

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Markelo-Noord'
Datum collegebesluit	15 juli 2025
Zaaknummer	966929
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Team	Ruimte en Economie

Doel

Kaderstellend

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

Voorstel

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

Aanleiding en probleemstelling

Tijdens de raadsvergadering van 18 december 2024 is de vaststelling van het bestemmingsplan Markelo-Noord meningsvormend behandeld. Op dezelfde dag heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over intern salderen. Hierdoor moesten de gevolgen (stikstofuitstoot) van het woningbouwplan voor natuur opnieuw worden beoordeeld. Deze beoordeling heeft inmiddels plaatsgevonden. Dat heeft geleid tot het gewijzigde plan dat nu voorligt. Om te voldoen aan de nu geldende regelgeving kan slechts een deel van het totaalplan worden gerealiseerd. Dit betekent dat het aantal woningen in het bestemmingsplan van 109 wordt teruggebracht tot 44.

Argumenten

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

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

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over intern salderen (d.d. 18-12-2024) zijn de gevolgen van het woningbouwplan voor natuur opnieuw beoordeeld. Om te passen binnen de geldende regels (geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden) moet het aantal woningen in het plangebied terug worden gebracht van 109 naar 44 woningen. Dit betekent dat op dit moment slechts een eerste fase van het woningbouwplan kan worden uitgevoerd. Bij de eerste fase gaat het om het deelgebied dat grenst aan de Noordachtereschweg. Dit omdat dit deelgebied aansluit bij het bestaande bebouwde gebied. De gemeentelijke gronden ten noorden van de Esch kunnen op termijn worden ontwikkeld en ingezet wanneer er weer mogelijkheden zijn voor intern salderen, omdat dit agrarische gronden betreft.

Van het woningbouwprogramma maken 41 woningen deel uit van het woningbouwplan Markelo-Noord. Daarnaast zal er 1 woning (Holterweg 22) wijken voor de ontsluitingsweg. Deze kan op een aangrenzend perceel worden verplaatst of teruggebouwd. Tot slot worden er 2 nieuwe woningen toegestaan ter plaatse van het woonperceel aan de Holterweg 26 waar momenteel 1 woning met inwoning aanwezig is. Het totale woningbouwprogramma bestaat uit 44 woningen en is een mix van 9 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 25 rijwoningen. De woningen binnen Markelo Noord bestaan uit één of twee bouwlagen met kap en zijn georiënteerd op de aan te leggen wijkontsluitingswegen.

Stedenbouwkundig is het uitgangspunt dat de beoogde woonwijk goed aansluit op de naastgelegen wijk de Esch.

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

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

2.1 Beeldkwaliteitsplan

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

3.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markelo-Noord' heeft van 27 april 2023 tot en met 7 juni 2023 voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn zijn 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn divers. Op hoofdlijnen zien zij toe op de verkeerskundige aansluiting op de bestaande straten (geen reguliere ontsluitingen gewenst), maatvoering van woningen, de behoefte aan woningbouw, verkeerssituatie in de omgeving, waterhuishouding, nabijgelegen bedrijvigheid, groen etc. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn weergegeven in de bijgevoegde zienswijzennotitie. De aanpassing t.a.v. de uitspraak van de Raad van State over intern salderen (d.d. 18-12-2024) is in de zienswijzennota benoemd in onderdeel B en de daaruit voortvloeiende wijzigingen opgenomen in onderdeel C.

4.1 Ondergrond

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

5.1 Exploitatieplan

Wij stellen u voor om geen exploitatieplan vast te laten stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar zijn afspraken vastgelegd middels een anterieure overeenkomst. Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Op basis daarvan kan voor dit plan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Financieel kader

De kosten worden met een anterieure overeenkomst verhaald op initiatiefnemer.

Risico's

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

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Communicatie

Na vaststelling van het plan zal deze gedurende 6 weken (beroepstermijn) ter inzage worden gelegd. Een kennisgeving hiervan wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, in het Hofweekblad en de Staatscourant.

Indieners van zienswijzen ontvangen persoonlijk bericht van het raadsbesluit.

Participatie

Planvorming

Ten behoeve van het participatietraject bij de planvorming is voorafgaand aan het traject in samenwerking met SIR communicatie & participatie een participatieaanpak voor het plan Markelo-Noord uitgewerkt. Op maandag 31 januari, woensdag 2 februari en maandag 7 februari 2022 zijn er 3 digitale informatiebijeenkomsten. Deze waren digitaal in verband met de destijds geldende Coronamaatregelen. Ook zijn we bij meerdere omwonenden ter plaatse op gesprek geweest om ingekomen reacties te bespreken. Eén van de meest gehoorde punten is het verzoek om geen verkeerskundige aansluiting te maken tussen de nieuwbouw én de wijk De Esch. Deze ontsluiting is daarop aangepast, er komen enkel voet- en fietsverbindingen (geschikt als calamiteitenroute) tussen de nieuwbouw en de wijk De Esch. Daarnaast is aandacht gevraagd voor een goede stedenbouwkundige inpassing met groen (wadi's) en voorkantsituaties richting omwonenden, ook op dat onderdeel is het plan aangepast.

Op woensdag 6 juli 2022 is een inloopbijeenkomst gehouden in het Beaufort om het aangepaste plan te presenteren. Daarin is toegelicht op welke punten het plan was aangepast naar aanleiding van de eerder ingekomen reacties.

Het participatietraject heeft uiteindelijk geleid tot een aangepast stedenbouwkundig ontwerp dat de basis vormt voor het bestemmingsplan. Daarin is zo goed mogelijk rekening gehouden met de opgehaalde reacties.

Bestemmingsplanprocedure

Tijdens de bestemmingsplanprocedure was er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Meer hierover staat onder 3.1. bij argumenten.

Vervolg

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

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

mr. R.M.J. Klein Tank

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

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan 'Markelo-Noord'
2. Bijlagen bij bestemmingsplan 'Markelo-Noord'
3. Beeldkwaliteitsplan 'Markelo-Noord'
4. Gewijzigde zienswijzennotitie Markelo-Noord