

**Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein
6, 10 en 11**

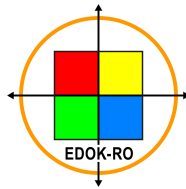


Fase: vastgesteld
Planid: NL.IMRO.1735.MKxBurgbeauf11-VS10

**Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein
6, 10 en 11**

COLOFON:

Opsteller	: EDOK-RO
Projectleider	: Dhr. E. Dokter
	info@edok-ro.nl
	06 1395 0955



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk2	De beschrijving van het plangebied	9
2.1	Geschiedenis	9
2.2	Plangebied	10
2.3	Het plan	11
Hoofdstuk3	Inventarisatie van relevant beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk4	Uitvoerbaarheidsaspecten/onderzoek	27
4.1	Ecologie	27
4.2	Archeologie	29
4.3	Cultuurhistorie	30
4.4	Water	30
4.5	Milieuzonering	32
4.6	Bodem	33
4.7	Geluid	35
4.8	Luchtkwaliteit	36
4.9	Externe veiligheid	37
4.10	Parkeren	39
4.11	Mer	40
Hoofdstuk5	Juridische vormgeving	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Toelichting op de bestemmingen	42
Hoofdstuk6	Economische uitvoerbaarheid	44
Hoofdstuk7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Regels		47
Hoofdstuk1	Inleidende regels	48
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	52
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Woongebied - 1	53
Artikel 4	Waarde - Archeologie	55
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 1	57
Hoofdstuk3	Algemene regels	59
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	60

Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 9	Overige regels	62
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 10	Overgangsrecht	63
Artikel 11	Slotregel	64
 Bijlagen		
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 2	Laddertoets	
Bijlage 3	Quickscan natuurtoets	
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 5	Akoestischonderzoek	
Bijlage 6	Zienswijzennota	
Bijlagen		
Bijlage 1	Parkeernormen gemeente Hof van Twente	
Bijlage 2	Lijst met bedrijven	
Bijlage 3	Staat van bedrijven	
Bijlage 4	Lijst wonen en werken	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil het voormalige Countus kantoor in Markelo herontwikkelen naar maximaal 26 nieuwe appartementen. In de vergadering van 29 januari 2019 heeft de gemeente Hof van Twente in principe medewerking te willen verlenen onder de voorwaarde dat:

- uit de markt analyse blijkt dat er behoefte is aan deze woningen;
- uit een schetsplan blijkt het bestaande gebouw gesloopt wordt en er een nieuw gebouw wordt gerealiseerd en dat er sprake is van een ruimtelijk inpasbaar plan;
- afspraken en uitgangspunten worden vastgelegd in een overeenkomst;
- na vertrek van de school binnen één jaar de vergunning wordt aangevraagd voor realisatie van het initiatief.

Op grond van het geldende bestemmingsplan kan geen medewerking worden verleend.

Initiatiefnemer heeft op basis van de laddertoets, waaruit blijkt dat er behoefte is aan 85 woningen besloten in overleg met de gemeente een extra bouwlaag aan te brengen waardoor maximaal 26 appartementen kunnen worden gerealiseerd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester de Beaufortplein en ligt aan de westkant van de kern Markelo, in de gemeente Hof van Twente. De locatie ligt in het centrum van Markelo, met de bijbehorende voorzieningen op loopafstand. Binnen een straal van 100 meter zijn onder andere een supermarkt, restaurants, een apotheek en een bank te vinden. Het Burgemeester de Beaufortplein ligt tussen de Grotestraat/Goorseweg en de Stationsstraat.

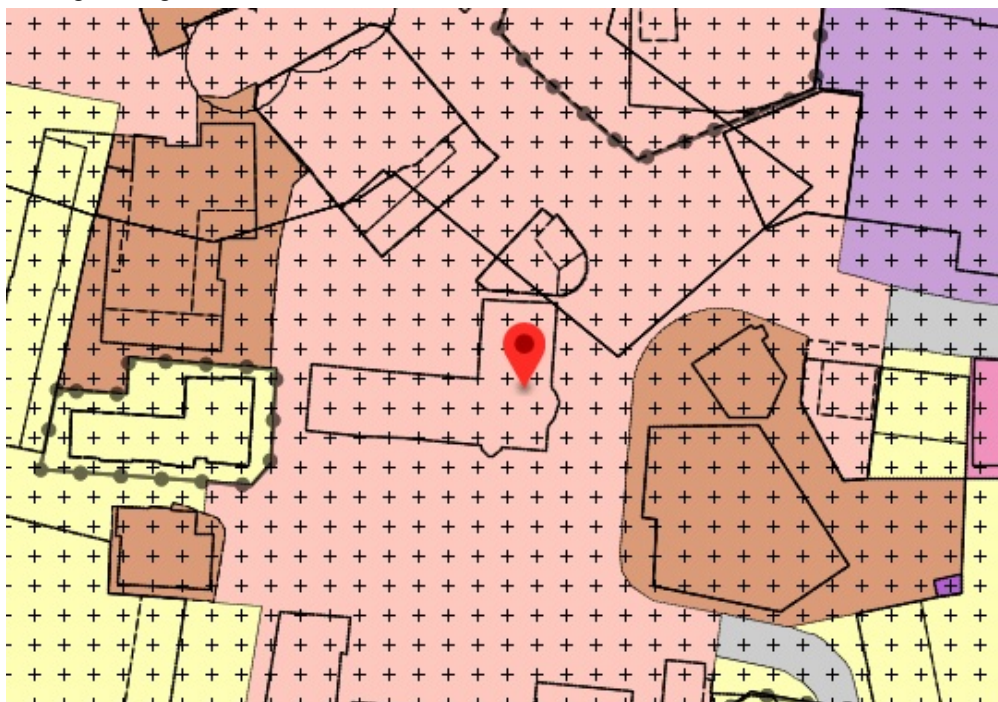


Hieronder luchtfoto van het plangebied



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het geldend bestemmingsplan: 'Markelo-West', onherroepelijk (2013-05-23). Het plangebied heeft in dit plan de enkelbestemming 'Centrum', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', een bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 7 meter. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn alleen de bestaande woningen toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, gevolgd door de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 De beschrijving van het plangebied

2.1 Geschiedenis

Markelo is van oorsprong een oud esdorp dat in de 11e en 12e eeuw is ontstaan aan de voet van de Markelose Berg. De eerste concentratie van bebouwing groeide rond de in dezelfde periode gebouwde kerk. In de loop der jaren groeide deze kleine concentratie geleidelijk uit langs de bestaande wegenstructuur.

De oorspronkelijke es (akkerlandcomplex) lag rond de Markelose Berg. Van deze heuvels waren de toppen niet in cultuur gebracht. De groengronden (weide- en hooilanden) lagen voornamelijk langs de weg naar Laren. De meeste boerderijen lagen langs de weg van Holten naar Goor, die de grote es van Markelo verdeelde in de Noordes en de Dorpses.

In de periode van 1850 tot 1940 nam de bebouwing rond de es fors toe, waardoor Markelo de vorm van een kransesdorp heeft gekregen. Dit betrof een verdichting van het bebouwingspatroon met uitsluitend boerderijen. In deze periode groeide de kleine concentratie van woningen rond de kerk langzaam uit tot een duidelijke dorpskern. Ook langs de uitvalswegen naar Holten, Goor en Rijssen nam de bebouwing toe. In dit gebied werden voornamelijk notabelenwoningen en winkelpanden gerealiseerd.

Na de Tweede Wereldoorlog raakte het uitbreiden van het dorp in een stroomversnelling. De woningvoorraad is sindsdien flink toegenomen. De belangrijkste uitbreidingen zijn aan de noord- en zuidoostzijde van de toen bestaande kern gerealiseerd.



Historische kaarten 1850 en 1940 (bron: topotijdreis.nl)

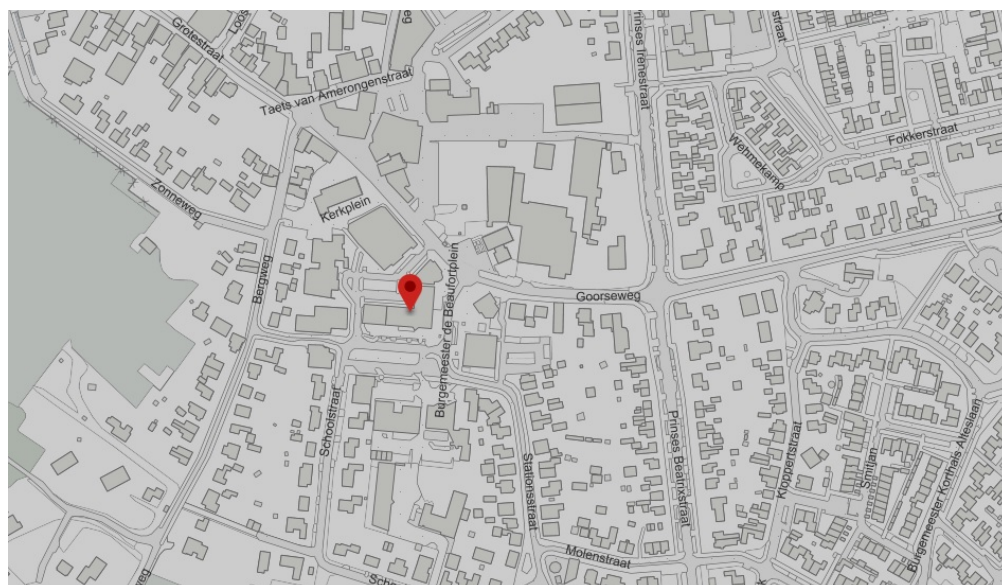
Het gebouw gebouwd in 1971 is veelvuldig verbouwd ten gevolgen van de wisselende eisen van de verschillende gebruikers. Daardoor is het aanzien van het gebouw versnipperd en komt het rommelig over. Ook de nu aanwezige utilitaire uitstraling doet de beeldkwaliteit van het burgermeester Beaufortplein geen goed.

2.2 Plangebied

Het Burgemeester de Beaufortplein ligt aan de westkant van de kern Markelo, in de gemeente Hof van Twente. De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een leegstand kantoorpand op het plein. De locatie ligt in het centrum van Markelo, met de bijbehorende voorzieningen op loopafstand. Binnen een straal van 100 meter zijn onder andere een supermarkt, restaurants, een apotheek en een bank te vinden. Wanneer men iets verder het centrum van Markelo in loopt, zijn binnen 300 meter daarnaast diverse horecagelegenheden, een postkantoor en andere winkels te vinden. De dichtstbijzijnde basisschool ligt iets verder, op circa 600 meter afstand van het plangebied.

Het Burgemeester de Beaufortplein ligt tussen de Grotestraat/Goorseweg en de Stationsstraat, waarmee de locatie gunstig ligt ten opzichte van drie verschillende provinciale wegen (N755, N752 en N753). De locatie is hierdoor per auto goed bereikbaar. Binnen respectievelijk 10 tot 15 minuten rijden zijn grotere plaatsen als Goor en Rijssen te bereiken. Daarnaast zijn de steden Hengelo/Almelo (ca. 30 minuten) en Enschede/Deventer (ca. 38 minuten) vanaf het plangebied ook goed bereikbaar.

Per bus zijn de treinstations van Holten en Goor binnen 15 minuten te bereiken. Daarnaast kan men per bus en trein Hengelo (via station Goor) in 34 minuten, of Deventer (via Holten) in 43 minuten bereiken.



Ligging van het plan

De historische sfeer in het oude centrum is nog steeds herkenbaar, maar is door nieuwe bebouwing door de jaren heen versnipperd geraakt. In het centrumgebied zijn verscheidene gemeentelijke- en rijksmonumenten gelegen. De Nederlands-hervormde kerk met de oude klokkentoren is zo'n monument. Een belangrijk historisch gebouw uit de periode 1850 - 1940 is het uit 1869 daterende raadhuis van de voormalige gemeente Markelo (Het Beaufort). In 2010 is het Beaufort opgeleverd als cultureel centrum, waarbij de oude aanbouw is verwijderd en er een moderne, kleinere aanbouw is gerealiseerd. Samen met de twee panden aan de overzijde van de Goorseweg, waarin de VVV is gevestigd (museumboerderij Eungs Schöppe), is hier sprake van een cultuurhistorisch waardevol bebouwingsensemble.

De omgeving kenmerkt zich als een dorpscentrumgebied. Aan het plein liggen functies

als de bibliotheek, kantoren, een gezondheidscentrum en woningen.
Hierna enkele foto's van de omgeving (bron: google earth)



2.3 Het plan

Door de sloop van het kantoor en de nieuwbouw van een appartementencomplex, wordt er weer gewoond aan het plein. Er zullen 26 appartementen worden gerealiseerd voor een mix aan doelgroepen: senioren, evt. gezinnen en vijf startersappartementen. Het straatniveau krijgt een menselijk aanzien en het zakelijk karakter verdwijnt.

Locatie:

Het gebouw laat zich omringen door verschillende gebouwen. Direct aangrenzend het Wapen van Markelo en vlak in de buurt de bibliotheek, het cultureel centrum, verschillende kantoren en dienstverlenende instanties. Het plein vraagt om een meer

vriendelijke invulling waarbij ook de sociale controle in de avonduren is gewaarborgd. Door de situering van tuinen en balkons wordt het aanzien van het gebouw verzacht en menselijker gemaakt.

Qua bouwhoogte verdraagt stedenbouwkundige situatie een derde bouwlaag goed. Aan de voorzijde is veel ruimte. De ruimte wordt geflankeerd door veel groen. Zowel aan de voor als achterzijde is veel afstand tot naburige bebouwing. Het gegeven dat de huidige bebouwing een geringe bouwlaaghoogte heeft samen met de verschillende aanwezige niveauverschillen in het terrein maken dat het toevoegen van een extra bouwlaag gemakkelijk visueel kan worden opgenomen in het geheel van bebouwing rondom het Burgemeester Beaufortplein. Zo zie je bijvoorbeeld dat het peil van het perceel links naast het pand gelijk is met het niveau van de eerste verdieping.

Herstel:

In februari 2021 is door blossom ARCHITECTURE een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan dit plan.

Voor de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande beeldkwaliteit aanwezig in het plangebied en wordt zorg gedragen voor de versterking van de kwaliteiten van deze locatie.

Samengevat:

- Transformatie van utilitair naar wonen -> van zakelijk naar menselijk!
- Aandacht voor kleinschalig karakter kenmerkend voor Markelo.
- Beeldkwaliteit van de Beaufortplein versterken door maken van goede pleinwand.
- Dakvorm (plat) sluit aan op de kwaliteit van aanwezige pleinwand aan oostzijde (het Stroaten).
- Omliggende bebouwing verdraagt met gemak een extra laag.
- Kleinschalig karakter Markelo borgen door maken van 2 aparte bouwblokken. Deze zorgen voor de gewenste verticalisering en voor extra openheid/verbinding van het Burgemeester de Beaufortplein noord met zuid.
- Opknippen volume in twee verschillende blokken met eigen entrees.
- Grote aandacht voor de ruimtelijke overgang /sfeer van binnen naar buiten en andersom. Het creëren van een groene ruimte voor het appartementencomplex zonder dat het echt tuinen worden. Tuinen en buitenruimten zorgen voor contact en dorpse uitstraling.
- Uitkragende balkons aan zijde de Beaufortplein enkel boven privaat groen.
- Balkons vallen terug ten opzichte van de rooilijn van de westelijk gelegen straat (verlengde deel van de Beaufortplein).

Hierna volgt een indicatief 3D-impressie van het appartementencomplex.



"Ook is er de mogelijkheid de kap verder te verlengen. N.a.v. de gesprekken met de indieners van de zienswijzen zijn criteria punt 1.e aangepast en criteriapunt 1.g toegevoegd. Zie pagina 9 van Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan."

Om een betere aansluiting bij het dorpskarakter van Markelo te bewerkstelligen is aandacht voor maat, schaal en kleur belangrijk. Ruimtelijk kan het dorps karakter worden bereikt door de rooilijn te laten verspringen. Het karakter/ historie van het Beaufortplein/directe omgeving kent echter ook haar eigen kwaliteit en mag niet ondergeschikt worden. Hiervoor is de plek te bepalend en te sterk van invloed op het plein, zowel aan de noord als de zuidzijde. De ruimtelijke overgang van gebouw naar publieke ruimte is van belang. De woningen kunnen direct aan het plein worden gesitueerd. Voordeuren aan deze ruimte helpen mee om de sociale structuur en het dorps karakter te versterken. Collectieve buitenruimten nodigen uit tot het maken van een praatje en versterken bovendien de sociale cohesie. Balkons vallen terug ten opzichte van de rooilijn van de westelijke gelegen straat (verlengde deel van de Beaufortplein).

Het parkeerterrein aan de achterzijde kent een steenachtige uitstraling. Door de gevels aan deze zijde qua hoogte op te delen in twee lagen met een afwijkende derde bouwlaag kan het dorps karakter worden gewaarborgd.

De appartementen op begane grond worden voorzien van een buitenruimte van circa 3 meter diep.

De balkons dienen zo veel mogelijk op de zonzijde georiënteerd te worden. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de 'natuurlijke' kwaliteiten. Erfafscheidingen op maaiveld worden vermeden. De vormgeving is ook zodanig zijn, dat erfafscheidingen ook op den duur niet gaat ontstaan.

De bestaande parkeerplaatsen rondom het gebouw zijn voornamelijk bedoeld voor parkeren voor de bewoners. De aantallen parkeerplaatsen voldoen aan de gestelde eisen van de Gemeente.

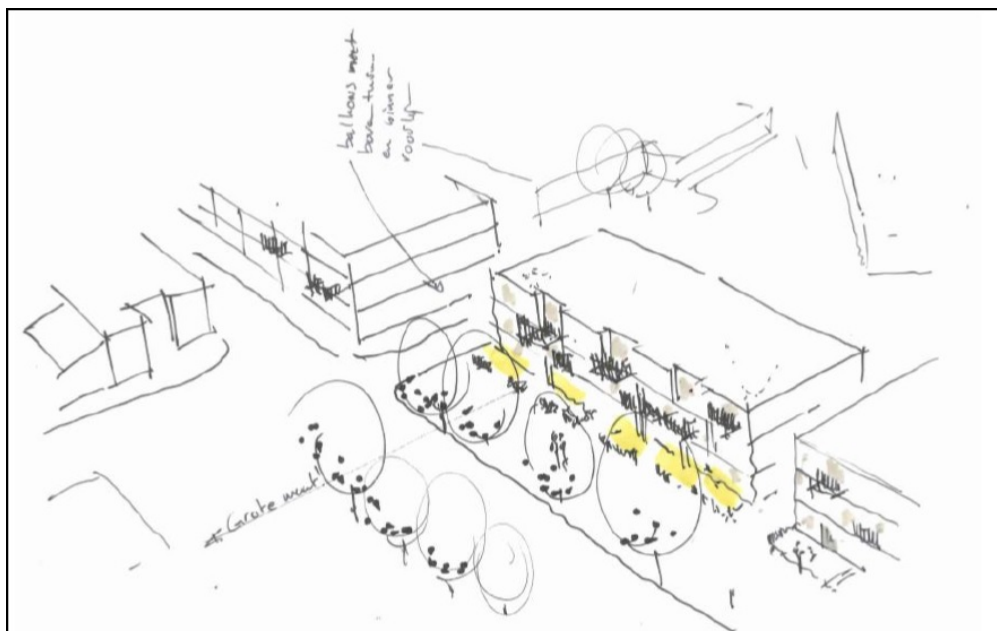


Buitenruimte/ balkons

De balkons dienen zo veel mogelijk op de zonzijde georiënteerd te worden. De uitkragende balkons aan het Burgemeester de Beaufortplein vallen binnen de rooilijn van de westelijke gelegen verlengde deel van de Beaufortplein. Balkons zijn hier 1,5 meter tot maximaal 3 meter diep en zijn onderdeel van het gebouw door bijvoorbeeld kolommen en/of uitbouw op begane grond. Ook de appartementen op begane grond aan de Beaufortkant worden voorzien van een buitenruimte van circa 3 meter diep, uitvoering vergelijkbaar als aan de Stationsstraat. Er wordt gestreefd naar een subtiele overgang van buitenruimte naar openbaar groen. Uitkragende balkons aan de zijde van de Beaufortplein zijn toegestaan. Aan de zijde van de Stationstraat niet. De aanwezigheid van de buitenruimten moet passend zijn bij het gebruik en ruimtelijke beleving van het dorp en straatbeeld.

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

Voor het materiaalgebruik zijn materialen die passend zijn bij de plek én het dorpskarakter versterken bij uitstek geschikt. Een traditionele definiëring qua kleurstelling en het toepassen van materiaal-eigen kleuren liggen voor de hand. Een deels houten geveldelen zijn mogelijk. Materialen dienen op elkaar afgestemd te worden. Een detaillering die het verticale karakter benadrukt dient te worden nagestreefd. Details als balkonafschieding, dakrand beëindiging en inpassing kozijnen zorgen voor de gewenste kwaliteit. Natuursteen in de gevels is mogelijk, mits ondergeschikt en alleen als de dorps architectuur hier door wordt versterkt.



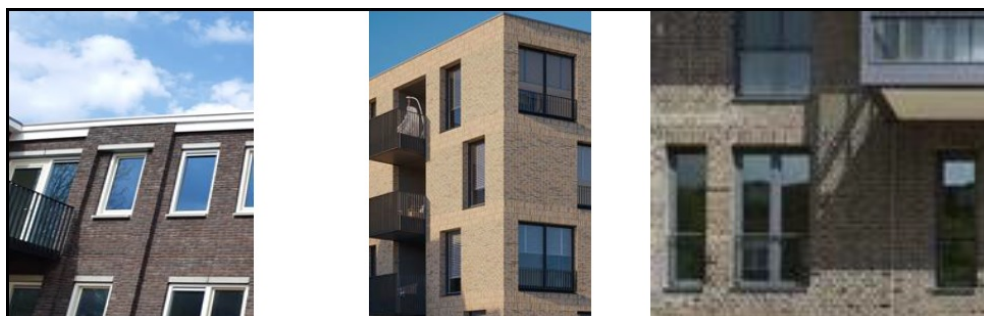
Voorgesteld volume kent een grote open ruimte aan de voorzijde, tuinen en balkons liggen terug ten opzichte van de rooilijn van het westelijk gedeelte Burgemeester de Beaufortplein.

Referentiebeelden

Voorbeeld overgang tussen de buitenruimte en openbare ruimte



Voorbeeld van gevels met verticale ramen en balkons

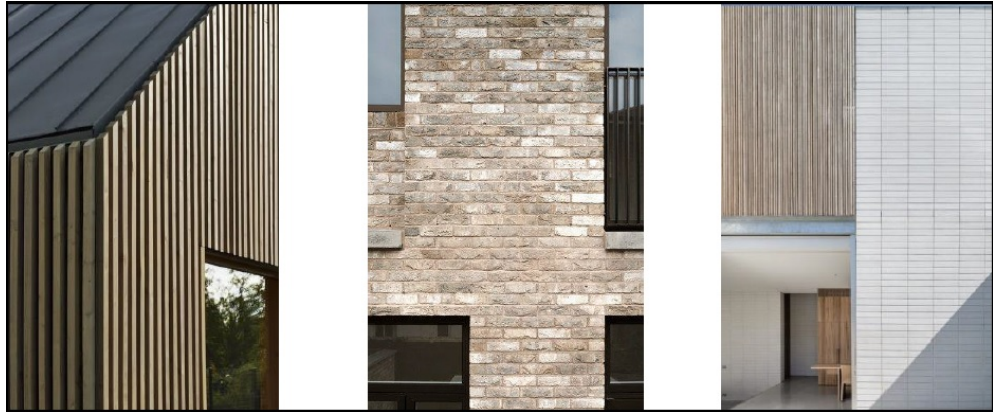


Balkon met zwarte verticale balustrade

Balkon met glazen balustrade



Voorbeelden natuurlijke gevelbekleding



Hoofdstuk 3 Inventarisatie van relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De SVIR schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk met ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 3 streefdoelen waar de 13 nationale belangen onder vallen:

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland
- Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid
- Waarborgen kwaliteit leefomgeving

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen, zoals onderhavig plan. Het onderhavige plan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro, artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er dient te worden beoordeeld of sprake duurzame stedelijke ontwikkeling. Enerzijds dient de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond, anderzijds moet worden nagestreefd om nieuw beslag op de beperkte ruimte in Nederland worden voorkomen. Van het laatste is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op

basis van jurisprudentie kan voor woningbouwlocaties worden gesteld dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan omvat het realiseren van maximaal 26 appartementen. Gezien de hierboven benoemde jurisprudentie is hierbij sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling.

In oktober 2019 is door Companen voor het plan een laddertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling goed aansluit bij de uitgangspunten van de vigerende woonagenda (2016-2020). In de woonagenda ligt een sterke focus op het toevoegen van aanbod voor senioren. Daarbij geldt voor nieuwbouw dat deze zowel kwantitatief als kwalitatief moet aansluiten op de lokale woningbehoefte en bij het belang om de kwaliteit van de kernen te versterken. De voorkeur gaat daarom uit naar nieuwbouw binnen bebouwd gebied. Door de groei van het aantal kleine huishoudens in de gemeente ligt de uitbreidingsbehoefte grotendeels bij appartementen. De behoefte aan appartementen richt zich specifiek op appartementen met de gewenste kwaliteit voor senioren.

Voor de kern Markelo beschrijft de gemeente dat het toevoegen van appartementen een oplossingsrichting zou kunnen zijn om een kwalitatieve impuls aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen, mits er een mogelijkheid is deze binnen stedelijk gebied te ontwikkelen. De ontwikkeling aan het Burgemeester de Beaufortplein speelt in op al deze uitgangspunten.

Ontwikkeling past binnen kwalitatieve woningvraag

Uit de analyses komt naar voren dat er in de gemeente Hof van Twente tot 2025 een marktvraag is van circa 35 appartementen in de prijsklasse tot €200.000,-- en circa 50 appartementen tussen €200.000,-- en €350.000,--. De realisatie van appartementen aan het Burgemeester de Beaufortplein in Markelo valt binnen deze bandbreedte. Daarnaast blijkt dat in de huidige plancapaciteit in de gemeente Hof van Twente nauwelijks plannen voor appartementen zijn opgenomen. Op basis hiervan is de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling in belangrijke mate inspeelt op de kwalitatieve woningvraag in Hof van Twente en Markelo in het bijzonder.

De vraag naar koopappartementen is grotendeels afkomstig van 65-plussers. Dit betekent dat bij de ontwikkeling zorgvuldig moet worden ingespeeld op de eisen die deze doelgroep stelt. De appartementen moeten dan ook goed toegankelijk zijn en dus bereikbaar per lift. Daarnaast strekt het tot de aanbeveling om bij het ontwerp rekening te houden met bewoning voor mensen met een (lichte) fysieke beperking en te zorgen voor voldoende buitenruimte.

Conclusie: plan beantwoordt in ruime mate aan kwalitatieve vraag

Het plan aan het Burgemeester de Beaufortplein beantwoordt aan vele aspecten van het huidige woonbeleid. Het plan voorziet in de lokale woonwensen, speelt in op de toenemende groei van (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens en voegt een kwalitatieve impuls toe aan de bestaande woningvoorraad in Markelo. Daarnaast gaat

het om herontwikkeling van leegstaand vastgoed in de directe nabijheid van voorzieningen. Er is ruimte voor de ontwikkeling van circa 85 appartementen binnen de gemeente Hof van Twente.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 2 Laddertoets toegevoegd aan dit plan.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de decentrale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Met het planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

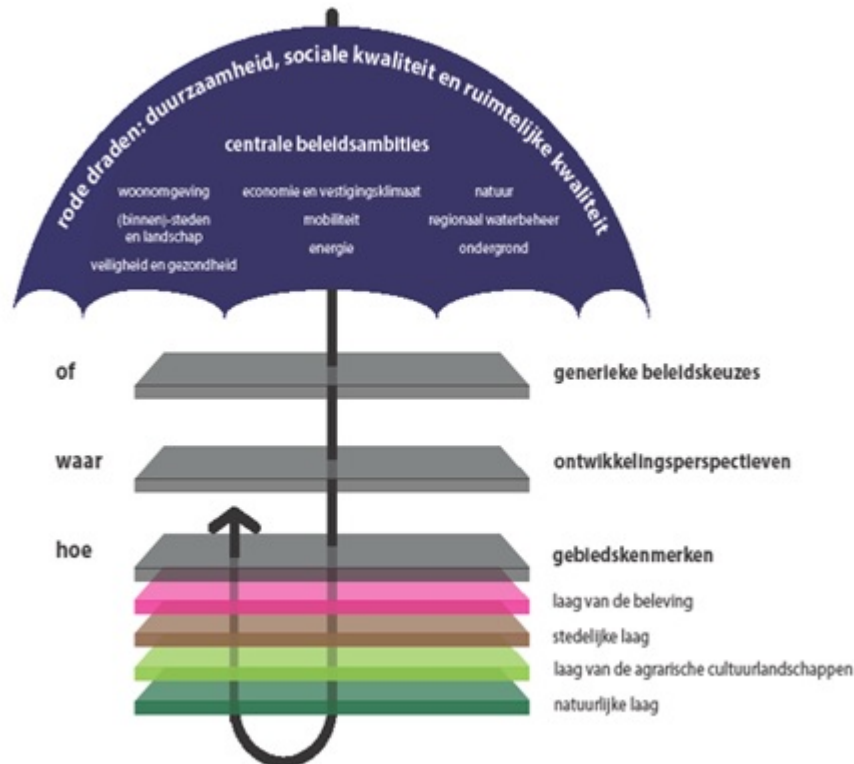
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel. De Omgevingsvisie is een integrale provinciale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Om de provinciale ambities waar te kunnen maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel.

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, wordt gebruik gemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In de navolgende afbeelding is het uitvoeringsmodel en de niveaus daarin weergegeven.



3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

3.2.3 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel en de verordening

Generieke beleidskeuzes

2.1.2 Principe van concentratie

lid 1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het "Woningbouwprogramma Hof van Twente 2017-2026". Hiermee kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer

aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Er vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Door de huidige bebouwing te slopen en op deze locatie de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2.1.4 Toekomstbestendigheid

In de toelichting op bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in geding zijn wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus:

- de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden;
- ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling betreft maximaal 26 appartementen, deze appartementen kunnen gebruikt worden voor het aanbieden van zorg. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

lid 1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

lid 2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 en lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Bovenstaande heeft deze toetsing reeds plaatsgevonden.

2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

lid 1. 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.

lid 4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2, lid 1 en lid 4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de uitgangspunten van de

"Woonagenda Hof van Twente" en "Woningbouwprogramma Hof van Twente 2017-2026".

2.13.8 Intrekgebieden met stedelijke functies

Binnen intrekgebieden met stedelijke functies kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.8 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling is geen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functie. Bestaande bebouwing zal vervangen worden voor nieuwe bebouwing met een woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling verslechtert niet de kwaliteit van het grondwater.

Ontwikkelingsperspectieven

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelingsperspectieven

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied past binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de lokale behoefte aan wonen. De nieuwe bebouwing is zowel functioneel als stedenbouwkundig goed in te passen. De herontwikkeling draagt tot slot, onder andere vanwege het slopen van gedateerde bebouwing, bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Natuurlijke laag

Stuwwallen

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Dekzandvlakte en ruggen

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekkings) richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt

Conclusie

Het plangebied valt in de natuurlijke laag van stuwwallen en dekzandvlakte en ruggen, echter zijn deze lagen ter plaatse van het plangebied niet meer waarneembaar. De voorgenomen ontwikkeling zal de bestaande bebouwing vervangen, dit doet geen afbreuk aan de natuurlijke laag.

Stedelijke laag

Woonwijken 1955 - nu

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied sluit functioneel en stedenbouwkundig goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in Hoofdstuk 2 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de 'stedelijke laag'.

Lust- en leisurelaag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Twente 2015-2025

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 in WoON verenigde Twentse woningcorporaties en de Provincie Overijssel de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 "Natuurlijk Wonen in Twente!" opgesteld. In december 2014 hebben alle partijen ingestemd met deze visie. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn. In de regionale woonvisie is opgenomen dat de betrokken partijen er van doordrongen zijn dat de grote groei niet meer aan de orde is. De naderende bevolkingskrimp in Twente is in sommige gemeenten nu al merkbaar. De grote opgave ligt vooral in het toekomstgeschikt maken en houden van de bestaande woningvoorraad. Daarvoor is een goede onderlinge afstemming en samenwerking tussen de betrokken partijen noodzakelijk. De gemeente Hof van Twente heeft de regionale woonvisie vertaald naar Woonagenda Hof van Twente. In paragraaf '3.4 Gemeentelijk beleid' is dit aspect nader beschreven.

3.3.2 RWP Twente (Regionale Woonprogrammering, april 2017)

Op 27 januari 2016 is de “Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken Twente” ondertekend. Het programmeringsdocument, de Regionale Woon Programmering Twente (RWP Twente) maakt als bijlage onlosmakelijk deel uit van de samenwerkingsovereenkomst. Dit programmeringsdocument heeft met name betrekking op woningbouwaantallen (kwantitatief). De regio Twente wordt onderscheiden in drie subregio's zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen plaats kan vinden. Hierbij wordt de gemeente Hof van Twente gerekend tot de subregio Twente Zuid, samen met de gemeenten Haaksbergen, Hellendoorn, Rijssen-Holten en Wierden. Alle gemeenten in Twente Zuid, dus ook Hof van Twente, hebben hun plannen opnieuw geïnventariseerd. De gemeenten in Twente Zuid hebben met de provincie afgesproken uit te gaan van een middeling van de 5 meest recente prognoses. Voor de gemeente Hof van Twente komen die afspraken er op neer dat de toegestane harde plancapaciteit 760 tot 870 woningen bedraagt voor de periode 2017 t/m 2026 (inclusief 250 vervangingsvraag). Dit komt neer op een maximale netto toevoeging van 510 tot 620 woningen. In het RWP is afgesproken dat de gemeenten ieder hun harde plancapaciteit doorlopen en overwegen of deze nog voldoet aan de kwalitatieve vraag.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie zicht op 2030

In 2010 heeft de gemeente Hof van Twente de toekomstvisie voor hun grondgebied vastgesteld. Het doel van deze toekomstvisie is om de grote lijnen van de gemeente te schetsen: wat kenmerkt de gemeente nu en straks? Daarnaast geeft de toekomstvisie een mogelijk toekomstperspectief met vernieuwende ideeën en kansrijke oplossingsrichtingen. De politiek en de burgers zullen de toekomstvisie een verdere concrete invulling geven. Dit kan in de komende jaren gestalte krijgen door de visie te gebruiken als toetsingskader voor sectorale beleidsontwikkeling (beleidsplannen) en meerjarige planvorming (programmabegrotingen).

3.4.2 Structuurvisie Markelo

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Hof van Twente de Structuurvisie Markelo vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Markelo tot circa 2025. Op de navolgende afbeelding is de Structuurvisiekaart van Markelo weergegeven. Het plangebied is gelegen in 'Ontwikkeling Centrumgebied'.



Structuurvisiekaart

Uitgangspunten zijn:

- voorlopig uitgaan van 10 woningen per jaar;
- het accent wordt gelegd op inbreidingslocaties;
- er is bijzondere aandacht voor de doelgroepen.

Voor woningbouw locaties is het belangrijk de aandacht te richten op de juiste doelgroepen. Het accent zal vooral op voor senioren geschikte woongelegenheden in de huursector moeten liggen (behalve appartementen ook grondgebonden woningen). Daarnaast is er vraag van starters naar goedkope woningen (huur en koop) en van doorstromende gezinshuishoudens naar middeldure koopwoningen. Locaties in en rond het dorpscentrum en bij een zorgcentrum zijn voor senioren het meest geschikt.

3.4.3 Woonagenda Hof van Twente 2016-2020

Op 22 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Hof van Twente het woonbeleid Woonagenda Hof van Twente 2016-2020 vastgesteld. Dit beleid is een uitwerking van de Regionale Woonvisie Twente 2015-2020.

De gemeente staat voor een grote opgave. Er is een einde gekomen aan een periode van geleidelijke bevolkingsgroei. De bevolkingsdaling is ingezet. De komende jaren zal de bevolking verder vergrijzen. De gemeente wil een zo optimaal mogelijk woonklimaat bieden aan de inwoners door de komende jaren in te zetten op de volgende vier speerpunten:

1. verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de kernen;
2. via maatwerk de ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad optimaal benutten;
3. aandacht hebben voor goede woonmogelijkheden voor groepen die zorg nodig hebben;
4. het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden (waaronder statushouders).

Deze speerpunten wil de gemeente bereiken door goed samen te werken met de maatschappelijke partners, zoals woningcorporaties, huurders en zorgpartijen.

De snel veranderende woningmarkt vraagt om flexibiliteit en maatwerk. Op deze manier kan de lokale woningbehoefte per kern zo goed mogelijk gefaciliteerd worden voor alle doelgroepen.

Voor Markelo betekent dit dat ingezet wordt op de groei van de woningmarkt met 95 woningen tot 2025. Dit kan in de vorm van inbreiding en uitbreiding. Uitbreidingslocatie De Esch III wordt hierin als optie gezien. Tevens is er sprake van vergrijzing in Markelo. Het toevoegen van appartementen zou een oplossingsrichting kunnen zijn voor deze trend, maar alleen als er mogelijkheden zijn in binnenstedelijk gebied.

3.4.4 Welstandsnota

In de Welstandsnota (2012) geeft de gemeente de criteria voor de welstandstoets. De gemeente bestaat uit meerdere landschapstypen en een zestal kernen waarbinnen onderling verschillende gebieden waarneembaar zijn. De landschapstypen en de verschillende gebieden binnen de kernen vormen de basis voor een per deelgebied verschillend welstandbeleid.

Er zijn acht deelgebieden voor de kernen onderscheiden, namelijk Historische centra, Nieuwe centra, Linten 'aan de weg', Linten 'los op de kavel', Linten 'oud en nieuw', Buurten, Industrie en Bedrijfsterrein. In het plangebied komen een aantal van deze deelgebieden voor. Afhankelijk van de locatie in de kern dient voor het betreffende deelgebied te worden getoetst aan de criteria die betrekking hebben op plaatsing, hoofdvorm, gevel, detaillering en erf. Voor het plangebied geldt de criteria 'Nieuwe centra'.

3.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het feit dat het hier hoofdzakelijk gaat om het planologisch vastleggen van een wijziging van de bestemming 'Centrum' naar 'Wonen' ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex is het bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheidsaspecten/onderzoek

4.1 Ecologie

4.1.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen.

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden.

Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

- Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
- Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
- Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.
- De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenoemde maatregelen

significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.1.2 Onderzoek

In oktober 2019 is door Eco Reest BV een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd ter plaatse van Burgemeester de Beaufortplein 6 te Markelo. Doel van de quickscan Wet natuurbescherming is een beeld te krijgen van de aanwezige habitats en de voorkomende beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van het plangebied.

Conclusie soortenbescherming

Binnen de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen. Er kunnen zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden in de spouw van het pand. Nader onderzoek naar deze soort is daarom nodig.

De overige te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

In de omgeving kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Conclusie gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is gelegen ten zuiden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Borkeld. De afstand tussen de onderzoekslocatie en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa drie kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep is er geen onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming uitgevoerd.

Daarnaast is de locatie gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

Nader onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat er niet kan worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn streng beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming. Indien de potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen worden aangetast (beschadigd of verbouwd) is nader onderzoek noodzakelijk. Indien deze gehandhaafd blijven bij de verbouw is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Om te bepalen of er al dan geen vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Leidraad voor vleermuisonderzoek is het vleermuisprotocol van 2017. Voor een volledig vleermuisonderzoek zijn meerdere veldbezoeken nodig in de periode half mei - september. Afhankelijk van de resultaten wordt bepaald of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn. Zodra dit onderzoek is uitgevoerd wordt het aan dit plan toegevoegd.

4.1.3 Conclusie

Er wordt een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Verder zijn er vanuit dit aspect geen belemmering voor de realisatie van de plannen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 3 Quickscan natuurtoets toegevoegd aan dit plan.

4.2 Archeologie

4.2.1 Algemeen

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

4.2.2 Onderzoek

Volgens de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Hof van Twente geldt voor het plangebied de archeologische verwachting 'hoge verwachting in zone om historisch element'.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Hof van Twente

Het beleidsadvies hiervoor is: Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor dit initiatief wordt de grond niet of nagenoeg niet geroerd, een archeologisch

onderzoek is niet noodzakelijk.

Ook voor vrijgegeven gebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Algemeen

Cultuurhistorie moet op basis van het Besluit ruimtelijk ordening (art 3.1.6 Bro) goed in bestemmingsplannen verankerd worden. Dit behelst niet alleen een beschrijving van de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden, maar ook een waardering ervan en een advies over toekomstige omgang ermee, gelet op de ruimtelijke opgave die in het bestemmingsplan aan de orde is.

4.3.2 Onderzoek

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig of te verwachten. Ook zijn er geen monumenten aanwezig. In de nabijheid van het onderhavige plan zijn wel enkele monumenten aanwezig. Deze bevinden zich allen aan de Grotestraat - Goorseweg. Het onderhavige plan heeft geen invloed op deze monumenten.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Watertoets

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.4.2 Onderzoek

Watertoetsproces

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. Nee 2. Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Ja 3. Nee
Grondwater overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van belangrijke watergangen? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Oppervlaktewater -kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Gondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee 2. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Nee 2. Nee

Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	1. Nee

Afvalwater

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 26 appartementen. Op basis van een gemiddelde woonbezetting van twee personen wordt uitgegaan van een totale woonbezetting van circa 40 personen. De afvalwaterproductie bedraagt ongeveer 0,9 m³/uur. Deze hoeveelheid kan worden geloosd op het openbaar riool in het Burgemeester Beaufortplein. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Holten. Omdat de toename van het afvalwater ten opzichte van de totale hoeveelheid van de kern Markelo zeer gering is, is het effect op het openbaar riool en de zuivering nihil.

Hemelwater

Het hemelwater wordt conform het 'Aansluitprotocol hemelwater' in het Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2020 verwerkt. Gelet op de goede waterdoorlatendheid van de bodem en de lage grondwaterstand is infiltratie van hemelwater in het plangebied mogelijk. Het overtollige hemelwater wordt afgevoerd naar een infiltratievoorziening, waarbij rekening wordt gehouden met 10 mm waterberging. De infiltratievoorziening heeft een overloop naar de openbare ruime aan de noordoost-zijde in het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.2 Onderzoek

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In dit geval wordt het huidige gebouw herontwikkeld naar woningbouw. De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geen sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Enkel de woningen zijn daarbij aan te merken als gevoelige objecten.

Binnen de bestemming 'Centrum' worden diverse centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt. Dit betreffen allemaal functies die onderscheiden kunnen worden in milieucategorie 1. Hiervoor geldt in een gemengd omgevingstype een richtafstand van 0 meter. Geconcludeerd kan worden dat aan deze richtafstand wordt voldaan.

4.5.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuzonering en milieuhinder van bedrijven en voorzieningen geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Bodem

4.6.1 Algemeen

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

4.6.2 Onderzoek

In november 2019 is door Boluwa een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de functieverandering. Doel van het onderzoek is het vaststellen van eventuele verontreiniging van grond en grondwater van de locatie en een globaal inzicht te verschaffen in de aard, plaats en concentratie van eventuele verontreinigende stoffen. Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Norm NEN 5725. (strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek).

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

Overig terrein:

In de bovengrond van MM1 is een licht verhoogd gehalte PAK (10-VROM) aangetoond.

Het licht verhoogde gehalte PAK (10-VROM) kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie. De gemeten gehalten zijn niet ongevoen op plaatsen waar mensen wonen en/of werken.

In de bovengrond van MM2 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In de ondergrond van MM3 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In het grondwater van de peilbuis B01-1-1 zijn licht verhoogde gehalten barium en cadmium aangetoond. De aangetroffen licht verhoogde gehalten barium en cadmium zijn waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong.

Zware metalen kunnen van nature in de ondergrond aanwezig zijn. In de loop der jaren zijn deze metalen uitgespoeld naar het grondwater.

Mede gezien de relatief lage pH is het aannemelijk dat zware metalen in het grondwater in oplossing voorkomen.

Voormalige benzine-service-station:

In de ondergrond van MM4 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater van de bestaande peilbuis zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

4.6.3 Conclusie

Volgens het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013, gedateerd van 1 juli 2013, behoeft op de betreffende locatie geen nader onderzoek plaats te vinden, aangezien geen van de onderzochte parameters zich boven het gemiddelde van $1/2\{S+I\}$ bevindt. Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het eigen terrein is zondermeer toegestaan.

Eventueel vrijkomende grond mag echter tegenwoordig niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodem Kwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Voor meer informatie hierover kunt u zich wenden tot de gemeente Hof van Twente.

Het aspect bodem is geen belemmering voor de voorgestane plannen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.7 Geluid

4.7.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er één woning (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

4.7.2 Onderzoek

In november 2019 is door VOBRU een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen, waarbij een derde bouwlaag wordt gerealiseerd. De exacte indeling van het gebouw is nog niet bekend, zodat in het onderzoek geen rekening wordt gehouden met de aanwezige loggia's.

In kader van het bestemmingsplan en de planologische procedure dient de mogelijke hinder op de ter plaatse van de gevels van de woonruimten ten gevolge van wegverkeerslawaaï inzichtelijk te worden gemaakt. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de:

- Grotestraat;
- Goorseweg;
- Burg. de Beaufortplein;
- Stationsstraat.

De wettelijke snelheid op bovengenoemde verkeerswegen bedraagt De wettelijke snelheid op bovengenoemde verkeerswegen bedraagt 30 km/u en vallen hiermee buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. Voor deze verkeerswegen kan formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Volgens het gemeentelijk beleid wordt wel beoordeeld of op de gevel van de woningen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van Lden 48 dB. Indien de in de Wgh gestelde grenswaarden voor wegverkeer worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn.

Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Wegverkeer

De Stationsstraat is ter plaatse van een aantal rekenpunten maatgevend voor de hoogste optredende geluidbelasting van Lden 53 dB. De Grotestraat en Goorseweg geeft een geringe overschrijding van 1 dB ter plaatse van de derde bouwlaag en bedraagt Lden 49 dB. Voor de Burgemeester de Beaufortplein is de hoogste geluidbelasting berekend ter plaatse van een aantal rekenpunten 55 dB.

Bron- en Overdrachtsmaatregelen

Bij overschrijding van de voorkeurswaarde, dient in kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan bron, overdracht en ontvangermaatregelen. In het binnenstedelijk gebied is afscherming (wal/geluidscherm) uit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk. De 30 km/u verkeerswegen zijn als zodanig ingericht en voorzien van elementenverharding. De elementenverharding vervangen door stil asfalt is gezien de wettelijke snelheid van 30 km/u niet doelmatig.

Bouwbesluit/gevelwering

Bij transformatie van een niet geluidgevoelige gebouw naar een woongebouw wordt in het algemeen aangesloten bij het van rechts verkregen niveau van 38 dB. Het uitgangspunt voor berekening van de karakteristieke gevelwering is de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g van de Wetgeluidhinder. Gezien de hoogste optredende cumulatieve geluidbelasting van Lden 60 dB is een geluidwering noodzakelijk van 22 dB.

De gevelwering van de derde bouwlaag dient te worden afgestemd op de berekende geluidbelasting zoals aangegeven in de rapportage.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een goed woon- en leefklimaat en geen belemmering aanwezig is voor transformatie van het bedrijfsgebouw naar woongebouw met derde bouwlaag. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 5 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en

milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de Regeling NIBM;
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

4.8.2 Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is het uitvoeren van berekeningen niet nodig, omdat het plan 'in niet betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse (conform besluit NIBM). De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het beleid op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij kan het niet alleen gaan om ongevallen die te maken hebben met bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan (stationaire bron), maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen

mensen).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een harde grenswaarde van 10-6. Voor bestaande situaties geldt een tijdelijke grenswaarde van 10-5 (tot 3 jaar na het vaststellen van een bestemmingsplan). Voor sommige bedrijven - bijvoorbeeld met koelinstallaties met ammoniak als koudemiddel - zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht.

In het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te worden gehouden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.

In het onderhavige bestemmingsplan is ten aanzien van externe veiligheid het uitgangspunt, dat wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet nu op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

4.9.2 Onderzoek

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Uitsnede risicokaart

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen zijn gelegen. Er zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig, geen transportroutes en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.9.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Parkeren

4.10.1 Parkeren

De gemeente Hof van Twente hanteert de volgende parkeernormen:

Functie	Norm stedelijke zone: centrum
Wonen etage koop duur	1,6
Wonen etage koop midden	1,4
Wonen etage koop goedkoop	1,3
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,85 per 100m ² bvo

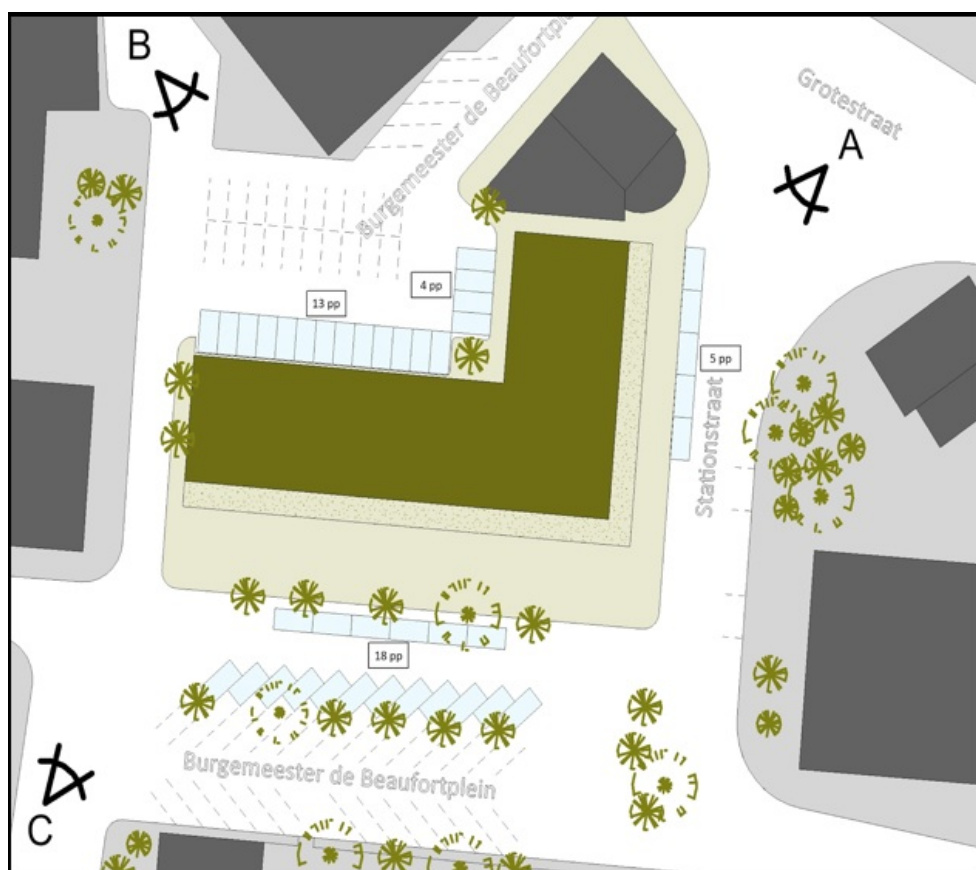
Situatie

Countus met een oppervlakte van 2.250 m² bvo heeft $(2.250/100) \times 1,85$ afgerond 42 parkeerplaatsen nodig.

Er worden maximaal 26 appartementen gerealiseerd, waarvan 3 in het dure segment, 18 in het midden segment en 5 in het goedkope segment, dit resulteert in een parkeerbehoefte van:

Functie	Aantal woningen	Norm stedelijke zone: centrum	benodigd aantal parkeerplaatsen
koop duur	3	1,6	4,8
koop midden	18	1,4	25,2
koop goedkoop	5	1,3	6,5
		Totaal	36,5

Voor de realisatie van de appartementen zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig, dit aspect is dus geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Overzichtstekening parkeren

4.11 Mer

4.11.1 Algemeen

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op

grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;

3. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

4.11.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het omzetten van een agrarische bestemming in een woonbestemming. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie "D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha. of meer, 2000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Borkeld) bedraagt circa 3 km. Gelet op de soort activiteit (wonen) en de afstand tot aan het Natura 2000 gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000 gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht.

De Provinciale Staten van Overijssel hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

4.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels van het bestemmingsplan. De regels vormen samen met de verbeelding het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Zowel de verbeelding als de regels voldoen aan de verplichte landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO2012 en SVBP2012). Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgesteld.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Het navolgende stelt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Dit wordt in het navolgende nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen enzovoorts. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In de bestemmingsplannen worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

Per bestemming hanteert men de indeling volgens de SVBP 2012. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd.

Een bestemmingsplan kent enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen. De volgende bestemmingen zijn te vinden in het plan:

Woongebied - 1

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfast-voorziening valt. Tevens bevat deze bestemming een aantal voorwaarden voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en een bed & breakfast-voorziening.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

Waarde - Archeologie

Een van de twee archeologische bestemmingen in dit plan betreft de bestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Als gevolg daarvan mogen op de gronden met deze bestemmingen geen bouwwerken worden gebouwd indien de bodem daarvoor dieper dan 40 cm geroerd moet worden. Wel wordt er voor bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² hiervan uitgezonderd. Ook kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels. Tot slot, mocht op basis van archeologisch onderzoek aangetoond worden dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Waarde - Archeologie' verwijderen van de betreffende gronden.

Waarde - Archeologische verwachting 1

De tweede archeologische bestemming betreft 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Ten aanzien van de bouwregels en de mogelijkheden om daarvan af te wijken, bevat deze bestemming vergelijkbare regels als de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Afwijkend is de regeling dat bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitgezonderd van het bouwverbod voor het realiseren van bouwwerken waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en overige regels. De algemene gebruiksregels geven gebruiksregels die ongeacht de gebruiksregels van de specifieke bestemmingen gelden. De algemene afwijkingsregels (Artikel 25) geven aan dat door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een aantal zaken in de Bestemmingsregels. De laatste bepaling van de algemene regels betreffen de Overige regels (Artikel 26). In deze overige regels staat het een en ander omtrent het realiseren van voldoende parkeergelegenheid in de bestemmingen. Basis voor deze regels is de Parkeernormen gemeente Hof van Twente.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hof van Twente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Op 26 november 2019 is er vanaf 18.30 tot 20.00 uur een inloopavond gehouden in het Cultureel centrum Het Beaufort te Markelo, waarbij zowel de gemeente als de initiatiefnemer aanwezig waren. Ongeveer 10 mensen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de plannen te bekijken. De houding was prettig, nieuwsgierig en positief gestemd.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt.

Ontwerp

Het ontwerp heeft vanaf 25 juni 2020 tot en met 5 augustus 2020 ter inzage gelegen. Eén ieder is in de gelegenheid gebracht zijn of haar zienswijze in te dienen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend en 1 is ruim buiten de termijn ingediend en daarom niet ontvankelijk verklaard. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben enkele wijzigingen plaats gevonden, zie Bijlage 6 Zienswijzennota.

Vaststelling

Naar aanleiding van de terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11 met identificatienummer NL.IMRO.1735.MKxBurgbeauf11-VS10 van de gemeente Hof van Twente;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kinderopvang, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat in (bijgebouwen bij) de woning wordt uitgeoefend;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

een in het plan aangeduid percentage, dat de grootte van het in de regels aangegeven bouwvlak of erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.8 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag zijn;

1.9 bestaand en legaal:

bij bouwwerken:

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik:

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime, waarbij geldt dat voor zover het gebruik betrekking heeft op nevenactiviteiten, deze nevenactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de vorm en omvang zoals toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwstrook:

het maatvoeringsvlak op het bouwperceel dat grenst aan de voorgevelbouwgrens;

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 erf:

de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming;

1.22 erker:

een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang waardoor het aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.25 ondergrondse bouwwerken:

bouwwerken die zich onder het peil bevinden;

1.26 openbare ruimte:

rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;

1.27 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). Een overkapping is geen overig bouwwerk;

1.29 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.30 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 terugliggende bouwlaag:

de bouwlaag, terugliggend ten opzichte van één of meer gevels van de woning;

1.32 voorgevel:

de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;

1.33 voorgevelbouwgrens:

het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens, voorzover niet in de verbeelding aangegeven als gevellijn;

1.34 voorgevel rooilijn:

de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;

1.35 webwinkel:

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er tevens sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.36 woning:

een complex van ruimten, als een zelfstandig gedeelte van een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

1.37 woonoppervlak:

zowel de oppervlakte van de woning zelf als de bij de woning begrepen (bij)gebouwen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken van dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

vanaf de zijdelingse grens van een bouwperceel tot enig punt van een gebouw;

2.7 peil:

1. voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - peil' : het niveau tot 35 cm boven de hoogte van de bij deze aanduiding gelegen aansluitende bestaande openbare weg;

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, liftschachten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met maximaal 1 m wordt overschreden.

In afwijking van hetgeen hiervoor genoemd is, is overschrijding van de bouw- dan wel bestemmingsgrens door balkons enkel conform het in het artikel 3.2.1 onder e genoemde voorschrift mogelijk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder ook het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep valt en een bed & breakfast-voorziening;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- e. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 *Gebouwen ten behoeve van het wonen*

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij voor de voorgevelbouwgrens van een op de begane grond gelegen woning een erker is toegestaan, mits:
 1. de bouwdiepte maximaal 1,2 m bedraagt;
 2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
 3. de breedte maximaal 60% bedraagt van de voorgevelbreedte van het gebouw waartoe hij behoort;
 4. de afstand tot aan de weg gelegen bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3,5 m;
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal, zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal, zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dakhelling' bedraagt de dakhelling minimaal 45 graden;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - balkon" mag de bouw- dan wel bestemmingsgrens met maximaal 3 m door balkons wordt overschreden;

3.2.2 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m en
- b. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal beperkingen gebonden.

3.3.1 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van (bijgebouwen bij) de eigen woning voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. maximaal 25% van de bestaande oppervlakte van de woning inclusief (bij)gebouwen mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, met een maximum van 50 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep, al dan niet met medewerkers, uitoefent;
- d. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

3.3.2 *Bed & breakfast-voorziening*

Het gebruik van de hoofdgebouwen voor een bed & breakfast-voorziening is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. er mogen maximaal vier bedden gebruikt worden voor bed & breakfast;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening, met een maximum van 50 m²;
- f. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
- g. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- h. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 4.1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is alleen dan niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 4.4, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleent, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- c. De onder 4.4, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken,

geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden te verwachten zijn;
2. al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
3. het normale onderhoud betreffen;mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning;op archeologisch onderzoek zijn gericht;
4. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 5.1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is alleen dan niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 5.4, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleent, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- c. De onder 5.4, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken,

geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden te verwachten zijn;
2. al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
3. het normale onderhoud betreffen;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning; op archeologisch onderzoek zijn gericht;
5. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken van de bestemmingen van het Bestemmingsplan Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11 is aan een aantal beperkingen gebonden.

7.1 Strijdig gebruik

- a. De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:
 - 1. het (zelfstandig) bewonen van gebouwen, niet zijnde woningen;
 - 2. seksinrichtingen;
 - 3. handelsdoeleinden en reparatiedoeleinden in garageboxen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat een nutsvoorziening kan worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 75 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 4 meter zal bedragen;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 45,00 m;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 15,00 m;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting maximaal 10 m² per plaatselijke verhoging zal bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak zal bedragen;
 3. de vergroting leidt tot een bouwhoogte van maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

8.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de brandveiligheid;
- c. het bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de woonsituatie;
- g. stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen.

Artikel 9 Overige regels

- a. indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Hof van Twente op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw dan wel die functie behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's;
- b. de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minimaal 1,80 m bij 5 m en maximaal 3,25 m bij 6 m bedragen;
 - 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minimaal 3,50 m bij 5 m bedragen;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte dient op een verkeersveilige en afdoende wijze bereikbaar te zijn voor auto's en/of vrachtauto's;
- d. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en c:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimten, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- e. voor zover op een andere redelijke wijze in een veilige en afdoende bereikbare ruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het Bestemmingsplan Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11'.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Markelo, herziening
Burgemeester Beaufortplein 6,
10 en 11

Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7
7471DK Goor
www.hofvantwente.nl