen bij de beoordeling van de gevolgen van projecten voor de natuur gewijzigd (Raad van State uitspraak 202201311/1/R2). Uit de uitspraak volgt dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de voortoets waarin wordt bepaald of een natuurvergunning voor een project nodig is.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Markelo-Noord was een stikstofonderzoek uitgevoerd (Aerius berekening d.d. 14-11-2024). Daaruit volgde dat er met het woningbouwplan gedurende de aanlegfase én gebruiksfase sprake was van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Dit was namelijk 0,01 mol/ha/jr voor de aanlegfase en 0,02 mol/ha/jr voor de gebruiksfase. Daarom werd in hetzelfde onderzoek gebruik gemaakt van intern salderen, door rekening te houden met het beëindigen van het agrarische gebruik van de agrarische gronden in het plangebied. Met het intern salderen was er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er was daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Naar aanleiding van de nieuwe jurisprudentie kan dit onderzoek echter niet meer worden gebruikt.

Naar aanleiding hiervan is onderzocht op welke wijze de besluitvorming van Markelo-Noord vervolgd kon worden. Een mogelijkheid was om alsnog een natuurvergunning aan te vragen voor het plan, waarbij dan wel intern gesaldeerd mag worden. Uit een persbericht op 30 januari 2025 bleek echter dat de provincie Overijssel nieuwe en lopende aanvragen om een natuurvergunning opschort tot 1 februari 2026. Daarop is onderzocht wat er mogelijk is zonder natuurvergunning aan te vragen, zie bijlage 6 bij de toelichting (AERIUS-berekening Markelo Noord, BJZ.nu d.d. 20-05-2025). Dat betekent concreet dat de stikstofdepositie geen significant negatief effect op Natura 2000-gebieden mag hebben. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een aangepast plan waarin het aantal woningen van 109 is teruggebracht tot 44 woningen. Hieruit volgt dat op dit moment slechts een eerste deelgebied kan worden gerealiseerd.

Het deelgebied dat als eerste gaat worden ontwikkeld is het deel grenzend aan de Noordachtereschweg en het woonzorgcomplex De Esch. Dit deelgebied grenst direct aan de bestaande bebouwde kom van Markelo en sluit stedenbouwkundig aan op de structuur van de wijk de Esch. Het deelgebied zal, net als in het oorspronkelijke plan, worden ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg die uitkomt op de rotonde bij de Holterweg. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Markelo-Noord wordt de stedenbouwkundige opzet én wijze van bestemmen van dit deelgebied niet gewijzigd. Ook de opgenomen maatvoering blijft gelijk aan het ontwerp. Daarmee ontstaat er geen wezenlijk ander plan, het gaat enkel om een kleiner deel van het ontwerp dat wordt doorgezet.

Dit betekent ook dat de resterende deelgebieden, achter de voormalige Tasca én het deel ten noorden van de wijk de Esch, voornamelijk niet bestemd worden voor woningbouw. Het deel ten noorden van de wijk de Esch wordt buiten het plangebied laten. Hierdoor blijft dit deelgebied in gemeentelijk eigendom voornamelijk agrarisch. Mocht de mogelijkheid tot (intern) salderen in de toekomst terugkomen of zich anderszins mogelijkheden voordoen dan kunnen de resterende deelgebieden alsnog ontwikkeld worden. Het deelgebied achter de voormalige Tasca zal de geldende bestemming 'Recreatie' behouden. Uiteindelijk blijft wel de insteek om in de toekomst, wanneer de

regelgeving het toelaat, ook deze deelgebieden te ontwikkelen. Daarvoor zal dan een separate omgevingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

Het totale woningbouwprogramma in het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit 44 woningen en is een mix van 9 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 25 rijwoningen. Bij de rijwoningen is rekening gehouden met 10 betaalbare starterswoningen en 10 huurwoningen. Van het totaal aantal woningen zal minimaal 25% levensloopbestendig uitgevoerd worden. Op de volgende pagina is het aangepaste stedenbouwkundige plan weergegeven, waarbij het deelgebied dat de eerste fase vormt is ingevuld met een verkaveling. De toekomstige deelgebieden zijn voor nu leeggelaten, de verkaveling daarvan zal te zijner tijd op basis van de dan geldende behoefte en regelgeving plaatsvinden.

Het gewijzigde plan leidt tot meerdere aanpassingen aan het bestemmingsplan. Daarbij gaat het zowel om de verbeelding, de regels als de toelichting. Deze wijzigingen staan hieronder opgenomen bij deel C 'Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen'.



Stedenbouwkundig plan 109 woningen ontwerpbestemmingsplan



Stedenbouwkundig plan 44 woningen vast te stellen bestemmingsplan

C. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Verbeelding

- De aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – ontsluitingsweg' wordt aan de verbeelding toegevoegd.
- De aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' wordt aan de verbeelding toegevoegd.
- De bestemmingen en aanduidingen zijn aangepast op het stedenbouwkundig plan voor 44 woningen, wat betekent dat:
 - o Het deelgebied dat voorsnog niet worden ontwikkeld (deelgebied ten noorden van de straat De Wanne) buiten het plangebied is gelaten.
 - o Het andere deelgebied dat voorsnog niet wordt ontwikkeld (deelgebied tussen Holterweg en eerste deelgebied) opnieuw is voorzien van de bestemming 'Recreatie' zonder bouwvlak.

Regels

- Regel 1.25 (begripsbepaling dagrecreatief medegebruik) wordt verwijderd.
- Regel 4.1 (Groen) onder i (dagrecreatief medegebruik) wordt verwijderd.
- Regel 4.1 (Groen) onder j (parkeervoorzieningen) wordt verwijderd.
- Regel 8.2.1 (Woongebied, bouwregels) onder c worden aangevuld tot de volgende regel: 'het gezamenlijk aantal woningen bedraagt maximaal 41, waarbij ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd' in totaal minimaal 25 woningen van het type 'aaneengebouwd' gerealiseerd worden.'
- Aan artikel 8 (Woongebied - 1) wordt onder 8.4 (Specifieke gebruiksregels) de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

"Als strijdig met de bestemming geldt het gebruik:

 - a. van de gronden voor wonen zonder de aanleg en instandhouding van de ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluitingsweg'."
- Regel 15.1.2 (Bouwregels milieuzone intrekgebied) onder a 'gebouwen mogen niet worden gebouwd' en 15.1.3 Uitzondering 'Het verbod zoals opgenomen in 15.1.2 onder a is niet van toepassing indien voorafgaand aan het bouwen advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf' worden verwijderd.
- Aan regel 15.1.4 (Specifieke gebruiksregels milieuzone intrekgebied) wordt de volgende regel toegevoegd:

"Als strijdig met de bestemming geldt het gebruik:

 - a. van uitlogende materialen indien die materialen in contact kunnen komen met hemelwater en/of grondwater."
- Regel 15.1.5 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) wordt verwijderd.

Toelichting

- De toelichting is aangepast op het gewijzigde plan voor 44 woningen.
- Laddertoets Markelo-Noord wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- In bijlage 6 is een nieuwe AERIUS-berekening opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

- De mogelijkheid voor groene daken zal in het beeldkwaliteitsplan als mogelijkheid worden opgenomen.
- Het beeldkwaliteitsplan is aangepast op het stedenbouwkundig plan voor 44 woningen.