

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo
Datum collegebesluit	2 juni 2020
Zaaknummer	38364
Portefeuillehouder	drs. W.J.H. Meulenkamp
Medewerker	Overbeek, J. (Jeroen)

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vaststellen
2. Gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxMKpotdijk7-VS20
3. Aan Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet Ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn betaald door de initiatiefnemer.

2.1 Op 18 september 2018 heeft uw raad het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de Afdeling). Vanwege de overvolle agenda van de Afdeling heeft behandeling van het beroep meer dan 1,5 jaar op zich laten wachten. In die tijd zijn de initiatiefnemers en de appellanten met elkaar in gesprek gegaan om te kijken of ze gezamenlijk tot een acceptabel plan kunnen komen. Inmiddels hebben zij hierover overeenstemming bereikt. De Afdeling is gevraagd om de zaak voorlopig aan te houden.

2.2 Het voorliggende gewijzigde bestemmingsplan voorziet in het planologisch toevoegen van twee extra woonbestemmingen en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het perceel Potdijk 7 is gelegen aan de rand van Markelo, nabij het zwembad. Het betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel staat 551 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen die in verval zijn geraakt. De huidige woning op het perceel is reeds vervangen.

De opstallen op het perceel (551 m²) zijn reeds gesloopt. In het kader van de Rood voor Rood-regeling en de compensatiewoning ter plaatse terug te bouwen. Aangezien op het erf geen 1.000 m² maar 551 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen staan moet hiervoor aanvullend 449 m² elders worden gesloopt in Hof van Twente. Deze 449 m² wordt ingezet van het perceel Enkelaarsweg 5 waar 1.945 m² wordt gesloopt en ter plekke 1 compensatiewoning wordt gerealiseerd.

Normaal gesproken kan de resterende sloop, in dit geval 945 m² van de Enkelaarsweg 5 niet worden ingezet als daar ter plaatse ook al een kavel wordt gerealiseerd. Maar in dit geval zijn wij van mening dat dit wel acceptabel is om dat er niet de benodigde 449 m² wordt gesloopt maar 945 m² en de plek nabij de kern Markelo geschikt is voor het realiseren van een compensatiewoning. De 945 m² sloop is veel meer dan wat nodig is waardoor er extra geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied rondom Markelo.

Gelet op de ligging van de locatie Potdijk 7 nabij de kern van Markelo is het realiseren van een aantal woningen in het kader van de Rood voor Rood-regeling een goede ontwikkeling en een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om die reden heeft de initiatiefnemer gevraagd of het mogelijk is om in het kader van de Rood voor Roodregeling nog een extra woning op de locatie te ontwikkelen. Hiervoor wordt 786 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt aan de Rietdijk 5 te Markelo en 315 m² landschap ontsierende bebouwing aan de Klompmakersweg 7 te Markelo. Totaal 1.101 m².

2.3 Het voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo” wordt gewijzigd vastgesteld en niet eerst als ontwerp ter inzage gelegd. Zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is kan de gemeenteraad een bestemmingsplan opnieuw, gewijzigd vast te stellen. Aan de voorgestelde procedure zitten dan ook geen risico's. Uit jurisprudentie blijkt ook dat de Afdeling het ook mogelijk acht dat een vastgesteld bestemmingplan lopende de beroepsprocedure gewijzigd wordt vastgesteld zonder dat daarbij afdeling 3.4 Awb wordt doorlopen. Zie bijvoorbeeld AbRvS 22 februari 2012, nr. 201012762/1/T1/R1, AbRvS 18 juli 2012, nr. 201011214/1/R4 en AbRvS 29 januari 2014, nr. 201206964/1/R4. Daarbij is wel van belang dat het gewijzigd vast te stellen plan naar aard en omvang niet leidt tot een wezenlijk ander plan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan. De thans door te voeren wijziging in de planregels leidt niet tot een wezenlijk ander plan.

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

Risico's

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling. Maar nu appellanten en initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt over het voorliggende plan is het risico minimaal.

Alternatieven

Geen gewijzigd bestemmingsplan vaststellen en de Afdeling verzoeken om zo spoedig mogelijk het ingediende beroep te behandelen.
Dit alternatief heeft niet onze voorkeur.

Vervolg

Nadat de verklaring van de provincie is ontvangen wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

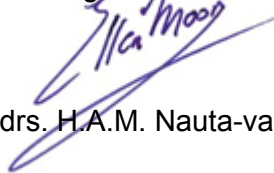
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Het raadsbesluit zal ook naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gestuurd zodat zij ook het beroep kunnen afhandelen.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de burgemeester,



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

Raadsbesluit

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo
Zaaknummer	38364
Vergadering	23 juni 2020

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxMKpotdijk7-VS20
3. aan Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet Ruimtelijke ordening.

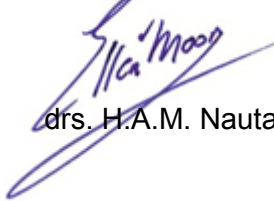
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 23 juni 2020.

De raad van Hof van Twente,
de griffier,



mr. A. Venema

de voorzitter,



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