

Structuurvisie Markelo





# Structuurvisie Markelo

## Inhoud

---

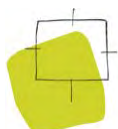
Rapport en bijlagen

Versie 4.0

Vastgesteld door de gemeenteraad

9 februari 2010

Projectnummer 050.00.06.45.00



Ideeën voor een plek



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Inventarisatie van functies</b>	<b>7</b>
2.1	Wonen	7
2.2	Werken	12
2.3	Voorzieningen	15
2.4	Recreatie en toerisme	19
2.5	Verkeer en infrastructuur	20
	2.5.1 Verkeersstructuur	20
	2.5.2 Openbaar vervoer	22
<b>3</b>	<b>Ruimtelijke karakteristiek</b>	<b>25</b>
3.1	Historie	25
3.2	Ruimtelijke analyse	27
	3.2.1 Landschap	28
	3.2.2 Dorpsbeeld	30
<b>4</b>	<b>Bestaand beleid</b>	<b>37</b>
4.1	Rijksbeleid	37
4.2	Provinciaal beleid	38
4.3	Gemeentelijk beleid	40
<b>5</b>	<b>Knelpunten, aandachtspunten en kansen</b>	<b>53</b>
5.1	Knelpunten	53
5.2	Aandachtspunten	54
5.3	Kansen winkelgebied en noordwestelijke dorpsrand	58
	5.3.1 Herstructurering centrumgebied	58
	5.3.2 Uitgangspunten randweg	65
	5.3.3 Afronding noordwestelijke dorpsrand	68
<b>6</b>	<b>Ruimtelijke visie</b>	<b>71</b>
6.1	Inleiding	71
6.2	Landschappelijke randvoorwaarden	71
6.3	Woningbouwlocaties	72
6.4	Bedrijventerrein	73
6.5	Centrumvoorzieningen	74
6.6	Gemengde gebieden rond het centrum	75
6.7	Recreatie en ontspanning	75
6.8	Verkeer en infrastructuur	76
6.9	Water	77

<b>7</b>	<b>Potentiële belemmeringen</b>	<b>79</b>
7.1	Bodemverontreiniging	79
7.2	Grondwaterbescherming	79
7.3	Archeologie	79
7.4	Luchtkwaliteit	80
7.5	Geluidhinder	81
7.6	Hinderzones van bedrijven	81
7.7	Externe veiligheid	82
7.8	Flora en fauna	84
<b>8</b>	<b>Van visie naar uitvoering</b>	<b>87</b>
8.1	Inleiding	87
8.2	Bovenplanse en bovenwijkse voorzieningen	88
8.3	Tekortlocaties	88
8.4	Overschotlocaties	88
8.5	Samenhang projecten	89
	8.5.1 Samenhang bovenplanse openbare voorzieningen en overschotlocaties	89
	8.5.2 Samenhang tekortlocaties en overschotlocaties	90
8.6	Uitvoering van projecten	91
8.7	Korte samenvatting Grondexploitatiewet	91
	8.7.1 Inleiding	91
	8.7.2 Exploitatieplan	92
	8.7.3 Exploitatieovereenkomst	95
	8.7.4 Conclusie	96
8.8	Toelichting	96
<b>9</b>	<b>Inspraak, overleg en zienswijzen</b>	<b>99</b>

## **Bijlagen**

# Inleiding



In de voorliggende structuurvisie geeft de gemeente een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Markelo. Concreet dienen zich de volgende vragen aan:

- Zijn nieuwe woon- en werklocaties in het dorp wenselijk en zo ja, waar zullen deze dan worden ontwikkeld?
- Welke ontwikkelingen zijn wenselijk en mogelijk in het centrumgebied?
- Op welke wijze wordt de noordrand van het dorp afgerond?

Daarnaast moet in beeld worden gebracht welke ruimtelijke en functionele knelpunten er zijn en hoe deze kunnen worden aangepakt. Hierbij wordt onder andere aandacht gevraagd voor het doorgaande verkeer door het dorp en de omvang en situering van de voorzieningen. Dit betekent ook dat de bestaande Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Markelo-centrum van 2002 moet worden heroverwogen.

De structuurvisie heeft betrekking op de bebouwde kom van Markelo en de direct aanliggende zone van het buitengebied, voor zover van belang voor de uitbreiding van functies van de kern. De tijdshorizon voor de structuurvisie is bepaald op circa 15 jaren (2025).

Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht om in een structuurvisie aan te geven hoe de gemeente verwacht de daarin genoemde ontwikkelingen te realiseren. De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om bovenplanse kosten te verhalen (artikel 6.13, lid 7 Wro) en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen te bedingen (artikel 6.24, lid 1 Wro), indien daarvoor een basis is gelegd in de structuurvisie. In hoofdstuk 8 van deze structuurvisie wordt hierop ingegaan.

In hoofdlijnen worden de volgende acht stappen in het planproces onderscheiden:

- Stap 1. Uitwerken plan van aanpak en uitwisselen van informatie en bespreking communicatietraject.
- Stap 2. Opstellen ruimtelijke analyse.
- Stap 3. Behandeling ruimtelijke analyse in de gemeentelijke werkgroep en met maatschappelijke groeperingen.
- Stap 4. Uitwerking conceptstructuurvisie.
- Stap 5. Oplevering ontwerpstructuurvisie.
- Stap 6. Opstellen uitvoeringshoofdstuk.
- Stap 7. Zienswijzen en overleg met instanties.
- Stap 8. Verwerking zienswijzen en overlegreacties en opstellen definitief document ter vaststelling door de gemeenteraad.

Deze stapsgewijze aanpak biedt het kader voor een interactief proces, op basis waarvan de structuurvisie is vormgegeven. De structuurvisie is voorbereid door een ambtelijke projectgroep onder verantwoordelijkheid van een gemeentelijke projectleider. De besluitvorming vindt plaats in de stuurgroep die de politieke verantwoordelijkheid draagt voor de structuurvisie.

Als invulling van het interactieve proces is er voor gekozen om na een eerste analyse een 'rondetafelgesprek' in de raadzaal van het gemeentehuis te houden. Raadsleden waren tijdens deze openbare bijeenkomst (met publiek op de tribune) in de gelegenheid een aantal uit Markelo aangemelde stakeholders over diverse thema's aan de tand te voelen.

De analyse is daarnaast in de vorm van een digitale vragenlijst voorgelegd aan het zogenaamde Hofpanel: burgers die zich voor feedback over diverse vraagstukken in de gemeente hebben aangemeld.

Ook is een eerste concept van de structuurvisie gepresenteerd aan en besproken met de Ondernemersvereniging Markelo tijdens een bijeenkomst in het dorp.

De resultaten van dit interactieve proces zijn verwerkt in de visie, zoals die in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Hoewel enerzijds min of meer een verplichting op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), is een structuurvisie tevens een boeiend onderwerp dat een ieder in het dorp raakt. De structuurvisie zet de hoofdlijnen uit voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren. De gemeente heeft dan ook tot haar vreugde gemerkt dat het document onderwerp vormde van een levendige discussie.

# Inventarisatie van functies



## 2.1

### Wonen

Het gebied dat tot Markelo wordt gerekend telt (per 1 januari 2008) ruim 6.400 inwoners. Een flink deel daarvan woont verspreid in het buitengebied. Aangezien deze structuurvisie zich concentreert op het dorp zelf, geldt als uitgangspunt het inwonertal van de bebouwde kom. Zoals tabel 1 laat zien, bedraagt dit een kleine 3.700.

Uit de tabel is af te leiden dat het inwonertal de laatste jaren per saldo is toegenomen. Sinds de vorming van de gemeente Hof van Twente in 2001 bedroeg de toename gemiddeld 0,72% per jaar. Dit is een relatief hoog groeitempo, want in dezelfde periode groeide het gemeentelijk inwonertal met gemiddeld slechts 0,13% per jaar en de Nederlandse bevolking met 0,37% per jaar.

INWONERTAL

Tabel 1. Ontwikkeling van het inwonertal en de woningvoorraad van Markelo

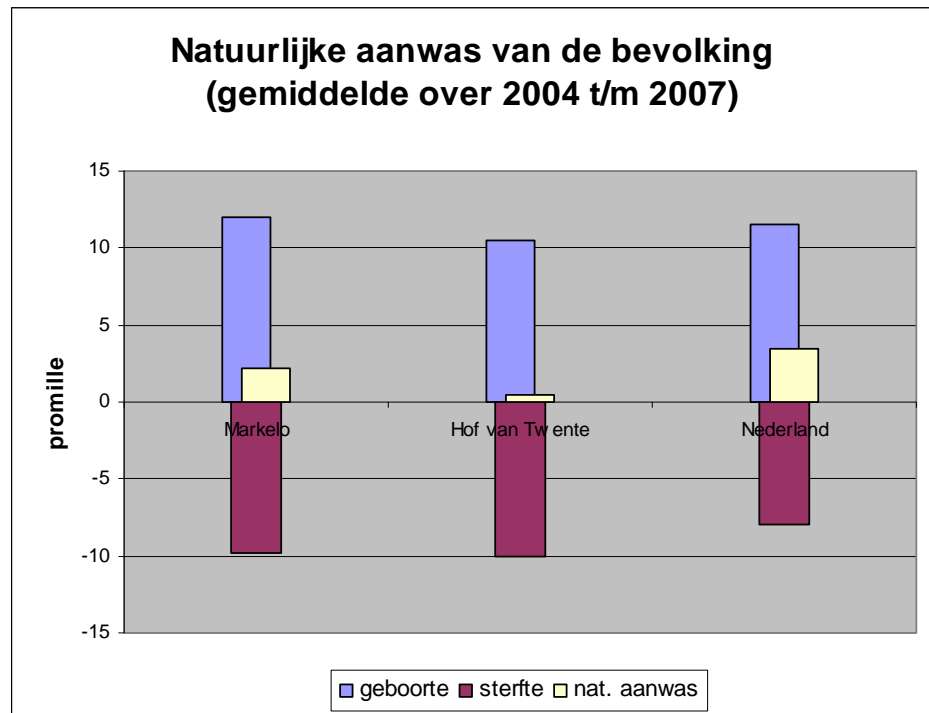
Jaar	Inwonertal	Woningvoorraad
1995	3.330	1.300
1997	3.370	
1999	3.450	1.390
2001	3.510	1.440
2003	3.580	1.480
2004	3.610	1.490
2005	3.580	1.475
2006	3.600	1.495
2007	3.690	1.525
2008	3.690	1.570

Bron: CBS

In Markelo is sprake van een klein geboorteoverschot, dat procentueel weinig verschilt van het Nederlands gemiddelde. In de gemeente voltrekt zich momenteel de omslag naar een sterfteoverschot.

De groei van de bevolking van Markelo is de laatste jaren niet zozeer het gevolg van de natuurlijke aanwas (geboorteoverschot), maar vooral van migratie. Dit houdt waarschijnlijk verband met de uitvoering van woningbouwprojecten. Sinds de vorming in 2001 boekt ook de gemeente overwegend positieve migratiesaldi (vestigingsoverschotten).

NATUURLIJKE AANWAS EN  
MIGRATIE



Natuurlijke aanwas van de bevolking (gemiddelde over 2004 tot en met 2007), bron: CBS

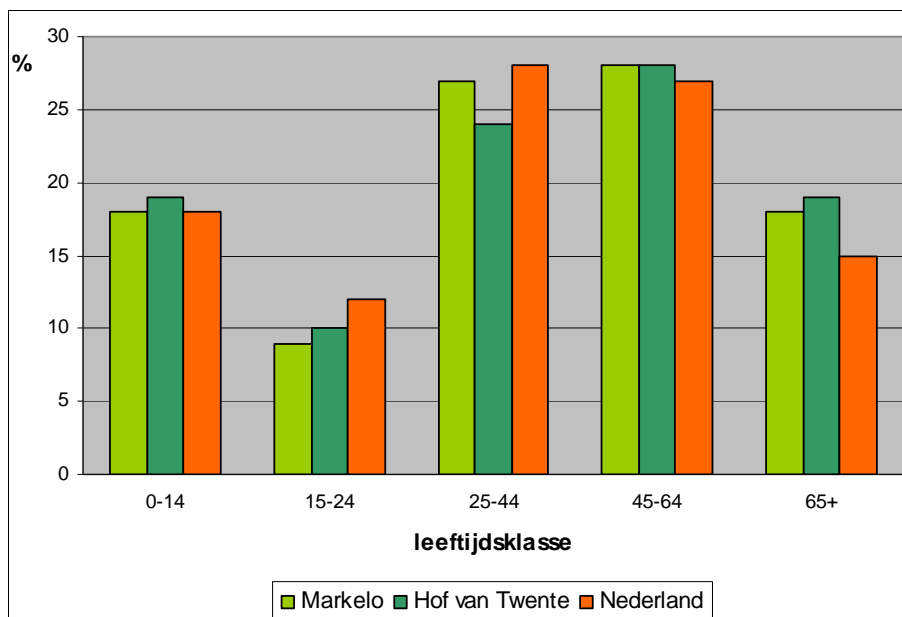
#### LEEFTIJDOPBOUW

Het geboorte- en sterfteniveau houden verband met de leeftijdsopbouw van de bevolking. Markelo wordt net als de gemeente gekenmerkt door een relatief hoog aandeel ouderen. De leeftijdsklassen boven 45 jaar zijn er sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld in ons land. Deze vergrijzing verklaart het vrij hoge sterftecijfer.

De leeftijdsklassen tussen 15 en 45 jaar blijven achter bij het landelijk gemiddelde. Ondanks het enigszins beperkte aantal jonge gezinnen wijkt het percentage kinderen beneden 15 jaar niet af van het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat het kindertal per gezin in Markelo bovengemiddeld is.

#### INKOMENS

Uit gegevens van het CBS blijkt dat de inkomens in Markelo en de gemeente nauwelijks verschillen van het landelijke beeld. In 2005 bedroeg het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in Markelo € 12.400,-, in de gemeente € 12.300,- en in Nederland € 12.200,-. Ook de verdeling tussen lage en hoge inkomens verschilt weinig van het landelijke beeld. Wel kennen Markelo en de gemeente een duidelijk lager aandeel niet-actieven dan landelijk, maar is het percentage gepensioneerden relatief hoog. Dit laatste houdt uiteraard verband met de meer dan gemiddelde vergrijzing van de bevolking.



Leeftijdsopbouw van de bevolking (2008), bron: CBS

Sinds de vorming van de gemeente Hof van Twente in 2001 is Markelo per saldo met 130 woningen uitgebreid (zie tabel 1), ofwel met gemiddeld 19 woningen per jaar. In de jaren vóór de gemeentelijke herindeling was sprake van een iets hoger bouwtempo: tussen 1995 en 2001 werden in Markelo gemiddeld 23 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd.

WONINGEN

De huidige voorraad bestaat voor circa 36% uit huurwoningen en voor 64% uit eigen woningen. Dit is nagenoeg dezelfde verdeling als in de gemeente als geheel. Landelijk is het aandeel huurwoningen duidelijk hoger dan in Markelo (45%) en het aandeel eigen woningen derhalve lager (55%).

De geschatte waarde van de woningen ligt in Markelo gemiddeld op een hoger niveau dan in de gemeente; dit terwijl de gemeente er ten opzichte van het landelijk gemiddelde ook zeker niet slecht vanaf komt.

Tabel 2. Gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in 2007

Kern	WOZ-waarde
Markelo	€ 246.000,--
Hof van Twente	€ 237.000,--
Nederland	€ 217.000,--

Bron: CBS

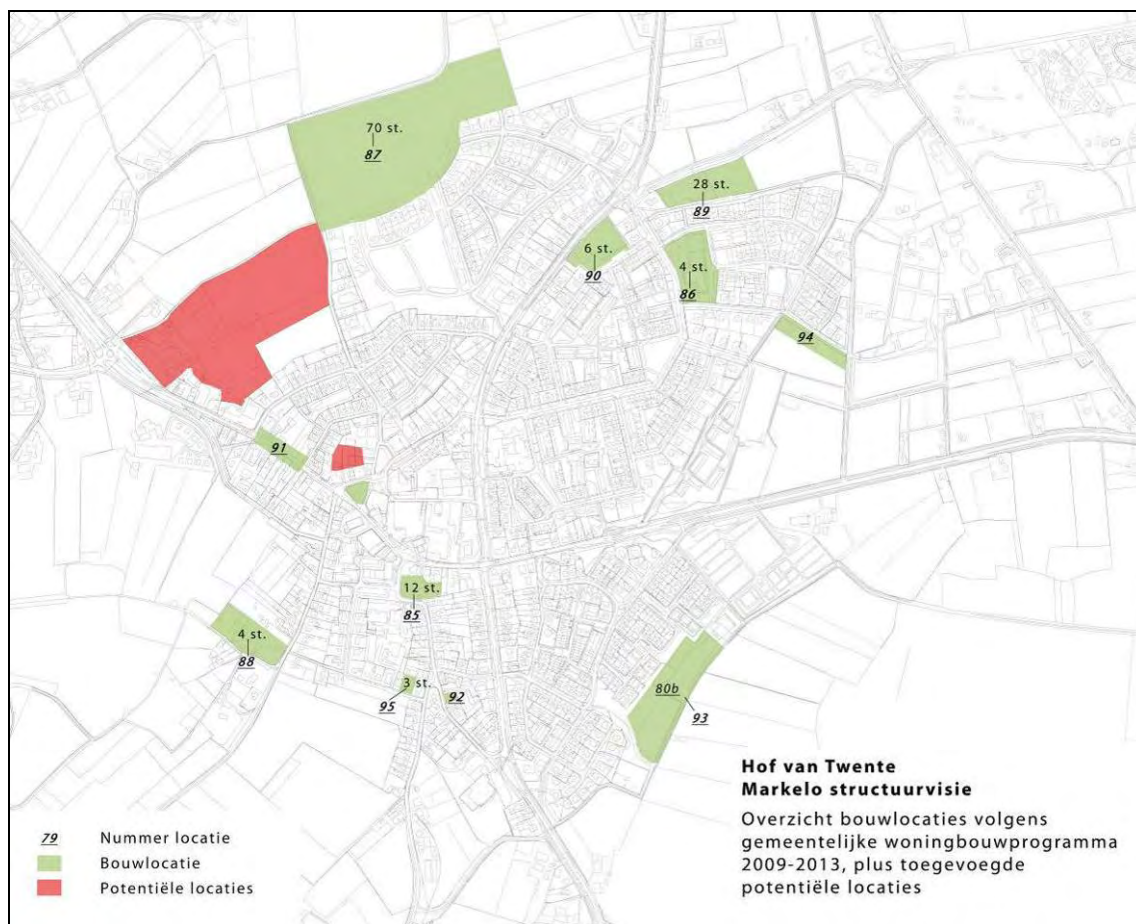
In april 2009 is in de raad de gemeentelijke 'Woonvisie 2009-2013', met als ondertitel 'Groei in Kwaliteit', vastgesteld. In deze woonvisie wordt van een veel gematigder bouwtempo uitgegaan dan in de voorganger van 2003. Voor Markelo wordt de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad geraamd op circa 10 woningen per jaar.

WONINGBEHOEFTE

WONINGBOUWLOCATIES

In het dorp bestaan op diverse locaties plannen voor woningbouw. In het gemeentelijke woningbouwprogramma (zoals dat is opgenomen in de nieuwe woonvisie) wordt de capaciteit van een aantal locaties geschat op in totaal 129 woningen. Er zijn echter ook locaties, waarvan de capaciteit nog onzeker is (zie tabel 3). Een voorbeeld hiervan vormen de eventuele bouwmogelijkheden in het dorpscentrum.

Enkele kleinere locaties met in totaal 12 woningen zijn inmiddels in bestemmingsregelingen vastgesteld. De andere verkeren in de oriëntatie- of de voorbereidingsfase.



Het merendeel bestaat uit inbreidingslocaties. Slechts het bebouwen van de volkstuinen aan de Hemmelweg en De Esch fase 3 zullen een uitbreiding van de bebouwde kom tot gevolg hebben.

Tabel 3. Capaciteit van bestaande woningbouwplannen in Markelo, op 7-4-2009

Programmanr.	Locatie	Capaciteit
85	Beaufortplein 1 (voormalig gemeentehuis)	12
86	Anholtskamp	4
80b	Woonwagenlocatie Hemmelweg/Beusbergen	2
87	De Esch fase 3	70
88	Bergweg 38	4

Programmanr.	Locatie	Capaciteit
89	Garage Smale (Herikeresweg)	28
90	Rijssenseweg/Romijnlaan	6
91	Centrum	p.m.
92	Omgeving autorijschool Relker	p.m.
93	Volkstuinen Hemmelweg	p.m.
94	A. ten Hovestraat	p.m.
95	Schoolstraat/Roosdomsweg	3
<b>Totaal</b>		<b>129</b>

Niet in het programma opgenomen, maar misschien wel een mogelijkheid (al dan niet op langere termijn) zijn het binnengebied ten oosten en ten zuiden van de Loosboersstraat en het gebied ten noorden van de recent gerealiseerde Wozoco. Voor dit laatste gebied is inmiddels een voorstel ingediend voor de bouw van 58 woningen voor de doelgroep senioren.

Als de in tabel 3 genoemde plannen worden afgezet tegen de geraamde behoefte in de nieuwe woonvisie, dan luidt de conclusie dat in Markelo sprake is van een overcapaciteit. Uitgaande van evenwicht op de migratiebalans valt de behoefte voor de komende 15 jaar te ramen op circa 100 woningen, terwijl de plannen waarvan de capaciteit bekend is, uitkomen op circa 130 woningen. Daarnaast zijn er nog plannen met een voorlopig onbekende capaciteit. In het kader van de onderhavige structuurvisie lijkt het derhalve onnodig nog naar nieuwe woningbouwlocaties te zoeken. Jaarlijks zullen de prioriteiten in de woningbouwbehoefte worden geactualiseerd.



Luchtfoto van Markelo

## 2.2

### Werken

#### WERKGELEGENHEID EN BEROEPSBEVOLKING

Volgens het werkgelegenheidsregister van de provincie Overijssel (beheerd door het BIRO) waren in het postcodegebied Markelo in mei 2008, 2.019 personen werkzaam. Om de omvang van de werkgelegenheid op waarde te kunnen schatten, heeft het de voorkeur het aantal banen van minimaal 12 uur per week af te zetten tegen de beroepsbevolking, omdat de definitie daarvan eveneens uitgaat van een ondergrens (van beschikbaarheid voor arbeid) van 12 uur per week. De in het postcodegebied woonachtige beroepsbevolking bestond in 2008 uit naar schatting circa 2.600 personen. Blijkens tabel 4 waren in mei van dat jaar 1.458 banen van minimaal 12 uur per week. Landbouwbedrijven zijn hierin niet meegeteld, met uitzondering van agrarische loonbedrijven en dergelijke. Ook uitzendarbeid is niet meegerekend. Als de omvang van deze ontbrekende categorieën wordt ingeschat, komt het aantal fulltime werkzame personen uit op circa 1.900. Dit betekent dat het aantal arbeidsplaatsen in het dorpsgebied met circa 700 achterblijft bij het aantal beroepsbeoefenaren. Er is derhalve sprake van een negatief pendelsaldo: meer inwoners van Markelo werken elders dan dat mensen van elders in Markelo werken.

Tabel 4. Banen van meer dan 12 uur per week in Markelo en de gemeente, mei 2008

Bedrijfstak	Markelo		Gemeente
	Absoluut	Procentueel	Procentueel
Landbouw, jacht en bosbouw*	74	5,1%	2,4%
Industrie	297	20,4%	20,6%
Bouwnijverheid	169	11,6%	13,5%
Handel en reparatie van consumentenartikelen	213	14,6%	19,9%
Horeca	145	9,9%	4,3%
Vervoer, opslag en communicatie	43	2,9%	3,2%
Financiële instellingen	35	2,4%	2,0%
Zakelijke dienstverlening/verhuur, handel in onroerend goed	165	11,3%	8,7%
Openbaar bestuur, overheid	-	-	2,7%
Onderwijs	67	4,6%	3,8%
Gezondheids- en welzijnszorg	175	12,0%	15,6%
Milieudienstverlening, cultuur, recreatie en overige dienstverlening	75	5,1%	3,4%
<b>Totaal</b>	<b>1.458</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

\* Exclusief agrarische bedrijven

Bron: BIRO (provincie Overijssel)

In de bebouwde kom van Markelo vormen industrie, handel, bouwnijverheid, zakelijke dienstverlening en gezondheids- en welzijnszorg de belangrijkste bronnen van werkgelegenheid. In de gemeente zijn dit ook de belangrijkste sectoren. Opvallend in Markelo is vooral de relatief grote betekenis van de horeca. Het aandeel van de (detail)handel in de werkgelegenheid is daarentegen duidelijk kleiner dan gemiddeld in de gemeente.

De afgelopen jaren is de werkgelegenheid in Markelo per saldo niet toegenomen. Tussen 2000 en 2008 is het aantal banen van minimaal 12 uur per week zelfs met 6,5% gedaald. Wel stond daar een stijging van het aantal banen van minder dan 12 uur per week tegenover. Het parttime werken is dus toegenomen. In de gemeente als geheel heeft zich tussen 2000 en 2008 wel een stijging van de werkgelegenheid voorgedaan, maar deze is ook voornamelijk het gevolg van banen met een klein aantal arbeidsuren.

In Markelo is in de industrie, de bouwnijverheid en de handel het aantal banen de laatste jaren duidelijk teruggelopen. Bovendien is na de gemeentelijke herindeling de overheidssector uit het dorp verdwenen. Duidelijke stijgers waren de horeca, de zakelijke dienstverlening, de gezondheids- en welzijnszorg en de milieudienstverlening/cultuur/recreatie/overige dienstverlening.

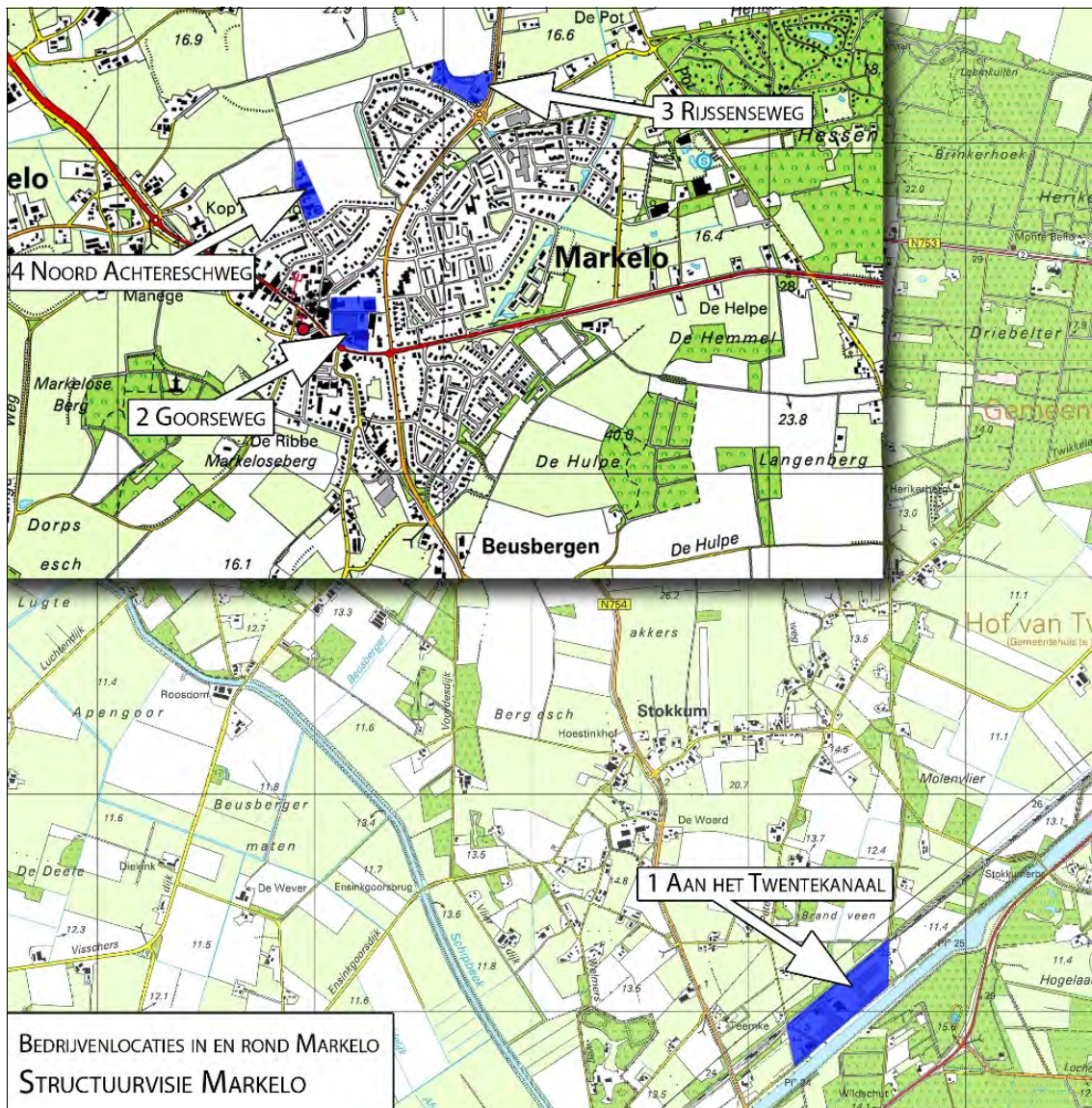
In en rond Markelo komen diverse bedrijfslocaties voor. Los van enkele verspreid liggende bedrijven in het buitengebied, zijn de locaties als volgt te karakteriseren.

BEDRIJFSLOCATIES

1. Ten zuiden van Markelo ligt het Industrierrein Aan het Twentekanaal. Dit terrein is 14 ha (bruto) groot. Behalve aan het Twentekanaal grenst het aan de spoorlijn Hengelo-Zutphen en ligt het op circa 500 m van de N346. Het is een gemengd terrein, met verschillende soorten bedrijven afkomstig uit Markelo. Het is een verouderd terrein, de staat van de infrastructuur is onvoldoende. De stijl en staat van bebouwing zijn sterk uiteenlopend. Deze variëren van verouderde gebouwtjes tot nieuwere kantoorpanden. Het bedrijf Holterman drukt qua ruimtebeslag en activiteiten (met eigen overdekte insteekhaven) een sterke stempel op het gebied. Verder staan er hoofdzakelijk oude fabriekshallen.

Er is geen sprake van leegstand. Wel is er een behoorlijke bodemverontreiniging. De provincie heeft het terrein op een aandachtlijst tot sanering geplaatst. Een eventuele toekomstige revitalisatie kan wellicht tevens leiden tot ruimtewinst.

2. Midden in Markelo ligt aan de Goorseweg een bedrijfslocatie van ruim 2 ha die voornamelijk door één bedrijf wordt ingenomen: Arkervaart. Daarnaast staat er nog bebouwing van de voormalige kaasfabriek Coberco. Om meerdere redenen vormt deze locatie een knelpunt in het dorpscentrum. In principe leent de locatie van Arkervaart zich uitstekend voor transformatie naar centrum- en/of woonfuncties. Dit vergt de verplaatsing van Arkervaart naar een goed geoutilleerd bedrijventerrein. Het bedrijf heeft echter de verwachting uitgesproken de komende tien jaar nog op de huidige locatie te zullen blijven. De gronden zijn dan ook niet op korte termijn beschikbaar.



3. Ten noorden van Markelo ligt bij de Rijssenseweg een terrein van ruim 1 ha met bedrijven in de lichtste milieucategorieën (1 en 2). De kavels op dit terrein zijn inmiddels uitgegeven. Er staan ook bedrijfswoningen. De infrastructuur is hier zodanig aangelegd dat in de toekomst uitbreiding mogelijk is.
4. Aan de Noord Achterschweg ligt een terrein van ruim 1 ha. Dit terrein bevindt zich eveneens aan de noordzijde van het dorp. De bedrijven zijn gevarieerd van samenstelling. Het terrein grenst aan woonlocaties en is vrij slecht bereikbaar.

**BEHOEFTEPEILINGEN**

In 2003 heeft de Ondernemersvereniging Markelo de behoefte aan bedrijfsgrond geïnventariseerd; dit in het kader van de voorbereiding van het Bedrijvigheidsplan Gemeente Hof van Twente (november 2004). De peiling in

Markelo kwam uit op een behoefte van 20 bedrijven, die samen 2,8 ha dachten nodig te hebben.

In juli 2008 heeft de ondernemersvereniging opnieuw een peiling uitgevoerd. Dit keer is bij 18 bedrijven behoefte aan nieuwe bedrijfsgrond geconstateerd. De benodigde oppervlakte wordt geschat op circa 3,7 ha. Niet alle belangstellende bedrijven horen overigens per se op een bedrijventerrein thuis. Bij de peiling in 2008 behoorde zelfs bijna de helft van de bedrijven tot de sector van de kleinschalige publieksgerichte dienstverlening, die normaliter in centrumgebieden is gevestigd of in woongebied (bedrijf aan huis). Samen claimden deze bedrijven een oppervlakte van 1,2 ha.

In het Bedrijvigheidsplan stelt de gemeente zich op het standpunt dat ruimte moet worden geboden aan in Markelo gewortelde ondernemers. Bij de kleinere kernen zullen op zorgvuldige wijze locaties voor terreinen voor lokaal gebonden bedrijvigheid worden gezocht, waarbij landschappelijke inpassing van groter belang is dan de uitgifte van een zo beperkt mogelijk aantal extra hectaren.

Mede op grond van de gepeilde behoefte door de ondernemersvereniging, wordt in het gemeentelijk Bedrijvigheidsplan uitgegaan van de ontwikkeling van een nieuwe bedrijvenlocatie aan de noordzijde van Markelo, bij de Rijsenseweg. Een dergelijke locatie zal voor de komende tien jaar een omvang moeten hebben van circa 3 ha plus een 'ijzeren voorraad' (voortdurend beschikbare reservecapaciteit) van 1 ha; in totaal dus circa 4 ha.

GEMEENTELIJK BELEID

NIEUWE  
BEDRIJVENLOCATIE

## 2 . 3

### Voorzieningen

#### Detailhandel

Markelo is allerminst een kern met een sterk winkelcentrum. Weliswaar is in de sector dagelijkse artikelen het aanbod van een gemiddeld niveau (vergeleken met kernen van dezelfde bevolkingsomvang), maar in de sector niet-dagelijkse artikelen is het aanbod zeer beperkt. De winkels zijn ook niet geconcentreerd in een aantrekkelijk centrumgebied, maar liggen vrij verspreid over het dorp. Tijdens het moment van inventarisatie (31 maart 2008) stonden er geen winkelpanden leeg.

AANBOD

Tabel 5. Winkelaanbod in Markelo, in vergelijking met kernen van dezelfde orde van grootte (2008)

Winkelsector	Markelo		Kernen met 5.000-7.500 inwoners	
	Verkooppunten	Verkoopopp.	Verkooppunten	Verkoopopp.
Dagelijkse artikelen	10	2.191 m <sup>2</sup>	10,3	2.098 m <sup>2</sup>
Niet-dagelijkse artikelen	15	3.331 m <sup>2</sup>	24,5	6.601 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>25</b>	<b>5.522 m<sup>2</sup></b>	<b>34,8</b>	<b>8.699 m<sup>2</sup></b>

Bron: Locatus, Woerden

Zoals tabel 5 laat zien, telt Markelo tien winkels in de dagelijkse sector. Hier toe behoren twee goed ontwikkelde supermarkten, zeven food-speciaalzaken en een apotheek. De samenstelling van de speciaalzaken is met de aanwezigheid van drie zuivelwinkels ronduit eenzijdig. Daarentegen ontbreken branches zoals een slagerij en een groenteboer. Het assortiment van deze branches maakt weliswaar deel uit van dat van de supermarkten, maar een zelfstandige slagerij of groentehandel zou in een kern als Markelo niet misstaan, zeker als in aanmerking wordt genomen dat er veel toeristen in de directe omgeving van het dorp verblijven.

In de niet-dagelijkse sector is het aantal ontbrekende branches nog aanmerkelijk groter. In deze sector heeft het aanbod, gemeten in verkoopvloeroppervlakte, slechts half de omvang van het gemiddelde in kernen van vergelijkbare omvang. De nabijheid van sterkere winkelcentra, zoals Rijssen en Goor, speelt zeker een rol in het beperkte aanbod in Markelo, maar vormt slechts een deel van de verklaring.

Markelo functioneert hiermee als een boodschappencentrum voor dagelijkse artikelen en vormt geen centrum waar recreatief wordt gewinkeld. Het kerngebied leent zich daar ook niet voor, omdat de winkels te verspreid liggen en er veel doorgaand (vracht)verkeer door het gebied rijdt. Mede daardoor ontbreekt een veilig en aantrekkelijk ingericht verblijfsgebied.

Op donderdagmorgen wordt in het centrumgebied een weekmarkt gehouden. Daarnaast zijn er speciale markten, zoals de zomerbraderie, augustusmarkt en kerstmarkt.

VRAAG De relatief zwakke positie van de detailhandel in Markelo komt ook duidelijk tot uiting in het koopstromenonderzoek dat in 2005 in Overijssel is uitgevoerd<sup>1</sup>. In dit onderzoek is in de dagelijkse sector een koopkrachtbinding van 75% aan het eigen winkelapparaat gemeten. Dit is geen hoog percentage, als wordt bedacht dat voor de aanschaf van dagelijkse artikelen de nabijheid van het aanbod nog altijd de belangrijkste keuzefactor is. Bovendien is de toevloeiing van consumenten van buiten Markelo in deze sector beperkt en voornamelijk afkomstig uit Diepenheim. Wel is de binding van de eigen inwoners aan de winkels in dagelijkse goederen enigszins gestegen, want bij een eerder koopstromenonderzoek in 2000 werd een aandeel van 71% gemeten.

In de niet-dagelijkse sector is de binding van de eigen bevolking in totaliteit slechts 18%. In vergelijking met eerder koopstromenonderzoek (1995 en 2000) is de binding bovendien vrij fors gedaald. Voor inwoners van Markelo is Rijssen in de niet-dagelijkse sector veruit de belangrijkste aankoopplaats: 36% van de koopkracht vloeit daar naartoe.

In de branchegroepen woninginrichting, doe-het-zelf en bloemen/planten/tuinartikelen is sprake van enige toevloeiing van koopkracht uit

---

<sup>1</sup> 'Koopstromenonderzoek Overijssel 2005, Deelrapport kernen Hof van Twente', Goudappel Coffeng/Intomart, d.d. 26 januari 2006.

andere plaatsen naar Markelo, in de overige niet-dagelijkse branches is deze toevloeiing gering.

Uit het vorenstaande valt te concluderen dat voor de detailhandel in Markelo veel is te winnen. Er is voldoende koopkracht in het dorpsgebied aanwezig om hogere omzetten te realiseren. De binding aan het eigen winkelapparaat moet daarvoor omhoog.

CONCLUSIES

Inclusief het toerisme, rechtvaardigt de in het dorpsgebied beschikbare koopkracht een uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte met 3.000 à 4.000 m<sup>2</sup>. Dit biedt kansen om een aantrekkelijk en coherent winkelgebied te creëren, dat behalve voor het doen van de dagelijkse boodschappen ook uitnodigt tot een recreatief verblijf.

### **Horeca**

In tegenstelling tot de detailhandel is er in het dorpsgebied van Markelo een zeer ruim aanbod aan horeca. Er functioneren maar liefst drie hotels (met restaurant), tien restaurants (waarvan vier tevens een café), drie cafetaria's, een afhaalrestaurant, een café en twee discotheken. Behalve voor de eigen bevolking vervult de horeca in Markelo zowel een streekfunctie als een toeristische functie.

Overigens is de helft van de 20 horecabedrijven, waaronder twee van de drie hotels, gevestigd buiten de bebouwde kom van het dorp.

### **Overige commerciële voorzieningen**

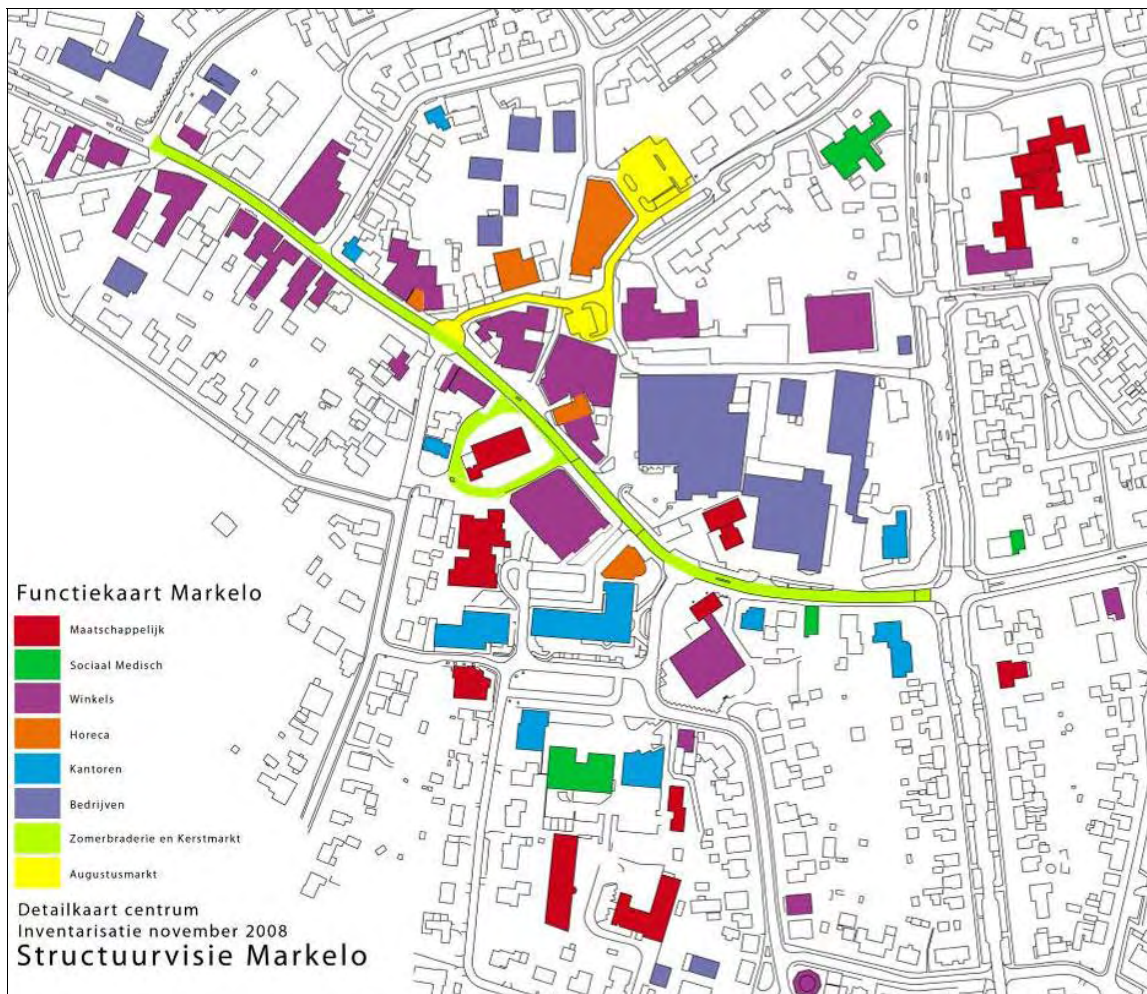
In Markelo functioneren nog diverse andere commerciële voorzieningen:

- drie autobedrijven (waarvan één buiten het dorp);
- een motorfietsenzaak;
- drie tankstations (waarvan één buiten het dorp);
- een autopoetsbedrijf;
- een postkantoor;
- twee bankfilialen;
- vier makelaardijen;
- enkele assurantiebemiddelaars;
- vier kapperszaken;
- een schoenmaker;
- een videotheek;
- een reisbureau;
- een v.v.v.-kantoor.

### **Maatschappelijke voorzieningen en sport**

De belangrijkste maatschappelijke voorzieningen in Markelo zijn:

- kerken;
- vijf basisscholen, waarvan twee binnen de bebouwde kom van het dorp en drie daarbuiten;
- een openbare bibliotheek;
- een openluchttheater;
- museumboerderij Eungs Schoppe;



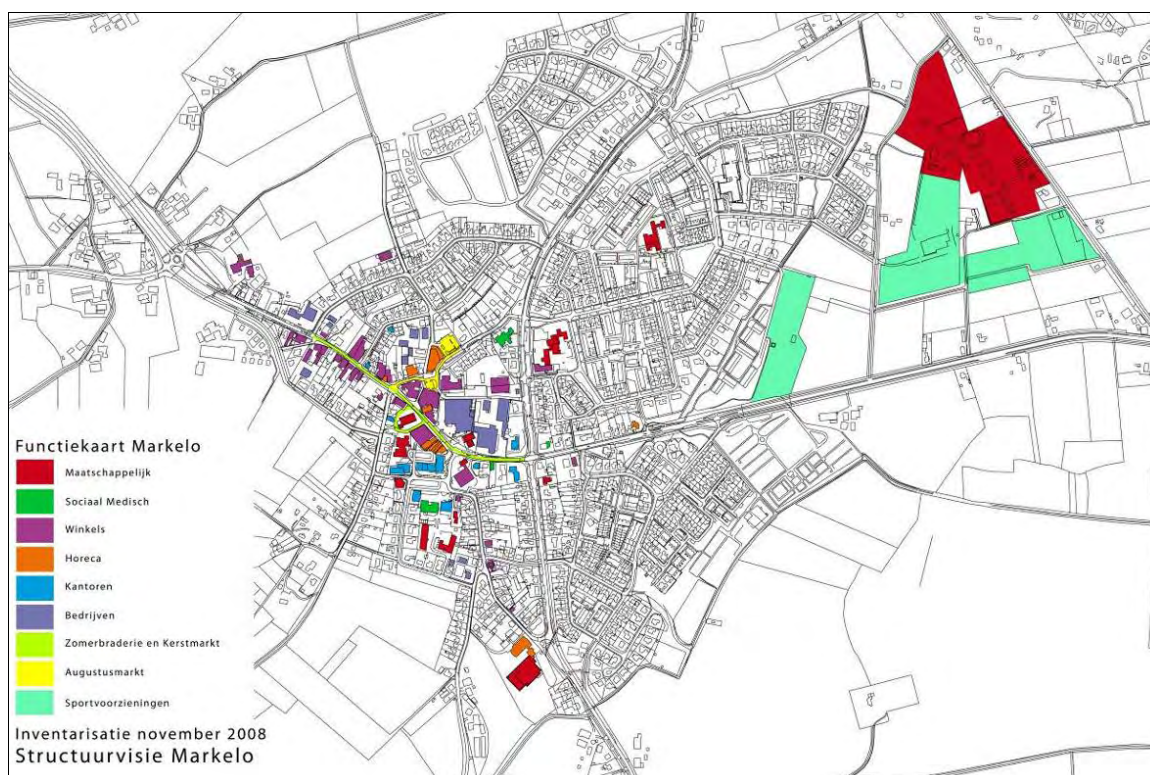
- een zwembad;
- een sportveldencomplex;
- sporthal De Haverkamp in combinatie met fitness en sociaal-cultureel centrum;
- tennisbanen en een overdekte tennishal;
- een overdekt paardensportcentrum.

Hoewel deze lijst van voorzieningen voor een dorp als Markelo van een respectabele lengte is, ervaart de jeugd het ontbreken van een eigen ontmoetingsruimte als een duidelijk gemis.

#### **Medische voorzieningen**

Twee huisarts(groeps)praktijken, een tandarts en een dierenarts vormen samen de medische sector in Markelo.

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis wordt momenteel een plan voor een medisch centrum voorbereid (het oude Beaufortpand op deze locatie krijgt een cultuurfunctie).



2 . 4

## Recreatie en toerisme

In de omgeving van Markelo is de verblijfsrecreatie een zeer belangrijke functie. In paragraaf 2.3 bleek al dat in het buitengebied van het dorp twee hotels staan. Daarnaast zijn er tal van campings, huisjesterreinen, bed and breakfastadressen en groepsaccommodaties/kampeerboerderijen (zie tabel 6). In totaliteit wordt het aantal slaapplekken in het dorpsgebied op maar liefst 9.000 geschat (bij deze schatting is uitgegaan van vier slaapplekken per recreatiewoning, chalet/stacaravan en kampeerplaats). Hierbij moet worden opgemerkt dat de feitelijke bezetting van het aantal slaapplekken aanzienlijk lager ligt.

VERBLIJFSRECREATIEF  
AANBOD

Tabel 6. Verblijfsrecreatief aanbod (1) in het dorpsgebied van Markelo in 2008

### Accommodatievorm

Hotel

Bed and breakfast

Kleinschalig kamperen

Camping

Bungalowterrein

Particuliere vakantiewoning

Groepsaccommodatie/kampeerboerderij

(1) Permanente bewoning van verblijfsrecreatieve accommodaties is niet toegestaan

Bronnen: gemeente en VVV Markelo

Het grootste centrum voor verblijfsrecreatie is Bospark Hessenheem, dat op korte afstand aan de noordoostzijde van Markelo ligt. Op dit park staan meer dan 500 vakantiebungalows en chalets. Hessenheem staat geregistreerd als kampeerterrein, maar in feite oefent het die functie niet meer uit. Met een oppervlakte van 35 ha is het een dorp op zich.

Andere belangrijke recreatiecentra zijn de campings De Kattenberg, De Poppe, Bergzicht, De Borkeld, Monte Bello, De Bovenberg en De Keite. Op sommige van deze campings staan ook een aantal huisjes. Tevens beschikken de verblijfsrecreanten over een (variabel) aantal voorzieningen, zoals zwemgelegenheden, tennisbanen, sportterrein, speeltuin, winkel, wasserette, horeca en recreatie-begeleiding.

Voor andere voorzieningen zijn de recreanten aangewezen op Markelo of kernen als Goor, Holten of Rijssen. Onder andere de detailhandel en de horeca in Markelo profiteren van de bestedingen van de recreanten.

## 2.5

### Verkeer en infrastructuur

#### 2.5.1

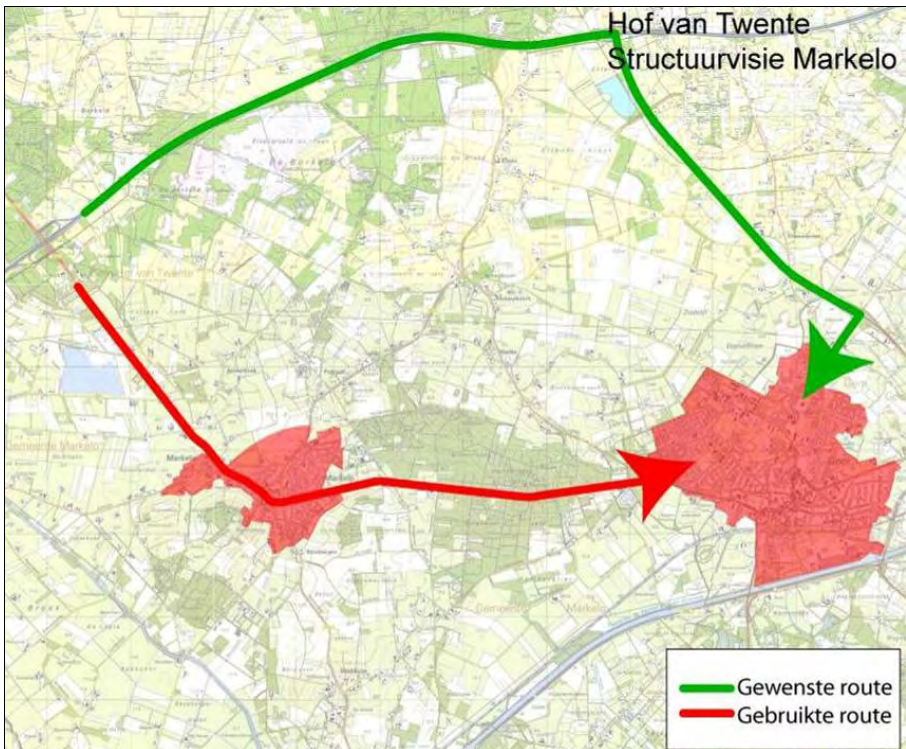
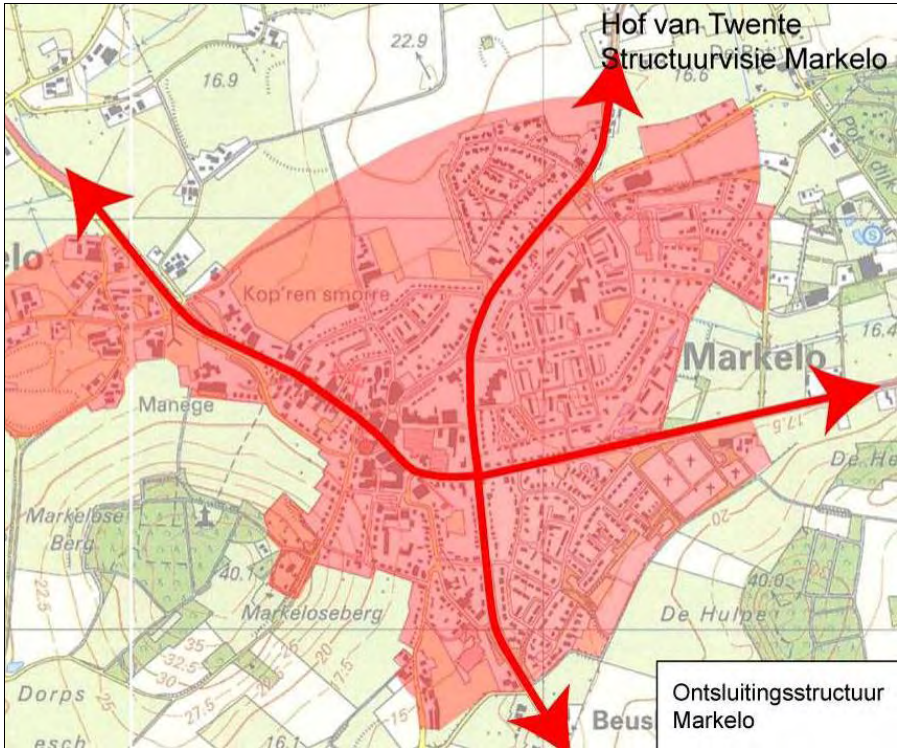
##### Verkeersstructuur

De hoofdverkeersstructuur in Markelo wordt gevormd door het assenkruis van wegen bestaande uit de Holterweg/Grotestraat/Goorseweg en de Prinses Irenestraat/Prinses Beatrixstraat. Buiten de bebouwde kom zijn deze wegen in beheer bij de provincie Overijssel. Naast een ontsluitende functie voor Markelo hebben ze binnen de bebouwde kom tevens een verblijfsfunctie. De overige wegen in Markelo hebben uitsluitend een verblijfsfunctie.

#### DOORGAAND VERKEER

Uit het Mobiliteitsplan Hof van Twente (van december 2007) blijkt dat binnen Markelo veel klachten worden geuit over het doorgaande (vracht)verkeer door de kern in de richting van Goor. De Grotestraat in Markelo is daarom ingericht als 30 km/uur-gebied.

Op deze wijze is getracht de snelheid van het verkeer laag te houden, zodat de veiligheid, maar zeker ook de leefbaarheid verbetert. Om het doorgaande verkeer in Markelo tegen te gaan, is verder als extra ondersteunende maatregel de capaciteit van afrit 28 (Rijssen/Goor) van de A1 vergroot. Met de combinatie van deze twee maatregelen is getracht het doorgaande verkeer door Markelo richting Goor via afrit 28 van de A1 te laten verlopen.



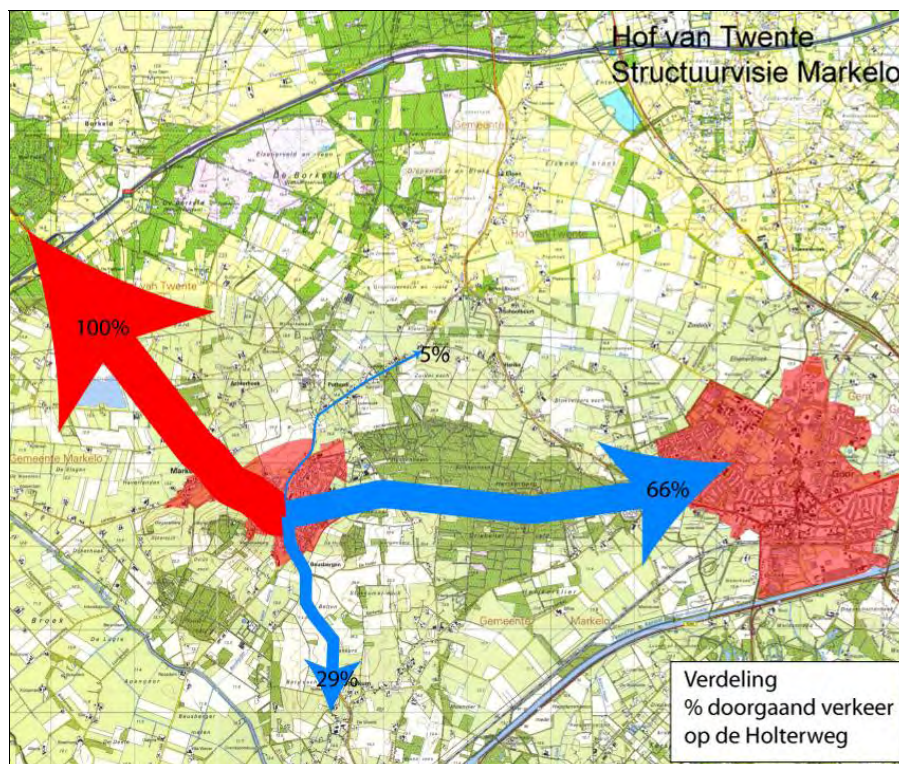
De klachten over het doorgaande (vracht)verkeer zijn als gevolg van deze maatregelen niet verdwenen. De gemeente heeft daarom een aantal kente-kenonderzoeken laten uitvoeren om het doorgaande (vracht)verkeer te meten. Uit die analyses blijkt dat ongeveer 35% van het (vracht)verkeer doorgaand

KENTEKENONDERZOEK

verkeer is. In navolgende figuur is de verdeling van dit doorgaande verkeer over de verschillende uitvalswegen weergegeven.

PERCENTAGE  
VRACHTVERKEER

Het aandeel vrachtverkeer op de belangrijkste wegen ligt rond de 10% per etmaal. In de nachtperiode is dit aandeel veelal iets hoger. Het hoogst gemeten aandeel is 16% op de Holterweg (in de richting van de Tolweg) en op de Rijssenseweg (in de richting van de Oude Rijssenseweg). De gemiddelde snelheden liggen in de meeste gevallen iets lager of rond het geldende maximum.



ONTWIKKELING VERKEER

Aan de hand van het verkeersmodel van de Regio Twente is geschat hoeveel motorvoertuigen er in 2007 over de wegen in de gemeente reden en hoeveel het er in 2020 zullen zijn. Voor de belangrijkste wegen in Markelo zijn de uitkomsten van deze schatting als volgt.

Tabel 7. Verkeersintensiteiten Markelo

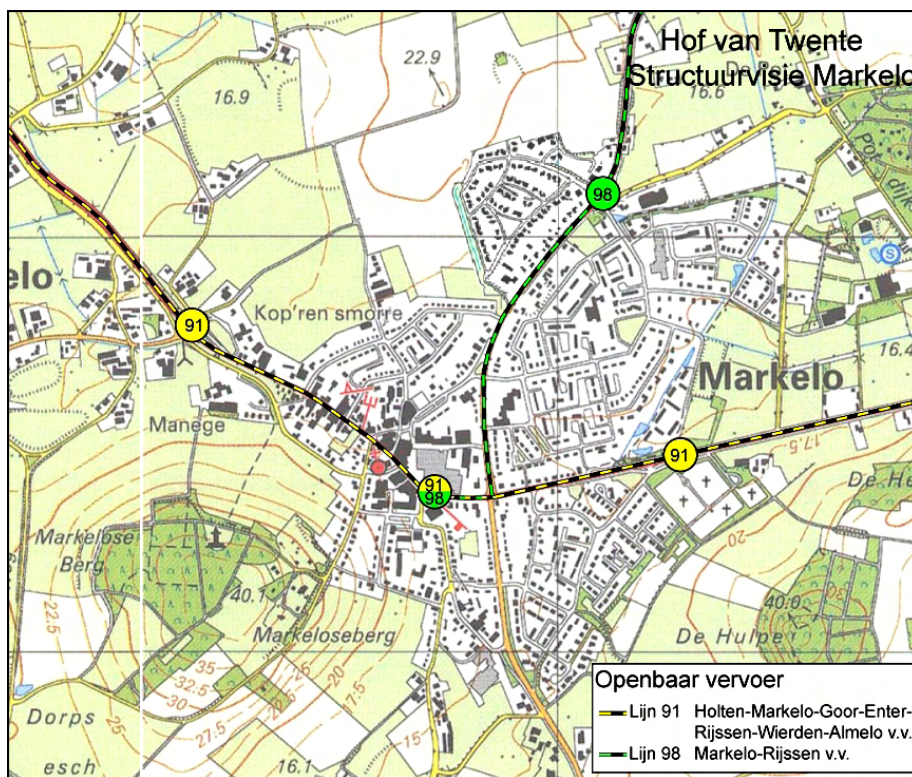
Weg	Avondspits 2007	Avondspits 2020	Etmaal 2007	Etmaal 2020
Grotestraat	500	900-1.000	5.500	8.600-9.300
Goorseweg	300-500	500-600	3.300-5.500	5.200-6.600
Prinses Irenestraat	300-500	500-600	3.300-5.500	5.000-6.600

2 . 5 . 2

Openbaar vervoer

Markelo beschikt over goede busverbindingen in noordelijke, oostelijke en westelijke richting. De lijnen 91 Holten-Markelo-Goor-Almelo en 98 Markelo-Rijssen sluiten op elkaar aan in het dorp. In Goor, Holten en Rijssen geven deze lijnen aansluiting op het landelijke spoorwegnet. Op lijn 91 wordt op

werkdagen overdag een halfuursdienst onderhouden, terwijl in de avonden elk uur wordt gereden. Lijn 98 kent gedurende de gehele dag een uurdienst. In de weekeinden wordt minder frequent gereden.





# Ruimtelijke karakteristiek

# 3

## 3.1

### Historie

De morfologie van het landschap rond Markelo is voor een belangrijk deel gevormd in de periode van de ijstijden (het pleistoceen). De bodem van het gebied bestaat voornamelijk uit zandlagen. In de voorlaatste ijstijd (het saalien) was dit zandgebied enige tijd bedekt met landijs. In de rivier- en beekdalen zorgde het bewegende ijs voor stuwing van de dalflanken, waardoor stuwwallen zoals de Markeloseberg-Kattenberg, Langenberg en Herikerberg ontstonden. Ook bracht het landijs al dan niet vernalen gesteente uit Scandinavië mee (keien en keileem).

GEOLOGIE EN  
GEOMORFOLOGIE

In de laatste ijstijd (het weichselien) bereikte het landijs Nederland niet weer. Afwisselend kwamen toen zeer koude en minder koude perioden voor. In de dooiperiodes vormde zich smeltwater dat niet in de bevroren ondergrond (permafrost) kon wegzakken. Dit smeltwater nam veel zand en grind mee. Omdat de vegetatie gedurende een lange periode ontbrak of schaars was, had de wind vrij spel. Dit had tot gevolg dat langdurige verstuivingen optraden. De windafzettingen vormden een zanddek over de oudere lagen. Dit wordt dekzand genoemd. Het Twentse dekzandgebied bestaat uit een afwisseling van grote en kleine hoogteverschillen: stuwwallen, grote en kleine dekzandruggen en -koppen en lage moerassige gebieden (vlieren, goren en/of broeken).

Na de laatste ijstijd zullen de eerste menselijke nederzettingen -die bestonden uit verspreide groepjes van kleine boerderijen- zich vooral hebben gevormd op de overgangszones tussen 'hoog' en 'laag', dus op of langs kleine ruggen en kopjes in het dekzandgebied. De akkers lagen vooral op de hoger gelegen delen, waar de afwatering het beste was.

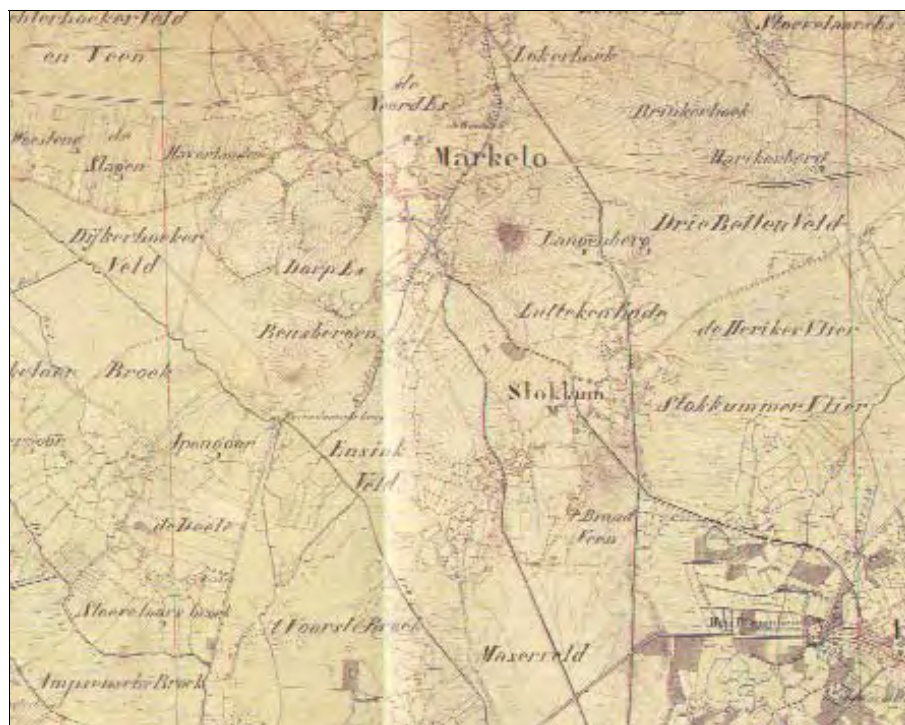
ONTSTAAN EN ONTWIKKELING  
VAN MARKELO

Uit opgravingen in het Elsenerveld blijkt dat er omstreeks 200 voor Christus in het gebied van Markelo al nederzettingen waren. Op de Markeloseberg en de Dingselerberg werden door de Saksische bevolking volksvergaderingen gehouden. In de middeleeuwen werden op de Markeloseberg de Utrechtse bisschoppen door de Twentse edelen ingehuldigd als landsheer van Overijssel.

Het dorp Markelo is in de elfde of twaalfde eeuw ontstaan rond een in de gelijknamige marke gebouwde kerk. Deze aan de Heilige Martinus gewijde parochiekerk kwam tot stand aan de voet van de Markeloseberg, aan de oude weg naar Goor. De kerk dateert uit 1224, de toren is zelfs nog ouder. Als kerspel (kerkelijke gemeente) wordt Markelo voor het eerst genoemd in 1188.

In 1457 is Markelo deels afgebrand. Dit blijkt uit de cameraars- of stadsrekening van Deventer. Er werd toen namelijk voor rekening van de stad Deventer een vat boter en een vat bier naar het dorp gezonden.

Van oorsprong was Markelo een los esdorp, zonder dorpskern. De es (akkerlandcomplex) lag tussen het dal van de Schipbeek en de inzinking van de Beusberger Waterleiding, rond de Markeloseberg en de Dingspelberg. Van deze heuvels waren de toppen niet in cultuur gebracht. De groengronden (weide- en hooilanden) lagen langs de Beusberger Waterleiding en in 'De Slagen' ten noorden van 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, en in het overgangsgebied van de esgronden naar de groengronden langs de Beusberger Waterleiding.



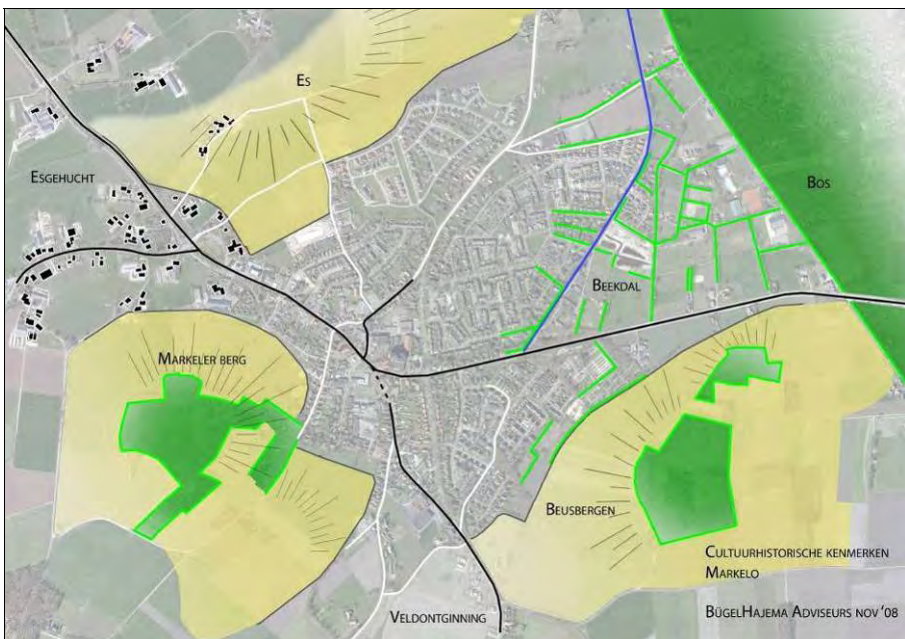
Historische kaart circa 1850

In de periode van 1850 tot 1940 nam de bebouwing rond de es fors toe, waardoor Markelo de vorm van een kransesdorp kreeg. Het betrof een verdichting van het bebouwingspatroon met uitsluitend boerderijen. De geringe concentratie van woningen rond de kerk groeide nu uit tot een duidelijke dorpskern. Ook langs de uitvalswegen nam de bebouwing toe. Hier kwamen voornamelijk notabelenwoningen en winkelpanden te staan.

Na de Tweede Wereldoorlog raakte het uitbreiden van het dorp in een stroomversnelling. De woningvoorraad is sinds die oorlog vele malen vermenigvuldigd. De belangrijkste uitbreidingen zijn aan de noordoost- en zuidoostzijde van de bestaande kern gerealiseerd.



Topografische kaart circa 1900



### 3.2

## Ruimtelijke analyse

In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op de kwaliteiten van het omliggende landschap. Vervolgens wordt ingezoomd op het dorp zelf, in het bijzon-

der op het centrumgebied en een aantal elementen en locaties die in positieve of negatieve zin de aandacht verdienen.

### 3.2.1

#### L a n d s c h a p

De stuwwallen bepalen in hoge mate het landschapsbeeld van Markelo. Voor Nederlandse begrippen zijn de hoogteverschillen aanzienlijk.

Het meest opvallend is de Markeloseberg aan de zuidwestzijde, die met een hoogte van 40 m +N.A.P. meer dan 20 m boven het dorpsgebied uitsteekt. De Hulpe heeft ook een dergelijke hoogte, maar is minder steil oplopend. Door de eroderende werking van de wind is het beekdal aan de oostzijde van het dorp gevormd. Dit gebied ligt weer enkele meters lager dan het dorpsgebied.

In grote lijnen kunnen drie landschapstypen worden onderscheiden: het essen-/kampenlandschap, het beekdallandschap en de jonge ontginningen (heideontginningen). De open essen en de meer besloten beekdalen zijn sterk contrasterende landschapstypen. De topografische kaart van circa 1900 geeft een helder beeld. Ook in de huidige situatie zijn de verschillende landschapen nog goed waarneembaar.

#### ESSEN/KAMPENLANDSCHAP

Het eeuwenoude essen-/kampenlandschap is ontstaan door ontwikkelingen langs de beken, waar vanuit kleine landbouwnederzettingen met essen en kampen werden gesticht. De essen zijn open akkerbouwcomplexen, op de hoger gelegen delen. Een goed voorbeeld is de es aan de noordwestzijde van het dorp. Ook op de flanken van de Markeloseberg en De Hulpe zijn akkers ontstaan. Op de toppen bevinden zich (restanten van) boselementen.

Kenmerkend zijn de nederzettingen (zwermesdorpen) langs de randen van de essen, vaak met eenmansesjes (kampen). Het grillige patroon van wegen, de boombeplanting en de door houtwallen omzoomde esjes zorgen voor een kleinschalig karakter. De nederzettingen aan de westzijde van het dorp zijn hiervan goede voorbeelden.

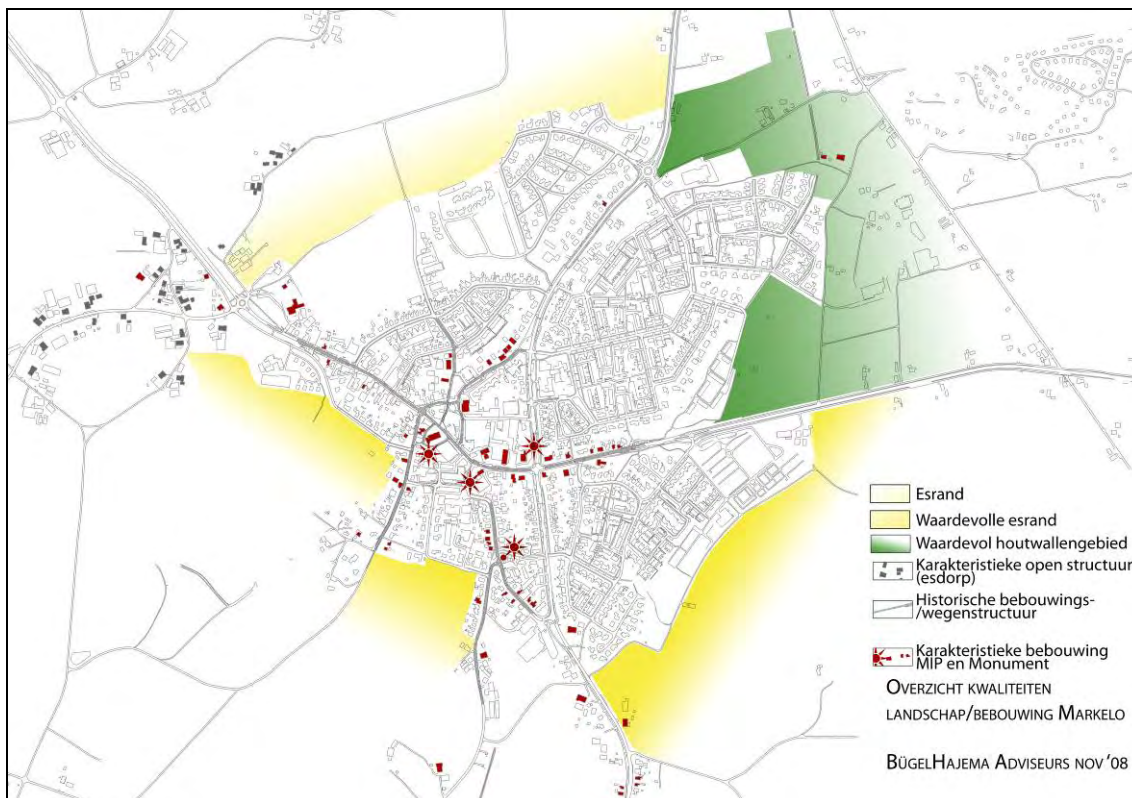
Markelo zelf heeft vanouds, als hoofddorp van de voormalige gemeente, meer geconcentreerde bebouwing en menging van functies.

Het essengebied in de omgeving van Markelo is waardevol. Door uitbreidingen aan de noordwestzijde is hier de oorspronkelijke esrand aangetast. Deze rand is minder waardevol dan de dorpsrand aan de zuid- en zuidoostzijde. Vooral ook door het sterke reliëf zijn deze randen zeer waardevol en kwetsbaar.

#### BEEKDALLANDSCHAP

Aan de oostzijde van het dorp is sprake van een tamelijk gesloten beekdallandschap, aan de zuid- en noordzijde overgaand in heideontginningen.

Het is een kleinschalig landschapstype dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van boomsingels en open weilanden. De beplanting staat hoofdzakelijk haaks op de in noordelijke richting afstromende beek. Ten noorden van de Goorseweg is het oorspronkelijke beloop van de beek nog goeddeels aanwezig, weliswaar plaatselijk in verstedelijkte vorm (vijver). Ten zuiden van de Goorseweg is de beek bij de aanleg van het woongebied verdwenen.



Ter hoogte van de Vennekesweg is een retentiegebied gerealiseerd. De vijver heeft een natuurlijke aanleg.

Op meerdere plaatsen bevindt zich langs de beek (van oorsprong agrarische) bebouwing. Dit geeft aan dat het gebied is verweven met het kampenland-schap.

Het beekdal is aantrekkelijk vanwege de kleine schaal en het groene, besloten karakter. Door de beslotenheid van het gebied zijn de dorpsranden minder kwetsbaar dan de esranden. Het parkachtige gebied heeft een functie als uit-loopgebied (wandelgebied) voor de aangrenzende woonbuurten

De veldontginningen zijn veel jonger dan de essen- en beekdalgebieden. Het zijn gebieden die voor de intrede van de kunstmest niet voor de landbouw konden worden gebruikt. Het karakter van deze gebieden is veel systematischer en ook opener. Er is sprake van een blokvormige verkaveling en er komt relatief weinig beplanting op de kavelgrenzen voor. Dit landschapstype komt in de directe omgeving alleen op kleine schaal voor aan de zuidzijde, buiten het eigenlijke dorpsgebied.

ONTGINNINGEN

Het ontginningenlandschap heeft een lagere visueel-ruimtelijke waarde door dat er minder afwisseling is.

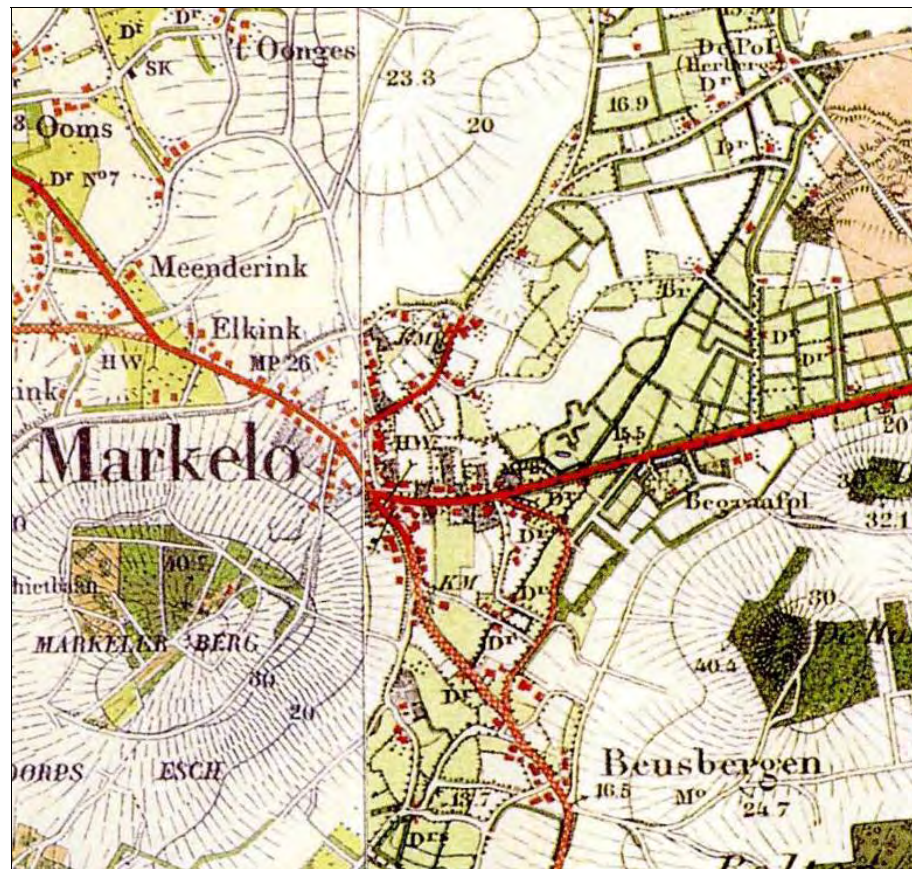
### 3.2.2

#### Dorpsbeeld

In deze paragraaf wordt na een korte inleiding ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten van het centrumgebied; daarna volgt de analyse van de overige dorpsdelen.

Het dorp was tot de gemeentelijke herindeling in 2001 het bestuurlijke en administratieve centrum van de voormalige gemeente Markelo.

Markelo is in de elfde of twaalfde eeuw ontstaan. Zoals vermeld, is de kerktoeren het oudste bouwwerk. De kleine concentratie van bebouwing rond de kerk groeide in de loop der jaren geleidelijk uit, aanvankelijk alleen langs de bestaande wegenstructuur.



Topografische kaart circa 1900

Pas vanaf het midden van de twintigste eeuw zijn planmatige uitbreidingen tot stand gekomen, aanvankelijk nog op bescheiden schaal kleine uitbreidingen aan de zowel de noord-, zuid- als oostzijde, vanaf de jaren zeventig op grote schaal aan de oostzijde van het dorp. De jongste uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de noordoostzijde: De Esch.

Een groot deel van de oorspronkelijke wegenstructuur is thans nog in het beeld herkenbaar. Een van de belangrijkste nog herkenbare wegen is de doorgaande route Holterweg - Grotestraat - Goorseweg. Andere wegen die tot de oorspron-

kelijke structuur behoren, zijn de Stationsstraat, Roosdomsweg, Molenstraat, Taets van Amerongenstraat en Wiemerinksweg. De aansluiting van de Stationsstraat op de Grotestraat is onderbroken door de uitbreiding van het (voormalige) gemeentehuis. Het voornemen is om dit deel van het voormalige gemeentehuis te verwijderen en aansluiting op de Grotestraat zoveel mogelijk op de oorspronkelijke wijze te herstellen.

Van grote invloed op de verkeersstructuur en het dorpsbeeld is de aanleg rond 1960 van de noord-zuidverbinding tussen de Rijssenseweg en de Stationsweg (Prinses Irenestraat/Prinses Beatrixstraat).

Het beeld langs de oude wegen wordt gekenmerkt door veelal vrijstaande panden, in een diversiteit aan vormen en functies.



### Ruimtelijke kwaliteit centrumgebied

Voor het centrumgebied is in 2002 een ruimtelijke ontwikkelingsvisie opgesteld. Het onderzoeksgedeelte uit deze visie wordt hierna samengevat en geactualiseerd.

#### Begrenzing

In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie strekt het centrumgebied zich uit van de rotonde in de Holterweg aan de westzijde tot aan de oostelijke dorpsentree (Goorseweg). Aan de noord- en zuidzijde van de Grotestraat vallen de oudere dorpsdelen binnen de begrenzing. In feite heeft het gebied betrekking op het dorpsgebied zoals dat rond het midden van de vorige eeuw bestond.

### Beeldkwaliteit bebouwing

Het karakter van het centrumgebied wordt in hoge mate bepaald door het beeld van de bebouwing, de kwaliteit van de (openbare) ruimte en het groen (bomen).

Rijksmonumenten en de panden die in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn geïnventariseerd, zijn op de kaart op pagina 29 aangegeven. De MIP-panden zijn waardevolle objecten uit de periode van de zogenaamde jongere bouwkunst en stedenbouw (1850-1940).

De Nederlands-hervormde kerk met de oude klokkentoren is zo'n waardevol monument. Om de kerk staan meerdere mooie bomen, waardoor het kerkplein een bijzondere uitstraling heeft. Echter, door de aanwezigheid van de supermarkt zijn er veel kortparkeerders, waardoor het beeld van de directe omgeving enigszins wordt verstoord.

Een belangrijk historisch gebouw uit de periode 1850-1940 is het uit 1869 daterende raadhuis van de voormalige gemeente Markelo (Het Beaufort). In 1973 is dit pand uitgebreid. 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.

Aan de Goorseweg staan veel karakteristieke panden. Deze bepalen in grote mate de ruimtelijke kwaliteit. Ook nabij de molen van Buursink staan diverse waardevolle panden.

Aan de Taets van Amerongenstraat staan drie MIP-panden, waarvan twee met een karakteristieke schuur. Hier is de ruimtelijke kwaliteit erg goed. Het bebouwingsbeeld aan het begin van de Bergweg (vanaf de Grotestraat gezien) is ook erg waardevol. Dat geldt eveneens voor het beeld van de Wiemerinksweg.

De horecagelegenheid Kop'ren Smorre aan de Holterweg is gevestigd in oorspronkelijke boerderijen. De ruimte tussen de weg en de panden is ingevuld met een parkeerterrein in een groene omgeving. Deze ruimte met de aanliggende bebouwing heeft een positieve uitstraling als entree van het dorp.

Veel van de oorspronkelijke bebouwing is aangetast door verbouwingen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de winkelpanden aan de Grotestraat, waarvan de voorgevels door etalages en reclameborden een uitstraling hebben gekregen die over het algemeen negatief wordt beoordeeld, maar meestal wordt geaccepteerd door de functie die eraan is gekoppeld. De mogelijkheid kan worden gezien om deze panden in de oude staat terug te brengen.

Panden met een versturende uitstraling zijn op de kaart op pagina 53 aangegeven. Overduidelijk is dat de voormalige kaasfabriek Coberco en een deel van Arkervaart hieronder vallen. De gigantisch grote gebouwen staan midden in het dorpscentrum. Het oorspronkelijke gebouw van de coöperatieve landbouwvereniging Markelo (kantoor) is daarentegen een pand met een positieve uitstraling. Daarnaast staan vlak voor de fabriek twee zeer waardevolle voormalige boerderijtjes (Goorseweg 1 en 1a - VVV-vestiging). Deze zorgen voor een sterk contrasterend effect.

Recent zijn enkele vernieuwingen in het bebouwingsbeeld aangebracht.

Aan de Holterweg is een bedrijfspand vervangen door een appartementencomplex dat 'historiserend' is vormgegeven en zich goed in het dorpsbeeld voegt.

Op de hoek Grotestraat-Taets van Amerongenstraat is een nieuw winkel/wooncomplex tot stand gebracht. Dit complex vormt een aanzet tot vernieuwing van het voorzieningenareaal en levert een bijdrage aan de gewenste woonmogelijkheden in het centrum van Markelo.

De supermarkt aan de zuidoostzijde van de kerk is vernieuwd. Door de entree en het parkeren van de supermarkt aan de oost- en zuidzijde te situeren, is de (parkeer)druk op het kerkplein aanzienlijk verminderd en zijn er goede mogelijkheden ontstaan om de omgeving van de kerk tot aan de bebouwing aan de overzijde van de Grotestraat als verblijfsgebied in te richten. Hierbij valt aan te tekenen dat de nieuwe bevoorradings situatie van de supermarkt aan de zijde van de kerk geen positieve uitstraling heeft op het omgevingsbeeld.

In samenhang met de verbeterde situatie van de supermarkt is ook het naastgelegen horecabedrijf 'Het Wapen van Markelo' vernieuwd.

De beeldversturende garageboxen en de roggebroodfabriek langs de straat ten noorden van de voormalige kaasfabriek zijn inmiddels afgebroken; hier is een (tijdelijk) parkeerterrein aangelegd.

#### Beeldkwaliteit openbare ruimte

In de openbare ruimte van het centrum van Markelo zijn gebieden met positieve en minder positieve uitstraling te onderscheiden. Vooral de westelijke entree, nabij de Kop'ren Smorre, de omgeving van de kerk en de situatie ter hoogte van de voormalige boerderijtjes aan de Grotestraat bieden een aantrekkelijk omgevingsbeeld, dat een combinatie is van de uitstraling van de bebouwing en de sfeervolle ruimtevorming. Ook de oostelijke entree (Goorseweg) heeft door zijn profilering, groene aankleding en waardevolle bebouwing een positieve uitstraling.

Vooraf in de omgeving van de Taets van Amerongenstraat komen onaantrekkelijke situaties voor. Het betreft de inrichting van de parkeerterreinen achter de supermarkt aan de Grotestraat en achter Bill's Bar. De ruimte rondom de voormalige kaasfabriek laat eveneens te wensen over.

Het noordelijke gedeelte van de Taets van Amerongenstraat is daarentegen aantrekkelijk; het zelfde geldt voor de Bergweg.

De Grotestraat is recent voorzien van een eenvoudige, op de dorpse sfeer toegesneden inrichting in klinkers. Door de benodigde profielbreedte voor het doorgaande verkeer is het aanplanten van (laan)bomen tot een minimum beperkt. Het oostelijke gedeelte van de Grotestraat ademt door de grote variatie en 'losse' situering van bouwvormen een andere sfeer dan het westelijke gedeelte van de straat, waar sprake is van een relatief nauw profiel met (vooral aan de zuidzijde) een strakke rooilijn.

In het eigenlijke centrumgebied van Markelo komt nauwelijks nog groen voor. Op een aantal plaatsen bevinden zich groenelementen langs de verkeersstructuur. Deze elementen leveren een bijdrage aan de beleving van de ruimte. Het oostelijke deel van de Grotestraat heeft nog een tamelijk groene uitstraling

door het bomenbestand rondom de kerk en in de omgeving van het VVV-kantoor/voormalig gemeentehuis. Instandhouding van het bestaande, structurele groen en de nog aanwezige bomen is van groot belang.

### Overig dorpsgebied

Door het kruispunt van wegen is het overige dorpsgebied in vier kwadranten te verdelen. In het algemeen kan worden gesteld dat de woongebieden kwalitatief uitstekend zijn, zowel wat betreft de (ruime) opzet als de bouwkundige kwaliteit van de woningen.

In het navolgende wordt een korte impressie en analyse van de verschillende deelgebieden gegeven.

#### Deelgebied 1: ten zuiden van het centrum

Dit deelgebied heeft betrekking op uitlopers van het dorpsgebied langs de Bergweg en de Stationsweg. Al deze wegen maken onderdeel uit van het oorspronkelijke spinnenwebachtige patroon van wegen. De wegen lopen in zuidelijke richting in hoogte op; dit geldt vooral voor de Bergweg. Vanuit zuidelijke richting zijn er fraaie uitzichten op het dorp. De randen zijn zeer kwetsbaar en waardevol.

Afgezien van enkele (voormalige) oude boerderijen stamt de bebouwing hoofdzakelijk uit het midden van de vorige eeuw en bestaat voor het merendeel uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Een opvallend uit de schaal springend bouwwerk is de sporthal aan de Stationsweg.

Afgezien van eventuele vervangende nieuwbouw en invulling van de open ruimte tussen de Roosdomsweg en de Stationsweg leent het gebied zich niet voor verdere ontwikkeling.

#### Deelgebied 2: tussen Goorseweg en Stationsweg

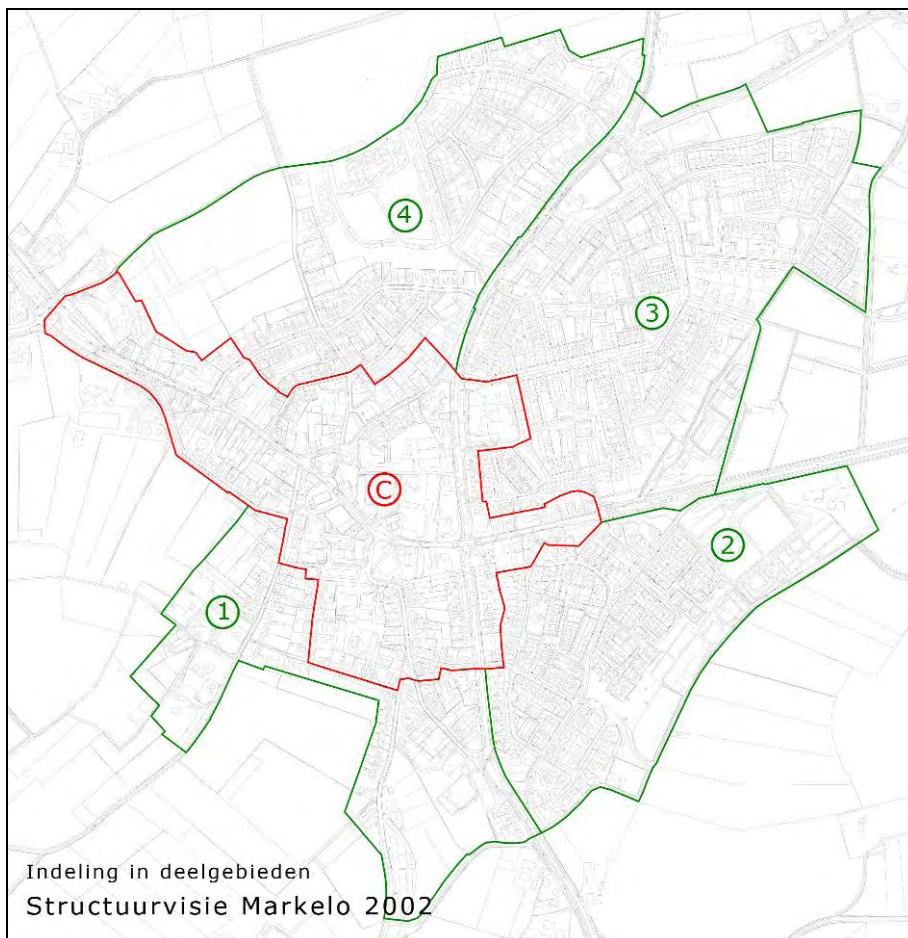
Het zuidoostelijke kwadrant is grotendeels planmatig gerealiseerd in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. De bebouwing bestaat vrijwel geheel uit woningen, variërend van vrijstaand op ruime kavels langs de randen tot blokjes van acht aaneen in het middengebied. Het noord-zuidlopende gedeelte van de Burg. Korthals Alteslaan, de hoofdroute door de buurt, volgt in grote lijnen een tot de oorspronkelijke structuur behorende weg. Het tracé heeft een ruim profiel, aan één zijde voorzien van een brede groenstrook met bomen.

Geheel oostelijk, aan de Goorseweg, ligt vanouds de begraafplaats, die in de loop der jaren aanzienlijk is vergroot. Samen met een fraaie boerderij met erfbeplanting zorgt de begraafplaats voor een aantrekkelijke entree van het dorp.

De oostelijke rand wordt gekenmerkt door groene ruimtes, gedeeltelijk omzoomd door beplanting. Het voornemen is om een deel van de zeer aantrekkelijke ruimte op een specifieke wijze in te vullen met woningbouw.

#### Deelgebied 3: tussen Goorseweg en Rijssenseweg

Uit het ruimtelijke beeld is af te leiden dat dit noordoostelijke kwadrant in verschillende perioden is gerealiseerd. De eerste aanzet is vrijwel gelijktijdig



met de aanleg van de Prinses Irenestraat/Prinses Beatrixstraat gerealiseerd (de omgeving Whemekamp); de laatste, noordelijk fase van het woongebied is recentelijk voltooid. Afgezien van dit noordelijke gedeelte en de bebouwing langs de randen ligt in dit gebied de nadruk op rijtjesbouw. Een bijzonderheid is het afzonderlijke complex woningen voor ouderen aan de overkant van de beek (W. Gottelaan).

Kenmerkend voor de zeventiger jaren, is de woonbuurt strak opgezet en is de wegenstructuur hiërarchisch. De Koekoekslaan, met twee aansluitpunten op de Rijssenseweg, is de hoofdroute.

Opvallend zijn de brede bermen in vrijwel het gehele woongebied. Aantrekkelijk is vooral de ligging aan het parkachtige beekdal, dat als uitloopgebied fungeert en waarin ook de ijsbaan en het openluchttheater liggen.

In het gebied komen weinig bijzondere voorzieningen voor: een woonzorgcomplex aan de Koekoekslaan en een basisschool aan de Prinses Beatrixstraat (de school valt binnen de begrenzing van het centrumgebied).

Aan de noordzijde (Herikeresweg) wordt het terrein van een voormalig garagebedrijf heringevoerd met woningen. Ook op een open perceel tussen de Rijssenseweg en de J.C. Romijnlaan worden woningen gebouwd.

#### Deelgebied 4: noordelijk dorpsdeel

Evenals bij gebied 3 is dit dorpsdeel nader te onderscheiden naar bouwperiode. Hier is het onderscheid zeer duidelijk waarneembaar. Het zuidelijke deel (tot en met de Tolweg) en de lintbebouwing langs de Rijssenseweg stammen uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Het gemêleerde zuidelijke buurtje heeft een vriendelijke uitstraling met gebogen straten.

Het noordelijke deel is de meest recente uitbreiding van Markelo en nadert zijn voltooiing. Ook bij het ontwerp voor dit gebied is gekozen voor gebogen lijnen, die aantrekkelijke ruimtes vormen. Een centrale groene as loopt vanaf de Rijssenseweg tot naar de rand van de es. Langs de rand is rekening gehouden met een royale groenstrook. De groene ruimtes zijn overal voorzien van wadi's, voor de infiltratie van regenwater. De woonbebouwing is vrijstaand of halfvrijstaand.

De ontsluiting voor het autoverkeer is op dit moment niet optimaal; het gehele gebied hangt aan de Oldenhof, die aan de noordzijde aansluit op de rotonde in de Rijssenseweg.

Langs de Noordachtereschweg zijn (kleinschalige) bedrijven gebouwd, gecombineerd met bedrijfswoningen. Ook langs de noordelijke rand is een gebiedje voor wonen-werken gerealiseerd. Dit gebiedje is nog niet afgerond (doorlopende straten) en heeft nog geen adequate landschappelijke inpassing.

Opvallend is het recent gerealiseerde wooncomplex voor senioren 'De Esch', ten zuiden van de Noordachtereschweg. Het complex is grootschalig en vraagt om een goede landschappelijke inpassing.

De eindfase van het woongebied is uit capaciteitsoverwegingen niet goedgekeurd; ruimtelijke belemmeringen hebben daarbij geen rol gespeeld. Een plan voor de afronding met een capaciteit van 70 woningen blijft bestuurlijk over-eind.

# B e s t a a n d   b e l e i d

# 4

In dit hoofdstuk komt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente aan de orde, voorzover dat relevant is voor de structuurvisie.

## 4 . 1

### R i j k s b e l e i d

Het ruimtelijk beleid van het Rijk is gebundeld in de Nota Ruimte, die formeel op 27 februari 2006 in werking is getreden. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen duidelijk zijn te onderscheiden.

Het Rijk richt zijn ordenende en sturende rol vooral op de gebieden en netwerken die tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn bestempeld. Buiten de elementen van de Ruimtelijke Hoofdstructuur -waartoe de gemeente Hof van Twente op het vlak van economie, infrastructuur en verstedelijking niet behoort- laat het Rijk de ruimtelijke ordening in sterke mate over aan de provincies en gemeenten. Wel geldt een aantal algemene doelstellingen en spelregels die ervoor moeten zorgen dat overal aan eisen van 'ruimtelijke basiskwaliteit' wordt voldaan.

Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Gekozen is voor een versterking van het decentrale planningsstelsel, met een kernrol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Rijk streeft onder andere naar krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van milieukwaliteit en veiligheid. Bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur staat daarbij centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Er moet optimaal gebruik worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

## 4.2

### Provinciaal beleid

#### OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING

De Omgevingsvisie Overijssel vormt het provinciale richtsnoer voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2030. Provinciale Staten hebben deze visie op 1 juli 2009 vastgesteld.

De Omgevingsvisie heeft de gecombineerde status van (provinciale) structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, regionaal waterplan, milieu-beleidsplan, provinciaal verkeer- en vervoersplan en bodemvisie. Bepaalde beleidsregels uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

#### PROVINCIAAL BELANG

In de Omgevingsvisie formuleert de provincie ambities en doelstellingen die zij van provinciaal belang noemt en hoe zij die denkt te realiseren. Daarbij legt de provincie sterk de nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie zegt selectief te zijn in het benoemen van wat zij als haar belang acht. De leidraad is dat die publieke belangen van provinciaal belang worden genoemd, die op dat niveau het meest effectief zijn te beïnvloeden. Door selectief te zijn, stelt de provincie de gemeenten in de gelegenheid om op lokaal schaalniveau doelmatig en doeltreffend afwegingen te maken.

De Omgevingsvisie bevat een overzicht van de thema's die van provinciaal belang worden geacht. Aan elk van deze thema's koppelt de provincie ambities en beleidsregels. Voor de Structuurvisie Markelo zijn daarvan de belangrijkste:

#### **Woonomgeving**

- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus met een voldoende en flexibel woningaanbod, dat voorziet in de vraag.
- Concentreren van de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen in stedelijke netwerken. Dit sluit aan bij de ambitie om zowel de kwaliteit van het landschap als de draagkracht van steden in stand te kunnen houden. Vanwege de leefbaarheid van dorpen is het belangrijk dat gemeenten buiten de stedelijke netwerken woningen voor de lokale behoefte realiseren en een basisniveau aan voorzieningen behouden.
- De provincie maakt met de gemeenten prestatieafspraken over diverse facetten van de woonopgave.
- Gemeenten dienen hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen.

#### **Economie en vestigingsklimaat**

- Vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen.
- Buiten stedelijke netwerken onder voorwaarden ruimte bieden aan de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen.

- Ontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteitsverbetering toerisme en vrije tijdsbesteding.

#### **(Binnen)steden en landschap**

- Versterken identiteit en onderlinge diversiteit van landschappen en dorpen.
- Behoud en versterken cultureel erfgoed (monumenten, industrieel en agrarisch erfgoed).

#### **Veiligheid en gezondheid**

- Zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid.
- Zorgen voor een gezond leefmilieu.

#### **Ondergrond**

- Beschermen van aardkundige en archeologische waarden.

Bij de sturing van het ruimtelijke beleid vraagt de provincie van zichzelf en van de gemeenten een manier van werken waarbij eerst wordt gekeken of een ontwikkeling wenselijk is, vervolgens waar deze plaats moet vinden en ten slotte hoe de ontwikkeling stedenbouwkundig en landschappelijk kan worden ingepast. Met deze wijze van werken, denkt de provincie zoveel mogelijk recht te kunnen doen aan de doelstellingen van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

STURINGSMODEL

In dit sturingsmodel speelt de zogenoemde SER-ladder een belangrijke rol. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst de mogelijkheden van herstructureren/transformereren van bestaande woon-/werkmilieus (bedrijventerreinen, woonwijken en voorzieningen) moeten worden benut, voordat kan worden overgegaan tot uitbreiden. Ook hamert de provincie erop dat gemeenten ruimtelijke ontwikkelingen afstemmen met hun burens om overcapaciteit van woon- en werklocaties te voorkomen.

De nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsvisie komt onder andere tot uiting in de focus op het eigen karakter. Aansluiten op het eigen karakter noemt de provincie het vertrekpunt om het palet aan woon-, werk- en mixmilieus in Overijssel verder te verbreden. Ook het beter verbinden van dorpen en steden via 'poorten' met de natuur noemt de provincie een belangrijke kwaliteitsdoelstelling. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid van het omliggende landschap door het zorgvuldig inrichten van dorpsranden.

Op de kaart ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsvisie is voor Markelo de mogelijkheid van uitbreiding van de bedrijvenlocatie bij de Rijssenseweg aangegeven. Een nieuwe woonlocatie is daarentegen niet aangegeven. Afwijking van de ontwikkelingsperspectieven is mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits voldoende is verzekerd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen m.e.r.-plicht is (conform de Wet milieubeheer). Ook mag bijvoorbeeld de Ecologische Hoofdstructuur niet worden aangetast.

ONTWIKKELINGS-  
PERSPECTIEVEN

Op de kaart wordt Markelo deels omgeven door (open) gebied waar het accent dient te liggen op verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw en deels door gebied voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in dit gebied versterken.

Op de kaart is te zien dat Markelo grotendeels in het intrekgebied van de drinkwaterwinning op de Herikerberg ligt. Binnen een dergelijk gebied geldt een beschermingsbeleid, omdat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen. Dit stelt voorwaarden aan het grondgebruik in de bebouwde kom en daarbuiten. Nieuwe ruimtelijke functies zijn in intrekgebieden slechts toegestaan wanneer die de kwaliteit van het grondwater niet verslechteren en de risico's op verontreiniging niet vergroten (stand-still beginsel).

#### 4 . 3

### G e m e e n t e l i j k   b e l e i d

#### Relatie met strategische visie Hof van Twente

Parallel aan het opstellen van de Structuurvisie Markelo wordt binnen de gemeente gewerkt aan een strategische visie voor de gemeente Hof van Twente. De voorliggende structuurvisie voor Markelo gaat in op concrete ruimtelijke ontwikkelingen die zich nu reeds en in de toekomst in Markelo (kunnen) voordoen en waarin keuzen moeten worden gemaakt. De strategische visie bevat een visie op een hoger abstractieniveau. Onderdeel van de strategische visie is de identiteit en de daarbij behorende kernwaarden van de gemeente Hof van Twente.

In relatie tot deze identiteit zijn in de structuurvisie voor Markelo de volgende aspecten beschreven: de landschappelijke waardevolle natuur ten zuidwesten en ten oosten van Markelo, waardoor het ook goed wonen en recreëren is in Markelo, de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerrein, maar ook naar de opwaardering van het centrum en de aanleg van een randweg om het doorgaande (vracht)verkeer uit Markelo te weren.

In zijn algemeenheid is het beleid in de structuurvisie gericht op ontwikkeling en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het een uitdaging om de bouwlocaties langs de randen van Markelo, alsmede de aanleg van de randweg, zodanig in te passen dat er cohesie ontstaat tussen landschap en bebouwing/werkzaamheden.

De betrokkenheid en inbreng van de burgers is ook bij de structuurvisie voor Markelo van belang. Naast een rondetafelgesprek met de raad heeft vooroverleg met maatschappelijke organisaties plaatsgevonden. Tevens zijn de inwoners/burgers van Markelo via het Hofpanel benaderd om een reactie te geven. Daarna is de conceptvisie voor iedereen ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen.

De relatie met de kernwaarden van de strategische visie is als volgt:

Kernwaarde strategische visie	Structuurvisie Markelo
mijn coulissen	versterking en behoud van het landschap rondom Markelo, de benoeming van een gevarieerd en aantrekkelijk landschap
leefbaar	aandacht voor een breed scala aan woonmilieus en economische randvoorwaarden, specifieke aandacht voor voorzieningen
organisch	er is ruimte voor maatwerk binnen de kaders van het geformuleerde beleid. Inwoners zijn betrokken bij het tot stand komen van deze structuurvisie
bezorgdheid	aandacht voor de afname van het aantal te bouwen woningen en bedrijven en de gevolgen daarvan, alsmede de gevolgen van de recessie
kritisch volgen	aandacht voor het naleven van gemaakte afspraken en het inpassen van werken en bebouwing langs de randen van Markelo
duurzaam	het beleid is gericht op duurzame bebouwing in een duurzame leefomgeving
balans zoeken	er wordt een verhouding gezocht tussen nieuwe initiatieven en een bijdrage aan de ruimtelijke structuur (waarbij de bestaande structuur een belangrijk uitgangspunt is) inclusief een landschappelijke inpassing
inpassen	inpassing van nieuwe initiatieven in de bestaande fysieke structuur staat voorop
compositie	afstemming van werken en bebouwing met de bestaande situatie, ook als het om het landschap gaat
vertrouwen genieten	vertrouwen in de economische kracht en het initiatief van ondernemers en inwoners/burgers
voor elkaar krijgen	eigen initiatieven van inwoners/burgers en ondernemers worden gewaardeerd. Mogelijkheden worden geboden om deze te ontplooiën. Bij de ontwikkelingen van initiatieven tijdig de belanghebbenden betrekken
initiatiefrijk	de grote mate van ondernemerschap en het belang van belangenorganisaties is belangrijk en wordt gewaardeerd
empathie	nieuwe initiatieven worden positief door de gemeente gewaardeerd, met als uitgangspunt de mogelijkheden die er zijn
sociaal weefsel	het woningbouwbeleid is gespecificeerd naar starters en senioren. Een sterk centrumgebied als vrijblijvende ontmoetingsplaats. Het verenigingsleven inspireert en verbindt. Dit versterkt de sociale binding
gelijkwaardigheid	deelgebieden zijn niet aanwezig. Het beleid geldt hierdoor voor iedereen en overall
oorspronkelijk	de visie is een eigen invulling en toepassing van het provinciale randvoorwaardelijke beleid
structuurversterkend	de aanwijzing van het centrumgebied heeft tot doel de structuur te versterken. Ook de hoge landschappelijke waarden langs de randen van Markelo versterken de structuur
verzilveren	de aanwijzing van een nieuw centrumgebied wordt benut. De randweg leidt tot een positieve ontwikkeling van de infrastructuur. Ook de regionale infrastructuur wordt benut. Verder dragen alle nieuwe initiatieven over het algemeen in positieve zin bij aan het imago van de gemeente

### Woonvisie 2009-2013

In april 2009 is in de raad de gemeentelijke 'Woonvisie 2009-2013', met als ondertitel 'Groeien in Kwaliteit' vastgesteld. Het betreft een herziening van de visie uit 2003. Basis voor de nieuwe visie vormt het in 2005 uitgevoerde woningmarktonderzoek. De nu volgende beleidsuitgangspunten zijn ontleend aan het woningmarktonderzoek en de woonvisie.

DE AMBITIE: GROEIEN IN  
KWALITEIT

De gemeente wil zoveel mogelijk inwoners binden aan de Hof van Twente om de kernen leefbaar te houden. Het streven is migratiesaldo nul. Dit betekent dat voor elke inwoner die vertrekt er een ander voor zou moeten terugkomen. Omdat geboorte en sterfte elkaar ongeveer in balans houden, zal het huidige inwonertal van ruim 35.000 voorlopig (tot circa 2015) op hetzelfde niveau kunnen blijven. In de afgelopen jaren groeide het inwonertal ook al nauwelijks meer.

Om zoveel mogelijk inwoners te behouden, zal de gemeente een hoge woonkwaliteit moeten bieden. Aan de ene kant vraagt dit om aantrekkelijke woningen en een dito woonomgeving, waardoor jongeren en gezinnen in de gemeente blijven wonen. Aan de andere kant dient het voorzieningenniveau op het gebied van welzijn en zorg te worden verbeterd en dient een deel van de bestaande woningen te worden aangepast aan de sterk groeiende groep senioren.

Nieuwbouwwoningen moeten aantrekkelijk zijn voor jongeren en aanpasbaar zijn voor ouderen. In de bestaande woningvoorraad is een grote kwaliteitsslag nodig die vooral is gericht op het realiseren van meer geschikte woningen voor ouderen.

Samengevat:

- Aantrekkelijke woningen en woonomgeving met goede voorzieningen voor jongeren en gezinnen.
- Aangepaste woningen en een goed ingerichte woonomgeving, zodat senioren lang thuis kunnen blijven wonen met zorg die daarbij past.

KRIMPEN

Als gevolg van vergrijzing en een laag geboortecijfer moet uiteindelijk rekening worden gehouden met een teruglopend inwonertal. Naar verwachting zal rond 2015 een negatief geboortesaldo oftewel een sterfteoverschot ontstaan. Dergelijke krimp kan alleen worden gecompenseerd door een positief migratiesaldo. Dit is echter weinig realistisch: de Regio Twente als geheel had de laatste vijf jaar een negatief migratiesaldo van circa 3.000 personen en ook in de omliggende gebieden zal uiteindelijk de bevolking krimpen.

In vrijwel alle plattelandsgemeenten trekken jongeren weg vanwege studie en werk. Slechts een deel van deze jongeren komt uiteindelijk terug naar de gemeente. Dit proces is maar beperkt beïnvloedbaar door de gemeente, alhoewel in de gemeente Hof van Twente het wegtrekken ook verband houdt met een gebrek aan betaalbare woongelegenheden voor jongeren. Aan dat manco kan de gemeente wel iets doen.

HUISHOUDENS-  
ONTWIKKELING

Het aantal huishoudens blijft naar verwachting nog wel een tijdlang toenemen. Oorzaak hiervan is dat er steeds meer kleine huishoudens komen. De gemiddelde huishoudengrootte en de woningbezetting dalen daardoor. Dit betekent dat ook volgens het scenario 'migratiesaldo nul' de woningvoorraad de komende jaren zal moeten worden uitgebreid. Tot 2013 zijn waarschijnlijk circa 50 woningen per jaar voldoende om te voorzien in de eigen woningbehoefte in de gemeente. Het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen, evenals het

aantal één- en tweepersoonshuishoudens beneden 55 jaar. De groei van het aantal huishoudens komt voor rekening van de categorie 55-plussers.

Als gevolg van de vergrijzing is er een toenemende vraag naar woningen voor senioren, zowel grondgebonden woningen als appartementen (in de huursector). In 2005 waren er circa 400 nultredenuurwoningen in de gemeente. In 2015 zullen er naar verwachting 1.400 nodig zijn! Door de groeiende groep ouderen neemt ook de vraag naar verzorgd wonen toe. Dit sluit aan bij de nota Wonen, Welzijn en Zorg van de gemeente Hof van Twente.

In de koopsector is er vraag naar goedkope eengezinswoningen. Deze vraag komt vooral van starters. Duurdere koopwoningen van meer dan € 400.000,-- zijn er volgens onderzoek voldoende. Het vrijkomende aanbod is mogelijk zelfs groter dan de vraag.

De gemeente wil woningbouw vooral inzetten om de bestaande bebouwde gebieden te versterken.

GEWENSTE ONTWIKKELING  
VAN DE WONINGVOOR-  
RAAD

In de woonvisie wordt de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad in Markelo tot 2013 op 10 woningen per jaar geraamd (uitgaande van evenwicht op de migratiebalans). Dit aantal is hoofdzakelijk het gevolg van een toename van de groep één- en tweepersoonshuishoudens van 55-plussers.

Desondanks blijkt uit het woningmarktonderzoek van 2005 dat de vraag in Markelo naar seniorenwoningen wat lager is dan in de rest van de gemeente. Er is vooral vraag naar grondgebonden seniorenwoningen in de huursector, zowel in de goedkope als in de middeldure tot dure categorie. De vraag naar appartementen voor senioren doet zich ook vooral in de huursector voor.

Daarnaast is er een beperkte vraag naar goedkope huurwoningen voor starters en naar betaalbare grondgebonden woningen voor starters.

Eengezinshuurwoningen vormen een kwetsbaar segment, maar in mindere mate dan in de rest van de gemeente.

Tabel 8 biedt een overzicht van de gewenste nieuwbouwdifferentiatie in Markelo. Zoals gezegd, stoelt deze als indicatie bedoelde verdeling op het gemeentelijke woningmarktonderzoek van 2005.

WONINGBEHOEFTE  
MARKELO

Tabel 8. Gewenst woningbouwprogramma kern Markelo 2009-2013 (migratiesaldo nul)

Woningtype	Doelgroep	Percentage
30 % goedkoop		
Huur	Ouderen, starters	20%
Koop	Starters	10%
70 % middelduur en duur		
Huur	Ouderen	10%
Koop	Doorstromers, ouderen	60%
<b>Totaal 50 woningen</b>		<b>100%</b>

Bron: Woningmarktonderzoek 2005, Companen, bewerking gemeente Hof van Twente (percentages zijn indicatief en gelden voor de kern als geheel)

In het woningmarktonderzoek van 2005 is specifiek aandacht besteed aan de combinatie wonen en zorg. Voor Markelo is in dit segment voor de periode van 2008 tot 2012 de volgende opgave berekend:

- Toevoeging van 120 'nultredenwoningen'. Een deel hiervan zal door nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd. Waar mogelijk is het gewenst ook bestaande woningen hiertoe aan te passen.
- Toevoeging van 35 woningen in de categorie 'verzorgd wonen'.
- Toevoeging van circa 50 eenheden in de intramurale zorg (dit is een extra opgave bovenop de woningbouwtaakstelling).

De verwachting is dat omstreeks 2013 de krimp ook in Markelo zal intreden. Dan zal geen kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad meer nodig zijn. Kwalitatief zullen er wel aanpassingen moeten plaatsvinden als gevolg van de verdergaande vergrijzing, wat vraagt om herstructurering van delen van de woningvoorraad. Jaarlijks zal de vinger aan de pols worden gehouden (monitoren) en zal het gemeentelijke woningbouwprogramma worden bijgesteld.

### **Bedrijvigheidsplan**

In november 2004 heeft de gemeente in samenwerking met het Ondernemersplatform Hof van Twente<sup>2</sup> het Bedrijvigheidsplan uitgebracht. Hierin is de behoefte aan nieuw bedrijventerrein geraamd en is het beleid ten aanzien van de bedrijfsontwikkeling in de verschillende kernen in de gemeente uiteengezet.

Het bedrijvigheidsplan ziet kansen voor groei van de werkgelegenheid als gevolg van de gunstige ligging van de gemeente, de hoge arbeidsmoraal en de kwaliteiten van ondernemers.

De gemeente stelt zich ten doel een kwalitatief en kwantitatief voldoende aanbod van verschillende soorten bedrijventerreinen te (laten) ontwikkelen. Wel wordt hierbij aangetekend dat Hof van Twente in dit opzicht geen regionale, maar een lokale taak heeft te vervullen.

In het belang van de leefbaarheid meent de gemeente dat in alle kernen bedrijven moeten kunnen blijven functioneren. Uitgangspunten van beleid zijn:

- ruimte bieden voor vestiging van aan de kern gebonden bedrijvigheid nabij de kernen;
- voor bedrijven in de kernen en in het buitengebied met uitbreidingsbehoefte moet zo mogelijk maatwerk op de huidige locatie worden geboden;
- voor bedrijven in het buitengebied en in de kernen waarvoor geen maatwerk meer kan worden geboden, ruimte bieden voor hervestiging op aan de kern gebonden bedrijventerreinen of op Zenkelsdamshoek, bij Goor.

---

<sup>2</sup> Dit is de overkoepelende organisatie van alle ondernemersverenigingen in de gemeente Hof van Twente.

Voor nieuwe bedrijventerreinen bij kernen acht de gemeente de landschappelijke inpassing van groter belang dan het zo spaarzaam mogelijk aan snee brengen van hectares buitengebied.

Desondanks hecht de gemeente waarde aan een intensief ruimtegebruik en aan het herinrichten dan wel aantrekkelijker maken van bedrijventerreinen (aanpassing openbaar groen en uitstraling bedrijfspanden).

Bedrijfswoningen staat de gemeente in principe niet (meer) toe op bedrijventerreinen. Uitsluitend onder strikte voorwaarden zullen op kleine schaal dergelijke woningen worden toegestaan op de overgang van nieuwe bedrijfslocaties naar bestaand woongebied (waar alleen bedrijvigheid kan worden gevestigd die niet of nauwelijks hinder veroorzaakt).

De gemeente ziet in de toekomst kansen voor het invullen van leegstaande agrarische gebouwen met nieuwe economische activiteiten of met sociaal-maatschappelijke, recreatieve en culturele activiteiten en diensten.

Mede op grond van de gepeilde behoefte door de Ondernemersvereniging Markelo, wordt in het Bedrijvigheidsplan uitgegaan van de ontwikkeling van een nieuwe bedrijvenlocatie aan de noordzijde van Markelo, bij de Rijssenseweg. Een dergelijke locatie zal voor een periode van tien jaar een omvang moeten hebben van circa 3 ha plus een zogenaamde ijzeren voorraad<sup>3</sup> van 1 ha.

Voordat tot de ontwikkeling van deze locatie wordt overgegaan, zal de gemeente echter eerst een nieuwe bedrijventerreinenvisie opstellen, als opvolger van het Bedrijvigheidsplan.

### **Detailhandelsnota**

In april 2004 heeft de gemeente de Detailhandelsnota uitgebracht. Centraal in deze nota staat de vraag welke kansen en bedreigingen er voor de detailhandel in de diverse kernen in Hof van Twente zijn en op welke wijze de gemeente een rol kan vervullen bij het oppakken van de kansen en het verminderen van de bedreigingen.

Minpunten in Markelo zijn het beperkte aantal en de verspreide ligging van de winkels, het ontbreken van een aantrekkelijk verblijfsgebied en de hinder van het doorgaande (vracht)verkeer in het dorpscentrum.

In de Detailhandelsnota is gekozen voor de doelstelling om het centrumgebied op te waarderen, zonder daarbij het karakter van Markelo uit het oog te verliezen. Behalve als functie voor de eigen bevolking, ziet de gemeente voor het winkelcentrum van Markelo een grotere rol weggelegd ten aanzien van het toerisme.

---

<sup>3</sup> Dit is de voorraad bedrijventerrein die, voor een gezond economisch klimaat, direct beschikbaar moet zijn voor de markt. Als stelregel hanteert de provincie Overijssel dat de ijzeren voorraad vijfmaal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerrein over de afgelopen tien jaar moet omvatten.

In dit verband zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- aanwijzen van een kernwinkelgebied binnen het centrum;
- verblijfsvriendelijker maken van het centrumgebied;
- verbeteren van de parkeervoorzieningen en beperken van het langparke-  
ren;
- verantwoord omgaan met bouwplannen in het centrum;
- verbeteren van de woonfunctie in en rond het centrum.

Daarnaast wordt het van belang geacht het aantal evenementen in het gebied te vergroten, mede om toeristen te trekken.

### **Welstandsnota**

Op grond van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie toetst vervolgens de bouwplannen aan deze, door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten. De Welstandsnota Hof van Twente is inmiddels geactualiseerd en als zodanig vastgesteld op 23 oktober 2007. De nota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

Er zijn acht deelgebieden in 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 Markelo komen al deze deelgebieden voor, met uitzondering van Nieuwe centra en Industrie. 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.

### **Milieubeleidsplan 2005-2008**

De gemeente beschikt over een milieubeleidsplan. Een actualisatie daarvan is in voorbereiding. In het milieubeleidsplan staan drie begrippen centraal, namelijk milieukwaliteit, leefkwaliteit en duurzaamheid. Voor de onderhavige structuurvisie is vooral van belang dat de gemeente zich een duurzame ontwikkeling op haar grondgebied ten doel stelt. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op duurzaam bouwen en op natuurontwikkeling en kwaliteitsverbetering van water en groen in de woonomgeving. De milieubelasting van de bestaande leefomgeving veroorzaakt door en ervaren door woonwijken dient te worden beperkt. Voor nieuw woongebied geldt het uitgangspunt dat milieubelasting zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

De gemeente werkt aan duurzaamheid door het in dialoog gaan met interne en externe partijen via af te sluiten convenanten, het werken met een open planproces met een multidisciplinaire aanpak, het zoeken naar alternatieven met

een geringere milieubelasting en door in te spelen op voorzienbare nieuwe beleidsontwikkelingen.

### Landschapsonwikkelingsplan

In mei 2005 stelden de raden van de gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente een gezamenlijk Landschapsonwikkelingsplan (LOP) vast. De directe omgeving van Markelo wordt in dit plan gekenmerkt als een waardevol ensemble van natuur en oud cultuurlandschap. Het dorp wordt grotendeels omgeven door essen, aan de oostzijde door een kampenlandschap en aan de zuidzijde door een veldontginning.

Behoud van de openheid van de essen en versterking van reliëf en zichtlijnen vormen voor het gebied rond Markelo het uitgangspunt. Aan de oost- en zuidzijde van het dorp is aandacht nodig voor versterking van de overgang tussen kern en landschap. Voor de beek bij Markelo (Beusberger Waterleiding) wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een natuurlijk waterlint.

### Waterplan

De gemeente heeft in 2004 het 'Waterplan gemeente Hof van Twente' opgesteld in nauwe samenwerking met het Waterschap Regge en Dinkel en het Waterschap Rijn en IJssel.

Doel van het waterplan is de verschillende taakvelden binnen de gemeente en de taken van de waterschappen op elkaar af te stemmen. Het plan geeft een beschrijving van de wijze waarop de gemeente met water wil omgaan. Daarvoor is een visie opgesteld die duidelijk maakt hoe het watersysteem in de ideale situatie in elkaar zou moeten zitten. Om de gewenste situatie te kunnen verwezenlijken, is vervolgens een aantal maatregelen geprogrammeerd.

Om overlast te voorkomen, dient volgens de visie van het waterplan voldoende ruimte voor het vasthouden en tijdelijk bergen van water te worden gecreëerd. Anderzijds geldt als uitgangspunt dat verdroging moet worden voorkomen door water langer vast te houden. Het natuurlijke systeem dient te worden hersteld, wat onder andere betekent dat beken weer de ruimte krijgen.

VISIE

Om vervuilende overstorten uit het rioolstelsel te voorkomen, wordt gestreefd naar afkoppeling van de hemelwaterafvoer van daken en wegen van de riolering. Op locaties, die goede mogelijkheden bieden voor infiltratie van hemelwater in de bodem, moeten deze ook worden benut.

Onderdeel van de visie is tevens dat het water meer zichtbaar wordt gemaakt, mede omdat daarmee de bewustwording wordt bevorderd.

Enkele maatregelen die het waterplan voor Markelo afkondigt, zijn inmiddels uitgevoerd. De grondwateroverlast in de woonbuurt Koekoek is opgelost door afkoppeling van de hemelwaterafvoer van de riolering en door de aanleg van infiltratie-transportriolen (IT-riolen).

MAATREGELEN

Aan de oostzijde van het dorp (ten oosten van de W. Gottelaan en ten zuiden van de A. ten Hovestraat) is een terrein ingericht waar water bij extreme neerslag tijdelijk kan worden geborgen.

In de toekomst is het de bedoeling in Markelo de overkluizing van de Beusberger Waterleiding op te heffen. Dit water zal zo weer zichtbaar door de dorpskern stromen. Voor de uitvoering ervan wordt uitgegaan van meeliften met andere (her)inrichtingsmaatregelen.

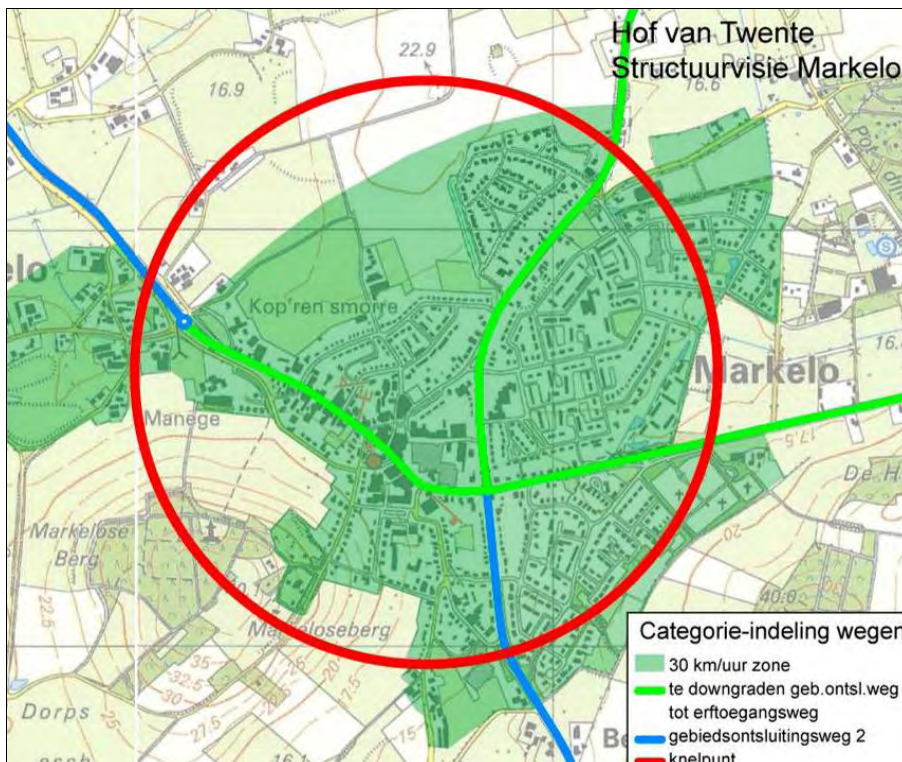
Ook de belevingswaarde van vijvers en andere waterstructuren in het dorp zal door herinrichting worden vergroot.

### **Mobiliteitsplan**

In december 2007 heeft de gemeenteraad het Mobiliteitsplan Hof van Twente vastgesteld. Dit plan is bedoeld om op gestructureerde wijze, met visie voor de toekomst, verkeerszaken aan te pakken. Het dient onder andere als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Om het beleid naar de praktijk te vertalen, is tevens een maatregelenplan opgesteld.

Hoofddoelstelling van het mobiliteitsplan is het optimaliseren van de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid in de gemeente. Gesteld wordt dat de bereikbaarheid nu over het algemeen redelijk is, hoewel dit wegens het doorgaande verkeer door de kernen ten koste gaat van de leefbaarheid. Zonder maatregelen zullen bovendien de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid afnemen, door de groei van het gemotoriseerde verkeer.

De N755 (Holterweg) van de A1 naar Markelo geldt als een gebiedsontsluitingsweg. In het mobiliteitsplan wordt ervan uitgegaan dat de functie van deze weg binnen de bebouwde kom van Markelo verandert in die van een erftoegangsweg. Aan de grens van de bebouwde kom is al een snelheidslimiet ingevoerd van 30 km/uur. De inrichting van de weg voldoet echter nog niet volledig aan de erf- c.q. verblijfsfunctie. Een aandachtspunt bij de herinrichting is het hoge verkeersaanbod. In de huidige situatie zal dit nog niet tot problemen leiden, echter, er moet rekening worden gehouden met een verdere groei van het verkeersaanbod in de komende jaren. Dit maakt een inrichting nodig die hierop is afgestemd, waarbij de weg de uitstraling dient te hebben van een erftoegangsweg. Het mobiliteitsplan geeft daarbij aan dat nader onderzoek moet uitwijzen op welke manier het verkeersaanbod structureel omlaag kan worden gebracht. Dit hangt ook nauw samen met het afwaarderen van gebiedsontsluitingsweg tot erftoegangsweg van de Prinses Ireneweg/Rijssenseweg (N752) en de Goorseweg (N753) in Markelo.



Bron: Mobiliteitsplan Hof van Twente

### Aanvullend verkeersonderzoek: een randweg voor doorgaand verkeer

Gelet op de (verwachte) hoge verkeersintensiteit in het centrum van Markelo is aanvullend verkeersonderzoek verricht<sup>4</sup>. Om de hoeveelheid verkeer in het centrum van het dorp te verminderen, wordt in dit onderzoek voorgesteld aan de noordwestzijde van Markelo een randweg aan te leggen tussen de Holterweg en de Rijssenseweg; dit in combinatie met de afronding van de wijk De Esch. In het voorstel wordt vervolgens de Goorseweg afgesloten voor doorgaand vrachtverkeer en afgewaardeerd naar een erftoegangsweg over het gehele traject tussen Markelo en Goor.

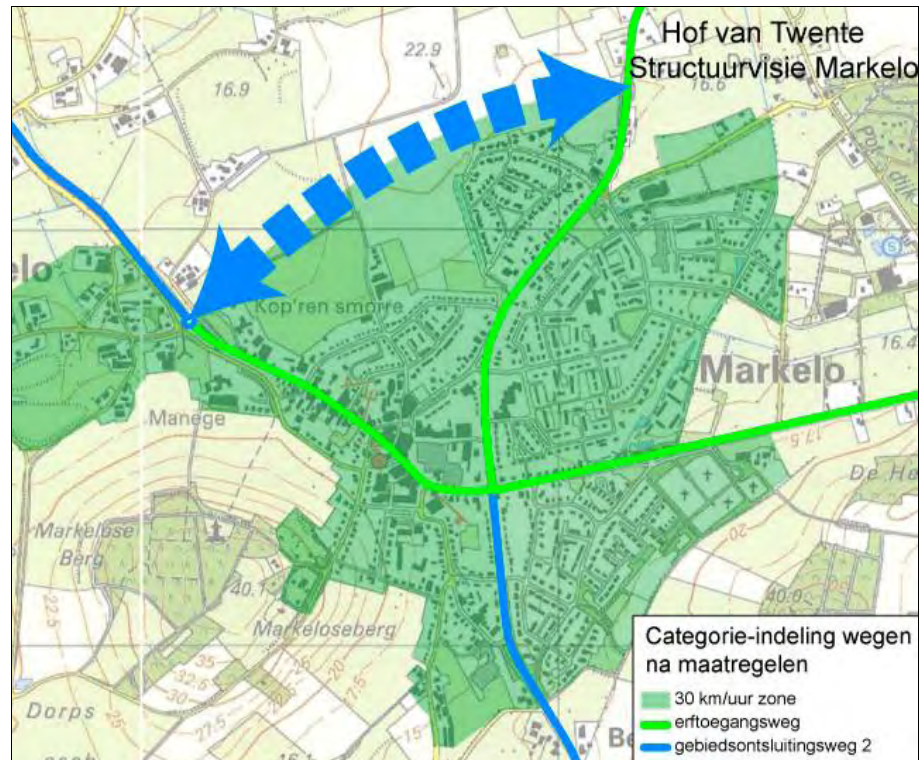
MAATREGELEN

Deze maatregelen zullen een extra gunstig effect op de leefbaarheid van Markelo hebben, omdat niet alleen het doorgaande vrachtverkeer wordt geweerd, maar ook veel personenauto's voor de route via de randweg zullen kiezen.

De randweg voorziet enerzijds in een ontlasting van het centrum van Markelo en anderzijds in een ontsluiting van de nu nog matig ontsloten woonwijk De Esch. De verwachte verkeersintensiteit in 2020 is ongeveer 3.400 mvt/etmaal. De weg zal worden ingericht als een gebiedsontsluitingsweg. Vanwege deze functie worden woningen en/of bedrijven niet rechtstreeks op de randweg ontsloten.

RANDWEG

<sup>4</sup> Vialis - Verkeersonderzoek Markelo en Goor, 2008.



Ten behoeve van de randweg zal nog een tracéstudie worden verricht. In deze studie zullen de locaties van de aansluitpunten en de vormgeving van de kruispunten met de Holterweg en de Rijssenseweg worden aangegeven. Door deze maatregelen ontstaat een nieuwe, meer op de verkeersintensiteiten geënte categorie-indeling van wegen voor Markelo.

### Kerndocument Markelo

In de gemeente is in een aantal kernen via een enquête geïnventariseerd hoe de bewoners tegen hun woonplaats en de knelpunten daarin aankijken. In Markelo is in 2007 een dergelijke enquête gehouden. Uit de rapportage van dit onderzoek blijkt onder andere hoe het parkeren in het dorp wordt beoordeeld.

#### PARKEREN

In Markelo blijkt het parkeren in de woonbuurten geen grote problemen op te leveren. Een enkele keer wordt het openbaar groen als parkeergelegenheid gebruikt.

Wel is in de Grotestraat het parkeren voor veel mensen onduidelijk en geeft het daardoor een rommelige aanblik. Dat komt met name door de inrichting van de straat. Het onderscheid tussen trottoir en weg is gering. Wel moet worden bedacht dat hiermee is beoogd het verblijfskarakter van de Grotestraat te versterken.

De parkeercapaciteit bij de supermarkt aan de Grotestraat lijkt op sommige tijdstippen beperkt te zijn. Hoewel er op dit moment krap voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, dient bij een eventuele herinrichting van de Grotestraat met daaraan gekoppeld een uitbreiding van de functies rekening te

worden gehouden met de realisatie van extra parkeergelegenheid. Gelet op het beperkte profiel zou dit in de Grotestraat zelf voor problemen kunnen zorgen.

#### **Aanvullend onderzoek parkeren**

In verband met mogelijke ontwikkelingen in met name de Grotestraat is nader onderzoek verricht naar het gebruik van de parkeergelegenheid in het centrum van Markelo. In het onderzoeksgebied zijn in totaal 594 parkeerplaatsen geteld. Op vrijwel al deze plaatsen (584) kan vrij worden geparkeerd.

Op dinsdag neemt tussen 6.30 en 9.00 uur de parkeerdruk toe van 13% naar 34%. Op donderdag is in deze uren een stijging te zien van 6% naar 43%. Op zaterdag neemt de parkeerdruk in de ochtend toe tot 27% om 12.00 uur. Daarna treedt een geleidelijke daling in.

De totale parkeerdruk varieert van 21% op zaterdag tot 30% op donderdag en is hiermee laag te noemen.

Op de meeste terreinen wordt vooral door bezoekers van het centrumgebied geparkeerd (consumenten). De enige uitzondering hierop is het terrein aan de Grotestraat, waar in hoofdzaak door bewoners van het centrumgebied wordt geparkeerd. Andere terreinen, die relatief veel door bewoners worden gebruikt, zijn de Stationsstraat en, in duidelijk mindere mate, het Burgemeester de Beaufortplein.

De parkeercapaciteit in het centrum van Markelo is in de huidige situatie meer dan voldoende om aan de vraag te voldoen. Het is relatief eenvoudig een parkeerplaats te vinden.



# K n e l p u n t e n , a a n d a c h t s p u n t e n e n k a n s e n

# 5

In het dorpsgebied doen zich meerdere knelpunten voor, die te maken hebben met de leefbaarheid of de ruimtelijke kwaliteit, zoals bedrijfs- en verkeershinder, functioneren van (winkel)voorzieningen en verstoringen in het ruimtelijke beeld. In het navolgende worden de gesignaleerde knelpunten kort omschreven. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van aandachtspunten voor de toekomstige structuur. De knelpunten en aandachtspunten zijn genummerd in de tekst en op kaart weergegeven.

## 5.1

### K n e l p u n t e n

1. **Bedrijvensituatie Arkervaart, voormalige kaasfabriek en (1a) terrein Welkoop**  
Het grootschalige bedrijf Arkervaart Veevoerders en de voormalige kaasfabriek zijn zowel wat betreft de functie als het ruimtelijke beeld niet passend in het dorpshart. Al geruime tijd bestaat in brede kring de wens de bedrijven uit te plaatsen en te vervangen door passende centrumfuncties, in combinatie met wonen. Op korte en middellange termijn blijkt dit echter niet mogelijk. Individuele verzoeken in dit gebied zullen op hun mogelijkheden worden onderzocht.
2. **Matige situering van de supermarkt aan de Grotestraat**  
De supermarkt in het oostelijk deel van de Grotestraat vormt geen optimale functie op de huidige locatie. De ruimtelijke inpassing van het pand is problematisch en de parkeerruimte is beperkt. Zeer nabij is aan het Kerkplein een andere supermarkt gerealiseerd met optimale parkeergelegenheid aan de achterzijde. De aanwezigheid van twee supermarkten op zo korte afstand in dit kleinschalige winkelgebied is om deze redenen is niet optimaal.
3. **Openbare ruimte bij de supermarkt aan de Grotestraat**  
De inrichting van de ruimte achter de supermarkt in de Grotestraat (de Taets van Amerongenstraat en de verbinding met de Grotestraat) is niet passend in de historische dorpskern. Herinrichting wordt voorgestaan.

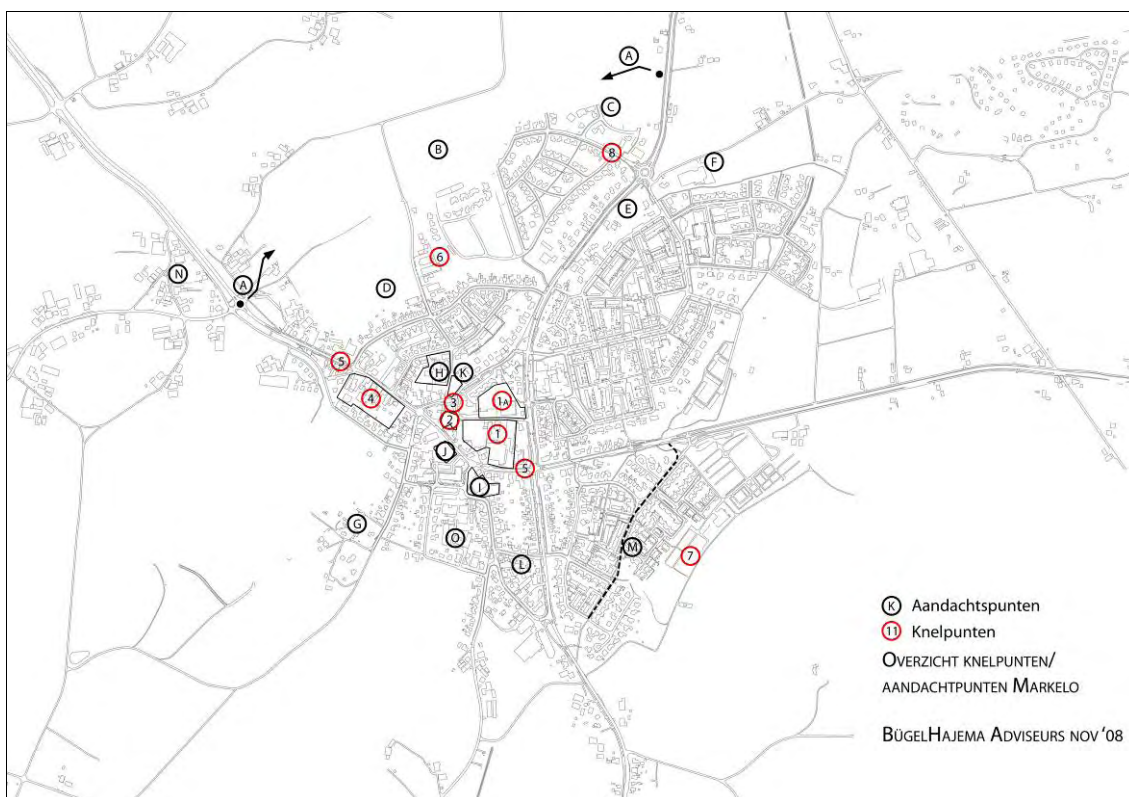
4. **Achteruitgang functioneren winkels Grotestraat**  
In de loop der jaren is een achteruitgang van de detailhandel in het westelijke gedeelte van de Grotestraat te constateren. De enigszins afzijdige ligging ten opzichte van de omgeving van de kerk, maar ook de branchesamenstelling en het uitblijven van investeringen en modernisering kunnen als oorzaken worden genoemd.
5. **Overlast vrachtverkeer**  
Klachten over verkeersoverlast in de nauwe Grotestraat zijn aanleiding voor maatregelen om het doorgaande (vracht)verkeer te weren. De winkel- en verblijfsfunctie van de Grotestraat zullen hierdoor verbeteren.
6. **Bedrijven Noordachtereschweg**  
In de bedrijvenstrip (wonen-werken) aan de Noordachtereschweg worden activiteiten uitgeoefend in een zodanige hindercategorie dat de bouw van enkele woningen in het aangrenzende woongebied niet mogelijk is. Nagegaan moet worden welke oplossingen hier mogelijk zijn.
7. **Ontwikkeling randbebouwing Beusbergen**  
Invulling van een open perceel aan de zuidoostelijke dorpsrand (Beusbergen) wordt overwogen. De capaciteit van deze locatie wordt geschat op maximaal 20 woningen. Vanzelfsprekend is hier een zeer zorgvuldige inpassing noodzakelijk. Het bebouwen van de locatie is in feite in strijd met het landschapsbeleidsplan van de gemeente.
8. **Ontsluiting woongebied De Esch**  
De ontsluiting van het noordelijke woongebied De Esch is voor het autoverkeer in verkeerskundig opzicht niet optimaal. Het hele gebied hangt aan de straat Oldenhof, die aan de noordzijde aansluit op de rotonde in de Rijssenseweg. Hoewel capaciteitsproblemen niet zijn te verwachten en het gebied bij een calamiteit ook bereikbaar is via een onofficiële toegang, is het met name bij een verdere uitbreiding van het woongebied wenselijk een tweede ontsluitingspunt te creëren. De voorgenomen aanleg van een randweg biedt hiertoe de mogelijkheid.

## 5.2

### Aandachtspunten

- A. **Aanleg randweg**  
De gemeenteraad heeft zich op 16 december 2008 uitgesproken voor de aanleg van een randweg langs de noordwestzijde van het dorp, in de vorm van een verbinding tussen de Holterweg en de Rijssenseweg. Het doel van de randweg is tweeledig: enerzijds als omleiding voor het doorgaande vrachtverkeer dat zich thans nog veelvuldig door het centrum van het dorp wringt en anderzijds voor een betere ontsluiting van de huidige en toekomstige woon- en werkgebieden aan de noordzijde van

het dorp. De komst van de randweg kan tot gevolg hebben dat de route van de buslijnen door Markelo gaat veranderen.



#### B. Afronding woongebied De Esch

Bij de gewenste afronding van het woongebied De Esch (derde fase) dient veel aandacht te worden besteed aan een goede ruimtelijke inpassing, omdat er landschappelijk gezien sprake is van een kwetsbare situatie.

Daarnaast vormt het verwachte verkeerslawaai van de aan te leggen randweg een aandachtspunt voor de bouwmogelijkheden. Uit geluidsrekeningen blijkt dat de maatgevende geluidscontour van 48 dB in de toekomst, afhankelijk van de keuze voor de maximumsnelheid op de randweg, op 44 m of 96 m uit de wegas zal liggen. Bij de woningbouw c.q. de inpassing van de randweg moet hiermee rekening worden gehouden. De gemeente is terughoudend om in nieuwe situaties hogere grenswaarden te hanteren.

#### C. Afronding werklocatie aan noordelijke rand

Aan de noordelijke dorpsrand bij de Rijssenseweg is een kleine woonwerklocatie ontwikkeld. Gezien de ruimtelijke situatie ter plaatse (doodlopende straten; geen landschappelijke inpassing) en de behoefte aan bedrijfskavels, is een afronding als werklocatie wenselijk.

- D. **Inpassing woongebouw De Esch**  
De vrij harde overgang naar het landschap van het recent gerealiseerde ouderencomplex De Esch vraagt om een goede landschappelijke inpassing. De ligging nabij het centrum van het dorp en de realisering van de randweg zijn aanleiding om na te denken over een toekomstige bestemming van dit gebied.
- E. **Invulling perceel aan Rijssenseweg**  
Een perceel aan de Rijssenseweg/Romijnlaan biedt bouwmogelijkheid voor enkele woningen (nummer 90 op de kaart met bouwlocaties in paragraaf 2.1).
- F. **Ontwikkeling woongebied Herikeresweg**  
Voor de invulling van het terrein van een voormalig garagebedrijf aan de Herikeresweg is een bestemmingsplan voor 28 woningen vastgesteld.
- G. **Vervanging pension door woningen op Markeloseberg**  
Op de noordelijke flank van de Markeloseberg staan een voormalig pension en enkele recreatiebouwsels. Voor deze locatie is een plan vastgesteld waarin de bestaande bebouwing wordt vervangen door vier vrijstaande woningen. In het plan is veel aandacht besteed aan een goede inpassing van de woningen in dit kwetsbare gebied.
- H. **Bedrijfsperceel Wiemerinkweg**  
De bedrijfsbebouwing in het binnengebied tussen de Wiemerinkweg en de Loosboersstraat is niet passend in het dorpscentrum. Op dit moment is er geen bedrijfsactiviteit. Het gebied leent zich voor herinvulling met bijvoorbeeld woningen.
- I. **Nieuwe vleugel voormalig gemeentehuis**  
Nu het gemeentehuis niet meer als zodanig functioneert, zijn plannen in voorbereiding om de vleugel ervan te verwijderen. Een in de schaal passende herinvulling met een zorgcentrum, medisch centrum en woningen wordt nagestreefd. Hierbij wordt er tevens naar gestreefd het oorspronkelijke tracé van de Stationsstraat meer als uitgangspunt te kiezen. Vanzelfsprekend wordt het historische pand (Het Beaufort) gekoesterd.
- J. **Uitstraling supermarkt aan het Kerkplein**  
De entree van deze supermarkt ligt aan de oostzijde (bij de parkeerplaats). De gevels gericht naar het Kerkplein en de Grotestraat dragen niet optimaal bij aan de uitstraling van het dorpshart. De plaats van de bevoorrading is gericht op de hoek Kerkplein-Grotestraat. Dit zou juist een van de aantrekkelijkste plekken in het centrum van Markelo kunnen zijn. Wel staat daar tegenover dat de huidige wijze van bevoorrading weinig fysieke overlast veroorzaakt.

- K. **Discotheken**  
Op de routes van en naar de twee grote discotheken (Bill's Bar en Dieka) vindt met regelmaat vandalisme plaats: het kromtrekken van verkeersborden, vernielen van bermpaaltjes, bushokjes en plantenbakken. Toch komen er weinig meldingen binnen van overlast.
- L. **Ontwikkelingen autorijschool**  
Het gemeentelijke woningbouwprogramma gaat uit van de bouw van woningen op het terrein van de autorijschool aan de Stationsstraat. Gelet op de gewenste activiteiten in deze omgeving verdient verplaatsing van de autorijschool ook de voorkeur boven handhaving, temeer daar de ondernemer plannen heeft voor de aanleg van een oefencircuit op het binnenterrein.
- M. **Herstel waterloop omgeving Nachtegaallaan/Burg. Korthals Alteslaan**  
De beek aan de oostzijde van het dorp is een waardevol element in het omringende landschap. Het noordelijke gedeelte van de waterloop is nog geheel intact, zij het in verstedelijkte vorm (vijver). Het gedeelte ten zuiden van de Goorseweg is bij de realisering van het woongebied aldaar gedempt. Overwogen wordt dit deel van de beek te herstellen. De groenstrook langs het (oude) tracé van de Nachtegaallaan/Burg. Korthals Alteslaan zou zich hiervoor kunnen lenen.
- N. **Waardering nederzetting Larenseweg**  
De westelijk van Markelo gelegen nederzetting (Larenseweg/Dijkerhoekweg) heeft een karakteristieke oorspronkelijke structuur. Ook de (van oorsprong) agrarische bebouwing is voor een belangrijk deel authentiek. Behoud van het waardevolle dorpsgezicht is van belang. Overwogen kan worden om enkele van de (storende) nieuwe landbouwschuren te verwijderen. Incidenteel kan vervanging door een woning worden overwogen. Hieraan moeten dan wel zeer hoge beeldkwaliteitseisen worden gesteld. Wellicht kan de zogenaamde Rood voor Rood-regeling hiervoor worden ingezet.
- O. **Gemeentewerf en brandweer**  
De locatie van de gemeentewerf en brandweer aan de zuidzijde van het dorpscentrum kan een (logistiek) probleem gaan vormen. Op termijn ligt uitplaatsing van deze functies in de rede.

### 5.3

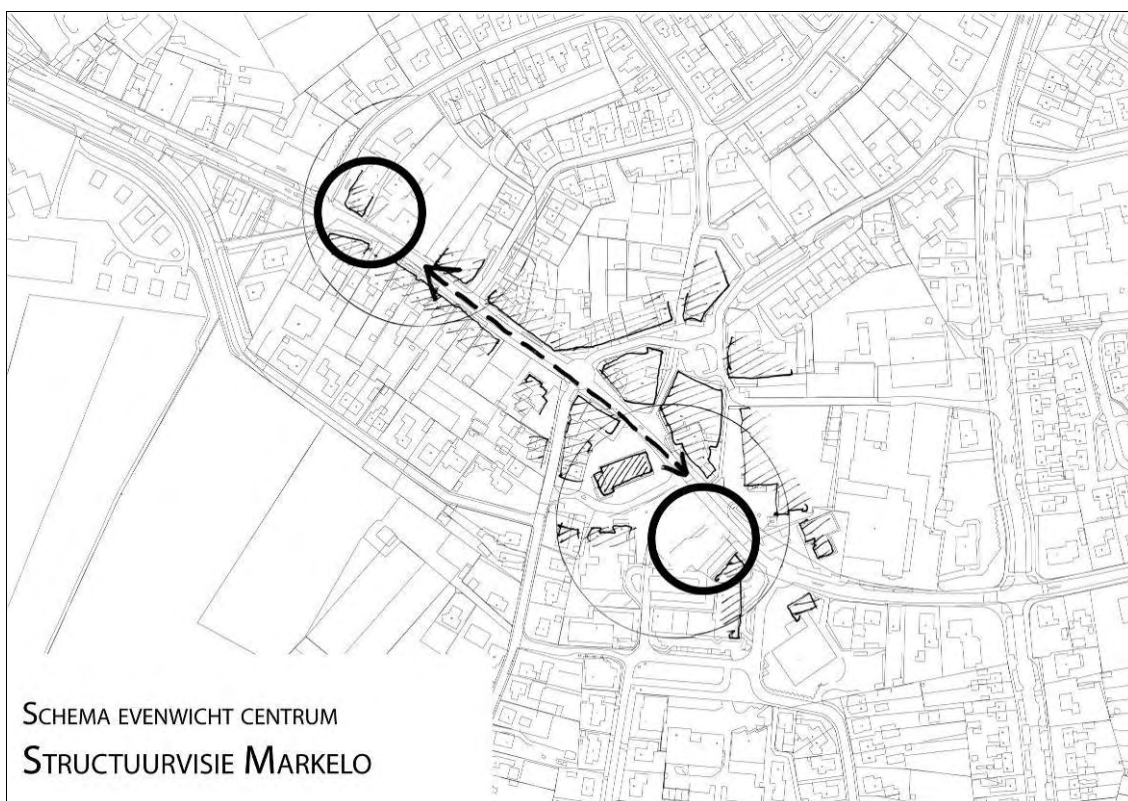
## Kansen winkelgebied en noordwestelijke dorpsrand

### 5.3.1

#### Herstructurering centrumgebied

OMGRENZING	<p>In hoofdstuk 3 'Ruimtelijke karakteristiek' is de begrenzing van het centrumgebied aangehouden uit de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Markelo-Centrum van juli 2002.</p> <p>In de huidige visie wordt ingezoomd op het eigenlijke voorzieningengebied, globaal genomen het gebied tussen de Tolweg aan de westzijde en het voormalige raadhuis/VVV-kantoor aan de oostzijde.</p> <p>Zoals bleek in paragraaf 5.1 (Knelpunten) is het bedrijf Arkervaart niet binnen afzienbare termijn uit te plaatsen. Voor de ontwikkeling van de voorzieningen zullen daarom mogelijkheden elders in het centrum moeten worden benut. Als de locatie Arkervaart op langere termijn alsnog beschikbaar zou komen, lijkt een invulling met centrumfuncties niet realistisch meer en moet eerder worden gedacht aan woningbouw, met name voor ouderen. Om deze reden is het terrein van Arkervaart buiten het eigenlijke centrumgebied gehouden. De voormalige kaasfabriek Coberco maakt er daarentegen wel deel van uit. Ook aan de noord- en zuidzijde zijn gebieden, die niet tot de eigenlijke voorzieningenconcentratie behoren, buiten beschouwing gelaten. De gekozen begrenzing van het centrumgebied is weergegeven op de visiekaart.</p>
HUIDIGE SITUATIE	<p>Een van de belangrijkste aandachtspunten voor het centrumgebied van Markelo is de opwaardering van het winkelareaal. In de directe omgeving van de kerk is sprake van goed functionerende centrumvoorzieningen: winkels, horeca, kantoren en dergelijke. Ook de (vernieuwde) uitstraling van de voorzieningen is in het algemeen voldoende te noemen. Uitzondering hierop is de supermarkt aan de Grotestraat. De problematische ruimtelijke inpassing, de beperkte parkeer ruimte en de aanwezigheid van een supermarkt aan de overzijde van de weg (Kerkplein) zijn aanleiding om de locatie tegen het licht te houden.</p> <p>Geheel anders is de situatie van het winkelbestand in het westelijke gedeelte van de Grotestraat. Zowel in het beeld als in het functioneren is hier een achteruitgang te bespeuren.</p>
VOORSTELLEN HERSTRUCTURERING	<p>Nu de logische gedachte om de centrumfunctie ter plaatse van Arkervaart te versterken niet op korte of middellange termijn mogelijk blijkt, is het noodzakelijk naar een alternatief te zoeken. Mede naar aanleiding van initiatieven van ondernemers, wordt gedacht aan opwaardering van het winkelgebied aan de Grotestraat.</p> <p>Hierbij valt aan te bevelen meer evenwicht in het centrumgebied aan te brengen door een publiekstrekker te lokaliseren in het westelijk deel van de Grotestraat en bestaande winkels aan deze straat te vervangen door nieuwbouw,</p>

in combinatie met bovenwoningen. Op deze wijze ontstaat een tweepolen-structuur, waarbinnen andere winkels kunnen floreren.



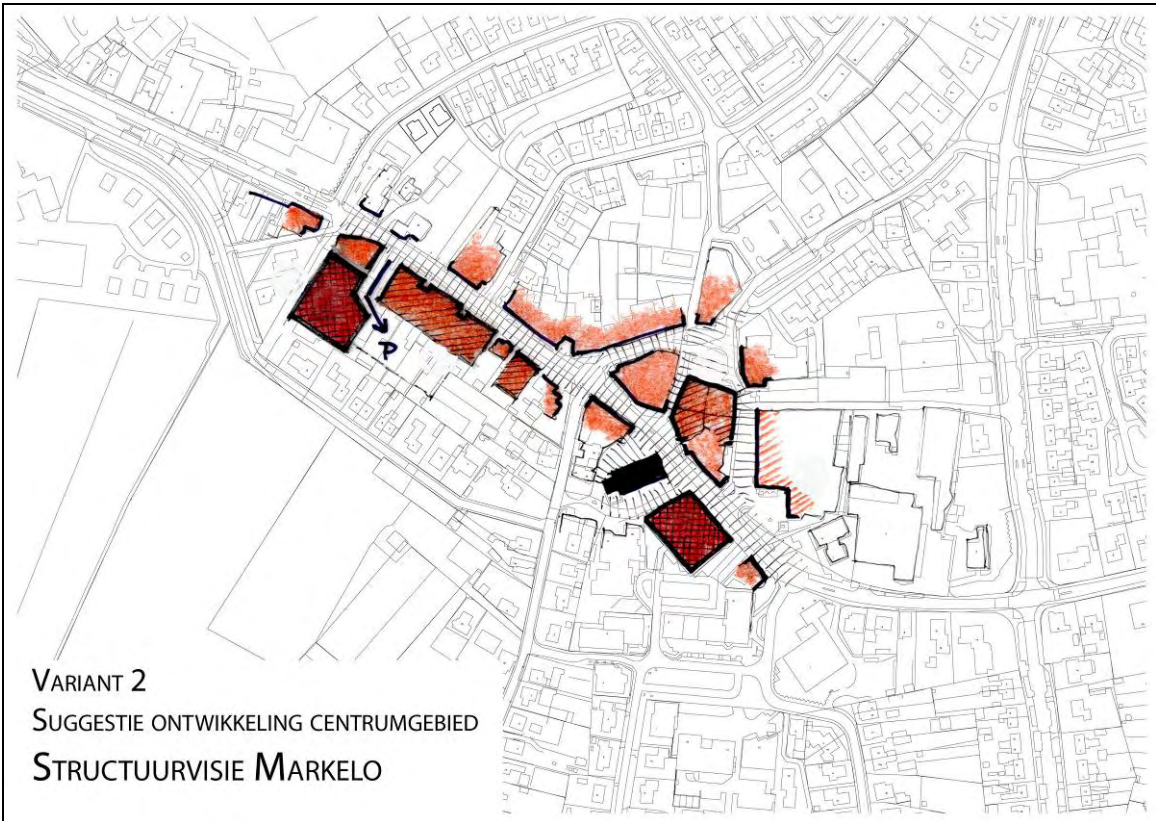
Aan beide zijden van het zwaartepunt een publiekstrekker, die beiden een uitstraling zullen hebben op de winkels in de directe omgeving

Als aanzet voor de discussie over de reconstructie van het centrum zijn voor deze structuur twee varianten denkbaar. In de ene variant wordt de nieuwe publiekstrekker aan de noordzijde en in de andere aan de zuidzijde van de Grotestraat gesitueerd.

VARIANTEN

Variante 1 zorgt voor evenwicht in het functioneren en het beeld als winkelstraat. Bovendien zal er een dorpsbeeld overblijven dan wanneer de nieuwe invullingen aaneengesloten aan de zuidzijde van de Grotestraat tot stand worden gebracht.

Variante 2 heeft het voordeel dat de parkeerruimte, die aan de achterzijde van de publiekstrekker kan worden gecreëerd, ook dienst kan doen voor de overige winkels aan de zuidzijde van de Grotestraat en de bovenwoningen.



Om een indruk te geven hoe een en ander in samenhang zou kunnen worden uitgewerkt, is in het kader van deze structuurvisie een ruimtelijke studie uitgevoerd, waarbij is voortgeborduurd op variant 1 die voorlopig als voorkeursvariant is bestempeld.

UITWERKINGSSUGGESTIE

Bij de studie heeft het handhaven en versterken van het dorpsbebauwingsbeeld als leidende gedachte gefungeerd. De achtergrond hiervan is dat Markelo zuinig moet zijn op de spaarzame aantrekkelijke plekken in het dorpscentrum en dat de identiteit om versterking vraagt. Markelo heeft een grote recreatieve potentie, gezien het toeristische aanbod in de directe omgeving. Dit vertaalt zich momenteel echter niet in bezoekersaantallen. Een van de redenen zou het minder aantrekkelijke centrumbeeld kunnen zijn en het ontbreken van dorpspleintjes en terrassen.

BEELDKWALITEIT

Een dorps karakter wordt vooral bepaald door:

- het ontbreken van lange gesloten gevelwanden: de bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit individuele panden;
- de bebouwing bestaat in principe maximaal uit twee bouwlagen met kap; de toepassing van een kap is in het centrum uitgangspunt;
- de architectuur is overwegend traditioneel; incidenteel is moderne architectuur mogelijk, mits hoogwaardig en gebaseerd op traditionele elementen.

Om deze kenmerken vast te leggen, is het belangrijk ze als regels en beeldkwaliteitseisen in toekomstige bestemmingsplannen op te nemen.

Bij de uitwerking is uitgegaan van het verplaatsen van de supermarkt aan het oostelijke uiteinde van de Grotestraat naar het westelijke deel van deze straat. Weliswaar is op laatstgenoemde locatie ook de vestiging van een andere publiekstrekker denkbaar, maar de verplaatsing van de supermarkt biedt de kans om de vrijkomende locatie een nieuwe invulling te geven die een betere uitstraling in het dorpshart en een lagere parkeerdruk oplevert. Als suggestie is uitgegaan van een invulling met een (kleinschalig) hotel, omdat dit in het dorpshart ontbreekt en de plek er perfect voor lijkt.

INPLAATSING VAN  
FUNCTIES

Voor de situering van de publiekstrekker aan het westelijke deel van de Grotestraat is in de uitwerkingssuggestie bestaande bebouwing (van beperkte omvang) vervangen door nieuwe bebouwing. Om het omvangrijke gebouw van de publiekstrekker (bij voorkeur supermarkt) in te voegen in de straatwand van de Grotestraat is het volume geleed en gedeeltelijk teruggerooid. De publiekstrekker heeft een entree aan de Grotestraat en aan het nieuw aan te leggen parkeerterrein aan de achterzijde. Vanaf de Grotestraat zijn er doorsteken voor fietsers en wandelaars naar het parkeerterrein. Voor de automobilist is het parkeerterrein ook bereikbaar vanaf de Loosboersstraat en de Tolweg. Het heeft een capaciteit van 50 à 60 parkeerplaatsen. Dit is exclusief het bestaande parkeerterrein van de aangrenzende meubelzaak. Het achtergebied dient als één geheel uitgewerkt en ingericht te worden.



Uitwerkingssuggestie voor het centrumgebied

WINKELBEOUWING  
ZUIDZIJDE GROTESTRAAT

Voor het dorpse karakter is het belangrijk dat de bestaande ruimtelijke opbouw in de Grotestraat met voornamelijk vrijstaande panden behouden blijft. In de uitwerkingssuggestie zijn aan de zuidzijde van de straat vijf panden van één bouwlaag met kap vervangen door drie panden van twee lagen met kap. Er is enige ruimte tussen de panden gelaten, zodat er doorkijken blijven op de Markeloseberg en parkeren aan de achterzijde op bescheiden schaal mogelijk is.

Om meer parkeerruimte aan de Grotestraat te creëren, kan de vervangende nieuwbouw iets worden teruggerooid. Er ontstaat dan ruimte voor 10-13 langspaarkeerplaatsen. Het teruggrooien ten opzichte van de bestaande gevels dient tot 2 m beperkt te blijven, zodat het dorpse straatbeeld intact blijft.

Om de winkelfunctie van de Grotestraat te versterken, kan het open veldje tussen de panden met huisnummer 11 en 13 worden bebouwd. Een invulling met wonen op de begane grond in plaats van detailhandel is niet gewenst. Er dient bij de invulling goed rekening te worden gehouden met de grote beeldbepalende boom aan de voorzijde van de kavel.

Langs de zuidzijde van de Grotestraat staat, teruggerooid, het karakteristieke pand nr. 31. Bij vervangende nieuwbouw in de omgeving worden de kwaliteiten van dit pand het beste gewaarborgd als de ruimtelijke setting met het pand nr. 29 intact blijft. Grotestraat 29 wordt bijvoorkeur gehandhaafd of in

dezelfde volumeopbouw en geleding teruggebouwd (plus daarbij eventueel iets teruggerooid).

Uiteraard past bij dit alles de kanttekening dat de gemeente te maken heeft met bestaande rechten van bewoners en ondernemers in het gebied. Deze rechten zullen moeten worden gerespecteerd.



Grotestraat 29 en 31



Impressie van de herinvulling van het winkelgebied Grotestraat - ruimtelijk beeld vanuit de noordzijde



Impressie van de herinvulling van het winkelgebied Grotestraat - ruimtelijk beeld vanuit de zuidzijde

#### VOORMALIGE KAASFABRIEK

Anders dan Arkervaart biedt de aangrenzende locatie van de voormalige kaasfabriek misschien wel een kans om binnen afzienbare tijd te worden herontwikkeld. Gedacht kan worden aan winkels aan de westzijde en inrichting van de voorruimte als verblijfsgebied. Woningen vormen voorlopig geen optie, zolang de hindercontour van Arkervaart blijft bestaan.

#### VERBLIJFSGEBIED

Het gebiedje rondom de kerk is een karakteristieke en aantrekkelijke plek in de dorpskom. Het is een plek met recreatieve potenties en geschikt voor horeca met een terras tegenover de kerk. De supermarkt aan de Grotestraat zou dan moeten worden vervangen door horeca, bijvoorbeeld in de vorm van het reeds gememoreerde hotel. Twee andere horecavestigingen met terrassen bevinden zich hier dichtbij aan de Taets van Amerongenstraat. Het voorstel is de ruimte rondom de kerk en het pleintje aan de Taets van Amerongenstraat her in te richten als één verblijfsgebied. Ook de voorruimte van de voormalige kaasfabriek zou er - na herontwikkeling - bij kunnen worden betrokken. Belangrijke ingrepen in dit verband zijn het creëren van nieuwe en open pleinvanden, het verbreden en verkorten van de verbinding tussen de plekken en de inrichting van het pleintje aan de Taets van Amerongenstraat als groene, met bomen beplante ruimte.



Doorkijk vanuit de steeg op het plein bij de kerk

De herinrichting moet er toe leiden dat de verblijfskwaliteit van het gebied wordt vergroot en dat er samenhang ontstaat tussen de openbare plekken. Dit pleit voor het creëren van 'shared space', waarbij de diverse categorieën weggebruikers niet hiërarchisch zijn ingedeeld (in de Grotestraat is dat in feite al gerealiseerd).



Impressie van pleinvorming en hotel

Bij de herinrichting moet rekening worden gehouden met de belangen van markten en festiviteiten in Markelo. Door meer samenhang aan te brengen tussen de openbare ruimten en de pleintjes aantrekkelijker te maken, zullen de omstandigheden voor buitenmanifestaties er op kunnen vooruitgaan.

MANIFESTATIERUIMTE



Impressie van een hotel tegenover de kerk

### 5.3.2

#### Uitgangspunten randweg

Door de raad is uitgesproken een randweg aan te leggen langs de noordwestzijde van het dorp, in de vorm van een verbinding tussen de Holterweg en de Rijssenseweg. Het doel van deze randweg is tweeledig: enerzijds als omleiding voor het doorgaande (vracht)verkeer, dat zich thans nog veelvuldig door het centrum van het dorp wringt, anderzijds ter ontsluiting van de aanliggende woon- en werkgebieden.

Ten aanzien van de vorm en ligging van de randweg moeten nadere keuzes worden gemaakt. Omdat naast verkeerstechnische aspecten daarbij tevens diverse ruimtelijke en financiële aspecten een rol spelen, is ervoor gekozen in de structuurvisie een aantal uitgangspunten op te nemen waaraan de randweg zal moeten voldoen. Deze uitgangspunten zijn te beschouwen als de randvoor-

waarden waarbinnen de nog uit te voeren tracéstudie moet plaatsvinden. Ze hebben betrekking op:

- de functies van de randweg;
- het landschap en de aansluiting op landschappelijke lijnen;
- het ruimtegebruik.

Van groot belang hierbij is de keuze van het snelheidsregiem voor de randweg.

#### FUNCTIES RANDWEG

De randweg heeft primair tot taak de verkeersstroom in het centrum van het dorp te verminderen. Daarnaast is het wenselijk dat de weg een rol speelt bij de afronding van de wijk De Esch. Uit capaciteitsoverwegingen is een tweede ontsluiting van deze wijk niet per sé noodzakelijk, maar uit calamiteitsoverwegingen is het echter aan te bevelen een woonbuurt via ten minste twee punten te ontsluiten. De aanleg van de randweg biedt goede mogelijkheden tot het realiseren van een tweede ontsluitingspunt van de wijk De Esch.

Ook biedt de randweg de mogelijkheid de bedrijvigheid aan de Rijssenseweg en het toeristisch centrum Hessenheem beter te ontsluiten.

De weg dient het verkeer op een vlotte manier af te wikkelen. Daarbij bestaat de keuze uit een 50 of een 70/80 km/uur-regime. Het toestaan van een maximumsnelheid van 50 km/uur kent een minder goed afwikkelingsniveau, maar laat zich over het algemeen eenvoudiger inpassen. Het toestaan van een maximumsnelheid van 70/80 km/uur bevordert een vlotte verkeersafwikkeling en maakt de randweg dus aantrekkelijker voor het doorgaande verkeer waardoor minder verkeers- en/of snelheidsremmende maatregelen in het centrum nodig zijn.

#### LANDSCHAP EN AANSLUITING OP LANDSCHAPPELIJKE LIJNEN

Het landschap (glooiende es) aan de noordwestzijde van het dorp heeft een waardevol karakter. Dit geldt vooral voor het middendeel en het noordelijke gedeelte. Het is daarom wenselijk dat de randweg zo dicht mogelijk langs de afrondende bebouwing van Markelo wordt aangelegd en de contouren van deze afronding zoveel mogelijk worden gevolgd. Hiermee wordt de randweg ook een onderdeel van de structuur van Markelo. Bij het op grotere afstand situeren vormt de weg geen onderdeel meer van het dorp, maar wordt de weg een zelfstandig element in het landschap.

#### RUIMTEGEBRUIK

De benodigde ruimte voor de weg wordt voor een belangrijk deel bepaald door de toegestane maximumsnelheid. De boogstralen bij 80 km/uur zijn aanzienlijk ruimer dan die van een 50 km/uur-weg. Daarnaast dienen de normen van de Wet geluidhinder te worden gerespecteerd. Met het oog daarop zijn geluidsrekeningen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de aan te houden afstand tussen de as van de randweg en de nieuwe woningen ten minste 44 m bedraagt bij 50 km/uur en 96 m bij 80 km/uur.

Deze afstanden kunnen worden verkleind door het aanbrengen van geluidschermen of -wallen, maar dat is om landschappelijke redenen onwenselijk. Wel verdient het aanbeveling een deels verdiepte aanleg van de randweg te onderzoeken, omdat ook daarmee het geluid wordt gedempt en de afstand kan worden verkleind.

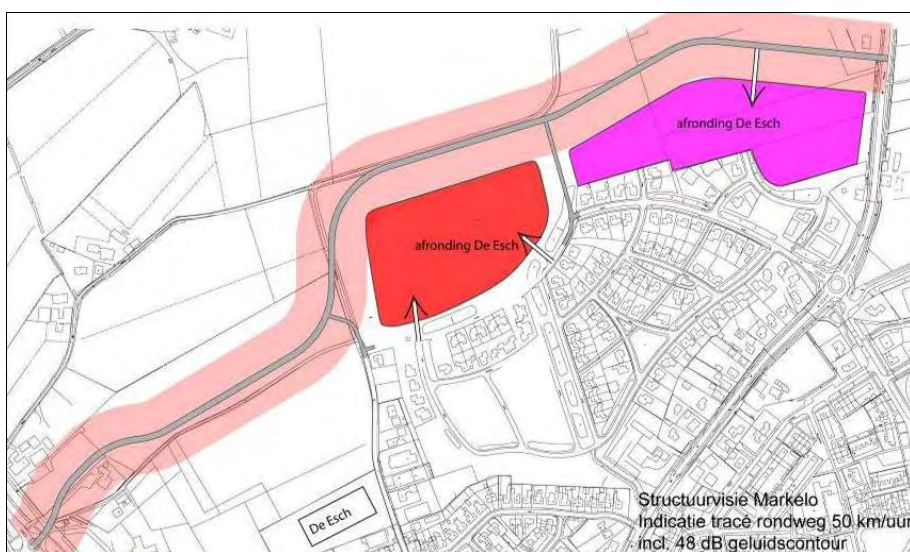
In deze structuurvisie wordt daarom gepleit voor:

- hetzij een randweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur die zo dicht mogelijk en zonder afscherming tegen de toekomstige dorpsrand van Markelo aan ligt;
- hetzij een randweg met een maximumsnelheid van 70 of 80 km/uur die zodanig verdiept is aangelegd dat wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder zonder dat aanvullende afscherpende maatregelen noodzakelijk zijn.

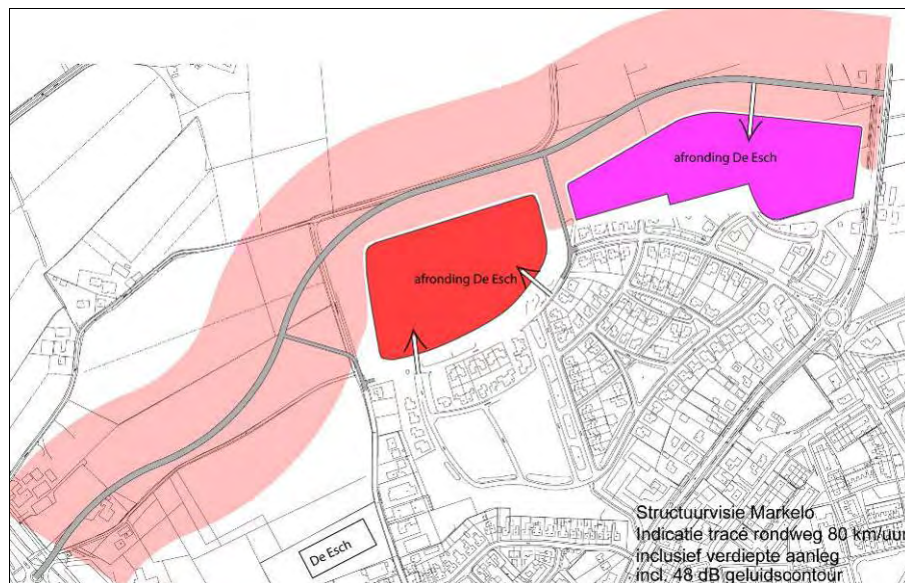
In de twee volgende figuren zijn indicatief de tracés opgenomen met respectievelijk een 50 en 80 km/uur-regime. Tevens zijn de maatgevende 48 dB-geluidscontouren van beide tracés weergegeven.

Samenvattend gelden de volgende uitgangspunten voor de nog uit te voeren tracéstudie:

- a. de randweg heeft tot doel het doorgaand vracht-, recreatie- en landbouwverkeer uit het centrum van Markelo te weren en de (toekomstige) woon- en werkgebieden aan de noordwestzijde van het dorp te ontsluiten;
- b. de randweg wordt zoveel mogelijk gesitueerd op reeds in eigendom van de gemeente zijnde gronden;
- c. bij de situering van de weg wordt geen rekening gehouden met het aanbrengen van schermen of wallen, wel kunnen een deels verdiepte aanleg en/of het toestaan van een hogere geluidsbelasting worden onderzocht;
- d. bij de situering wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande landschappelijke lijnen;
- e. de weg wordt zo compact mogelijk langs het dorp geleid;
- f. de weg krijgt op minimaal twee plaatsen een aansluiting op de interne dorpsstructuur van Markelo.



Indicatief tracé met een snelheidsregime van 50 km/uur



Indicatief tracé met een snelheidsregime van 80 km/uur

### 5.3.3

## Afronding noordwestelijke dorpsrand

### Uitgangspunten

Bij de afronding van de noordelijke dorpsrand zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- de aanleg van een randweg;
- de afronding van het woongebied;
- de behoefte aan ruimte voor bedrijven.

Het landschap (glooiende es) aan de noordwestzijde van het dorp is waardevol. Dit geldt vooral voor het middendeel en het noordelijke gedeelte. Het gebied nabij de Holterweg is tamelijk vlak en minder kwetsbaar.

#### A. Randweg

Voor de vormgeving en inpassing van de randweg wordt het volgende voorstel gedaan:

- aansluiting op de Holterweg en een nieuw te realiseren aansluiting op de Rijssenseweg;
- een tracé dat de bestaande landschapslijnen zoveel mogelijk volgt;
- ruime groene setting (boomgroepen).

#### B. Afronding woongebied

De eindfase van het woongebied De Esch is niet goedgekeurd uit capaciteits-overwegingen. Ruimtelijk gezien zijn er door de beoordelende instanties echter geen belemmeringen gesignaleerd; bestuurlijk blijft de afronding met een capaciteit van 70 woningen dan ook overeind. Door de ruimte die de aanleg

van de randweg inneemt kan, afhankelijk van de uitvoering en inpassing van de randweg, het aantal woningen op deze locatie minder zijn.

Kenmerken voorstel:

- open, lage en introverte randbebouwing als overgang naar het landschap;
- dichtere bebouwing langs de wadi (ten behoeve van starters);
- ontsluiting vanuit de 'binnenzijde'.

Als gevolg van verkeerslawaaï moet een zekere afstand worden aangehouden tussen de randweg en de bebouwing. De zone tussen weg en bebouwing leent zich uitstekend voor een groene overgang naar het landschap. Door deze zone, inclusief de wegbermen, in te richten als een zogenaamde bomenweide (gras met boomgroepen), ontstaat een aantrekkelijke dorpsrand. Een randbebouwing die zoveel mogelijk met de voorzijde naar het landschap is gericht levert eveneens een bijdrage aan de overgang bebouwing-landschap.



### C. Afronding bedrijvenlocatie

Aan de noordzijde, nabij de Rijssenseweg, is een klein gebied ontwikkeld voor wonen-werken. De opzet geeft duidelijk aan dat het gebied niet tot afronding is gekomen (doodlopende straten en ontbreken van landschappelijke inpassing).

Kenmerken voorstel:

- bescheiden afronding;
- kleinschalige bedrijven zonder bedrijfswoningen;
- wegaansluiting(en) op de randweg;
- aandacht voor de overgang bebouwing-landschap.

Bedrijfsloodsen hebben in het algemeen geen positieve landschappelijke uitstraling. In afwijking van de inpassing van het woongebied is hier een afscherpende beplanting op zijn plaats, in de vorm van een houtwal (lage aarden wal met bomen) of een brede houtsingel. Alleen wanneer hoge eisen worden gesteld aan de vormgeving is een naar buiten gerichte bebouwingsrand te overwegen, met representatieve bedrijfsgebouwen aan de buitenzijde. Hoge of in kleur opvallende bebouwing dient daarbij te worden vermeden.

#### **D. Inpassing woongebouw De Esch**

Het gebied tussen de Holterweg en de Noordachtereschweg is tamelijk vlak en landschappelijk gezien weinig kwetsbaar. Recent is in dit gebied een wooncentrum voor ouderen gerealiseerd. De vrij harde overgang naar het landschap van het ouderencentrum De Esch vraagt om een betere inpassing.

Kenmerken voorstel inpassing:

- brede, groene rand als overgang naar het landschap.

#### **E. Potentiële woonlocatie**

De ligging nabij het dorpscentrum en de aanleg van de randweg zijn aanleiding om voor het gebied tussen het woongebouw De Esch en de toekomstige randweg een verdere invulling te overwegen. Op termijn is het misschien mogelijk hier woningen in een lage dichtheid te bouwen. Bij gebrek aan een reguliere bouwopgave valt te denken aan een project voor een bijzondere doelgroep. De landschappelijke inpassing van het woongebouw De Esch zal daarmee tevens in een ander daglicht komen te staan.

# R u i m t e l i j k e v i s i e

# 6

## 6 . 1

### Inleiding

In het voorgaande zijn de belangrijkste keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling van Markelo in feite al uitgekristalliseerd. Het nu volgende hoofdstuk beperkt zich voornamelijk tot een toelichting bij de visiekaart waarop de gemaakte keuzes tot uitdrukking zijn gebracht. De motivatie, onderbouwing en uitwerking van de keuzes zijn te vinden in de twee vorige hoofdstukken, met name in 5.3.

De keuzes zijn in een interactief proces tot stand gekomen. Het inventariserende deel van de structuurvisie is, inclusief de gesignaleerde knelpunten en kansen (hoofdstuk 5), in discussie gebracht in een zogenaamd rondetafelgesprek. Aan dit gesprek in het gemeentehuis is deelgenomen door raadsleden en een aantal uit Markelo aangemelde stakeholders, die nauw bij de ontwikkelingen in het dorp zijn betrokken. Daarnaast is een (digitale) vragenlijst voorgelegd aan het 'Hofpanel' (burgers die zich voor bevraging over diverse thema's in de gemeente hebben aangemeld). De resultaten van dit interactieve proces zijn verwerkt in de conceptvisie.

De visiekaart wordt hierna themagewijs toegelicht, aan de hand van de legenda-eenheden van de kaart.

## 6 . 2

### Landschappelijke randvoorwaarden

Om landschappelijke redenen zijn in de toekomst geen dorpsuitbreidingen meer wenselijk aan de zuidwest- en oostzijde van Markelo. De open flanken van de Markeloseberg en De Hulpe (voormalige essen) en het houtwallengebied aan de oostzijde (beekdal) dienen gevrijwaard te blijven van bebouwing.

Aan de westzijde van Markelo is behoud van het authentieke dorpsgezicht van de Larenseweg/Dijkerhoekweg van belang. Verdere verdichting is hier niet wenselijk, het valt juist toe te juichen enkele van de (storende) nieuwe landbouwschuren te verwijderen. Incidenteel kan vervanging door een woning worden overwogen. Hieraan moeten dan wel zeer hoge beeldkwaliteitseisen worden gesteld. Wellicht kan de zogenaamde Rood voor Rood-regeling hiervoor worden ingezet.

Aan de noord- en noordwestzijde is het landschap minder kwetsbaar en is dorpsuitbreiding wel aanvaardbaar. Maar omdat ook hier sprake is van voormalige esgronden, die worden gekenmerkt door openheid, moeten hoge eisen aan landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen worden gesteld.

### 6.3

## Woningbouwlocaties

WOONVISIE	De berekeningen, die aan de basis liggen van de huidige gemeentelijke woonvisie, duiden op een aanmerkelijk lagere woningbehoefte dan waarvan eerder is uitgegaan. Deels houdt dat verband met migratie: in de woonvisie worden vestigingsoverschotten niet langer realistisch geacht.
WONINGBOUW-PROGRAMMA	Voor de meeste kernen liggen echter plannen op de plank met in totaliteit een forse capaciteit. Dat geldt ook voor Markelo (zie tabel 3 in hoofdstuk 2). In de woonvisie wordt voor Markelo in de periode 2009-2013 uitgegaan van een bouwtempo van 10 woningen per jaar. Als dit tempo ook voor de jaren daarna wordt aangehouden (wat gelet op de vergrijzing en de verwachte demografische krimp misschien wel te hoog is gegrepen), dan kunnen de plannen die voor Markelo in het woningbouwprogramma zijn opgenomen niet alle binnen de tijdshorizon van de onderhavige structuurvisie (circa 15 jaar) worden uitgevoerd. Dit betekent dat prioriteiten moeten worden gesteld.
PRIORITEITSTELLING	In het woningbouwprogramma is onderscheid gemaakt tussen projecten met een hoge en een lage prioriteit. Afgesproken is om deze prioritering jaarlijks te heroverwegen en de woonvisie wat betreft de bouwlocaties leidend te doen zijn boven de ruimtelijke structuurvisie(s). Met het oog daarop zijn op de structuurvisiekaart van Markelo alle projecten van het gemeentelijke woningbouwprogramma overgenomen, zonder prioriteitsaanduiding of bouwperiode. Bij de programmering blijven in de toekomst echter wel enkele vaste richtlijnen gelden: <ul style="list-style-type: none"><li>- voorlopig wordt uitgegaan van 10 woningen per jaar;</li><li>- het accent wordt gelegd op inbreidingslocaties;</li><li>- er is bijzondere aandacht voor de doelgroepen.</li></ul>
BOUWLOCATIES	De meeste plannen hebben betrekking op locaties binnen de bebouwde kom. De belangrijkste daarvan zijn het centrumgebied en het terrein van garage Smale aan de rand van het dorp (herontwikkeling aan de Herikeresweg). De bouw mogelijkheden in het centrumgebied kunnen op enkele tientallen woningen worden geschat. Voor de locatie van het voormalige gemeentehuis is (medio 2009) een project met 12 woningen in voorbereiding en daarnaast wordt rekening gehouden met het creëren van woonruimte boven winkelprojecten in de Grotestraat (zie paragraaf 6.5) en met een wooninvulling in de binnenruimte ten oosten en zuiden van de Loosboersstraat (deze locatie is nog niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma).

Voor de afronding van het uitbreidingsplan De Esch (derde fase) is op de visiekaart een vlek ingetekend die naar verwachting voldoende ruimte biedt voor de geprogrammeerde 70 woningen voor dit plan.

Voor de uit te werken locaties is het belangrijk de aandacht te richten op de juiste doelgroepen. In hoofdstuk 3 bleek dat het accent vooral op voor senioren geschikte woongelegenheden in de huursector zal 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.

WONINGBOUW-  
DIFFERENTIATIE

6 . 4

## Bedrijventerrein

Voor de ruimtebehoefte van lokale ondernemers en de verplaatsing van bedrijfsactiviteiten uit de dorpskom wordt een uitbreiding van het bedrijventerrein bij de Rijssenseweg voorzien. Op grond van de behoefteanalyse in hoofdstuk 2 is op de visiekaart een oppervlakte van circa 4 ha ingetekend. De locatie is bedoeld voor activiteiten tot maximaal milieucategorie 3.1 (uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

RIJSENSEWEG

Om milieuproblemen te vermijden en daarmee bedrijfsontwikkelingen niet onnodig te frustreren, heeft de gemeente besloten op bedrijventerreinen geen nieuwe dienstwoningen meer toe te staan. Dat geldt dus ook voor de uitbreiding van de bedrijvenlocatie bij de Rijssenseweg.

Vanuit het dorp bestaat niettemin belangstelling voor wonen in combinatie met een klein bedrijf. Op termijn ontstaat daarvoor misschien een mogelijkheid op de locatie van de gemeentewerf en de brandweer, na verplaatsing van deze functies (zie paragraaf 6.6). Er zal hier uitsluitend lichte, niet-hinderlijke bedrijvigheid kunnen worden toegestaan.

WOON-/WERKLOCATIE

Aan de Noordachtereschweg zijn enkele bedrijven gevestigd die het bebouwen van twee restkavels van het woongebied De Esch belemmeren. Verplaatsing van deze bedrijven zou een oplossing zijn, maar lijkt uit financieel oogpunt weinig realistisch. Een kansrijker optie is de restkavels niet met woningen, maar met één of twee kleinschalige bedrijven in de lichtste milieuhindercategorieën (1 of 2) in te vullen. Dergelijke bedrijven zijn immers wel inpasbaar binnen een woongebied.

NOORDACHERESCHWEG

Grootschalige en/of milieubelastende initiatieven (vanaf categorie 3.1) zullen naar het bedrijventerrein Aan het Twentekanaal of naar Goor (Zenkeldamshoek) worden verwezen.

TWENTEKANAAL

## Centrumvoorzieningen

WINKELAPPARAAT	<p>De gewenste versterking van de centrumvoorzieningen wordt gezocht in een opwaardering van het winkelapparaat in het westelijke deel van de Grotestraat. Het idee uit de oude centrumvisie om winkelruimte te realiseren op het terrein van Arkervaart Veevoeders wordt hiermee verlaten, aangezien de verplaatsing van dit bedrijf uit het dorps hart niet binnen korte of middellange termijn valt te verwezenlijken. In het nieuwe model is het wenselijk dat zich een publiekstrekker aan de westelijke entree van het winkelgebied vestigt, bij voorkeur aan de noordzijde van de Grotestraat. Te denken valt aan de verplaatsing van een van de supermarkten naar deze locatie. Op deze wijze ontstaat een tweepolenstructuur, waarbinnen andere winkels kunnen floreren.</p> <p>Naast de verplaatsing of inplaatsing van een publiekstrekker, wordt ingezet op het vervangen van een aantal panden aan de zuidzijde van de Grotestraat door winkels met woningen erboven. Om het dorps karakter te bewaren, dient er geen doorlopende bebouwingswand tot stand te komen. Door van individuele bouwelementen uit te gaan, blijven er ook doorzichten naar de Markeloseberg.</p>
PARKEREN	<p>De uitbreiding van het winkelareaal zal uiteraard invloed op de parkeerbehoefte uitoefenen. De parkeergelegenheid van de publiekstrekker kan aan de achterzijde van het pand worden ingericht. Ten behoeve van andere nieuwe winkels kan de gevellijn van de Grotestraat iets worden teruggerooid, waardoor extra parkeerplaatsen in het straatprofiel zullen vrijkomen.</p>
VERBLIJFSGEBIED, HORECA EN HOTEL	<p>De pleinruimten in de omgeving van de kerk vormen een gebied met recreatieve potenties. De verblijfsfunctie is hier echter zeker niet optimaal en verdient een opwaardering. Gewenste ingrepen in dit gebied zijn de vestiging van nieuwe horeca (met terras), het creëren van nieuwe en open pleinwanden, het verbreden en verkorten van de verbinding tussen de plekken en de inrichting van het pleintje aan de Taets van Amerongenstraat als groene, met bomen beplante ruimte. Een cruciale rol in dit geheel speelt het pand van de supermarkt aan het oostelijke eind van de Grotestraat. Verplaatsing van deze publiekstrekker naar het westelijke deel van de Grotestraat en vervanging door een combinatie van kleinschalige winkels en horeca (zoals een hotel) lijkt een aantrekkelijke optie, waarbij ook de parkeerdruk in de omgeving kan verminderen. De pleinruimten kunnen dan geheel of gedeeltelijk vrij worden gemaakt van gestalde auto's.</p> <p>De toevoeging van een kleinschalige nieuwe hotelfunctie wordt mogelijk gedacht, waarbij rekening moet worden gehouden met het gewenste 'dorps' karakter van de bebouwing.</p> <p>Mede om dit karakter te beschermen, is verdere uitbreiding van het reeds omvangrijke complex van Bill's Bar aan de Taets van Amerongenstraat (discotheek, restaurant) onwenselijk.</p>

Hoewel de veranderingen in het centrum af zullen hangen van particuliere initiatieven, is het wenselijk dat de aanpak van het centrumgebied vanuit de gemeentelijke organisatie nadrukkelijk wordt begeleid. De vorm waarin dit gaat plaatsvinden wordt nog nader uitgewerkt.

GEMEENTELIJKE REGIEROL

## 6 . 6

### G e m e n g d e   g e b i e d e n   r o n d   h e t   c e n t r u m

Enkele gebieden rond het dorpscentrum worden gekenmerkt door een menging van functies. Zolang de functies elkaar onderling niet hinderen, vormt deze menging een positief gegeven dat de levendigheid in het dorp bevordert. Soms worden echter functies uitgeoefend die daar slecht op hun plaats zijn, die kampen met ruimtegebrek of hinder voor de omgeving veroorzaken. Verplaatsing van dergelijke functies is wenselijk, waarna het tot herontwikkeling van de vrijkomende locaties kan komen. Op de visiekaart zijn twee van deze locaties met een H (herinvulling) gemarkeerd.

De locatie van de gemeentewerf en brandweer aan de zuidzijde van het dorpscentrum kan een (logistiek) probleem gaan vormen. Op termijn ligt uitplaatsing van deze functies in de rede. Een bestemming voor de vrijkomende locatie is nog niet bepaald. Woningbouw of wonen in combinatie met een klein, niet-hinderlijk bedrijf ligt voor de hand, maar de locatie is voorlopig niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

GEMEENTEWERF EN  
BRANDWEER

Aan de Holterweg, vlakbij het winkelgebied aan de Grotestraat, is een autobedrijf met tankstation gevestigd dat streeft naar een betere locatie. Een geschikte optie daarvoor lijkt de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Rijssenseweg.

AUTOBEDRIJF SJOUKE  
DIJKSTRA

Voor de vrijkomende locatie kan aan woningbouw of een andere, niet hinderlijke bedrijfsbestemming worden gedacht. Evenals het terrein van de gemeentewerf en de brandweer is de locatie nog niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

De verplaatsing van Arkervaart Veevoeders uit het dorpshart van Markelo blijkt niet binnen korte of middellange termijn te verwezenlijken. De gewenste versterking van de centrumfuncties wordt daarom elders gezocht. Als het terrein van Arkervaart op lange termijn alsnog beschikbaar komt, dan staat de gemeente een invulling met nieuwe functies voor ogen, met behoud van karakteristieke panden en waarden (kantoren Arkervaart).

ARKERVAART

## 6 . 7

### R e c r e a t i e   e n   o n t s p a n n i n g

Hoewel er in het buitengebied van Markelo en aan de rand van de bebouwde kom (De Haverkamp) hotelaccommodatie aanwezig is, valt op dat in de kern

HOTEL

zelf een hotel ontbreekt. Voor een toeristisch centrum als Markelo kan dat als een gemis worden gezien. Een aantrekkelijke locatie voor de eventuele bouw van een hotel is al in paragraaf 5.3.1 aangestipt.

ZWEMBAD	Er is enige tijd discussie geweest rond handhaving van het zwembad van Markelo (De Vijf Heuvels). De gemeente is nu van plan het zwembad in zijn geheel te renoveren. Dit betekent het behoud van zowel het binnen- als het buitenbad. Mede gelet op de recreatieve omgeving van Markelo betekent dit een positieve ontwikkeling.
JONGERENONTMOETINGS- RUIMTE	Markelo kent geen regulier jeugd- en jongerenwerk. Ook ontbreekt een eigen ontmoetingsplek voor jongeren, terwijl daar wel grote behoefte aan is. Een werkgroep uit de verenigingen IJclub Markelo en Jeugd Activiteiten Markelo heeft een plan uitgewerkt om een gebouwtje bij de ijsbaan aan de Göttelaan te renoveren en als ontmoetingsruimte voor jongeren in te richten. In 2008 heeft de gemeente hiervoor een investeringssubsidie toegekend. De locatie van het gebouwtje is acceptabel en het bestemmingsplan laat de voorziening toe.

## 6 . 8

### Verkeer en infrastructuur

30 KM-ZONE	In het mobiliteitsplan van de gemeente wordt ervan uitgegaan dat in de toekomst de hele bebouwde kom van Markelo als 30 km-zone zal zijn ingericht, misschien met uitzondering van de Prinses Beatrixstraat/Stationsweg (N754). Om dat op een verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren, zal de hoeveelheid doorgaand verkeer door het dorp verminderd moeten worden, met name in het centrumgebied.
RANDWEG EN AFWAARDE- RING GOORSEWEG	Met het oog daarop is besloten aan de noordwestzijde van Markelo een randweg aan te leggen tussen de Holterweg en de Rijssenseweg; dit in combinatie met de afronding van de wijk De Esch. Daarna is het de bedoeling de Goorseweg af te sluiten voor doorgaand vrachtverkeer en af te waarden naar een erftoegangsweg over het gehele traject tussen Markelo en Goor.
LANDBOUW- ONTSLUITINGSROUTE	Ook het (zware) landbouwverkeer zorgt voor problemen in de dorpskom. Het is zaak dit verkeer eveneens via de randweg om het dorp heen te leiden, voorzover dat tenminste mogelijk is (instellen van een landbouwontsluitingsroute).

Deze maatregelen zullen een gunstig effect op de leefbaarheid en veiligheid in Markelo hebben, omdat niet alleen het doorgaande vracht- en landbouwverkeer wordt geweerd, maar ook veel personenauto's voor de route via de randweg zullen kiezen, onder meer het verkeer van het bungalowpark Hessenheem, dat via de Herikerweg en Rijssenseweg de randweg bereikt.

De randweg voorziet enerzijds in een ontlasting van het centrum van Markelo en anderzijds in de externe ontsluiting van de woonwijk De Esch en het bedrijventerrein bij de Rijssenseweg. De randweg zal worden ingericht als een gebiedsontsluitingsweg. Vanwege deze functie worden woningen en bedrijven niet rechtstreeks op de weg ontsloten.

Voor de tracékeuze van de randweg zal in 2010 een studie worden gestart. In deze studie wordt onder andere aandacht besteed aan het snelheidsregime op de weg, de geluidseffecten, de locaties van de aansluitpunten, de vormgeving van de kruispunten met de Holterweg en de Rijssenseweg en de landschappelijke inpassing.

TRACÉSTUDIE RANDWEG

6 . 9

## W a t e r

Op nieuwe bouwlocaties zal het hemelwater van daken en wegen worden afgekoppeld van de vuilwaterriolering. Ook voor de bestaande bebouwde gebieden wordt dit in de toekomst nagestreefd. Hierdoor zullen vervuilende overstorten uit het rioolstelsel tot het verleden gaan behoren. Op locaties, die goede mogelijkheden bieden voor infiltratie van hemelwater in de bodem, moeten deze ook worden benut. Elders kunnen bergingsmogelijkheden worden gecreëerd.

Onderdeel van de visie is tevens dat het water meer zichtbaar wordt gemaakt, mede omdat daarmee de bewustwording wordt bevorderd. Het is bijvoorbeeld de bedoeling het overkluisde deel van de Beusberger Waterleiding op te heffen. Het water zal zo weer zichtbaar door de dorpskern stromen. Voor de uitvoering ervan wordt uitgegaan van meeliften met andere (her)inrichtingsmaatregelen. Het oorspronkelijke beekbeloop is niet goed meer te herstellen, aangezien dat gedeeltelijk is overbouwd, maar een tracé via de groenzone van de Nachtegaallaan/Burg. Korthals Alteslaan is wel denkbaar.

BEUSBERGER  
WATERLEIDING

Ook de belevingswaarde van vijvers en andere waterstructuren in het dorp zal door herinrichting worden vergroot.



# P o t e n t i ë l e b e l e m m e r i n g e n

In dit hoofdstuk komt een aantal randvoorwaarden aan de orde die de voorgestane ontwikkelingen kunnen belemmeren. Merendeels zijn dit milieuaspecten.

## 7 . 1

### B o d e m v e r o n t r e i n i g i n g

Gelet op het bodemgebruik in het verleden en reeds uitgevoerd onderzoek, is het onwaarschijnlijk dat de ruimtelijke ontwikkelingen in Markelo (woningbouw, bedrijventerrein) door ernstige bodem- of grondwaterverontreiniging zullen worden belemmerd. Uit onderzoek is wel gebleken dat Arkervaat en Coberco in dit opzicht aandachtslocaties zijn. Deze locaties kunnen echter waarschijnlijk niet binnen de tijdshorizon van de structuurvisie worden (her)ontwikkeld. Als dat toch aan de orde komt, zal nader bodemonderzoek moeten worden verricht.

## 7 . 2

### G r o n d w a t e r b e s c h e r m i n g

Met uitzondering van het meest zuidelijke deel van het dorp, ligt Markelo in het intrekgebied van de drinkwaterwinning op de Herikerberg. Binnen een dergelijk gebied moet verontreiniging van het grondwater worden voorkomen. In de Omgevingsverordening 2009 van de provincie Overijssel is bepaald dat nieuwe ruimtelijke functies in intrekgebieden slechts zijn toegestaan wanneer die de kwaliteit van het grondwater niet verslechteren en de risico's op verontreiniging niet vergroten (stand-still beginsel). In bestemmingsplannen, die als uitwerking van deze structuurvisie zullen worden opgesteld, moeten regels worden opgenomen die ongewenst grondgebruik voorkomen en de kwaliteit van het grondwater bij eventuele nieuwe vormen van grondgebruik adequaat beschermen. Deze regels kunnen bijvoorbeeld beperkingen opleggen aan het toestaan van bepaalde bedrijfscategorieën.

INTREKGEBIED  
DRINKWATERWINNING

## 7 . 3

### A r c h e o l o g i e

Sinds Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekende, heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste plaats in het proces van de ruimtelijke planvorming gekregen. Dit heeft op 1 september 2007 geleid tot

WETTELIJK KADER

het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg. Uitgangspunten van deze wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met zowel bekende als te verwachten archeologische waarden. Sporen van vroegere menselijke activiteiten zijn in Nederland veelal onzichtbaar, ze liggen grotendeels verborgen in de bodem.

De gemeente Hof van Twente beschikt over een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, waarop zowel de bekende waarden als de trefkans op nog onontdekte waarden zijn aangegeven. Op basis hiervan is beleid in voorbereiding. Uit de kaart blijkt dat in Markelo en directe omgeving geen terreinen voorkomen waaraan een archeologische waardering is toegekend. Wel zijn bij onderzoeken in de omgeving van de Herikeresweg nederzettingsresten uit de steentijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen aangetroffen.

Uit de kaart blijkt echter tevens dat de trefkans op nog onontdekte waarden in grote delen van Markelo hoog tot zeer hoog (historische dorpskern) wordt ingeschat. Dit betekent dat bij ingrepen in de ondergrond (dieper dan 40 cm) in de meeste gevallen vooraf archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd. De opstellers van de kaart (BAAC) adviseren om in gebieden met een hoge trefkans reeds bij ruimtelijk zeer beperkte ingrepen archeologisch onderzoek uit te voeren. Bij een lage trefkans wordt pas bij relatief grote ingrepen onderzoek noodzakelijk geacht.

De archeologische waardenkaart is opgenomen in de bijlagen.

De locaties waar ingrepen in de bodem worden voorzien, bevinden zich voor een belangrijk deel aan de noordwestzijde van het dorp: uitbreiding van de woonbuurt De Esch, uitbreiding van het bedrijventerrein bij de Rijssenseweg en aanleg van de randweg. Aan de noordwestzijde van Markelo is de archeologische verwachting middelhoog tot hoog. Bij de uitwerking van genoemde plannen zal daarom archeologisch veldonderzoek moeten worden uitgevoerd en moet men er zich van bewust zijn dat waardevolle vondsten gevolgen kunnen hebben voor de planopzet.

Voor projecten binnen de bestaande bebouwde kom van het dorp geldt hetzelfde: hier wordt de trefkans vrijwel overal hoog ingeschat, in de historische dorpskern zelfs zeer hoog.

#### 7 . 4

### L u c h t k w a l i t e i t

De woon- en bedrijfsontwikkelingen, waarmee de onderhavige structuurvisie komt, zijn niet van dusdanige omvang dat overschrijding van de normen voor

luchtverontreiniging hiervan het gevolg kan zijn. Dit blijkt uit diverse recente onderzoeken in de regio waarvan Markelo deel uitmaakt.

## 7 . 5

### Geluidhinder

Bij de afronding van het woongebied De Esch aan de noordwestzijde van het dorp moet rekening worden gehouden met geluidhinder van de geplande randweg. Om te voorkomen dat de nieuwbouw blootstaat aan een geluidniveau van meer dan 48 dB (de wettelijke voorkeursgrenswaarde), zal voldoende afstand tot de randweg moeten worden aangehouden of kan geluidwering, zoals een wal of scherm, worden aangelegd. Dit laatste is echter uit landschappelijk oogpunt onwenselijk. Een landschappelijk wel te overwegen optie is het ingraven van de randweg. De taluds van de ingraving werken dan geluidwerend. Een andere optie, eventueel in combinatie met ingraving, is het toestaan van een hogere geluidsbelasting door ontheffing te verlenen van de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

AFRONDING  
WOONGEBIED DE ESCH

Voor de nieuwbouwlocaties aan de Herikeresweg en de Schoolstraat/Roosdomsweg is inmiddels akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het geluidsniveau aan de gevels beneden de wettelijke voorkeursgrenswaarde zal blijven.

NIEUWBOUWLOCATIES  
HERIKERESWEG, SCHOOL-  
STRAAT EN RIJSSENSEWEG

Dat is niet het geval op de nieuwbouwlocatie aan de Rijssenseweg, waarvoor ook geluidsberekeningen zijn uitgevoerd. Twee woningen zullen hier aan meer dan de gewenste 48 dB blootstaan. Op 15 april 2008 is voor deze woningen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verkregen, waardoor een grenswaarde van 52 dB kan worden gehanteerd.

De overige nieuwbouwlocaties bevinden zich op vrij grote afstand van 'zoneplichtige' wegen. Ze maken deel uit van 30 km-zones. Binnen dergelijke zones is het op grond van de Wet geluidhinder niet verplicht akoestisch onderzoek uit te voeren, als nieuwbouw van geluidgevoelige objecten (zoals woningen) aan de orde is. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan het niettemin wenselijk zijn akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit wordt bevestigd door jurisprudentie. Met name de woningbouwlocaties in het centrumgebied (Grotestraat en Beaufortplein) worden met relatief hoge verkeersintensiteiten geconfronteerd. Bij de uitwerking van deze plannen zal daarom aandacht aan het geluidaspect worden besteed.

OVERIGE WONING-  
BOUWLOCATIES

## 7 . 6

### Hinderzones van bedrijven

De activiteiten van bedrijven en andere functies kunnen een belemmering vormen voor de ontwikkeling van woonlocaties.

#### AGRARISCHE BEDRIJVEN

Voor de hinder van agrarische bedrijven zijn de normen in de Wet geurhinder en veehouderij belangrijk. 'Geurgevoelige objecten', zoals woningen, mogen in beginsel niet binnen de stankcontouren van veestallen worden geprojecteerd. Deze contouren vertegenwoordigen de grenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Hoewel in het kader van de structuurvisie geen stankcontouren van agrarische bedrijven zijn berekend, bevinden de voorgestane woonlocaties zich op dusdanig grote afstand van agrarische bedrijven dat er geen knelpunten zijn te verwachten.

#### NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN

Voor de invloed van niet-agrarische activiteiten geldt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) als richtsnoer. Deze publicatie doet aanbevelingen over de afstand die minimaal zou moeten worden aangehouden tussen een (bedrijfs)activiteit van een bepaald type en woningen. De nieuwbouwlocaties in het centrumgebied (Grotestraat en Beaufortplein) ondervinden de invloed van diverse activiteiten. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre er van daadwerkelijke hinder sprake is. Bedacht moet worden dat het centrumgebied geen 'rustige woonwijk' is, maar als een 'gemengd gebied' fungeert. Voor een gemengd gebied zijn de richtlijnen (in de vorm van aan te houden afstanden tussen bedrijven en nieuwe woningen) minder beperkend.

Aan de Noordachteresweg zijn bedrijven gevestigd die het bebouwen van twee restkavels van het woongebied De Esch belemmeren. Dit knelpunt kan worden opgelost door de restkavels niet met woningen te bebouwen, maar met bedrijven in de lichtste milieuhindercategorieën (1 en 2 volgens eerdergenoemde VNG-publicatie). Dergelijke bedrijven zijn namelijk wel bij woningen te positioneren, omdat de richtlijn voor de onderlinge afstand slechts 10 m respectievelijk 30 m is. Het loont overigens de moeite om te onderzoeken hoe sterk de (al of niet vergunde) milieubelasting van de bestaande bedrijven in werkelijkheid is. Als de milieubelasting meevault, geeft dit de mogelijkheid een kleinere afstand tot woningen van derden toe te staan dan in de VNG-publicatie wordt aanbevolen.

Een alternatief zou zijn de bestaande bedrijven van categorie 3.1 te verplaatsen naar een andere locatie, maar dat lijkt een financieel moeilijk haalbare optie.

#### 7.7

### Externe veiligheid

#### INRICHTINGEN MET CALAMITEITENRISICO'S

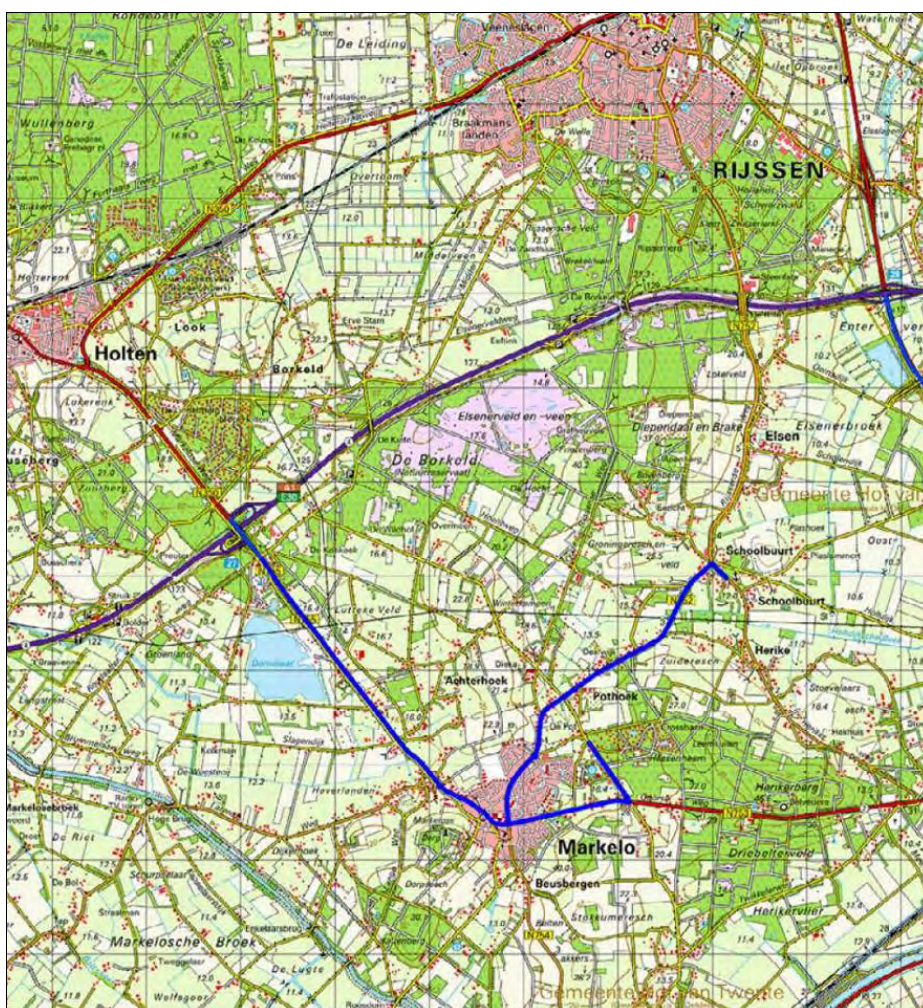
In de omgeving van de ontwikkelingslocaties worden geen (bedrijfs)activiteiten uitgeoefend die calamiteitenrisico's met zich meebrengen. Uit de Risicokaart Overijssel en uit gemeentelijke bronnen blijkt dat er in Markelo geen (bedrijfs)activiteiten voorkomen die onder het in 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Weliswaar functioneert aan de Rijssenseweg een tankstation met lpg, maar dit bevindt zich buiten de be-

bouwde kom en de invloedzone ervan blijft ver van de ontwikkelingslocaties verwijderd.

Naast bedrijfsactiviteiten met calamiteitenrisico's moet rekening worden gehouden met vervoer van gevaarlijke stoffen. In Markelo is alleen het vervoer over de weg van belang, spoorwegen, waterwegen en zware (ondergrondse) gasleidingen komen er niet voor<sup>5</sup>.

VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

De A1 is aangewezen als route waarover binnen de gemeente gevaarlijke stoffen mogen worden getransporteerd. Om van andere wegen gebruik te kunnen maken, dienen vervoerders een ontheffing bij de gemeente aan te vragen. Op deze wijze kan aan bedrijven toestemming worden verleend om locaties (bijvoorbeeld Ipg- en vuurwerkopslag) te bevoorraden. De aangewezen routes in de omgeving van Markelo zijn op de kaart hieronder aangegeven.



Routes voor transport van gevaarlijke stoffen in en nabij Markelo

<sup>5</sup> Afgezien van het bedrijventerrein Aan het Twentekanaal. Bij eventuele ontwikkelingen op dit terrein spelen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende spoorbaan en het kanaal mogelijk een rol.

Het routerings- en ontheffingenbeleid heeft tot doel het calamiteitenrisico zoveel mogelijk te verkleinen. Met dat doel lijkt de geplande randweg langs Markelo in de toekomst een rol als route bij ontheffingen te kunnen vervullen. Transporten van gevaarlijke stoffen hoeven dan minder de bebouwde kom van het dorp te doorkruisen. Dit vormt dus een extra argument voor aanleg van de randweg.

7.8

## Flora en fauna

Voor zowel de ontwikkelingslocaties als de bestaande bebouwde kom van Markelo is in het voorjaar van 2009 door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs ingeschat of er mogelijk planten- en diersoorten voorkomen die worden beschermd door de Flora- en faunawet. Daarnaast is ingeschat of de voorgenomen ontwikkelingen effecten kunnen hebben op beschermde natuurgebieden. Het doel hiervan is eventuele knelpunten en kansen voor de planontwikkeling zichtbaar te maken.

### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van soorten. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn (bijvoorbeeld het verstoren, beschadigen of vernielen van nesten, voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken met een ontheffing, vrijstelling of door het werken aan de hand van een vastgestelde gedragscode.

Uit gegevens van Het Natuurloket<sup>6</sup> (d.d. 14 mei 2009) en uit ecologisch onderzoek dat reeds is uitgevoerd in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in Markelo, blijkt dat naast licht beschermde soorten ook de middelzwaar beschermde steenmarter en kleine modderkruiper en de zwaar beschermde gewone dwergvleermuis, laatvlieger en verschillende broedvogels in en rondom Markelo voorkomen.

Het merendeel van de voorgenomen ontwikkelingen in Markelo zal zich afspeelen op locaties binnen de bebouwde kom. Alleen aan de noordzijde (De Esch en bedrijventerrein Rijssenseweg) en aan de zuidoostzijde (volkstuinten Hemmelweg) is uitbreiding van de bebouwde kom aan de orde.

---

<sup>6</sup> Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van tal van organisaties die lid zijn van de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket (dat zelf geen gegevens bezit) is een initiatief van het Ministerie van LNV en de organisaties binnen de VOFF.

Het gebied aan de noordzijde van Markelo bestaat grotendeels uit graslanden en maisakkers in een open agrarisch landschap. Door onder meer het agrarische gebruik en de ligging nabij bebouwing en infrastructuur is de natuurwaarde van dit gebied beperkt. Doordat de bebouwingsgrens als gevolg van de ontwikkelingen zal opschuiven, kunnen ook in het omliggende gebied negatieve effecten optreden. In bebouwing kunnen onder meer verblijfplaatsen van steenmarter, gewone dwergvleermuis, gierzwaluw en huismus worden verwacht. De aanwezigheid van kleine modderkruiper (vissoort) binnen de bebouwde kom lijkt minder waarschijnlijk, omdat er in Markelo geen permanent water bevattende structuren voorkomen.

De groenstructuren binnen de bebouwde kom leveren een aanzienlijke bijdrage aan de natuurwaarden. Ze bieden onder andere foerageergebied en verblijfplaatsen voor broedvogels en kleine zoogdieren, zoals egel en vleermuizen. De lijnvormige structuren fungeren als groene aders waarlangs dieren zich door het dorp heen bewegen. In de bebouwde kom, en dan met name aan de oostzijde, is verspreid vrij veel groen aanwezig. Het opgaand groen bestaat hoofdzakelijk uit laanbeplanting. Grotere aaneengesloten oppervlakten (zoals parken) komen in het dorp nauwelijks voor. De laanbeplanting is op veel plaatsen onderbroken. De infrastructuur voor natuurwaarden binnen het dorp kan dan ook sterk worden verbeterd. In de huidige situatie is de bodembedekking van de meeste (gemeentelijke) groenstructuren zeer open. Het is raadzaam om in delen van de bebouwde kom een meer gesloten struik- en kruidlaag te creëren, waardoor ook voor de schuwere soorten schuilgelegenheid ontstaat. Daarnaast kunnen verspreid langs de groene aders enkele grotere groenelementen, zogenaamde stepping stones, worden aangelegd.

De natuurwaarden in de te ontwikkelen gebieden zijn ook elders in en rond Markelo te verwachten. De structuurvisie geeft bovendien ruimte voor inpassing en versterking van bestaande groenstructuren. Het lijkt weinig waarschijnlijk dat de ontwikkeling van de uitbreidingslocaties ernstig zal worden belemmerd door natuurwaarden. Alleen als gevolg van het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen aanpassingen in latere ontwerpen nodig zijn. Bij de uitwerking van de verschillende plannen zullen de natuurwaarden nader moeten worden onderzocht.

#### **Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn**

Op 1 februari 2009 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze wet richt zich op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Naast Natura 2000 is de wet ook van kracht op de beschermde natuurmonumenten en op gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals de Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor deze beschermde gebieden geldt een vergunningplicht. In de omgeving van Markelo vallen het Natura

2000-gebied Borkeld en het natuurmonument Weldam onder het regime van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De afstand tot deze gebieden lijkt zodanig, dat van de voorgenomen ontwikkelingen in Markelo geen negatieve effecten zijn te verwachten. Vergunningplicht is vermoedelijk dan ook niet aan de orde. In het uitwerkingstadium zal dit echter nader moeten worden onderzocht.

Gedeputeerde Staten van de provincie vormen vanaf 1 februari 2009 het bevoegd gezag inzake afwegingen aangaande plannen of projecten in of in de nabijheid van beschermde natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden.

### **Ecologische Hoofdstructuur**

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Daarmee kunnen planten zich verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied migreren. Het totaal aan beschermde gebieden en de verbindingen ertussen vormen tezamen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Deze EHS mag niet worden aangetast, tenzij aantoonbaar is dat een project van groot openbaar belang is en er geen redelijk alternatief voorhanden is. Hier geldt dus weer het 'nee, tenzij'-principe.

Op 11 september 2007 is door Gedeputeerde Staten (in concept) een (her)begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur in Overijssel vastgesteld. Het bosgebied van de Herikerberg en het Driebelternveld ten oosten van Markelo blijkt tot de Ecologische Hoofdstructuur te worden gerekend. Dit gebied ligt op enige afstand van de ontwikkelingslocaties. Bovendien bevindt zich bebouwing en infrastructuur tussen deze locaties en het EHS-gebied. Daarom lijkt het niet waarschijnlijk dat er negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen kunnen optreden. Bij de uitwerking van de plannen zal dit nader moeten worden onderzocht.

### **Conclusie**

Het lijkt weinig waarschijnlijk dat de natuurwaarden in en rond Markelo de ontwikkeling van de uitbreidingslocaties ernstig zullen belemmeren. Bij de uitwerking van de plannen zal dit echter moeten worden onderzocht.

Voor het stimuleren van natuurontwikkeling is met name het verbinden van groene aders binnen de bebouwde kom van Markelo een vruchtbare keuze.

# V a n v i s i e n a a r u i t v o e r i n g



## 8 . 1

### Inleiding

Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het voor gemeenten wettelijk verplicht geworden om in de structuurvisie aan te geven hoe de gemeente denkt de daarin genoemde ontwikkelingen te realiseren. In dit hoofdstuk wordt hieraan invulling gegeven.

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om bovenplanse kosten te verhalen door een in te stellen fonds waarvoor bijdragen worden gevraagd in de op te stellen exploitatieplannen (artikel 6.13 lid 7 Wro). Ook kunnen in anterieure overeenkomsten financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden bedongen (artikel 6.24 lid 1 Wro). De term ruimtelijke ontwikkeling is in de Wro of memorie van toelichting niet nader gedefinieerd. In beide gevallen gaat het om vormen van bovenplanse kostenverevening, in het ene geval via de publiekrechtelijke route, in het andere geval via de privaatrechtelijke route. Gezien de complexiteit van de materie en het ontbreken van een heldere definitie van ruimtelijke ontwikkelingen worden in deze structuurvisie met ruimtelijke ontwikkelingen dezelfde zaken bedoeld als bovenplanse kosten. Onder bovenplanse kosten worden zowel verstaan kosten voor bovenplanse (bovenwijkse) voorzieningen als locatieverevening. Voor zowel bovenplanse verevening via het exploitatieplan als via één of meer anterieure overeenkomsten is een basis in de structuurvisie vereist. Meer concreet houdt dit vereiste in dat de locaties ten laste waarvan de bijdragen komen als wel de locaties/voorzieningen waaraan de bijdragen ten goede komen in de structuurvisie moeten worden benoemd en dat de onderlinge samenhang tussen de winst- en verlieslocaties/voorzieningen moet worden aangegeven. Dit zal in dit hoofdstuk worden gedaan.

De structuurvisie beslaat een relatief lange periode en heeft als gevolg daarvan een globaal detailniveau. Naarmate de tijd vordert zal met meer zekerheid invulling worden gegeven aan de ruimtelijke visie. De structuurvisie met dit hoofdstuk zal derhalve regelmatig worden geactualiseerd door middel van herziening. De bovenplanse investeringen kunnen gedetailleerder worden bepaald en toegerekend als de plannen concreter zijn.

In paragraaf 8.2 worden allereerst de bovenplanse voorzieningen zoals deze volgen uit de voorgaande hoofdstukken opgesomd. In de paragrafen 8.3 en 8.4 worden respectievelijk de voorziene tekortlocaties en de voorziene overschot-

locaties samengevat. Bij de inventarisatie van deze projecten zijn alleen die projecten geselecteerd die één of meerdere relaties met andere projecten hebben. Tevens zijn projecten waarvoor reeds overeenkomsten zijn gesloten niet opgenomen in de paragrafen 8.2 tot en met 8.4. In paragraaf 8.5 worden de onderlinge relaties tussen genoemde overschotlocaties enerzijds en de tekortlocaties en bovenplanse voorzieningen anderzijds weergegeven. Tot slot wordt in paragraaf 8.6 nader ingegaan op de geplande uitvoering van de genoemde projecten. In deze paragraaf worden ook toekomstige projecten genoemd die geen relatie hebben met andere projecten.

## 8.2

### Bovenplanse en bovenwijkse voorzieningen

De volgende toekomstige bovenplanse en bovenwijkse openbare voorzieningen waarvoor (gedeeltelijke) dekking vanuit toekomstige overschotlocaties wordt voorzien zijn in de structuurvisie onderscheiden:

- A. Randweg Markelo (Holterweg/Rijssenseweg), inclusief de daaruit volgende afwaardering van huidige doorgaande wegen
- B. Herinrichting openbare ruimte Taets van Amerongenstraat
- C. Herstel waterloop (De Beusberger waterleiding)
- D. Afronding dorp (inpassing gebouw de Esch)

## 8.3

### Tekortlocaties

De volgende toekomstige ontwikkellocaties die onderdeel uitmaken van deze structuurvisie worden aangemerkt als tekortlocaties waarvoor (gedeeltelijke) dekking vanuit toekomstige overschotlocaties wordt voorzien:

- E. Transformatie Goorseweg (Arkervaart)
- F. Ontwikkeling centrumgebied

## 8.4

### Overschotlocaties

De volgende toekomstige ontwikkellocaties worden aangemerkt als overschotlocaties en dienen (deels) bij te dragen aan één of meerdere tekortlocaties en/of bovenplanse voorzieningen:

- G. Locatie brandweerkazerne/gemeentewerf
- H. Bedrijventerrein Rijssenseweg (uitbreiding/afrondding bestaand bedrijventerrein)
- I. Bedrijventerrein Noordachtereschweg (ontwikkeling nieuwe locatie)
- J. Beusbergen: zoeklocatie wonen langere termijn
- K. Woningbouwlocatie de Esch (afrondding)

- L. Ten Hovestraat (woningbouwlocatie)
- M. Wiemerinkweg (woningbouwlocatie)
- N. Stationsstraat 37/herontwikkeling autorijschool Relker
- O. Zoeklocatie wonen langere termijn ten noorden van gebouw de Esch

8 . 5

## Samenhang projecten

Als er een samenhang bestaat tussen bovenplanse openbare voorzieningen en overschotlocaties enerzijds of een samenhang tussen tekortlocaties en overschotlocaties anderzijds, is verevening gerechtvaardigd. In deze paragraaf wordt deze samenhang onderbouwd. Deze onderbouwing volgt uit de voorgaande hoofdstukken.

8 . 5 . 1

### Samenhang bovenplanse openbare voorzieningen en overschotlocaties

#### A. Randweg Markelo

De Randweg Markelo wordt aangelegd teneinde enerzijds de kern van Markelo te ontlasten en anderzijds te voorzien in een ontsluiting van toekomstige ontwikkelingen. Met dit laatste ontstaat er een directe relatie tussen de randweg en de toekomstige ontwikkeling van:

- Bedrijfsterrein Rijssenseweg (uitbreiding/afronding bestaand bedrijventerrein) (H)
- Bedrijfsterrein Noordachtereschweg (ontwikkeling nieuwe locatie) (I)
- Woningbouwlocatie de Esch (afronding) (K)
- Zoekgebied woningbouw ten noorden van gebouw de Esch (O)

De ontlasting van de doorgaande routes in de kern van Markelo wordt mede ten behoeve van de nieuwe ontwikkellocaties in en om de kern beoogd. Hiermee ontstaat een relatie tussen de randweg en de toekomstige ontwikkeling van:

- Locatie brandweerkazerne/gemeentewerf (G)
- Zoeklocatie wonen langere termijn Beusbergen (J)
- Ten Hovestraat (L)
- Wiemerinkweg (M)
- Stationsstraat 37/herontwikkeling autorijschool Relker (N)

#### B. Herinrichting openbare ruimte Taets van Amerongenstraat

De herontwikkeling van de openbare ruimte aan de Taets van Amerongenstraat wordt direct gerelateerd aan de ontwikkeling van de huidige Dirk van den Broeklocatie. Indien deze locatie wordt herontwikkeld zal de openbare ruimte hierop moeten worden aangepast. Mogelijk wordt deze locatie als één geheel met de aanpak van de openbare ruimte aangepakt. In dat geval vindt de bekostiging binnenplannen plaats.

### C. Herstel Waterloop

Het herstel van de waterloop heeft enerzijds tot doel in de gedeeltelijke waterafvoer in de omgeving te voorzien en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De locatie Beusbergen (I) ligt in de directe omgeving van de waterloop en profiteert zowel van de ruimtelijke kwaliteitsimpuls als de waterafvoerfunctie. Als het hier ooit tot een woonontwikkeling komt, zullen de aanlegkosten van de waterloop deels ten laste van de locatie Beusbergen kunnen worden gebracht.

### D. Afronding dorp (inpassing gebouw de Esch)

De ruimtelijke inpassing van gebouw de Esch is aan de orde wanneer nader vorm wordt gegeven aan de invulling van het zoekgebied ten noorden van gebouw de Esch (tussen de Randweg en de kern). Hiermee ontstaat een directe relatie tussen de genoemde ruimtelijke inpassing van gebouw de Esch en de ontwikkeling van het zoekgebied ten noorden van gebouw de Esch (N).

## 8.5.2

### Samenhang tekortlocaties en overschotlocaties

### E. Transformatie Goorseweg (Arkervaart)

De transformatie van de huidige bedrijvenlocatie aan de Goorseweg wordt (op lange termijn) voorzien teneinde de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de dorpskern als geheel te verbeteren. De ruimtelijke verbetering resulteert in een toename van de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. De functionele kwaliteit is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het gebied (voorzieningen). Hiermee ontstaat een relatie tussen de transformatie van de bedrijvenlocatie aan de Goorseweg en alle toekomstige ontwikkelingen genoemd onder paragraaf 8.4.

### F. Ontwikkeling centrumgebied

De herstructurering van het centrumgebied richt zich op de opwaardering van het winkelareaal en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Onder de ontwikkeling van het centrumgebied valt onder andere de herontwikkeling van het Coberco-terrein. Ook voor de ontwikkelingen in het centrumgebied geldt dat deze een functie hebben voor zowel de huidige wijken in de dorpskern als de toekomstige ontwikkelingen. De ontwikkeling van het centrumgebied van Markelo voorziet onder meer in de voorzieningenvraag die voortkomt uit de toekomstige ontwikkelingen en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskern als geheel. Daarmee ontstaat een relatie tussen de centrumontwikkeling en alle toekomstige ontwikkelingen genoemd onder paragraaf 8.4.

## 8.6

### Uitvoering van projecten

De structuurvisie is een nota die kaders stelt en het ruimtelijk-economisch beleid uitzet voor de periode tot 2025. In deze paragraaf wordt een doorkijk gegeven naar de uitvoering van de nog in uitvoering te nemen projecten die genoemd zijn in deze structuurvisie. In tabel 8.1 is een overzicht weergegeven van de projecten en de daarbij horende planning, betrokkenen en verwacht resultaat. Tevens zijn de relaties zoals deze volgen uit de voorgaande paragrafen opgenomen en worden overige opties voor dekking weergegeven.

## 8.7

### Korte samenvatting Grondexploitatiewet

#### 8.7.1

##### Inleiding

De Grondexploitatiewet is geen zelfstandige wet, maar is onderdeel van de nieuwe Wro: afdeling 6.4 Grondexploitatie. Het gaat om de artikelen 6.12 tot en met 6.25, ingevoerd op 1 juli 2008.

De voornaamste reden voor een nieuw stelsel van kostenverhaal in de Grondexploitatiewet is dat het huidige stelsel van kostenverhaal tekortschiet. De gemeente had tot nu toe onvoldoende middelen om alle kosten van de aanleg van openbare voorzieningen te verhalen en ook niet alle kosten konden via het oude systeem van exploitatieovereenkomst en baatbelasting worden verhaald.

De Grondexploitatiewet (GreXW of beter: afdeling 6.4 van de Wro) voorziet in een beter stelsel van kostenverhaal. De belangrijkste nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van het huidige stelsel zijn de volgende:

Twee manieren van kostenverhaal:

Een wat gewijzigd systeem van exploitatieovereenkomsten.

Met als achtervang een exploitatiebijdrage die als voorschrift in de bouwvergunning bindend wordt opgelegd via het exploitatieplan.

Ook het nieuwe kostenverhaal werkt alleen ten opzichte van zogenaamde 'zelfrealisatoren', eigenaren van grond in een (nieuw) bestemmingsplangebied die zelf in staat en bereid zijn de nieuwe bestemming te realiseren.

Het nieuwe kostenverhaal heeft mogelijkheden gecreëerd om het verhalen van bovenplanse kosten mogelijk te maken. De structuurvisie en een uitvoeringsparagraaf spelen daarbij een cruciale rol. In het navolgende komen de bovenplanse kosten en de structuurvisie aan de orde in de paragrafen 8.7.3 en 8.7.4.

Paragraaf 8.7.2 beschrijft het hoe en waarom van het exploitatieplan.  
Hierna volgt een korte beschrijving van het nieuwe kostenverhaal.

Projectnaam	Planning	Betrokkenen	Resultaat	Relaties	Dekking (opties)
Randweg Markelo	2011 - 2016	Gemeente, Provincie, derden	Min	Brandweerkazerne/gemeentewerf (G) Bedrijventerrein Rijssenseweg (H) Bedrijventerrein Noordachtereschweg (I) Randbebouwing Beusbergen (J) Woningbouwlocatie de Esch (K) Ten Hovestraat (L) Wiemerinkweg (M) Stationsstraat (N)	Bijdrage bovenplans, provinciale middelen, gemeentelijke middelen, overige subsidies
Herinrichting openbare ruimte Taets van Amerongenstraat	PM	Gemeente, eigenaren	Min	Dirk van den Broeklocatie	Bijdrage bovenplans, (binnenplans)
Herstel waterloop	2011 - 2016	Gemeente	Min	Beusbergen (J)	Bijdrage bovenplans, gemeentelijke middelen, bijdrage waterschap
Afronding dorp	PM	Gemeente (faciliterend), ontwikkelaars	Min	Zoekgebied woningbouw langere termijn ten noorden van gebouw De Esch (O)	Bijdrage bovenplans, (binnenplans)
Transformatie Goorseweg (Arkervaart)	PM	Eigenaar, ge- meente, provin- cie	Min	Alle ontwikkelingen	Verevening, subsidies
Ontwikkeling centrumgebied	PM	Gemeente, eigenaren, ontwikkelaars	Min	Alle ontwikkelingen	Verevening, overige bijdra- gen
Bedrijventerrein Rijssenseweg	PM	Gemeente, ontwikkelaar	Plus	Randweg, centrumgebied, transformatie Goorseweg	
Bedrijventerrein Noordachter- eschweg	Vanaf 2010	Gemeente (actief)	Plus	Randweg, centrumgebied, transformatie Goorseweg	
Randbebouwing Beusbergen	PM	Gemeente, ontwikkelaar	Plus	Randweg, centrumgebied, transformatie Goorseweg, herstel waterloop	
De Esch	2011 - 2016	Gemeente (actief)	Plus	Randweg, centrumgebied, transformatie Goorseweg	
Ten Hovestraat	PM	Gemeente (actief)	Plus	Randweg, centrumgebied, transformatie Goorseweg	
Stationsstraat 37/ herontwikkeling autorijschool	PM	Gemeente (faciliterend), ontwikkelaar	Plus	Randweg, centrumgebied, transformatie Goorseweg	
Zoekgebied woningbouw ten noorden van gebouw de Esch	PM	Ontwikkelaars	Plus	Randweg, centrumgebied, transformatie Goorseweg, afronding dorp	
Wiemerinkweg	PM	Gemeente (faciliterend)	Plus	Randweg, centrumgebied, transformatie Goorseweg	
Revitalisatie bedrijventerrein aan het Twentekanaal <sup>1</sup>	PM	Gemeente, provincie (trek- ker), eigenaren	Min	Geen	Subsidies, bijdragen

<sup>1</sup> De revitalisatie van het bedrijventerrein aan het Twentekanaal valt ruimtelijk buiten de visie van Markelo

## 8 . 7 . 2

### E x p l o i t a t i e p l a n

#### Inhoud

In het exploitatieplan wordt de financiële en feitelijke planvorming van een bepaald ruimtelijk plan beschreven. Wat precies de inhoud van een exploitatieplan moet zijn, staat in artikel 6.13 Wro. De verplichte elementen staan in lid 1, zoals een kaart van het exploitatiegebied, de eisen voor de onder- en bovengrondse inrichting en het bouwrijp maken, alsmede een kostenraming. In

lid 2 staan de facultatieve elementen van een exploitatieplan, zoals een kaart met daarop het voorgenomen grondgebruik en de te verwerven gronden, eisen voor de ondergrondse en bovengrondse inrichting en het bouwrijp maken. Op de kaart met het voorgenomen grondgebruik zal blijken welke grond is bedoeld voor openbare voorzieningen en welke grond is bestemd voor verschillende soorten bouwbestemming. De verschillende woningbouwcategorieën (sociale huur, koop of een vorm van particulier opdrachtgeverschap) kunnen nader worden gedetailleerd.

#### Procedure

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen, projectbesluiten, wijzigingsplannen ex artikel 3.6 lid 1 Wro en bij een plan tot afwijking van de beheersverordening ex art. 3.31 Wro. Deze verplichting lijdt uitzondering als het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. De gemeenteraad kan de bevoegdheid tot het maken van een exploitatieplan bij projectbesluiten delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Een exploitatieplan is derhalve verplicht in de gevallen dat het kostenverhaal van het ruimtelijke plan niet op andere wijze is verzekerd. Met 'andere wijzen' wordt bedoeld: via de gronduitgifte in het geval de gemeente eigenaar is van de grond en/of door middel van exploitatieovereenkomsten in het plangebied. De gemeente moet zich er bewust van zijn dat het gehele plangebied door deze twee elementen wordt bestreken.

Het exploitatieplan dient tegelijkertijd met het ruimtelijke plan te worden vastgesteld en bekendgemaakt. Het exploitatieplan loopt met het ruimtelijke plan gelijk in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (artikel 6.12 Wro en afdeling 3.4 Awb). Het is dus voor belanghebbenden mogelijk er zienswijzen tegen in te dienen. Indien het exploitatieplan niet tijdig is vastgesteld, vervalt de mogelijkheid van bestuursrechtelijk kostenverhaal (de exploitatiebijdrage als voorwaarde aan de bouwvergunning). Dit neemt niet weg dat er alsnog een exploitatieovereenkomst kan worden gesloten (privaatrechtelijke verhaalsmogelijkheid), maar of de zelfrealisator daar nog toe bereid is als de stok achter de deur blijkt te zijn weggevallen, is natuurlijk zeer de vraag.

Indien er een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht wordt vastgesteld, kan ook worden volstaan met het vaststellen van een globaal exploitatieplan (artikel 6.12 lid 6 Wro). Wordt de uitwerking van het bestemmingsplan vastgesteld, dan zal tevens een herziening van het exploitatieplan moeten worden vastgesteld (artikel 6.15 lid 2 Wro).

In het geval de gemeente meent geen exploitatieplan te hoeven vaststellen, dient zij dit uitdrukkelijk te besluiten.

#### Rechtsbescherming

Het exploitatieplan is een besluit in de zin van artikel 1:3 Awb. Op de voorbereiding van het exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing. Het ontwerpbesluit exploitatieplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit zes weken ter inzage moeten worden gelegd. De grondeigenaren in het exploitatiegebied moeten binnen vier weken na vaststelling van het exploitatieplan worden ingelicht over de vaststelling van het plan. Op de zienswijzen kan (af-

hankelijk van de plansoort) bezwaar en beroep worden ingesteld. De gemeentelijke grondexploitatie wordt derhalve openbaar en voor rechtsbescherming vatbaar. Dit in tegenstelling tot het huidige stelsel.

#### Herziening exploitatieplan

Het exploitatieplan dient elk jaar te worden herzien, totdat de werken, werkzaamheden en bouwwerken waar het exploitatieplan op ziet, zijn gerealiseerd (artikel 6.15 Wro). Op de herziening is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb wederom van toepassing, tenzij er geen sprake is van een echte afwijking van het exploitatieplan (artikel 6.15 lid 3 Wro), maar van een (cijfermatige) bijstelling.

#### Exploitatiebijdrage via de bouwvergunning

De kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut worden verhaald door middel van een exploitatiebijdrage die als voorschrift bij de bouwvergunning wordt opgelegd, indien de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Het anderszins verzekerd zijn van de kosten kan door middel van een gesloten exploitatieovereenkomst, waarin de exploitatiebijdrage ook uitdrukkelijk is verzekerd (bijvoorbeeld doordat reeds is betaald, een bankgarantie of concerngarantie is afgegeven). De zekerheidsstelling zal moeten geschieden voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Zo niet, dan is de gemeente genoodzaakt een exploitatieplan vast te stellen, ook al bestaan er voldoende overeenkomsten (zonder zekerheidsstelling). Is die zekerheid niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan in een wel gesloten overeenkomst gegeven en zou de gemeente geen exploitatieplan hebben vastgesteld, dan loopt de gemeente gevaar het kostenverhaal kwijt te raken.

In artikel 6.18 Wro is de methode voor het berekenen van de exploitatiebijdrage beschreven. Net als in het huidige stelsel betreft het ook hier een toedeling naar rato van profijt. In de rechtsbescherming zal daarnaast worden getoetst aan toerekenbaarheid en proportionaliteit.

#### Eindafrekening

Nieuw in het kostenverhaal is de eindafrekening die het college moet opstellen binnen drie maanden nadat de werken zoals omschreven in het exploitatieplan gereed zijn, of op verzoek van de exploitant als 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten zijn gerealiseerd (artikel 6.20 Wro). De eindafrekening is een herberekening van de exploitatiebijdrage. Indien de herberekende exploitatiebijdrage 5% lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage, dient de gemeente het verschil, voorzover dat groter is dan de 5%, binnen een maand terug te betalen aan de houder van de bouwvergunning of zijn rechtsopvolger. Andersom voorziet de GrexWet niet in een terugbetalingsplicht van de exploitant aan de gemeente, indien de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% hoger zou uitkomen dan de betaalde exploitatiebijdrage. Tegen het herberekeningbesluit staat beroep open.

#### Rechtsmiddelen tegen wanbetaling van de exploitatiebijdrage

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro staat de gemeente een aantal rechtsmiddelen ten dienste om er voor te zorgen dat de exploitatiebijdrage, die bij

de bouwvergunning is opgelegd, ook daadwerkelijk wordt betaald. Allereerst kan de gemeente de bouw stilleggen (artikel 6.21 lid 1 Wro). De gemeente kan tevens het verschuldigde bedrag bij dwangbevel invorderen of bij aanhoudende wanbetaling de bouwvergunning intrekken (artikel 6.21 lid 2 Wro).

#### Betaling door de gemeente

In het geval de exploitant (vergunninghouder) meer kosten maakt voor de aanleg van de openbare voorzieningen dan hem zou kunnen worden toegerekend, kan hij een verzoek tot betaling indienen bij de gemeente (artikel 6.22 Wro).

#### Karakter exploitatieplan

Het exploitatieplan is zowel een ruimtelijk als een financieel plan. Het kan door de gemeente niet worden genegeerd. Vaststellen van een ruimtelijk plan zonder exploitatieplan en zonder een uitdrukkelijk en gemotiveerd weigeringsbesluit om een exploitatieplan vast te stellen, levert een fictief weigeringsbesluit op waartegen weer rechtsbescherming openstaat.

Het exploitatieplan is vooral een plan waarmee de gemeente regie kan voeren in die situaties waarin zelfrealisatoren in het plan optreden. Het kan allerlei verplichtingen bevatten ten aanzien van de plaatsing van sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap, de planning en de voorzieningen zelf. Ook kan er een aanbestedingsplicht in worden opgenomen voor de openbare voorzieningen. Deze eisen krijgen door opnemen in het exploitatieplan uiteraard een dwingend bestuursrechtelijk karakter. Een bouwvergunning kan niet in strijd met het exploitatieplan worden afgegeven.

#### 8 . 7 . 3

#### E x p l o i t a t i e o v e r e e n k o m s t

Afdeling 6.4 van de Wro gaat uit van het primaat van de privaatrechtelijke weg. Het publieke stelsel van kostenverhaal werkt aanvullend op het privaatrechtelijke stelsel. De gemeente zal derhalve eerst een exploitatieovereenkomst proberen te sluiten met de zich in het exploitatiegebied bevindende zelfrealiserende eigenaren. Lukt dit niet dan dient de gemeente over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan.

De verhouding tussen het exploitatieplan en de exploitatieovereenkomst is als volgt. Als een exploitatieovereenkomst wordt gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld, dan dient de overeenkomst het plan in acht te nemen en mag daar niet van worden afgeweken. Als een exploitatieovereenkomst wordt gesloten voordat een exploitatieplan wordt vastgesteld, dan zijn partijen in principe vrij om met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen af te spreken wat zij wensen en zijn zij niet gebonden aan een later vastgesteld exploitatieplan. Eventuele bijdragen die geen betrekking hebben op het betrokken ruimtelijke plan moeten echter dwingend ruimtelijke ontwikkelingen betreffen die in een **structuurvisie** zijn opgenomen (de artikelen 6.13 lid 7 en 6.24 lid 1 van de Wro zien daar op). Dat betekent dat de gemeente in dat geval ook een hogere bijdrage kan afspreken dan via de publiekrechtelijke weg mogelijk is. Het nieuwe stelsel gaat daarbij uit van de vrijwilligheid van de overeenkomst.

De exploitatieovereenkomst is geregeld in artikel 6.24 Wro. Daarin staat dat in de exploitatieovereenkomst financiële bijdragen en vergoeding aan de gemeente van uit te keren planschadevergoedingen kunnen worden overeengekomen. Verder is voorgeschreven dat gepubliceerd moet worden dat er een overeenkomst is gesloten (passieve publicatie). Daarbij moet de gemeente een zakelijke beschrijving geven van de inhoud van de overeenkomst. In de exploitatieovereenkomst kunnen ook afspraken worden gemaakt die de grondexploitatie te buiten gaan, zoals afspraken over woningprijzen, particulier opdrachtgeverschap en afspraken van niet-financiële aard, zoals planvorming en -uitvoering. Gemeenten kunnen straks winst afromen zolang er nog geen exploitatieplan is vastgesteld, waarna de nog vast te stellen exploitatieovereenkomsten binnen de financiële kaders van het exploitatieplan moeten blijven. De ruimte voor winstafroming is in ieder geval begrensd door het verbod op betaalplanologie (het vragen van een financiële bijdrage of opleggen van een privaatrechtelijke verplichting voor ruimtelijke ordeningsmaatregelen; Alkemade/Hornkamp).

8 . 7 . 4

#### C o n c l u s i e

De nieuwe aandachtspunten voor het kostenverhaal van gemeenten naar aanleiding van de Grondexploitatiewet zijn kort samen te vatten in de volgende punten:

- Afdeling 6.4 van de Wro gaat uit van het primaat van het privaatrechtelijke kostenverhaal. Indien het kostenverhaal niet anderszins, via een exploitatieovereenkomst en/of via gronduitgifte is verzekerd, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen.
- Op grond van het exploitatieplan kan de gemeente haar kosten verhalen door middel van een exploitatiebijdrage bindend opgelegd als voorschrift bij de bouwvergunning.
- Het voorbereiden en vaststellen, alsmede het jaarlijks herzien van exploitatieplannen zal in de gemeentelijke organisatie de grootste organisatorische aanpassing vergen.
- Verder dient rekening te worden gehouden met de eindafrekening die binnen drie maanden na realisering van de werken en werkzaamheden op grond van het exploitatieplan moet worden opgesteld.
- Een verandering ten opzichte van het huidige kostenverhaal is voorts dat onder de werking van afdeling 6.4 van de Wro gemeenten winst mogen afromen bij het sluiten van een exploitatieovereenkomst.
- Tot slot is het zo dat bovenplanse kosten kunnen worden verhaald, indien daarvoor een grondslag wordt gelegd in een structuurvisie.

8 . 8

#### T o e l i c h t i n g

Een uitvoeringsparagraaf (of hoofdstuk) van een structuurvisie dient in feite twee doelen. Ten eerste wordt in een dergelijk hoofdstuk een doorkijk gegeven naar de uitvoering van de genoemde ontwikkelingen. Het gaat hierbij onder andere om planning, sturing en financieel resultaat. Ten tweede kan in dit

hoofdstuk de basis worden gelegd voor het zogeheten 'kostenverhaal van bovenplanse kosten'. Dit volgt direct uit de Wro. In deze notitie wordt ter begeleiding van hoofdstuk 8 van de structuurvisie Markelo kort ingegaan op de werking en de inhoud van het kostenverhaal van bovenplanse kosten.

Bovenplanse kosten kunnen in principe worden omschreven als kosten die worden toegerekend aan meer dan één gebiedsontwikkeling. In de Wro en de memorie van toelichting wordt in diverse artikelen gesproken over kosten die onder deze omschrijving kunnen vallen. Een heldere afbakening van in de wet gehanteerde begrippen, zoals ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24, lid 1, Wro) en bovenplanse (artikel 6.13) of bovenwijkse kosten, is helaas niet gegeven. Dit maakt de toepassing van de mogelijkheden voor het kostenverhaal enigszins (onnodig) gecompliceerd. In hoofdstuk 8 van de structuurvisie worden deze begrippen wel genoemd om aansluiting bij de Wro te houden. De kern van het kostenverhaal van bovenplanse kosten is hoe dan ook dat gemeenten de mogelijkheid hebben om kosten die zij moeten maken om voorzieningen te treffen die meerdere ruimtelijke projecten ten goede komen, te kunnen verhalen op de ontwikkelende partijen van die projecten. Een voorbeeld van bovenplanse kosten is een randweg: deze wordt mede aangelegd voor de ontsluiting van nieuwe gebieden.

De Wro geeft gemeenten de mogelijkheid diverse kosten te verhalen mits zij daarvoor een basis legt in de structuurvisie. In de structuurvisie moet worden onderbouwd waarom bepaalde kosten van voorzieningen worden verdeeld over andere projecten. In hoofdstuk 8 zijn eerst de verschillende voorzieningen en projecten benoemd (paragraaf 8.2 tot en met 8.4). Daarna is de 'samenhang' beschreven. Deze samenhang onderbouwt waarom bepaalde kosten worden verdeeld over andere projecten. Hiermee is dus de basis gelegd om in overeenkomsten met ontwikkelende partijen of middels een exploitatieplan kosten voor bovenplanse zaken te verhalen.



# I n s p r a a k , o v e r l e g e n z i e n s w i j z e n



In de periode van voorbereiding van de structuurvisie is op meerdere momenten de mening van burgers, belanghebbenden en raadsleden gepeild. De totstandkoming van de structuurvisie is dan ook als een interactief proces te karakteriseren.

Op 25 februari 2009 vond in dit verband een 'rondetafelgesprek' in de raadzaal van het gemeentehuis plaats. Het onderwerp van deze bijeenkomst (met publiek op de tribune) was de notitie 'Kwaliteiten - Kansen - Knelpunten', ofwel het analysedocument van de structuurvisie. Raadsleden waren tijdens het gesprek in de gelegenheid een aantal uit Markelo aangemelde stakeholders over diverse thema's aan de tand te voelen. De bijeenkomst heeft nuttige achtergrondinformatie opgeleverd die in de conceptstructuurvisie is verwerkt. Een samenvatting van de avond is als bijlage opgenomen.

RONDETAfelGESPReK

Van 26 februari 2009 tot 11 maart 2009 konden de inwoners van Markelo deelnemen aan een internetpeiling bij de voorbereiding van de structuurvisie. De panelleden werden bevraagd over onder meer wonen, bedrijvigheid, landschap en maatschappelijke voorzieningen. In totaal vulden 149 van 190 Markelose panelleden (=78%) de online vragenlijst in.

HOfPANEL

De uitkomsten van de peiling onderschrijven in brede zin de conclusies die uit de analyse naar voren komen. Veel respondenten uiten daarnaast de wens om een ontmoetingsruimte voor jongeren tot stand te brengen. Deze wens is als uit te voeren project aan de structuurvisie toegevoegd (zie paragraaf 6.7). Een samenvatting van de resultaten van het Hofpanel is in de bijlagen opgenomen. Een nieuwsbrief met een uitgebreid verslag van de peiling is te downloaden vanaf de website van het Hofpanel (maart 2009 - resultaten 3<sup>e</sup> peiling).

In het voorjaar van 2009 is het analysedocument uitgewerkt tot een conceptstructuurvisie. In eerste instantie is dit concept besproken met het bestuur van de Ondernemersvereniging Markelo. Vervolgens is op 22 juni 2009 de conceptstructuurvisie gepresenteerd aan de leden van de ondernemersvereniging. Deze bijeenkomst heeft geen gezichtspunten opgeleverd die aanleiding geven om het concept aan te passen. Wel waren sommige aanwezigen kritisch over de effectiviteit en uitvoerbaarheid van onderdelen van de visie, zoals de aanleg van de randweg. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage opgenomen.

ONDERNEMERSVERENIGING  
MARKELO

Na behandeling in de stuurgroep is de structuurvisie als ontwerp van 5 november tot en met 16 december 2009 voor een ieder ter visie gelegd. Binnen deze termijn (van zes weken) is in Markelo op 19 november 2009 tevens een infor-

ONTWERP-  
STRUCTUURVISIE

matie- en inspraakbijeenkomst gehouden. Deze druk bezochte bijeenkomst bestond uit een inloopgedeelte, gevolgd door een presentatie van de structuurvisie, met daarna de mogelijkheid tot het stellen van vragen en het plaatsen van opmerkingen.

Gedurende de termijn van zes weken bestond voor burgers en belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp in te dienen.

De ontwerpstructuurvisie is tevens voor commentaar voorgelegd aan een aantal instanties, zoals provincie Overijssel, buurgemeenten en betrokken waterschappen.

Op het ontwerp van de structuurvisie zijn in totaal 34 schriftelijke reacties van burgers en instanties ingediend. De behandeling van deze reacties heeft plaatsgevonden in de 'Zienswijzennotitie van de ontwerp Structuurvisie Markelo'. In deze notitie neemt het college van burgemeester en wethouders een standpunt in over de binnengekomen zienswijzen en geeft het college aan of en op welke wijze de zienswijzen aanleiding hebben gegeven de structuurvisie aan te passen. De notitie geldt als losse bijlage bij de structuurvisie.

# B i j l a g e n



## Samenvatting rondetafelgesprek

Korte samenvatting van de opmerkingen en aandachtspunten die zijn gemaakt tijdens het rondetafelgesprek d.d. 25 februari 2009 om 19.30 uur in de raadszaal van het gemeentehuis Hof van Twente te Goor.

Het onderwerp van deze avond was de Notitie Kwaliteiten - Knelpunten - Kansen, de zogenaamde inventarisatie, ten behoeve van de Structuurvisie Markelo.

### Onderwerp: wonen

- Meer zorgwoningen en starterswoningen. De huidige woningen zijn te duur.
- Bouwen voor senioren.
- Inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Aandachtspunt is de locatie in het centrum van de bedrijven.
- Maak van Markelo een wereldwonder. Plaats een groene muur om Markelo heen en maak het grootste dorpsplein op de locatie van Arkervaart. Op deze wijze wordt Markelo op de kaart geplaatst.
- De huidige structuurvisie is nog steeds actueel. Hiervoor zijn plannen ingestuurd, doch hierop is nooit een reactie gegeven. Wat is er met deze plannen gebeurd?
- Bij een aantrekkelijk winkelgebied horen voldoende parkeerplaatsen.
- Zorg voor een groene afwerking van de dorpsranden rondom Markelo, waardoor er sprake is van een zachte overgang.
- Door de vergrijzing de woningen voor ouderen en zorg dicht bij de voorzieningen bouwen.
- In Markelo is bij de woningverhuurders geen sprake van een wachtlijst. De woon- en zorgwoningen zijn moeilijk te verhuren.
- Voor starters is er sprake van een lastige markt. De woningen die op de markt worden gebracht zijn te duur.
- Arkervaart zou niet weg kunnen uit Markelo. Dit wordt betwijfeld.
- De cijfers uit de huidige Woonvisie zouden moeten worden geactualiseerd.
- De gemeente zou weer met Arkervaart moeten gaan onderhandelen over een vertrek van Arkervaart uit Markelo. Het algemeen belang is namelijk groter dan het werkgelegenheidsbelang.
- Het kostenaspect van een bedrijfsverplaatsing is niet duidelijk.
- Een betere kwaliteit van bouwen is noodzakelijk. Buurten verpauperen (Roosdomsweg).
- Volgens de nieuwe Woonvisie is de bouw van jaarlijks 10 woningen veel te weinig.

### Onderwerp: werken

- De realisering van een nieuw bedrijventerrein is positief. Wel zou het bedrijventerrein meer mogelijkheden moeten kennen voor de vestiging van bedrijven. Ook de vestiging van bedrijven met een zwaardere milieubelasting en bedrijven uit andere plaatsen.
- In Markelo is op korte termijn een grote behoefte aan bedrijfsverplaatsingen.
- De bedrijven kunnen niet nog eens 10 jaar wachten op een nieuw bedrijventerrein.
- De huidige winkellocaties versterken.
- De zwaardere bedrijven verplaatsen naar de bedrijvenlocatie aan het Twentekanaal.
- Het verplaatsen van de plaatselijke bedrijven moet binnen Markelo mogelijk worden gemaakt.
- Het aantal genoemde arbeidsplaatsen is inclusief de bedrijvenlocatie aan het Twentekanaal.

- De kosten voor het verplaatsen van Arkervaart naar een nieuwe locatie bedragen vele malen meer dan 10 miljoen euro.
- De grens van de milieucategorisering voor bedrijven stellen op 2 tot 3.
- De discotheek verplaatsen naar elders buiten Markelo! Wat zijn de ambities voor de toekomst? Hiermee rekening houden. Een verplaatsing naar Goor is niet mogelijk.
- Wat zijn de plannen voor de locatie en de leegstaande bedrijfsgebouwen van Coberco?
- Wat zijn de ontwikkelingen voor Markelo? Volbouwen of het dorpse karakter houden? Het dorpsgezicht wel behouden.
- Om de werkgelegenheid onder hbo'ers voor deze regio te behouden, is het wenselijk om een hoogwaardig industrieterrein te realiseren. En dan alleen voor de lokale behoefte en niet voor de vestiging van bedrijven buiten de gemeente.

#### **Onderwerp: centrum**

- Wat is er mogelijk op het Coberco terrein? Wat is de milieucirkel? Wat kan er binnen de milieucirkel?
- Een bedrijfsverplaatsing van Arkervaart is niet aan de orde. Arkervaart beschikt over een recente milieuvergunning.
- Bill's Bar wordt beperkt door de omliggende woningen.
- Het is wenselijk een visie voor een lange termijn voor de locaties Arkervaart en Coberco, alsmede de omgeving, op te nemen in de structuurvisie.
- Voor de wenselijke verplaatsing van beide bedrijven in de structuurvisie een fasering opnemen.
- Niet iedereen is ervan overtuigd dat Arkervaart blijft. De gemeente zou met Arkervaart moeten gaan onderhandelen over een bedrijfsverplaatsing.
- De winkels in de Grotestraat zouden bij nieuwbouw naar achteren moeten worden verplaatst. Hierdoor wordt een bredere straat gerealiseerd.
- Twee trekkers op de beide toegangen naar het winkelgebied plaatsen.
- Het kantoor van Arkervaart staat leeg. Hier kunnen andere functies in worden ondergebracht.
- De Coberco bedrijfsgebouwen staan leeg. Hier alvast ontwikkelingen mogelijk maken. Over de ontwikkelingen iets zeggen in de structuurvisie.
- Gevraagd wordt om een reactie op de plannen die zijn ingediend voor de locatie Coberco (zie ook onderwerp wonen). Arkervaart is belemmerend voor bepaalde ontwikkelingen.
- Intensieve bewinkeling in relatie tot het vrachtverkeer is geen goede combinatie.

#### **Onderwerp: maatschappelijke voorzieningen en recreatie/toerisme**

- Er bestaan twijfels over het aantal slaapplekken in Markelo. Een goed hotel erbij zou een positieve ontwikkeling zijn.
- Een binnen- en buitenbad realiseren in Markelo.
- Bestaat er behoefte aan hotels?

#### **Onderwerp: verkeer**

- Het aanleggen van een randweg is een slechte oplossing. De grote lus voor een omleiding om Markelo ligt er al. Door borden te plaatsen kan het (vracht)verkeer worden omgeleid.
- Een ontsluitingsweg is noodzakelijk. Zowel voor het dorp als voor de woningen en het bedrijventerrein.

- De voorgestelde randweg leidt het vrachtverkeer langs de scholen. Het vrachtverkeer moet er op een andere wijze worden uitgehaald.
- Voor het parkeren bij het gemeentehuis is sprake van een nieuwe visie.
- Rondom de kerk wordt geparkeerd. Dit zou echter groen worden. De beschouwing van het gebruik van de gronden rondom de kerk in de structuurvisie meenemen.
- Er zijn in Markelo voldoende parkeerplaatsen voorhanden. Het is echter niet wenselijk parkeerruimte weg te halen.
- Het parkeren in de Grotestraat is een chaos.



### Presentatie concept Structuurvisie Markelo

Datum vergadering:	22 juni 2009
Duur vergadering:	20.00 uur tot 23.00 uur
Plaats vergadering:	Bill's Bar te Markelo
Aanwezig:	Wethouder Sijbom, Marieke van der Aa en Sieds Tichelaar (gemeente) en Koos Haarsma (BügelHajema)
Extern	Bestuur Ondernemersvereniging Markelo en plm. 25 leden
Afwezig:	
Verslaglegging:	Sieds Tichelaar
Bijlage(n):	Geen
Kopie aan:	
Volgende vergadering:	N.v.t.

---

#### 1. Opening van de vergadering

Het bestuur van de Ondernemersvereniging Markelo opent deze bijeenkomst en stelt de vertegenwoordigers van de gemeente en het stedenbouwkundig adviesbureau aan de aanwezigen voor. Het belang van een nieuwe structuurvisie voor Markelo wordt benadrukt. De visie maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Deze avond worden de voorstellen door de gemeente gepresenteerd en krijgt iedereen de gelegenheid om hierover opmerkingen te maken.

#### 2. Toelichting op de concept structuurvisie

Wethouder Sijbom dankt de Ondernemersvereniging Markelo voor de uitnodiging. Deze presentatie en de gelegenheid om opmerkingen te maken past binnen het wettelijk kader, waaraan de totstandkoming van een structuurvisie moet voldoen.

Naast deze informatieavond krijgt iedereen ook de gelegenheid om op het ontwerp van de structuurvisie te reageren. Tijdens een informatieavond voor alle belanghebbenden en belangstellenden wordt de ontwerpstructuurvisie gepresenteerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om tijdens een inloopavond de plannen in te zien en hierop te reageren.

Deze structuurvisie vervangt de oude structuurvisie, die voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum belemmerend werkt. In deze visie is sprake van een geheel ander beleidskader. De reden hiervan is de locatie Arkervaart. Er is geen reden om aan te nemen dat dit bedrijf op korte termijn vertrekt.

Nadrukkelijk wordt aangegeven, dat het hier gaat om een concept. Opmerkingen vanuit de ondernemers kunnen nog leiden tot aanpassingen. Na de zomervakantie zal het ontwerp gereed zijn. Nog dit jaar vindt de vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad plaats.

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is het opstellen van structuurvisie een wettelijke plicht. Een structuurvisie is dus altijd nodig. Overigens is de gemeente al enige tijd bezig met het opstellen van deze structuurvisie. Veel ideeën zijn al geïnventariseerd en hebben een plek gevonden in deze visie.

Een aandachtspunt is verder de mogelijkheid om de bedrijven uit de kom te verplaatsen naar een bedrijventerrein en de vrijkomende locaties in te vullen met woningbouw. Dit past binnen de woonvisie die recentelijk door de gemeenteraad is vastgesteld. In de woonvisie is bepaald dat inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties gaan.

### 3. Presentatie van de concept structuurvisie

Koos Haarsma geeft door middel van een presentatie een toelichting op de totstandkoming van de concept structuurvisie.

De presentatie heeft als naam: Concept Structuurvisie Markelo 22 juni 2009.

### 4. Vragen

Vervolgens wordt de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen. Vooruitlopende op de mogelijkheid om vragen te stellen merkt wethouder Sibbom op, dat de gemeente blij is met het feit we nu anders tegen de centrumvisie kunnen aankijken. Verder vraagt hij aandacht voor de landschappelijke afronding van een aantal locaties langs de rand van Markelo.

Vraag

Met de eigenaar van supermarkt Dirk van de Broek is door de gemeente niet gesproken over een verplaatsing van de supermarkt. Verder is er geen geld voor een verplaatsing.

Antwoord

De structuurvisie geeft een antwoord op de vraag hoe het centrum van Markelo kan worden versterkt. Het is een impuls. Een mogelijkheid hiertoe is een trekker, zoals een supermarkt, te verplaatsen naar het andere deel van het centrum. Hiermee wordt het centrum krachtiger gesitueerd en daardoor aantrekkelijker voor het publiek. Overigens hoeft het niet om een supermarkt te gaan. Het kan ook een andere trekker zijn.

Vraag

Welke categorie bedrijven mogen zich op het nieuwe bedrijventerrein vestigen.

Antwoord

Allereerst de opmerking dat de provincie Overijssel aangeeft dat er sprake is van minder behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Tevens is een gegeven, dat Markelo een bedrijfsterrein mag ontwikkelen voor alleen lokale bedrijven. Voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein zijn dit de uitgangspunten.

De toegestane categorie wordt 3(a). Bedrijven die in een hogere categorie zitten, maar door de omvang en de geringe milieubelasting minder overlast veroorzaken dan categorie 3 bedrijven, mogen zich op basis van milieuonderzoek hier ook vestigen.

Vraag

Vermindert de aanwezigheid van een randweg het verkeer in Markelo wel daadwerkelijk.

Antwoord

De aanleg van de randweg heeft tot gevolg dat er ook passende (verkeers)maatregelen moeten worden getroffen op de wegen naar het centrum van Markelo, zodat het doorgaande verkeer de keuze maakt om voor de randweg te kiezen.

Vraag

Zijn er concrete metingen gedaan naar het (zware) vrachtverkeer dat door Markelo rijdt.

Antwoord

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden.

Vraag

De asdruk van de brug over het Twentekanaal bij Markelo is een probleem. Door de vrachtwagens van Holterman is het in Markelo veel drukker geworden. Holterman heeft de toezegging gedaan dat alleen de vrachtwagens die door hun gewicht niet over de brug mogen door Markelo rijden en dat de overige vrachtwagens gebruik maken van de brug. Dit gebeurt helaas niet.

Antwoord

De bestemming van de vrachtwagens bepaalt of ze over de brug rijden of door Markelo. Hier is weinig aan te doen. Met betrekking tot de berijdbaarheid van de brug verzet de gemeente zich tegen de wens van de provincie voor een lagere asdruk.

Vraag

Wat is de werkelijke duur van de komst van een randweg. Er wordt alle vele jaren over gesproken, maar er is nog niets gebeurd. Verder wordt ook het buitengebied belast door de vrachtwagens.

Antwoord

Inmiddels heeft de gemeenteraad ingestemd met een onderzoek naar de mogelijkheid/noodzaak van een randweg. Ook zal moeten worden gesproken over de financiering van de randweg. Het is bij lange niet mogelijk om de randweg te financieren uit de opbrengsten van de woningbouwprojecten.

Het vrachtverkeer in het buitengebied is inderdaad een probleem. Hopelijk wordt dit met een randweg opgelost.

Vraag

De randweg heeft gevolgen voor het verkeer op de Irenestraat en de Beatrixstraat. Hier zijn scholen aanwezig. Is hiermee rekening gehouden.

Antwoord

De aanleg van een randweg heeft gevolgen voor andere wegen. Het is inherent aan de randweg, dat hiervoor treffende maatregelen moeten worden getroffen. Hier is sprake van oorzaak en gevolg.

Voor sommige bedrijven zal de aanleg van een randweg en het onaantrekkelijk maken van het centrum van Markelo voor vrachtwagens economische gevolgen hebben. Uit de praktijk blijkt dat economische maatregelen vaak voor gaan op de leefbaarheid in een kern.

Vraag

De aanleg van de randweg is het probleem verleggen. Veel verkeer zal in plaats van de randweg via de scholen in de Irenestraat en de Beatrixstraat gaan. De Irenestraat is een 30 km weg, maar op de Beatrixstraat mag het verkeer 50 km rijden.

Antwoord

Deze mening wordt niet gedeeld. Verder is het niet mogelijk om van alle wegen binnen de bebouwde kom 30 km wegen te maken. Het 30 km regiem geldt alleen voor woonwijken. Voor doorgaande wegen in een wijk geldt over het algemeen 50 km. Bij de scholen zullen (verkeers)maatregelen worden getroffen.

Opgemerkt wordt nog dat, als er geen randweg wordt aangelegd, er ook geen ontsluiting voor De Esch en het bedrijventerrein kan worden gerealiseerd.

Vraag

Wat zal binnen de genoemde onderwerpen het eerst worden aangepakt. Het centrum (infra) of de randweg.

Antwoord

Het bedrijventerrein heeft de eerste prioriteit. Voor het centrum ligt het initiatief primair bij de ondernemers. In het bestemmingsplannen worden de voorwaarden geregeld. De randweg is een gemeentelijk initiatief.

Vraag

Hoe denkt de gemeente het traject in te gaan. Wat zijn haalbare ontwikkelingsrichtingen.

Antwoord

De structuurvisie geeft ontwikkelingsmogelijkheden aan. Als uit zienswijzen blijkt dat men een bepaalde ontwikkeling niet wil, dan kan de gemeente anders besluiten. De mensen kunnen dit melden bij de gemeente. Nogmaals. De visie geeft een mogelijkheid weer. Hetzelfde geldt voor iets dat wordt gemist.

De uitwerking van de visie is een afzonderlijk traject. Dit traject moet nog worden gevoerd.

Vraag

De plannen voor het centrum liggen er al. Hier is nooit iets mee gedaan.

Antwoord

Door de oude structuurvisie, die rekening hield met het vertrek van Arkervaart, konden de plannen niet worden gerealiseerd. Met deze nieuwe visie worden de plannen wel mogelijk gemaakt.

Vraag

In de visie wordt voorgesteld om 2 bouwlagen met kap te bouwen. 3 hoog bouwen moet ook kunnen. Plannen zijn alleen haalbaar als ze kunnen worden gefinancierd.

Antwoord

In de uitvoering zal naast een bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitplan worden gemaakt. Het beeldkwaliteitplan zal ook iets zeggen over de hoogte van de bebouwing. Mogelijk zijn er locaties waar wel 3 hoog kan worden gebouwd. Uitgangspunt blijft echter 2 bouwlagen met een zelfstandige kap.

Vraag

Op de locatie van de supermarkt Dirk van de Broek zouden ook kleine winkels met passend groen kunnen worden gerealiseerd.

Antwoord

Uitgangspunt van de structuurvisie is om op deze locatie de pleinfunctie te versterken. Een hotel is een goede mogelijkheid, maar ook andere alternatieven zijn denkbaar.

Vraag

Wat is het aantal nieuw te bouwen woningen.

Antwoord

Met betrekking tot het aantal woningen ligt er niets vast. Uitgangspunt is om eerst in het centrum te bouwen en dan daarbuiten. Op dit moment worden er volgens de woonvisie teveel woningen gebouwd. Wel wordt jaarlijks de woningbouwbehoefte gemonitord en geprioriteerd.

Vraag

Wat is het tijdpad.

Antwoord

Het is de bedoeling dat in 2010 de bestemmingsplannen worden vastgesteld.

Vraag

Door Bill's Bar zijn twee verzoeken ingediend. Worden deze verzoeken in de structuurvisie meegenomen.

Antwoord

De beide verzoeken krijgen een beoordeling in de structuurvisie. Hetzelfde geldt voor de andere ingediende plannen.

Vraag

Komen er bedrijfswoningen op het bedrijventerrein.

Antwoord

Dit is niet het geval. Hiermee zijn vanwege de milieuaspecten in het verleden slechte ervaringen opgedaan. Wel wordt in de overgang van woningen naar bedrijven rekening gehouden met de milieucategorie. Nabij woningen komt er een lichtere milieucategorie. Ook zal aandacht aan de kwaliteit van de bedrijfsgebouwen worden besteed. De kwaliteit is overigens ook een verantwoordelijkheid van de ondernemers. De gemeente wil geen knellend welstandsregiem, maar dit betekent wel dat er een verantwoordelijkheid bij de ondernemers komt te liggen.

## 5. Sluiting.

De Ondernemersvereniging Markelo sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun inbreng en de gemeente en BügelHajema voor de presentatie. De avond wordt afgesloten met de opmerking dat deze structuurvisie kansen biedt, waar de ondernemers gebruik van moeten maken.



## Samenvatting resultaten Hofpanel.

Inwoners van Markelo verschillen van mening over het aantal nieuwe woningen dat mag worden gebouwd. Wel is men het in grote lijnen met elkaar eens dat nieuwe woningen zoveel mogelijk in de kern gebouwd moeten worden, dat er een diverser winkelaanbod kan komen en dat het vrachtverkeer door de Grotestraat moet worden gweed. Dat zijn enkele van de uitkomsten van de Hofpeiling die de gemeente Hof van Twente heeft uitgevoerd voor de structuurvisie Markelo.

De gemeente Hof van Twente is bezig met het opstellen van een structuurvisie voor Markelo waarin zij haar visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Markelo neerlegt. Van 26 februari tot en met 10 maart konden de inwoners van Markelo deelnemen aan een internetpeiling in het kader van deze structuurvisie. De panelleden werden bevraagd over onder meer wonen, bedrijvigheid, landschap en maatschappelijke voorzieningen. In totaal vulden 149 van 190 Markelose panelleden (=78%) de online vragenlijst in.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de uitkomsten van het panel per thema. Een nieuwsbrief met een uitgebreid verslag is aan de stukken toegevoegd en te downloaden vanaf de [website van het Hofpanel \(Maart 2009 - resultaten 3e peiling\)](#)

### **Wonen**

De woonvisie van de gemeente gaat ervan uit dat tot 2015 in totaal maximaal 50 nieuwe woningen in Markelo mogen worden gebouwd. Onder de Markeloërs bestaat verdeeldheid of dit aantal te hoog of te laag is. Wel bestaat er een duidelijke voorkeur voor de bouw van starterswoningen (77% geeft aan dat hier behoefte aan is). Daarbij geeft bijna 60% van de ondervraagden er de voorkeur aan dat de nieuwe woningen in de kern komen (inbreiding). Een derde vindt dat ook aan de rand van Markelo mag worden gebouwd. De noordelijke rand ziet men dan als meest geschikte woningbouwlocatie. De Esch fase II (door 46 % genoemd) of het centrum van

Markelo (40 procent).

### **Bedrijvigheid**

Over de wenselijkheid van nieuwe bedrijventerreinen zijn de panelleden verdeeld. De voorstanders zien met name lichte en middelzware bedrijvigheid (zoals groothandels, timmerfabrieken en kantoren) komen. De Rijssenseweg ziet men als meest geschikte locatie.

### **Toerisme**

Bijna 7 op de 10 inwoners zijn voor verdere stimulering van recreatie en toerisme. Niet alleen vanwege het economische belang, maar ook omdat het van invloed is op de instandhouding van voorzieningen in Markelo. Gaat het echter om uitbreiding van verblijfsrecreatie (campings, hotels ed), dan is men verdeeld. De tegenstanders (2 op de 10) vrezen dat verdere uitbouw van het toerisme ten koste gaat van de rust en de natuur.

### **Centrum**

Een meerderheid van de Markeloërs beoordeelt de uitstraling van het centrum en de samenstelling van het winkelaanbod als redelijk tot goed. Bijna de helft (47%) is van mening dat het winkelaanbod onvoldoende is. Met name een winkel in huishoudelijke artikelen wordt gemist. Ook bestaat er behoefte aan een 'echt' dorpsplein.

### **Verkeer**

Tweederde van de inwoners ondervindt overlast van vrachtverkeer door de Grotestraat. Het autoverkeer veroorzaakt minder hinder bij de inwoners (27%). Bijna de helft van de inwoners vindt het belangrijk om met de auto door de Grotestraat te kunnen rijden. Bijna de helft (48%) staat positief tegenover het weren van doorgaand verkeer door de Grotestraat.

### **Randweg**

Voor de nieuwe randweg ten noordoosten van Markelo zal een tracéstudie worden uitgevoerd. Aan de panelleden is de vraag voorgelegd welke aspecten zij het meest belangrijk vinden. Daaruit komt naar voren dat men het omleiden van vrachtverkeer

belangrijker acht dan het beperken van geluidsoverlast of het sparen van de natuur.

### **Vorzieningen**

Over het aanbod van medische en sociaal-culturele voorzieningen zijn de meeste Markeloërs tevreden. Alleen worden een eigen plek voor de jeugd en een huisartsenpost gemist.



**Archeologische waardenkaart  
Markelo - historische kern**

**LEGENDA**

**historische elementen**

- stadswal (globale ligging)
- stratenpatroon (globaal)
- water
- bebouwing in 1832

- historisch element (met nummer)

**Historische kern**

- kern van Markelo

**Archeologie**

- ★ archeologische waarneming (met nummer)
- archeologisch onderzoek (met nummer)

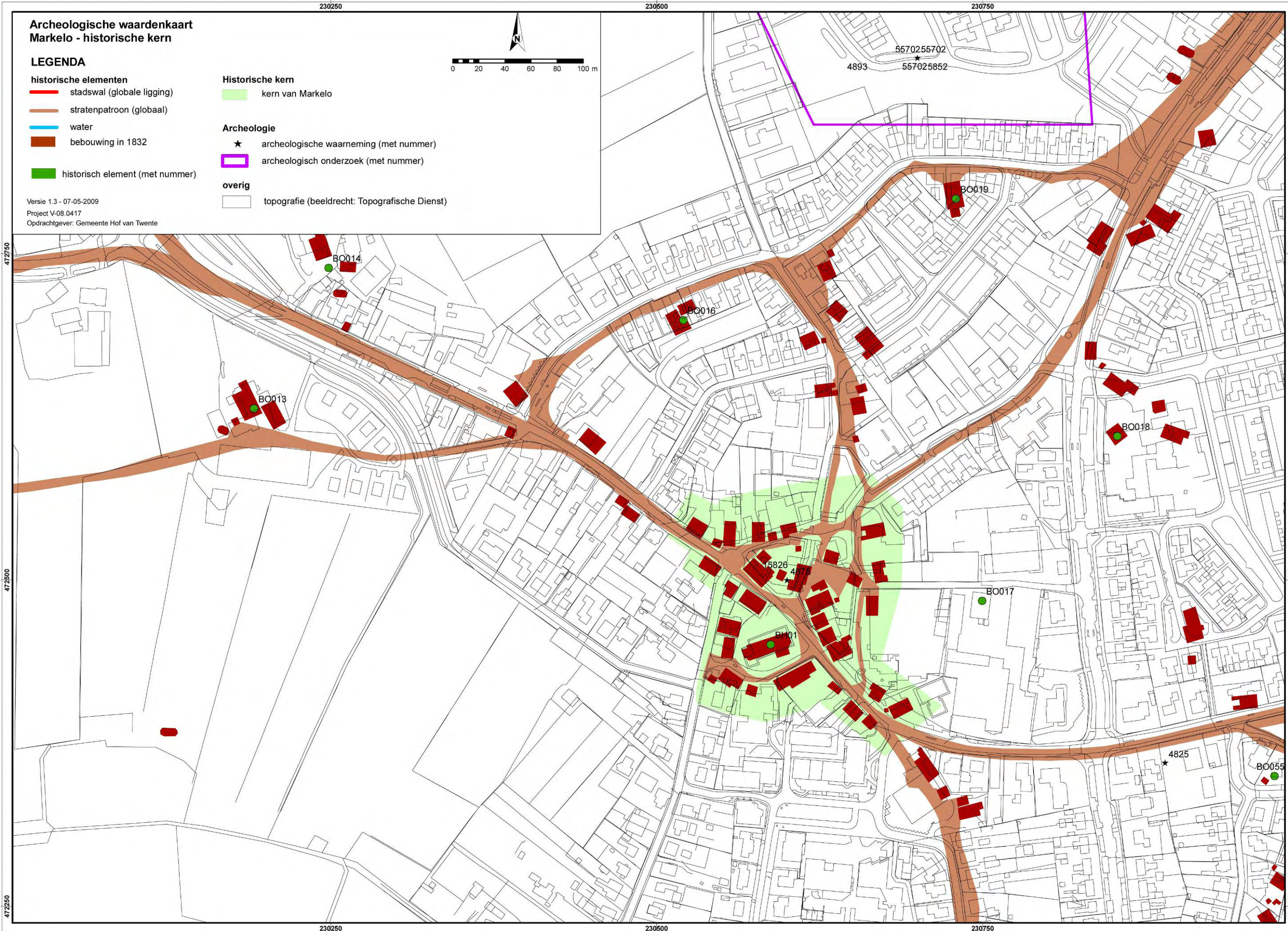
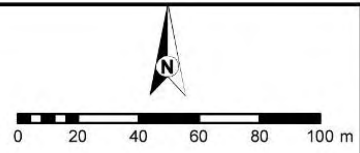
**overig**

- topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)

Versie 1.3 - 07-05-2009

Project V-08.0417

Oprachtgever: Gemeente Hof van Twente





# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Hof van Twente

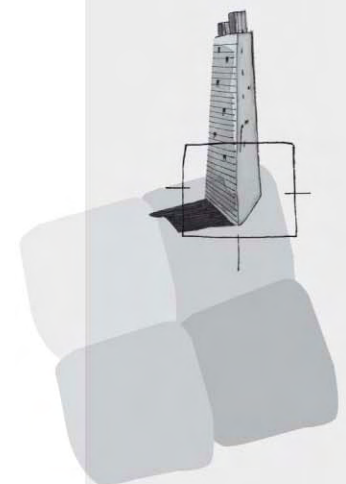
Projectleider en  
contactpersoon  
De heer S. Tichelaar

Rapport  
BügelHajema Adviseurs

Fotografie  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs  
De heer ir. J.A. Haarsma

Projectnummer  
050.00.06.45.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort