

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Winterkamperweg 30, Markelo
Datum collegebesluit	7 april 2026
Zaaknummer	1084364
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Team	Ruimte & Economie

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Winterkamperweg 30 Markelo' vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxWintkmpwg30-VS10 en hierbij gebruikmaken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.BGxWintkmpwg30-VS10.
2. De 'Zienswijzennotitie 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Winterkamperweg 30 Markelo' vaststellen.
3. Bepalen dat dit besluit 6 weken na de datum van bekendmaking in werking treedt.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Doel

Bestuursbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Winterkamperweg 30 Markelo'

Aanleiding en probleemstelling

De bestemmingsplanherziening heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Door gewijzigde inzichten ligt er nu een gewijzigd bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Argumenten

1. Het plan

In 2021 ontvingen wij van de toenmalige eigenaar van camping De Borkeld (Winterkamperweg 30) een verzoek om medewerking te verlenen aan het omzetten van de 2e bedrijfswoning (Winterkamperweg 28B) in een reguliere woning. Dit aangezien de woning voor de bedrijfsvoering van het campingbedrijf overbodig was geworden. Het verzoek is destijds beoordeeld waarbij bleek dat deze woning in ruimtelijk opzicht al afgescheiden was van de camping, inclusief een eigen oprit.

Gezien de solitaire ligging en het ontbreken van een functie van de woning voor de camping is in principe ingestemd om medewerking te verlenen aan het omzetten van de 2e bedrijfswoning in een reguliere woning. Wel moest in de procedure door middel van onderzoek worden aangetoond dat er, gezien het geluid afkomstig van de camping, wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In 2022 heeft een nieuwe eigenaar van camping De Borkeld een aanvraag ingediend om het gedateerde recreatieterrein te herontwikkelen. Dit om de kwaliteit van het park te verbeteren, zodat het aanbod op het park beter aansluit op de behoefte van de (toekomstige) recreant. Het plan ging uit van het verwijderen van de huidige stacaravans en het plaatsen van nieuwe accommodaties. Het grootste deel van de nieuwe accommodaties paste hierbij binnen de geldende regels. Voor een aantal grotere accommodaties was een planologische procedure noodzakelijk. Naast deze verandering op het kampeerterrein voorziet de aanvraag ook in de hiervoor genoemde omzetting van de 2e bedrijfswoning tot een reguliere woning.

Deze aanvraag is getoetst aan de geldende beleidskaders, wet- en regelgeving. Hierbij bleek dat deze voldeed aan de hierin gestelde voorwaarden en uitgangspunten. Daarom is het plan in procedure gebracht.

2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan '*Buitengebied Hof van Twente, herziening Winterkamperweg 30 Markelo*' heeft met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen waren allen afkomstig van (voormalige) recreanten van de camping en betreffen enkel de planologische aanpassing van het kampeerterrein. In hoofdzaak wordt in de zienswijzen aangegeven dat men vreest voor aantasting van de aanwezige natuurwaarden en is men teleurgesteld dat de camping, na de herinrichting, niet langer door de bestaande recreanten zal worden gebruikt. De volledige weergave van de zienswijzen is weergegeven in de zienswijzennotitie.

Door opeenvolgende veranderende jurisprudentie rondom stikstof was het noodzakelijk om, voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het omgevingsplan, een gewijzigde stikstofberekening te overleggen. Hieruit bleek dat het bestemmingsplan op enkele onderdelen niet meer aan de aangescherpte normen voldeed.

Vanwege deze problematiek én de veranderende markt voor recreatieparken heeft aanvrager aangegeven niet langer een verruiming van de mogelijkheden voor accommodaties aan te vragen, maar de aanvraag te wijzigen en enkel toe te spitsen op de tweede bedrijfswoning. Het kampeerterrein is hierbij verkocht aan een nieuwe ontwikkelaar. Deze heeft het plan aangepast waardoor de herontwikkeling van de camping binnen de regels van het huidige omgevingsplan gerealiseerd wordt. De camping zal dus geheel worden ingericht met nieuwe accommodaties die passend zijn binnen de voorwaarden van het huidige omgevingsplan. Hiervoor is geen ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Aangezien in het nu voorliggende plan de aanpassing van het kampeerterrein is komen te vervallen en het omgevingsplan in deze ongewijzigd blijft, wordt in de eerder genoemde zienswijzennotitie de ingekomen zienswijzen wel benoemd maar gezien de onveranderde planologische voorschriften niet inhoudelijk behandeld.

2.1 Gewijzigd plan

Zoals aangegeven voorziet de nu voorliggende bestemmingsplanherziening enkel in het omzetten van de genoemde 2e bedrijfswoning in een reguliere woning. Hierbij wordt de huidige functie 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' omgezet in de functie 'Wonen', voor maximaal één woning.

In de procedure heeft de initiatiefnemer, door middel van akoestisch onderzoek, aangetoond dat er ook bij omzetting van de functie van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat dat voldoet aan de eisen die aan een reguliere woning worden gesteld. Aangezien het omzetten van de woning voldoet aan de hieraan gestelde voorwaarden en er hierdoor een extra woning op de woningmarkt beschikbaar komt, is besloten deze ontwikkeling ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

Dit heeft tot gevolg dat er sprake is van een gewijzigde vaststelling met op hoofdlijnen de volgende wijzigingen:

- De verbeelding is aangepast, in die zin dat deze uitsluitend de woning omvat;
- De regels zijn aangepast op de gewijzigde verbeelding;
- Aan de stukken, behorende bij de bestemmingsplanherziening, is een notitie toegevoegd waarin het gewijzigde plan is beschreven.

3. Inwerkingtreding

In de Omgevingswet (Artikel 16:78) is bepaald dat een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald.

Volgens de Awb (Artikel 6:7) geldt voor de beroepstermijn een inzagetermijn van 6 weken. Om dit gelijk te laten lopen wordt expliciet door de raad besloten dat het inwerkingtreden van de bestemmingsplanherziening ook 6 weken na bekendmaking is.

4. Geen exploitatieplan

Omdat het kostenverhaal anderszins is gewaarborgd, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Financieel

In een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is het kostenverhaal afgedekt. Ook is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten. Heffingen volgens de gemeentelijke legesverordening zijn onverkort van toepassing.

Communicatie

Vaststelling van de bestemmingsplanherziening wordt gepubliceerd in het Hofweekblad en op www.officiële bekendmakingen.nl.

Participatie

In het voorstadium van de procedure heeft de initiatiefnemer participatie uitgevoerd. In deze fase van het proces wordt geen actieve participatie meer uitgevoerd.

Risico's

Tegen de vaststelling van de bestemmingsplanherziening 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. Dit verzoek schort de inwerkingtreding van de bestemmingsplanherziening niet op. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Alternatieven

Een alternatief kan zijn om de bestemmingsplanherziening niet vast te stellen.

Vervolg

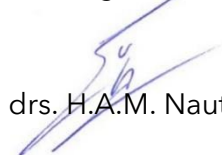
Na vaststelling van de bestemmingsplanherziening wordt deze 6 weken ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid beroep in te dienen of een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook zullen de personen die zienswijzen hebben ingediend van de vaststelling op de hoogte worden gebracht.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



ir. H.L. Dijksterhuis

de burgemeester,



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

Bijlage(n)

1. Plankaart
2. Notitie aanpassingen herziening bestemmingsplan
3. Regels
4. Toelichting
5. Zienswijzennotitie
6. Onderzoeken

Raadsbesluit

Onderwerp	Bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Winterkamperweg 30, Markelo
Zaaknummer	1084364
Vergadering	12 mei 2026

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Winterkamperweg 30 Markelo' vast te stellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxWintkmpwg30-VS10 en hierbij gebruik te maken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.BGxWintkpwg30-VS10;
2. de 'Zienswijzennotitie 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Winterkamperweg 30 Markelo' vast te stellen;
3. te bepalen dat dit besluit 6 weken na de datum van bekendmaking in werking treedt;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 12 mei 2026.

De raad van Hof van Twente,
de griffier,

H.M. Meerman

de voorzitter,

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