

Aan de raad,

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo

- Voorstel:
1. Geen exploitatieplan vaststellen
 2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren en deels overnemen, overeenkomstig het bepaalde in de zienswijzennotitie
 3. Het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo (inclusief bijlagen) gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxPlasdijk6-VS10
 4. Het beeldkwaliteitsplan Plasdijk 6 Markelo ongewijzigd vaststellen
 5. 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

1 SAMENVATTING

Eind 2012 zijn met de initiatiefnemer gesprekken gevoerd over de plannen die zij hebben voor het perceel Plasdijk 6 te Markelo.

Op het perceel Plasdijk 6 staat een molenromp (rijksmonument) en diverse bedrijfsgebouwen. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding 'veevoederhandel'.

Binnen deze bestemming kon er 250 m² aan bedrijfsgebouwen worden opgericht.

In het voorliggende plan worden de bedrijfsgebouwen gesloopt met uitzondering van de molenromp en aangebouwde silo. De molenromp wordt gerestaureerd. Ter compensatie daarvan wordt een nieuwe woning met inpandig bijgebouw gerealiseerd.

2 VOORGESCHIEDENIS

Op 22 januari 2013 hebben wij er mee ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan realiseren van een nieuwe woning op het perceel Plasdijk 6 Markelo ter compensatie voor het slopen van de bedrijfsgebouwen en het restaureren van de molenromp (rijksmonument) op het perceel Plasdijk 6 te Markelo. Op 4 maart 2014 hebben wij besloten om de overeenkomst met de initiatiefnemer te ondertekenen waarin de uitgangspunten van het plan zijn vastgelegd.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Wet ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en wordt met het oog op die bestemming regels gegeven voor bouwen en gebruik. Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

In het geval er bouwplannen worden mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemers kunnen worden verhaald. Daarnaast is het mogelijk het kostenverhaal voor bovengenoemde bouwplannen anderszins te verzekeren. Dit is gedaan door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemers. Na de vaststelling 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.

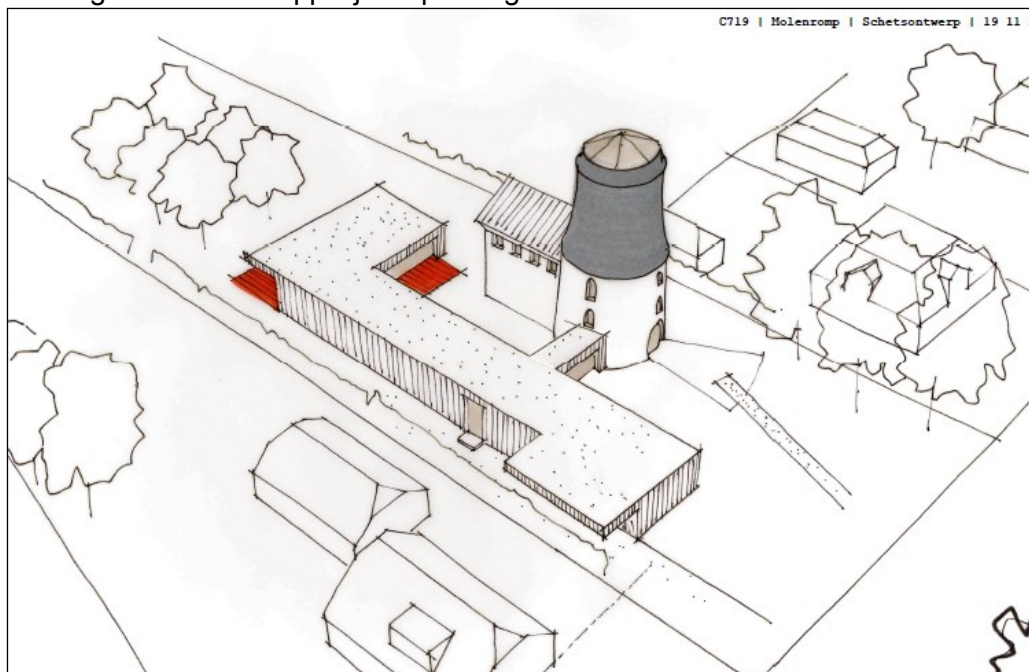
4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Het plan

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Plasdijk 6 te Markelo de voormalige bedrijfsgebouwen te slopen (circa 263 m²). De molenromp (rijksmonument) en aangebouwde silo blijven behouden. De molenromp zal gerestaureerd worden. Ter compensatie daarvan wordt een nieuwe woning met inpandig bijgebouw (maximaal 1.000 m³) gerealiseerd.

De Erfgoedcommissie heeft op 17 januari 2013 positief geadviseerd. De Erfgoedcommissie is enthousiast, met name omdat de woning uit één bouwlaag bestaat. Dat geeft maximaal zicht op de molen vanaf de Plasdijk. Bovendien komt de molen vrij te staan van de feitelijke woning. Voor het perceel is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erf wordt landschappelijk versterkt met fruitbomen en knotwilgen en een streekeigen haag/afscheiding. Daarmee wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 1: schetsplan Plasdijk 6 Markelo

Als ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van één extra woning wordt de renovatie van de molenromp beschouwd. De voorwaarde die hierbij gesteld is dat de initiatiefnemer moet aantonen dat de nieuwe woning noodzakelijk is voor de renovatie van de molenromp (rijksmonument) waarbij ook de kosten voor het 20-jarig beheer en onderhoud van de molenromp meegerekend mogen worden.

Uit de rapportage die wij van de initiatiefnemer hebben ontvangen blijkt dat deze woning noodzakelijk is voor het restaureren en het beheer en onderhoud.

Daarmee is in deze situatie maatwerk geleverd.

Commissie fysiek

Tijdens de vergadering commissie fysiek van 10 september 2014 heeft u gevraagd aan de wethouder om in nader overleg te gaan met de bezwaarmakers (omwonenden) en initiatiefnemer van het plan aan de Plasdijk 6 te Markelo.

Doel van deze overleggen was om te kijken of er overeenstemming te bereiken is tussen bezwaarmakers en initiatiefnemers. Hierbij zijn de volgende onderwerpen naar voren gekomen: Erfdienstbaarheid, 6 Plattelandsappartementen in de molenromp, Bouwmassa/perceelgrens, Het molenpad.

Uitkomst van het gesprek is dat de 6 plattelandsappartementen en de bed en breakfast mogelijkheid in de woning worden verwijderd uit het bestemmingsplan. Hiervoor wordt opgenomen dat er bed en breakfast mogelijk is in de molenromp met maximaal 6 bedden.

Dit is een ondergeschikte wijziging van dusdanige aard dat dit als ambtshalve wijziging kan worden meegenomen in de gewijzigde vaststelling. Hiervoor hoeft het bestemmingsplan niet opnieuw ter inzage.

Voor een ieder geldt dat zij beroep in kunnen stellen tegen de gewijzigde onderdelen, ook als zij geen zienswijze ingediend hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De erfdienstbaarheid is iets wat onderling tussen de familie Hofmeijer en de heer en mevrouw Koebrugge geregeld moeten worden. Waarbij eventueel via de rechter hierover duidelijkheid moet komen. De gemeente is geen partij in dat soort geschillen. Ook zijn er geen mogelijkheden om dit vast te leggen in het bestemmingsplan dan wel beeldkwaliteitsplan.

Gelet op de afname van de bouwmassa en de positieve adviezen die de Erfgoedcommissie en de Welstand hebben gegeven waarbij het rijksmonument gerestaureerd en gerespecteerd wordt blijft het plan voor de nieuwe woning ongewijzigd.

Het molenpad is geen openbare weg. Als gemeente kunnen wij de eigenaar niet verplichten om het pad open te stellen voor de buurt. De eigenaren hebben aangegeven dat ze het pad niet willen openstellen omdat zij niet zomaar iedereen langs hun woning willen laten lopen of fietsen.

Voor het volledige verslag van de gesprekken verwijs ik u naar de raadsmemo van 26 september 2014.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo heeft met ingang van 17 april 2014 zes weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Deze zienswijzen worden inhoudelijk behandeld in "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo" en Beeldkwaliteitsplan Plasdijk 6 Markelo, welke een onlosmakelijk deel is van de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo" (zie bijlage voor de bijbehorende zienswijzenrapportage). De zienswijze wordt deels overgenomen (voor wat betreft de aanpassing van een foutieve adressering in de toelichting van het plan).

Ambtshalve wijzigingen

In de zienswijzennotitie is een ambtshalve wijziging voorgesteld. Het gaat hierbij om het opnemen van een bouwvlak voor het perceel Plasdijk 6 te Markelo. Ook is opgenomen dat mogelijkheid voor het realiseren van de plattelandsappartementen wordt verwijderd.

Ontwerp-beeldkwaliteitsplan

Een bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijk beeld. Gelet op het doel om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin onder andere ruimtelijke aspecten als bouwstijl en kleurstelling worden geregeld. Omdat het beoogde beeldkwaliteitsniveau niet in overeenstemming is met de welstandscriteria, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan heeft op grond van de inspraakverordening met ingang van 17 april 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. De samenvatting en afweging hiervan is opgenomen in de "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo" en Beeldkwaliteitsplan Plasdijk 6 Markelo, welke een onlosmakelijk deel is van de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo" (zie bijlage voor de bijbehorende zienswijzen-rapportage).

Derhalve stellen wij u voor het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN met de bestandsnaam: o_NL.IMRO.1735. BGxPlasdijk6-VS10.dwg.

Exploitatieplan

Wij stellen u voor om geen exploitatieplan vast te laten stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels, zoals bedoeld in artikel 6.13 tweede lid, onderscheidenlijk b, c, of d van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd.

4.C Wat mag het kosten?

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.D Wat is het alternatief?

Het alternatief is het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4.E Wat is het risico?

Er zijn geen risico's te verwachten.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Bij 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 vervolgprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten.

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 bestuursrecht-spraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

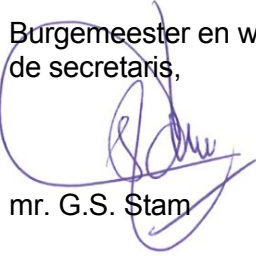
Tegen de vaststelling van het beeldkwaiteitsplan staat geen beroepsmogelijkheid open.

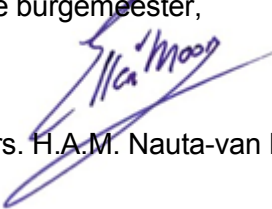
5 COMMUNICATIE

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt in het Hofweekblad, www.hofvantwente.nl en in de Staatscourant.

De appellanten worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de afhandeling van hun zienswijzen.

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


mr. G.S. Stam


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

Registratienummer	: 519043
Onderdeel programmabegroting	: Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	: Jeroen Overbeek, Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	: 19 augustus 2014
Bijlagen	: 1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1735.BGxPlasdijk6-OP10 2. Zienswijzennotitie bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo en beeldkwaliteitsplan Plasdijk 6 Markelo.
Ter inzage gelegde stukken	: Geen



Vergadering d.d.	:	28 oktober 2014
Agendapunt	:	8
Registratienummer	:	503485
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo en beeldkwaliteitsplan Beeldkwaliteitsplan Plasdijk 6 Markelo

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gehoord de commissie Fysiek 10 september 2014;

overwegende dat:

het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo met ingang van 17 april 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij op de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen is gewezen;

dit bekend is gemaakt overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;

het ontwerp-beeldkwaliteitsplan beeldkwaliteitsplan Plasdijk 6 Markelo op grond van de inspraakverordening met ingang van 17 april 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij op de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen is gewezen;

met betrekking tot het ontwerp-beeldkwaliteitsplan twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;

voor de samenvatting en de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennotitie "Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo" en Beeldkwaliteitsplan Plasdijk 6 Markelo, en wordt deze als ingelast beschouwd;

de zienswijzen ontvankelijk kunnen worden geacht en gelet op de beantwoording van de zienswijzen deels worden overgenomen;

bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN
o_NL.IMRO.1735.BGxPlasdijk6-VS10.dxf;

naar verwachting Gedeputeerde Staten van Overijssel geen bezwaar hebben tegen de gewijzigde vaststelling, omdat bij de wijzigingen geen provinciale belangen in het spel zijn of benadeeld worden en hen gevraagd kan worden te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan dan de in artikel 3.8 lid 4 genoemde termijn van 6 weken;

geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld, omdat het bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld;

het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

gelet op artikel 3.8 eerste lid onder e van de Wet ruimtelijke ordening;

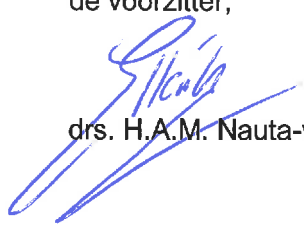
besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, overeenkomstig het bepaalde in de zienswijzennotitie;
3. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxPlasdijk6-VS10;
4. ongewijzigd vast te stellen het beeldkwaliteitsplan beeldkwaliteitsplan Plasdijk 6 Markelo;
5. 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. 28 oktober 2014.

De raad van de gemeente Hof van Twente,
de griffier, de voorzitter,

mr. A. Venema


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