

**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Markelo, herziening
Hemmelweg ong.'**

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Markelo, herziening Hemmelweg ong.'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Gemeentelijke reactie
- C. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markelo, herziening Hemmelweg ong.' heeft met ingang van 9 juli 2020 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Gedateerd op 03-07-2020, ingekomen 12-07-2020, nummer 70247.

Zienswijze 2

Gedateerd op 25-07-2020, ingekomen 27-07-2020, nummer 78452.

Zienswijze 3

Gedateerd op 28-07-2020, ingekomen 29-07-2020, nummer 78604.

Zienswijze 4

Gedateerd op 28-07-2020, ingekomen 29-07-2020, nummer 78696.

Zienswijze 5

Gedateerd op 03-08-2020, ingekomen 03-08-2020, nummer 79225.

Zienswijze 6

Gedateerd op 07-08-2020, ingekomen 11-08-2020, nummer 80137.

Zienswijze 7

Gedateerd op 08-08-2020, ingekomen 11-08-2020, nummer 80146.

Zienswijze 8

Gedateerd op 10-08-2020, ingekomen 17-08-2020, nummer 80689.

Zienswijze 9

Gedateerd op 17-08-2020, ingekomen 17-08-2020, nummer 80976.

Zienswijze 10

Gedateerd op 17-08-2020, ingekomen 17-08-2020, nummer 81065.

Zienswijze 11

Gedateerd op 18-08-2020, ingekomen 18-08-2020, nummer 81227.

Zienswijze 12

Gedateerd op 17-08-2020, ingekomen 18-08-2020, nummer 81247.

Zienswijze 13

Gedateerd op 18-08-2020, ingekomen 18-08-2020, nummer 81294.

Zienswijze 14

Gedateerd op 17-08-2020, ingekomen 19-08-2020, nummer 81439.

Zienswijze 15

Gedateerd op 17-08-2020, ingekomen 19-08-2020, nummer 81448.

Hieronder een weergave van de inhoudelijke zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze 1

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Volledige reactie

Reclamant geeft aan graag een reactie te ontvangen van de wethouder en niet van betrokken ambtenaren die zelf belast zijn met het proces en de inhoud waarover hij zijn zorgen heeft geuit. De strekking, toon en inhoud ervaart reclamant als 'niet zeuren en wij gaan door met wat wij willen'. Reclamant vraagt om een volledige reactie en zijn serieuze bezwaren niet af te wimpelen.

2. De inloopbijeenkomst

Eerder is per brief richting reclamant aangegeven dat de inloopbijeenkomst in februari 2020 goed is bezocht. Reclamant is van mening dat dit niet het geval was en ziet daarin de proces-arrogantie van de gemeente. Reclamant blijft herhalen dat het moment op de dag voor zo'n bijeenkomst (maandag van 16:00-19:00) simpelweg niet past en burgeronvriendelijk is. Daarnaast vindt reclamant dat de hele wijk Beusbergen hiervoor uitgenodigd had moeten worden.

3. Groen omzoomde ruimte

Reclamant wijst erop dat in de eerdere brief aan hem (d.d. 2 juli 2020) een flauwekul verhaal is opgehangen over 'groen omzoomde ruimte', waarmee het bezwaar om op deze unieke landschappelijke plek te bouwen wordt weggeredeneerd. Reclamant kan zich niet vinden in het bebouwen van deze unieke locatie in het unieke landschap van Markelo en Twente.

4. Voorkeursbehandeling

Reclamant vindt dat er bij het CPO-plan sprake is van een voorkeursbehandeling die geen gelijke kansen biedt voor alle inwoners. Daarin ziet hij ook een koppeling met de listige procesgang. Hij verzoekt daarom een verklaring af te geven dat geen enkele initiatiefnemer direct of indirect banden of relaties heeft met de gemeente, ambtenaren of verenigingen/stichtingen die een nauwe relatie hebben met de gemeente. Daarnaast is hij van mening dat alle inwoners van Markelo dezelfde gelegenheid moet worden geboden om met vergelijkbare initiatieven te komen.

5. Prijsbepaling en speculatie

Reclamant vindt het een issue welke prijs er voor de grond betaald wordt en hoe de gemeente speculatie door de initiatiefnemers denkt te voorkomen. Het betreft publiek eigendom waarvoor een marktconforme prijs tot stand moet komen.

6. Bezwaar inzage periode

Reclamant vindt het een uitermate listige procesgang vanuit de gemeente. Hij kan zich dan ook niet vinden in het feit dat het plan in de vakantieperiode ter inzage is gelegd. Hij verzoekt het hele proces te herzien en de procedure af te breken.

Zienswijze 2

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Communicatie

Reclamant merkt op dat in de brief met de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst werd gesproken over starterswoningen en dat pas bij de inloopbijeenkomst bleek dat er ook 4 twee-aaneen gebouwde woningen werden gebouwd. In de brief voor het ontwerpbestemmingsplan kwam vervolgens de term starterswoning niet meer voor.

2. Beleid

Andere locaties die in de Structuurvisie Markelo benoemd staan, zoals De Esch, de Keppels, het oude schoolgebouw De Zwaluw en de A. ten Hovestraat worden zo ter zijde geschoven. De huidige bestemming is 'Groen' en het gebied wordt gebruikt als volkstuinen. De volkstuinen dragen bij aan het sociale contact. Op basis van het rijksbeleid moet worden aangetoond:

1. Dat er behoefte bestaat;
2. Dat er elders binnen Markelo geen mogelijkheid bestaat om te bouwen.

Reclamant stelt dat met voorliggende locatie een verkeerde keuze wordt gemaakt en er andere locaties zijn waar daadwerkelijk binnenstedelijk ontwikkeld kan worden.

3. Geluid

Reclamant vreest geluidsoverlast ten gevolge van warmtepompen.

4. Flora- en fauna

Reclamant vraagt of er onderzoek is gedaan naar flora- en fauna.

5. Waterwingebied

Reclamant stelt dat er bij verwarming met grondwater dichtbij een waterwingebied sprake zal zijn van thermische vervuiling van het grondwater.

6. PFAS-norm

Reclamant vraagt hoe het zit met de PFAS-norm.

7. Stikstof uitstoot

Reclamant vraagt hoe het zit met de stikstofuitstoot van de zware bouwmachines.

8. Verkeersoverlast

In de plannen wordt een toegangsweg gecreëerd. Deze komt precies uit bij een speeltuin waar veel jonge kinderen uit de buurt spelen en waar nu bijna geen verkeer komt. Met voorliggende plannen komen er dagelijks 92 verkeersbewegingen bij. Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid.

Zienswijze 3

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Communicatie

Reclamant merkt op dat in de brief met de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst werd gesproken over starterswoningen en dat pas bij de inloopbijeenkomst bleek dat er ook 4 twee-aaneen gebouwde woningen werden gebouwd. Reclamant vindt het bezwaarlijk dat de communicatie omtrent de plannen inconsistent is geweest gedurende het traject.

2. Digitale beschikbaarheid

Reclamant geeft aan dat er geen mogelijkheid bestond om het plan online te bekijken.

3. Beleid

Reclamant vindt het een verwerpelijke keuze om groengebied , grenzend aan de rand van een uniek natuurgebied, op te offeren voor woningen, terwijl er in en rond Markelo voldoende mogelijkheden zijn op andere plekken die veel geschikter zijn voor de realisatie van woningen. Daarbij worden concreet de volgende plekken genoemd:

- Woonwijk de Esch;
- Voormalige basisschool De Welp;
- De voormalige bibliotheek;
- De A. ten Hovestraat;
- De Keppels.

Reclamant wijst op het rijksbeleid dat de volgende criteria stelt aan het bouwen buiten stedelijk gebied:

1. U dient aan te tonen dat er behoefte bestaat;
2. U dient aan te tonen dat er elders binnen Markelo geen mogelijkheid bestaat om aan deze behoefte te voldoen.

Het eerste punt staat voor reclamant niet ter discussie, het tweede punt wel. Reclamant stelt dat er voldoende andere locaties in Markelo zijn om aan de behoefte te voldoen en dat het plan daarom in strijd is met het rijksbeleid.

4. Verkeersveiligheid

Reclamant merkt op dat er een verharde weg staat ingetekend langs het bestaande speeltuintje. Tijdens de eerdere inloopbijeenkomst merkten aanwezige ambtenaren op dat zij twee toegangswegen wilden creëren voor de hulpdiensten. Dit vindt reclamant onnodig omdat er binnen de gemeente Hof van Twente tal van doodlopende wegen bestaan met meer woningen dan in dit plan. Reclamant zal onder geen beding een toegangsweg langs de speeltuin accepteren.

5. Natuur

Reclamant geniet van het groene uitzicht en de vrijheid om De Hulpe te betreden via de tuintjes. Ook hebben de volkstuintjes een sociale functie. De groenstrook zorgt voor de aanwezigheid van veel dieren, is ook aan deze bewoners van het gebied gedacht?

Zienswijze 4

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Communicatie

Reclamant vindt dat de procedure op slinkse wijze buiten de informatiekkanalen naar de bewoners van Markelo is gedeeld. De ter inzagelegging was tijdens de grote vakantie zodat er geen zienswijzen ingediend zullen worden. Verder is er een inloopbijeenkomst geweest waar de inwoners van de wijk Beusbergen geen uitnodiging voor hebben ontvangen.

2. Natuur

Reclamant stelt dat de inwoners van de wijk het genot van het natuurgebied wordt ontnomen. De woningen worden bijna direct op het zandpad gebouwd.

3. Voorkeursbehandeling

Reclamant vindt dat de groep initiatiefnemers een oneerlijk voordeel hebben bij het kopen van de kavels. Deze behoren op de vrije markt te worden verkocht. De gemeente ontnemt inwoners de mogelijkheid om een starterswoning op deze plek aan te schaffen. Daarnaast vindt reclamant dat op deze plek geen starterswoningen horen en dat de locatie een speculerend effect zal hebben. De grond is gemeentegrond daarom verzoekt reclamant de gemeente om de procedure te herzien.

Zienswijze 5

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Communicatie

Reclamant merkt op dat in de brief met de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst werd gesproken over starterswoningen en dat pas bij de inloopbijeenkomst bleek dat er ook 4 twee-aaneen gebouwde woningen werden gebouwd. De aanwezige ambtenaren noemden dit een “communicatiefoutje”. In de brief voor het ontwerpbestemmingsplan kwam vervolgens de term starterswoning niet meer voor, is dit wederom een “communicatiefoutje”?

2. Digitale beschikbaarheid

Reclamant geeft aan dat er geen mogelijkheid bestond om het beeldkwaliteitsplan online te bekijken. Een bezoek aan het gemeentehuis is onvermijdelijk en dat gedurende de coronapandemie.

3. Beleid

Reclamant verwijst naar de gemeentelijke structuurvisie en vindt dat met dit plan slechts een klein deel van de beoogde woningbouw wordt gerealiseerd en geen enkele van de in de structuurvisie genoemde samenhangende uitdagingen (zoals de randweg) worden aangepakt. Daarbij worden de volgende plekken zomaar gepasseerd:

- Woonwijk de Esch;
- De A. ten Hovestraat;
- De Keppels.

Reclamant wijst er ook op dat de gemeente de taak heeft de energietransitie te bevorderen en te faciliteren.

Vanuit het rijksbeleid stelt reclamant dat het plangebied groen betreft dat buiten het zogenaamde bestaand stedelijk gebied ligt. Reclamant wijst op het rijksbeleid dat de volgende criteria stelt aan het bouwen buiten stedelijk gebied:

1. U dient aan te tonen dat er behoefte bestaat;
2. U dient aan te tonen dat er elders binnen Markelo geen mogelijkheid bestaat om aan deze behoefte te voldoen.

Het eerste punt staat voor reclamant niet ter discussie. Voor het tweede punt ziet reclamant helemaal geen motivering. Reclamant stelt daarom dat de conclusie dat het plan niet strijdig is met het rijksbeleid niet correct is omdat niet gemotiveerd wordt waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Tot slot stelt reclamant ook dat de conclusie dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid eveneens niet correct is.

4. De volkstuinen

Reclamant wijst op de sociale functie van de volkstuinen als het gaat om het onderlinge contact tussen de tuinders en het contact met de buurt.

5. Geluid

Reclamant vreest geluidsoverlast ten gevolge van warmtepompen.

6. Route naar bouwterrein

Reclamant geeft aan dat de route naar het bouwterrein niet voldoet aan de CROW-richtlijnen voor diverse types vrachtwagens. Daarnaast vraagt reclamant of de genoemde aantallen vrachtwagens in

de bijlage 'Stikstofdepositie' nog wel kloppen als aannemers gedwongen worden met kleinere vrachtwagens te rijden om de bouw te kunnen bereiken. Ook ziet reclamant het risico op ongelukken dan toenemen. Tot slot vraagt reclamant of alle eigenaren-bewoners van woningen op deze route door de gemeente zijn aangeschreven, of dat de gemeente dit alsnog van plan is. Daarnaast wil reclamant graag weten of de gemeente voornemens is om bouwkundige vooropnames te laten maken van alle woningen langs de route met het oog op mogelijke schade door het bouwverkeer.

5. Natuur

Reclamant mist diverse soorten in de quickscan natuurwaardenonderzoek. Aanvullend vraagt reclamant of bij het doorgaan van het plan de gemeente rekening wil houden met een veilige route voor de eekhoorn, via de boomtoppen, bij de constructie van de ontsluitingsweg.

Zienswijze 6

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. De volkstuinen

Reclamant wijst op de betekenis, waarde en inhoud van het volkstuincomplex die met de komst van het coronavirus nog duidelijker is geworden. Je kunt er altijd naar toe, er zijn sociale contacten, er is een groot sociaal verantwoordelijkheidsgevoel en je ziet hetzelfde bij de speelplaats aan de Beusbergen/Kuperskamp. Dat er nu minder gebruikers van de volkstuintjes zijn komt door een actief ontmoedigingsbeleid van de gemeente.

2. Digitale beschikbaarheid

Reclamant is nergens in het plan afmetingen tegengekomen. Geen afmeting voor de grootte van de kavels, niet voor de wegen, niet voor de parkeerplaatsen, etc. Hoe kan reclamant ooit bekijken of de gemeente zich aan de regels houdt als reclamant het moet doen aan de hand van een vriendelijke tekening zonder juridische rechtskracht? Reclamant mist ook een plankaart, de regels en een toelichting.

3. Stedenbouwkundig plan

Het geklungel op stedenbouwkundig gebied bij de woningen rechts van het ontwerpplan doet reclamant het ergste vrezen. Op die percelen is aan zowel de voor- als achterzijde meters bij de percelen aangetrokken zonder dat de gemeente ertegen optreedt. Ook verbaast reclamant zich over het afsluiten van de Hemmelweg tegenover de ingang van de begraafplaats. Reclamant stelt dat een buurt, gebouwd 30 jaar geleden naar de inzichten van toen, totaal niet geschikt is om er een strook huizen tegenaan 'geplakt' te krijgen.

4. Beleid

Reclamant vindt de toetsing aan het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie niet duidelijk en vraagt zich af of er ook een tijdschema is opgenomen.

Reclamant wijst op het rijksbeleid dat de volgende criteria stelt aan het bouwen buiten stedelijk gebied:

3. U dient aan te tonen dat er behoefte bestaat;
4. U dient aan te tonen dat er elders binnen Markelo geen mogelijkheid bestaat om aan deze behoefte te voldoen.

Het eerste punt staat voor reclamant niet ter discussie, het tweede punt wel. Reclamant stelt dat dit niet wordt aangetoond. Ook voor het provinciale beleid kan reclamant niet volgen waarom dit plan in het beleid past.

5. Communicatie

Reclamant vindt de gang van zaken knullig. De enige overeenkomst tussen de inloopbijeenkomst en het plan is de tekening. Daarnaast kan reclamant zich niet vinden in het tijdstip van de ter inzagelegging, midden in de vakantie.

Zienswijze 7

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Communicatie

Reclamant merkt op dat in de brief met de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst werd gesproken over starterswoningen en dat pas bij de inloopbijeenkomst bleek dat er ook 4 twee-aaneen gebouwde woningen werden gebouwd. Reclamant vindt het bezwaarlijk dat de communicatie omtrent de plannen inconsistent is geweest.

2. Digitale beschikbaarheid

Reclamant geeft aan dat er geen mogelijkheid bestond om het plan online te bekijken. Ook is reclamant nergens afmetingen tegengekomen. Het is voor reclamant een vraagteken hoe de ontwikkeling er uiteindelijk uit komt te zien.

3. De volkstuinen

Reclamant wijst erop dat in 2013 alle volkstuinen nog in gebruik waren maar dat er door de gemeente sinds 5 jaar een zéér actief ontmoedigingsbeleid is gevoerd. De gebruikers kregen vanaf die tijd de mededeling dat het alleen voor het betreffende jaar gold en zich dan jaarlijks opnieuw moesten opgeven. En in 2020 hoeft niemand meer huur te betalen vanwege voorliggende bouwplannen. Reclamant vindt het bebouwen van de volkstuinen een verwerpelijke keuze om diverse redenen. Daarbij noemt reclamant het in beweging houden van mensen, de sociale functie en de ligging naast een uniek natuurgebied.

4. Beleid

Reclamant verwijst naar de gemeentelijke structuurvisie waarin staat dat er aan de Hemmelweg/Beusbergen (voormalige woonwagenlocatie) nog een bouwcapaciteit is voor 2 vrijstaande woningen (één in aanbouw). Tevens wordt vermeld dat verdere bebouwing van de zuidoostelijke dorpsrand in strijd is met het landschapsbeleid van de gemeente en daarom gevrijwaard moet blijven van bebouwing.

Reclamant wijst op het rijksbeleid dat de volgende criteria stelt aan het bouwen buiten stedelijk gebied:

1. U dient aan te tonen dat er behoefte bestaat;
2. U dient aan te tonen dat er elders binnen Markelo geen mogelijkheid bestaat om aan deze behoefte te voldoen.

Het eerste punt staat voor reclamant niet ter discussie, het tweede punt voor reclamant zeer zeker wel. Op diverse locaties in en rondom Markelo zijn voldoende mogelijkheden voor het realiseren van woningen. Daarbij worden de volgende plekken genoemd:

- Woonwijk de Esch;
- Voormalige basisschool De Welp;
- De voormalige bibliotheek;
- De A. ten Hovestraat;
- De Keppels.

Deze plekken moeten eerst voor woningbouw in aanmerking komen. Reclamant vindt het plan daarom strijdig met zowel het rijks- als provinciale beleid.

5. Verkeersveiligheid

Bij het bebouwen van het plangebied wordt de verkeersdruk sterk vergroot. Bovendien levert de ontsluitingsweg langs de speeltuin gevaarlijke situaties op. Bizar is het dat de Hemmelweg juist is afgesloten van doorgaand verkeer.

6. Geluid

Reclamant vreest geluidsoverlast ten gevolge van warmtepompen.

7. Water

Reclamant vreest wateroverlast omdat het plangebied veel hoger ligt dan de omliggende woningen.

Zienswijze 8

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Communicatie

Reclamant merkt op dat in de brief met de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst werd gesproken over starterswoningen en dat pas bij de inloopbijeenkomst bleek dat er ook 4 twee-aaneen gebouwde woningen werden gebouwd.

2. Digitale beschikbaarheid

Reclamant geeft aan dat er geen mogelijkheid bestond om het plan online te bekijken. Ook kan reclamant nergens exacte plaatsbepalingen en afmetingen ontdekken.

3. Beleid

Reclamant wijst op het rijksbeleid dat de volgende criteria stelt aan het bouwen buiten stedelijk gebied:

1. U dient aan te tonen dat er behoefte bestaat;
2. U dient aan te tonen dat er elders binnen Markelo geen mogelijkheid bestaat om aan deze behoefte te voldoen.

Het eerste punt staat voor reclamant niet ter discussie, het tweede punt voor reclamant zeer zeker wel. Op diverse locaties in en rondom Markelo zijn voldoende mogelijkheden voor het realiseren van woningen. Daarbij worden de volgende plekken genoemd:

- Woonwijk de Esch;
- De voormalige bibliotheek;
- De A. ten Hovestraat;
- De Keppels.

4. De volkstuinten

Reclamant vindt het bebouwen van de volkstuinten een verwerpelijke keuze. Daarbij noemt reclamant de sociale functie. Ook zouden de volkstuinten kunnen worden ingezet als leermiddel voor de basisschool. Helaas is door het actieve ontmoedigingsbeleid van de gemeente de groep tuinders de afgelopen jaren afgenomen.

5. Verkeersveiligheid

Bij het bebouwen van het plangebied wordt de verkeersdruk sterk vergroot waarop de bestaande straten niet zijn berekend. Reclamant vindt het vreemd dat de Hemmelweg juist is afgesloten van doorgaand verkeer, terwijl dit een goede oplossing zou zijn.

6. Natuur

De volkstuinten grenzen aan een bijzonder natuurgebied en is ook leefruimte voor dieren. Is hieraan gedacht in de plannen?

7. Bouwkavel naast plangebied

Reclamant vraagt of de bouwkavel naast nummer 6 bestemd blijft voor een vrijstaande woning en wat hiervan de totale oppervlakte is.

Zienswijze 9

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Belang van omwonenden

In het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken wordt op geen enkele wijze ingegaan op de belangen van de omwonenden van het plangebied, terwijl zij direct met de consequenties worden geconfronteerd.

2. Uitzicht

Vanuit de wijk en het perceel van reclamant is er nu sprake van een groen uitzicht over de volkstuinen en het landbouwgebied. Bij uitvoering van het plan is daar geen sprake meer van, dan bestaat het uitzicht uit verharding, woningen en auto's. Uit niets blijkt of en in hoeverre er sprake is van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke invulling en een goede ruimtelijke ordening.

3. Groen

Reclamant vindt de mogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' te ruim omdat daarin onder andere ook voet- en fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, overige bouwwerken en dergelijke zijn toegestaan wat veel meer mogelijkheden biedt dan een groene invulling. Dergelijke onderdelen zouden binnen een groenbestemming van ondergeschikt belang moeten zijn en ook als zodanig in de regels verwerkt.

4. Verkeer & lichthinder

Volgens de toelichting en verbeelding vindt de ontsluiting plaats via onder andere de Kuperskamp. Hierdoor wordt reclamant geconfronteerd met bijvoorbeeld lichthinder van auto's. Ook blijkt niet hoe een veilige aansluiting op de weg kan worden gerealiseerd.

Zienswijze 10

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Voorwaarden aangrenzende bebouwing

Reclamant is voor nieuwbouw aan de Hemmelweg maar dan wel bebouwing die voldoet aan de kwaliteitseisen die ook in 2006/2007 werden gesteld aan de gezinnen die daar destijds hebben gebouwd. En die past bij de bebouwing in de wijk Diekink.

2. Bebouwing & locatie

De bebouwing die hier bedacht is (rijwoningen) past niet op deze plek en hoort niet thuis aan de rand van een dorp. Op deze plek horen vrijstaande huizen of huizen van twee onder één kap die in het beeld passen bij de bestaande bebouwing aan de Hemmelweg (nr. 2 en 4) en de wijk Diekink. Reclamant wijst daarbij op een lage goothoogte waarbij de overgang van het natuurlijk landschap geleidelijk overgaat naar de bebouwing. Reclamant vindt de voorgestelde woningtypen (aaneen gebouwd) en maatvoering compleet niet passen in het landschap.

3. Andere locaties

De gemeente heeft momenteel voldoende andere locaties om de aan de Hemmelweg bedachte huizen te bouwen. Die liggen op plekken waar al soortgelijke bouw is gerealiseerd en veel beter past, denk aan de locatie van de voormalige basisschool De Welp en de woonwijk De Esch.

4. Marktwerking

Reclamant geeft aan dat je de behoefte aan starterswoningen ook op een andere manier kan oplossen. Door hier vrijstaande woningen of twee onder één kap te bouwen en daar regels aan te hangen zodat nieuwbouwers de bestaande woning verkopen aan mensen op de kavelinschrijffijst krijg je een verschuiving in 3 á 4 prijsklassen waarbij ook starterswoningen vrijkomen.

Zienswijze 11

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Communicatie

Reclamant merkt op dat het de gemeente gesierd had om al in het ontwerpbestemmingsplan 'Markelo' een wijzigingsbevoegdheid op te nemen omdat het er nu alle schijn van heeft dat de gemeente omwonenden pas op het laatste moment wil betrekken. Dit geeft het gevoel dat een andere inrichting al niet meer mogelijk lijkt te zijn.

2. Voorwaarden aangrenzende bebouwing

In het nog niet zo verre verleden werd op de aangrenzende (bouw)percelen stedenbouwkundige randvoorwaarden verbonden. Die gingen onder andere over de hoogte en dakhelling van de bebouwing, bestaande uit 1 laag met kap. De direct naastgelegen kavel kent bijvoorbeeld een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8,5 meter. In het voorliggende plan is de goothoogte verhoogd naar 6,5 meter en de nokhoogte naar 10 meter, terwijl het plangebied ook nog eens hoger ligt. Daarnaast heeft reclamant bezwaar tegen de voorgevelrooilijn, deze moet volgens reclamant gelijk zijn aan de percelen aan de Hemmelweg 6 en 8. Een omgekeerde ruimtelijke invulling waarbij eerst tweekappers naast de Hemmelweg 8 worden gebouwd zou volgens reclamant beter zijn qua aansluiting op de bestaande vrijstaande woningen aan de Hemmelweg.

3. Water

Reclamant vreest wateroverlast omdat het plangebied veel hoger ligt dan de omliggende woningen.

4. Verkeer

Reclamant heeft bedenkingen bij de ontsluiting via de Weverskamp. Een betere oplossing zou zijn om het plangebied uitsluitend te laten ontsluiten via de Kuperskamp/Beusbergen omdat het hoogteverschil daar beter is op te vangen.

5. Parkeren

Het aantal parkeerplekken is niet voldoende. In hoeverre wordt geborgd dat er bij de tweekappers elk 2 parkeerplekken worden gerealiseerd op eigen terrein?

6. Groen

Reclamant zou graag zien dat de bestaande groene lijn vanuit de Nachtegaallaan lopende tussen de woningen aan de Weverskamp en langs het perceel Hemmelweg 8 behouden zou blijven. De open groene ruimte tussen de starterswoningen en tweekappers zou dan wel wat minder mogen.

Zienswijze 12

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Beleid

Reclamant ziet in Markelo heel geschikte locaties in de bebouwde kom beschikbaar voor starterswoningen en het valt op dat deze alternatieven in het plan niet worden besproken of afgewogen. Reclamant betwist bovendien of het plan wel voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals dat is benoemd in de provinciale Omgevingsverordening.

2. Ruimtelijke kwaliteit

In de structuurvisie en landschapsvisie wordt het belang van een zorgvuldige omgang met de dorpsrand benadrukt. Reclamant citeert uit de structuurvisie *'Aan de oost- en zuidzijde van het dorp is aandacht nodig voor versterking van de overgang tussen kern en landschap'*. Zo er al woningen komen, is, aldus de structuurvisie *'een zeer zorgvuldige inpassing noodzakelijk. Het bebouwen van de locatie is in feite in strijd met het landschapsbeleidsplan van de gemeente'*. Een intensivering van bebouwing zoals nu wordt voorgesteld past daar niet bij. Als al bebouwing wordt overwogen dan zou deze van hetzelfde karakter en dichtheid moeten zijn: dus vrijstaande of half vrijstaande huizen gecombineerd met veel groen.

3. Landschappelijke kwaliteit

Het opofferen van stroken groen aan de dorpsrand is onverstandig. Het is van belang voor het behoud van flora- en fauna en past bij het landelijk karakter van Markelo. Reclamant ziet het plan als strijdig met de uitgangspunten van de landschapsvisie. Het is bovendien opmerkelijk dat die visie niet wordt benoemd en getoetst.

4. Verkeersveiligheid

Reclamant schrijft dat een toename van het verkeer dat gepaard gaat met 12 woningen totaal niet past bij de smalle en verkeersluwe straten Beusbergen en Weverskamp. Het gevolg is onveiligheid. Toegankelijkheid voor de hulpdiensten zal moeilijk zijn.

Zienswijze 13

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Communicatie

Reclamant merkt op dat in de brief met de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst werd gesproken over starterswoningen en dat pas bij de inloopbijeenkomst bleek dat er ook 4 twee-aaneen gebouwde woningen werden gebouwd. De aanwezige ambtenaren noemden dit een “communicatiefoutje”. In de brief voor het ontwerpbestemmingsplan kwam vervolgens de term starterswoning niet meer voor, wordt het CPO-traject wel benoemd maar de doelgroep is verdwenen.

2. Digitale beschikbaarheid

Reclamant geeft aan dat er geen mogelijkheid bestond om het beeldkwaliteitsplan online te bekijken.

3. Beleid

Reclamant verwijst naar de gemeentelijke structuurvisie en vindt dat met dit plan slechts een klein deel van de beoogde woningbouw wordt gerealiseerd en geen enkele van de in de structuurvisie genoemde samenhangende uitdagingen (zoals de randweg) worden aangepakt. Daarbij worden de volgende plekken zomaar gepasseerd:

- Woonwijk de Esch;
- De A. ten Hovestraat;
- De Keppels.

Reclamant wijst er ook op dat de gemeente de taak heeft de energietransitie te bevorderen en te faciliteren.

Vanuit het rijksbeleid stelt reclamant dat het plangebied groen betreft dat buiten het zogenaamde bestaand stedelijk gebied ligt. Reclamant wijst op het rijksbeleid dat de volgende criteria stelt aan het bouwen buiten stedelijk gebied:

3. U dient aan te tonen dat er behoefte bestaat;
4. U dient aan te tonen dat er elders binnen Markelo geen mogelijkheid bestaat om aan deze behoefte te voldoen.

Het eerste punt staat voor reclamant niet ter discussie. Voor het tweede punt ziet reclamant helemaal geen motivering. Reclamant stelt daarom dat de conclusie dat het plan niet strijdig is met het rijksbeleid niet correct is omdat niet gemotiveerd wordt waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Tot slot stelt reclamant ook dat de conclusie dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid eveneens niet correct is.

Zienswijze 14

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. De volkstuinen

Reclamant begrijpt niet waarom er op het volkstuincomplex gebouwd moet worden als er in Markelo genoeg bouwkvavels zijn. Dat de tuintjes er haveloos bij liggen komt ook door het ontmoedigingsbeleid van de gemeente. Reclamant zou graag zien dat de gemeente wat meer aandacht voor de natuur heeft, maak er bijvoorbeeld een mooi diervriendelijk parkje van met een bijenhotel.

2. Bebouwing

Reclamant vindt de tekening van het nieuwe bestemmingsplan een aanfluiting voor dit natuurgebied.

3. Water

Reclamant vreest wateroverlast omdat het plangebied veel hoger ligt dan de omliggende woningen.

Zienswijze 15

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Bestemmingsplan Hemmelweg 6-8 uit 2015

Eerder zijn bij het plan voor de bouwkavels aan de Hemmelweg 6-8 met de projectleider afspraken gemaakt over het planten van bomen n.a.v. de kap van 3 kastanjes en het inpoten van een houtwal naast de Hemmelweg 8 van ca. 6 meter breed. De betreffende houtwal is direct weer ingepoot. De 3 andere bomen zijn nog niet ingepland. Dit laatste zou binnen 2 jaar gebeuren maar heeft inmiddels nog niet plaatsgevonden. Bovendien blijkt inmiddels dat de 3 kastanjes niet gekapt hadden hoeven te worden omdat de leidingen uiteindelijk aan de andere kant van de Hemmelweg zijn gelegd.

Reclamant neemt aan dat de 3 bomen binnenkort herplant worden en de houtwal naast de Hemmelweg 8 blijft staan.

B. Gemeentelijke reactie

Belang van omwonenden

Een reclamant stelt dat in het bestemmingsplan op geen enkele wijze wordt ingegaan op het belang van omwonenden van het plangebied, terwijl zij direct met de consequenties worden geconfronteerd. Het klopt dat dit niet letterlijk benoemd is in de toelichting op het bestemmingsplan. Het belang van omwonenden is echter wel meegenomen in de bredere belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dit kader staat voor ons het behoud van een goed woon- en leefklimaat centraal. Een goed woon- en leefklimaat uit zich op verschillende vlakken. Denk daarbij aan de afwezigheid van milieuhinder (geluid, geur, stof, etc.), een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, een goede en veilige verkeersafwikkeling, etc. Belangen van omwonenden en woningzoekenden kunnen ook van elkaar verschillen of zelfs tegenstrijdig zijn. Ons streven is om zowel voor woningzoekenden als voor bestaande omwonenden een optimaal plan te realiseren dat voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Niet aan alle individuele belangen kan tegemoet worden gekomen. Dit omdat het algemene belang prevaleert boven het individuele belang.

Communicatie & procedure

Voorafgaand aan de formele procedure (het bestemmingsplan) is op 10 februari 2020 van 16:00 tot 18:30 een inloopbijeenkomst gehouden in het Beaufort in Markelo. Dit om vanuit de gemeente de stedenbouwkundige voorkeursvariant te presenteren én met de burens daarover in gesprek te gaan. Voor de bijeenkomst is de keuze gemaakt om direct omwonenden van het plangebied uit te nodigen én een wijkbewoner die al eerder had aangegeven zich niet in de plannen te kunnen vinden. In totaal zijn er 36 brieven met uitnodigingen verstuurd. Daarnaast waren er tijdens de avond ook starters aanwezig, was de dorpsraad uitgenodigd en waren raadsleden op de hoogte gebracht. Zoals binnen de gemeente Hof van Twente gebruikelijk is, kan er op verzoek altijd een persoonlijk gesprek worden ingepland. Het initiatief hiertoe dient uit te gaan van degene die dit wenst.

Uit ingekomen zienswijzen blijkt dat de communicatie over de inloopbijeenkomst en procedure beter had gekund. Dat is juist. Er is van gemeentewege geprobeerd om open en duidelijk te communiceren over het plan, maar helaas is inderdaad gebleken dat dit beter en duidelijker had gekund. Overigens doet dit juridisch niet af aan de totstandkoming van het vast te stellen plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is bedoeld om omwonenden en andere geïnteresseerden op de hoogte te brengen van het plan én om hen de mogelijkheid te geven om daarop te reageren. Onze insteek is daarom ook hier geweest om in alle openheid de procedure op te starten. Daarvoor zijn opnieuw alle direct omwonenden per brief geïnformeerd over de start van de procedure en de mogelijkheid om het plan in te zien. Conform de wettelijke vereisten is het plan ook gepubliceerd in het Hofweekblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Uit de binnengekomen reacties blijkt dat het gelukt is om omwonenden goed op de hoogte te brengen van de ter inzage legging én dat men ook in staat was om in deze periode van zes weken te reageren op het plan. Daarmee is het doel van de ter inzagelegging bereikt. Strikt formeel ligt de verantwoordelijkheid tot het kennis nemen van een ter inzage gelegd plan bij belangstellenden (dan wel bij hun eventuele zaakwaarnemers).

(Digitale) beschikbaarheid plannen

In zienswijzen is aangegeven dat er geen mogelijkheid bestond om het plan online te bekijken. Die mogelijkheid is er wel (geweest). Het plan is gepubliceerd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl waar het ontwerpbestemmingsplan staat onder het plannummer NL.IMRO.1735.MKHEMMELWEG-OP10 en de plannaam Markelo, herziening Hemmelweg ong. Daarnaast zijn zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan ook via de gemeentelijke website in te zien als pdf.

Afmetingen

In zienswijzen is aangegeven dat sommige reclamanten nergens in het plan afmetingen tegenkomen. Die zijn er wel. Op de verbeelding (plankaart) staat aangegeven waar welke bestemming(en) en aanduiding(en) op de gronden liggen. Daaruit zijn zowel de locatie als de afmetingen van bijvoorbeeld de bouwvlakken af te leiden. De verbeelding moet in samenhang met de regels worden gelezen. In de regels staat waarvoor de gronden mogen worden gebruikt én bebouwd.

Het CPO-traject met starters

Vanuit de zienswijzen is een aantal vragen binnengekomen met betrekking tot het CPO-traject. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Zo vragen reclamanten zich af of er geen sprake is van een voorkeursbehandeling, hoe prijzen worden bepaald en hoe de gemeente speculatie denkt te voorkomen.

Hieronder wordt de ontstaansgeschiedenis van het CPO-project puntsgewijs weergegeven:

- Rond de jaarwisseling van 2018 op 2019 is een algemene informatieavond gehouden in Markelo over jongerenhuisvesting. Deze informatieavond was georganiseerd door de gemeente, Viverion en de dorpsraad Markelo. Op deze informatieavond bleek er interesse te zijn in een CPO-project. Er is toen besloten om een aparte informatieavond in te plannen met betrekking tot Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- In 2019 is er, in overleg met de dorpsraad, een informatieavond gehouden over wat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap precies inhoudt, wat zo'n woning ongeveer moet gaan kosten en er zijn praktijkvoorbeelden getoond. Degenen die aanwezig waren bij deze informatieavond zagen een CPO-project voor starters wel zitten in Markelo.
- Vervolgens is er (weer in overleg met de Dorpsraad Markelo) breed geïnventariseerd/gevraagd wie er concrete interesse had in een CPO-project in Markelo. Dit is gevraagd via de gemeentelijke website, Maarkels nieuws en de website/facebook van de Dorpsraad.
- Naar verloop van tijd hebben zich voldoende (8) starters aangemeld om te proberen of er een project op gestart kon worden. Met deze groep is in een aantal groepsessies gesproken over wat er allemaal moet gebeuren (inschakelen begeleiding, inschakelen architect, financieringsmogelijkheden e.d.).

Hierboven is de ontstaansgeschiedenis van het CPO-traject weergegeven. Directe aanleiding voor het traject is de behoefte aan koopwoningen onder starters in Markelo, waarbij er een groep zich heeft aangemeld die dit graag met CPO wil realiseren. Bij de kaveluitgifte hanteert de gemeente standaardprijzen. Deze prijzen worden door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de verkoop van kavels geldt een zelfbewoningsplicht. Dat maakt kavelspeculatie niet mogelijk.

Rijksbeleid – ladder voor duurzame verstedelijking

Het is belangrijk dat (potentieel) leegstaande of (op termijn) onbruikbare gebouwen eerst een nieuwe toekomst krijgen. Dit is ook verankerd in zowel het landelijk, provinciaal als gemeentelijk beleid. Transformatie en herontwikkeling worden dan ingezet om verpaupering te voorkomen en om zuinig en zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. Het landelijke beleidsinstrument waarin dit wordt geborgd is de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder). Dit is een motiveringsvereiste die als volgt is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt op grond van dit besluit verstaan: de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Overeenkomstig jurisprudentie is het oprichten van meer dan 11 woningen een stedelijke ontwikkeling (vgl: ABRvS 25 maart 2020, NCLI:NL:RVS:2015:953)

Bij het plan voor de Hemmelweg is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de woningbouwlocatie 12 woningen omvat. Daarom moet in het kader van de ladder worden beschreven wat de behoefte aan woningbouw is (1) en of sprake is van een ontwikkeling binnen of buiten bestaand gebied (2).

Ad. 1 Afgelopen jaar is de ‘Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025’ tot stand gekomen. Deze woonvisie vormt de stip op de horizon voor wonen in de gemeente en geeft richting aan nieuwe ontwikkelingen. Als het gaat om behoefte aan nieuwe woningen valt op dat er sprake is van een toenemende krapte op de woningmarkt. Tot en met 2030 is er in de gemeente een woningbehoefte van ongeveer 675 tot 730 nieuwe woningen. De woningbehoefte in Hof van Twente is gebaseerd op de huishoudensprognose Primos 2020. Uitgaande van een evenwichtige verdeling van de bouwopgave onder alle kernen en het buitengebied, wordt op basis van Primos 2020 voor Markelo uitgegaan van 85-90 nieuwe woningen. Dit aantal is niet in beton gegoten, maar moet vooral als richtinggevend gezien worden. Er wordt namelijk daarnaast rekening gehouden met een aanvullende woningvraag. De aanvullende vraag komt voort uit de tendens dat er de laatste jaren meer huishoudens uit andere gemeenten zich in Hof van Twente vestigen én een latente lokale inhaalvraag door de achterblijvende woningbouw van de laatste jaren in Markelo. De woningbehoefte varieert in de loop der tijd. Daarom monitoren we de behoefte regelmatig zodat we ons steeds op de meest actuele gegevens baseren. De kwantitatieve behoefte aan de beoogde woningen is er. In kwalitatieve zin wil de gemeente passende huisvesting kunnen bieden voor alle doelgroepen in verschillende levensfasen en met diverse woonwensen. Uit woontafels met jongeren blijkt dat zij moeite hebben om een betaalbare, geschikte starterwoning te vinden. De prijzen zijn hoog en het beschikbare aanbod is beperkt door gebrek aan doorstroming en weinig nieuwe (betaalbare) toevoegingen. Daarom is er bij het plan aan de Hemmelweg voor gekozen om voor deze doelgroep 8 rijwoningen te realiseren. Met deze rijwoningen worden er betaalbare koopwoningen aan het aanbod in Markelo toegevoegd. Daarnaast komen er 4 tweekappers, wat de doorstroming uit bestaande woningen ten goede kan komen. Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in een actuele woningbehoefte in Markelo.

Ad. 2 Bestaand stedelijk gebied is in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als: “*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*”. De gronden van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan ‘Markelo-Oost’ (onherroepelijk 17 januari 2008) bestemd als ‘Groene ruimte’ met de aanduiding ‘volkstuinten’ en mogen bebouwd worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gronden van het plangebied liggen aan de rand van de wijk en zijn in gebruik als volkstuinten en deels als stedelijk uitloopgebied. Ruimtelijk grenst de locatie aan de nieuwe woningen aan de Hemmelweg (bouwkavel nr. 8) en aan de woningen aan de straten Beusbergen en Kuperskamp. Het gebruik van het volkstuintencomplex is - gelet op de ligging - in belangrijke mate verweven met de bewoning van het stedelijk gebied. Met het oog op de geldende bestemming, de ligging in de wijk én het feitelijk gebruik van het plangebied als volkstuinten is er sprake van stedelijk groen en daarmee bestaand stedelijk gebied. Het plan voorziet in een behoefte én ligt in bestaand stedelijk gebied waarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

Aanvullend wordt opgemerkt dat er slechts enkele inbreidingslocaties beschikbaar zijn of op korte termijn beschikbaar komen voor woningbouw. Voor voormalige basisschool De Welp is een plan voor woningbouw in voorbereiding. Deze zal door de omvang en ligging slechts in een zeer beperkt deel van de woningbouwbehoefte voor Markelo kunnen voorzien. De voormalige bibliotheek is geen gemeentelijk eigendom, maar komt wel in aanmerking voor transformatie. Ook daar geldt dat het door de omvang en ligging om zeer beperkte aantallen zal gaan. De conclusie is dat de beschikbare inbreidingslocaties samen niet voldoende mogelijkheden bieden om te voorzien in de woningbouwbehoefte, zeker niet als het gaat om grondgebonden woningen. Daarom is het nodig ook te kijken naar onbebouwde percelen, zowel in bestaand bebouwd gebied als daarbuiten.

In zienswijzen wordt ook verwezen naar de locaties De Esch, de A. ten Hovestraat en De Keppels. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat deze locaties ook onbebouwd zijn en de locatie De Esch geen deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Voor De Keppels vindt een nader onderzoek plaats om te bepalen of er vanuit bedrijven & milieuzonering sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien woningen worden gebouwd. Voor De Esch (inmiddels Markelo-Noord) is een woningbouwplan in voorbereiding. Voor de A. ten Hovestraat is afgezien van het plan om daar woningbouw te realiseren.

Provinciaal beleid – zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het provinciaal beleid geeft met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik een nadere invulling van de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking. Concreet wordt daarmee ingezet op inbreiding (in de kern) voor uitbreiding (in het buitengebied). Het artikel (2.1.3 uit de provinciale Omgevingsverordening Overijssel) luidt als volgt:

“Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Eerst moet dus bekeken worden of de locatie Hemmelweg wel/niet tot het bestaande bebouwd gebied wordt gerekend. Het bestaand bebouwd gebied is door de provincie gedefinieerd als: *“de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro”*. Onder stedelijke functies wordt verstaan: *“functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen”*. De provincie Overijssel kiest voor een verbale aanduiding van het bestaand bebouwd gebied en geeft die niet zelf op kaart aan. Daarmee wordt ruimte geboden voor lokaal maatwerk. Het is aan de gemeenten om – binnen de geven bandbreedte – gemotiveerd aan te geven of een (stadsrand)gebied wordt beschouwd als stedelijke omgeving dan wel als groene omgeving.

Het plangebied aan de Hemmelweg maakt zowel planologisch als feitelijk deel uit van het bestaand bebouwd gebied (stedelijk groen / volkstuinen) in Markelo en niet van het buitengebied. Dit omdat het plangebied aan de rand van de wijk ligt en in gebruik is als volkstuinen en deels als stedelijk uitloopgebied. Ruimtelijk grenst de locatie aan de nieuwe woningen aan de Hemmelweg (bouwkavel nr. 8) en aan de woningen aan de straten Beusbergen en Kuperskamp. Het gebruik van het volkstuinencomplex is - gelet op de ligging - in belangrijke mate verweven met de bewoning van het stedelijk gebied. Bovendien maken de gronden met de bestemming 'Groene ruimte' en de aanduiding 'volkstuinen' ook planologisch deel uit van de kern. Het plan om hier woningen te bouwen voldoet daarmee aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat een kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook aan de provincie Overijssel is verzonden. In haar reactie van 22 juli 2020 geeft de provincie aan dat het plan in het provinciaal ruimtelijk beleid past.

Gemeentelijk beleid

In zienswijzen wordt gewezen op het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de Structuurvisie Markelo uit 2010. Daarbij wordt vooral aangegeven dat het plan aan de Hemmelweg slechts in een klein deel van de woningbehoefte voorziet en er voldoende alternatieve locaties in Markelo beschikbaar zijn.

Het plangebied aan de Hemmelweg staat op de visiekaart aangegeven als 'zoeklocatie wonen langere termijn'. Bovendien wordt het plangebied onder de kop 'Volkstuinen Hemmelweg' vermeld bij het overzicht van mogelijke bouwlocaties. Daarmee past het woningbouwplan in de gemeentelijke structuurvisie.

In de structuurvisie wordt ook aangegeven dat het accent wordt gelegd op inbreidingslocaties. Dat het accent de laatste jaren op inbreidingslocaties lag is ook terug te zien bij de gerealiseerde projecten. Sinds het vaststellen van de structuurvisie op 9-2-2010 zijn verschillende inbreidingslocaties ontwikkeld. Voorbeelden zijn het plan bij garage Smale aan de Herikeresweg met 28 woningen, het plan Kistemaker met 14 woningen, het plan voor 17 zorgappartementen aan het Burgemeester Beaufortplein 5, de Rijssenseweg 1 met 3 woningen, de Roosdomweg 6-8 met 3 woningen en het plan bij het voormalige Countus kantoor met 26 appartementen. Op dit moment zijn in Markelo echter onvoldoende transformatie en/of herontwikkelingslocaties beschikbaar om te

voorzien in de woningbehoefte als waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet. Vandaar de keuze om de woningbouwlocatie aan de Hemmelweg te gaan ontwikkelen.

Het landschapsontwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente (hierna: LOP) bevat een samenhangende visie op landschapskwaliteit en geeft bouwstenen en inrichtingsprincipes voor landschapsontwikkeling. De visie richt zich op het landelijk gebied, maar de overgang van kernen naar het buitengebied maakt ook deel uit van de visie. In het LOP staat dat sommige randen een betere aansluiting of inpassing in het landschap verdienen. Bij de planvorming voor het woningbouwplan aan de Hemmelweg is van begin af aan rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing door met de kavels buiten de kroonprojectie te blijven van de bestaande hoog opgaande groenstructuur langs de Hulpe. Ook wordt deze structuur als zodanig planologisch vastgelegd door deze als 'Groen' te bestemmen.

De volkstuinen

Zoals in zienswijzen wordt aangehaald hebben de volkstuinen waarde in de vorm van sociale contacten en het kweken van eigen groenten en/of bloemen. Tegelijkertijd leent de locatie zich door de ligging aan de rand van de wijk in een stedelijk uitloopgebied goed voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Gezien de grote behoefte aan betaalbare woningen in Markelo wordt woningbouw op deze plek belangrijker geacht dan het behoud van de aanwezige volkstuinen. Dit komt ook overeen met het beleid uit de hiervoor beschreven structuurvisie Markelo.

De bestemming 'Groen'

Een reclamant merkt op dat de mogelijkheden in de bestemming 'Groen' van het ontwerpbestemmingsplan te ruim zijn. Zo worden er ook onbeperkt voet- en fietspaden, toegangspaden, speelvoorzieningen, et cetera toegelaten. Binnen een groenvoorziening zouden dergelijke elementen van ondergeschikt belang moeten zijn. Wij delen dit standpunt en passen de regels hierop aan. Dit leidt ertoe dat binnen de bestemming 'Groen' de bestemming omschrijving als volgt komt te luiden:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met daaraan ondergeschikt;

- c. voet- en fietspaden;
- d. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. verblijfsdoeleinden;
- h. dagrecreatief medegebruik;
- i. parkeervoorzieningen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van de woningen in de omgeving. De bestaande hoog opgaande groenstructuur is daarbij zoveel mogelijk in

stand gelaten. De bomenrij langs het zandpad aan De Hulpe, inclusief kroonprojectie, aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt bestemd als 'Groen' en blijft behouden. Hierdoor blijft er een hoog opgaande groene overgang bestaan tussen het plangebied en het buitengebied van Markelo waardoor de overgang tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied wordt verzacht.

Ook tussen de nieuwbouwlocatie en de bestaande woningen aan de Kuperskamp/Beusbergen wordt de hoog opgaande groenstructuur zoveel mogelijk intact gelaten. Om te kunnen komen tot een tweezijdige ontsluiting van het plan moet er een doorgang worden gemaakt door de groenstructuur richting de Kuperskamp aan de noordwestzijde van het plangebied. Een tweezijdige ontsluiting is noodzakelijk in verband met de bereikbaarheid voor veiligheidsdiensten en de vuilniswagen.

In het ontwerpbestemmingsplan ligt de bouwstrook met nieuwbouwwoningen direct tegen de bestaande nog uit te geven kavel aan de Hemmelweg 8. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is dit gewijzigd en wordt hier een groenstrook van 6 meter breed opgenomen. Hierdoor wordt niet alleen de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de betreffende kavel vergroot maar fungeert deze groenstrook als een groene verbinding tussen het groen in de bebouwde kom en het buitengebied.

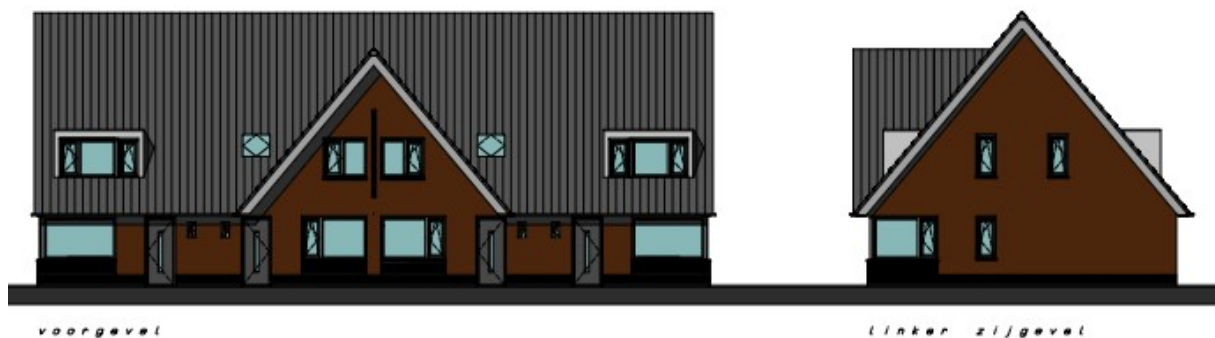
Het plangebied maakt deel uit van de wijk Beusbergen. Deze wijk kent verschillende woningtypen, waaronder ook rijwoningen en tweekappers, ook direct grenzend aan het plangebied. De mening van sommige reclamanten dat het plangebied zich enkel leent voor vrijstaande woningen of tweekappers op ruime kavels delen wij niet. Wel delen we het standpunt dat het plan meer kan aansluiten op de maatvoering van kavels/woningen aan de Hemmelweg ten noordoosten van het plangebied. Dit leidt ertoe dat het stedenbouwkundig plan en de verbeelding van het bestemmingsplan worden gewijzigd. In de eerste plaats zal er naast de nog uit te geven vrijstaande bouwkvael aan de Hemmelweg 8 eerst een tweekapper worden gesitueerd om een rustigere overgang van vrijstaande kavels naar kavels met rijwoningen te realiseren. In de tweede plaats zal de maatvoering voor de woningen naar beneden worden bijgesteld tot een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Hieronder staan zowel het oude als het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Aanvullend is ook het schetsontwerp van de mogelijke starterswoningen weergegeven ter illustratie.



1. Schets t.b.v. ontwerp bestemmingsplan



2. Schets t.b.v. vast te stellen bestemmingsplan



3. Ontwerp voor rijwoningen aan de Hemmelweg te Markelo (Ton Kuipers ontwerp, 2 oktober 2021)

Uitzicht

Een reclamant stelt dat er op geen enkele wijze rekening is gehouden met de aantasting van uitzicht. Op dit moment is er vanaf de omliggende straten sprake van een groen uitzicht over de volkstuinen en het achterliggende buitengebied. Er is rekening gehouden met uitzicht vanaf de bestaande woonpercelen. Daarom is het plangebied landschappelijk ingepast in de omgeving. Dit is gedaan door de aanwezige groenstructuur zoveel mogelijk in stand te laten als groene buffer tussen de bestaande straten en de nieuwe woningen en deze als zodanig te bestemmen. Voorts is ook rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de bestaande woningen naar het achterliggende buitengebied. Overigens kunnen er op grond van jurisprudentie geen rechten worden ontleend aan een vrij uitzicht.

Lichthinder

Een reclamant vreest direct te worden geconfronteerd met lichthinder doordat de nieuwe ontsluiting in de directe omgeving van bestaande woningen plaatsvindt. Geen van de nieuwe uitwegen komt echter direct op de voorgevel van een bestaande woning uit. Bij beide nieuwe wegen wordt een bestaande weg rechtdoor getrokken. Als een auto of fiets de bocht neemt, kan er daardoor wel sprake zijn van extra licht op de gevel van één of meer woningen, maar dat zal dan slechts kortstondig zijn. Gezien het feit dat er slechts een beperkte verkeerstoename te verwachten is, te weten 92 verkeersbewegingen per dag, de afstand tussen de woningen en de weg minimaal 7 meter bedraagt én er sprake is van een bestaande woonwijk waar vaker lichten van auto's en fietsen op de gevels schijnen, wordt niet verwacht dat het inschijnen van (kop)lampen zich in die mate zal voordoen dat dit als een onevenredig gevolg van dit plan moet worden beschouwd.

Geluid

Sommige reclamanten vrezen geluidsoverlast ten gevolge van warmtepompen. De geluidsnormen met betrekking tot warmtepompen zijn op 1 april 2021 aangescherpt door de landelijke overheid. Een warmtepomp mag nu maximaal 40 decibel produceren bij omwonenden. Wanneer de warmtepomp deze grenswaarde overstijgt, dient de warmtepomp geïsoleerd en/of anders gesitueerd te worden. Gelet op de afstand tussen de bestaande woonbestemmingen en de nieuwe woonbestemmingsplan op grond van dit plan, te weten minimaal 24 meter, is het aannemelijk dat ruimschoots kan worden voldaan aan de maximaal toegestane belasting van 40 decibel.

Flora- en fauna / natuur

Sommige reclamanten vragen zich af of er wel is gekeken naar beschermde dier- en plantsoorten die in het gebied zouden kunnen voorkomen. Dat is wel het geval. In de bijlagen van het bestemmingsplan is de 'QuickScan natuurwaardenonderzoek Hemmelweg te Markelo' (d.d. 4-5-2020) opgenomen. Met deze quickscan is onderzoek verricht naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied. Uit de quickscan blijken geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Water

Sommige reclamanten vrezen wateroverlast omdat het plangebied hoger ligt dan de bestaande woningen en er met de woningen, tuinen en straat meer verharding wordt toegevoegd. In het kader van de planvorming is een watertoets doorlopen welke is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingekomen zorgen van reclamanten is door de deskundigen nogmaals gekeken naar de waterparagraaf. Hiertoe is een memo opgesteld en afgestemd met het waterschap. Op 22 december 2021 heeft het waterschap Rijn en IJssel laten weten in te stemmen met de insteek zoals verwoord in de memo. De memo zal als bijlage worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de tekst in de waterparagraaf zal hierop worden aangepast.

PFAS

Een reclamant vraagt hoe het zit met PFAS (Poly- en perfluoralkylstoffen) in de bodem. In de bijlagen van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek opgenomen (d.d. 9-4-2020). In het bodemonderzoek is ook de aanwezigheid van PFAS geanalyseerd. Uit de resultaten is gebleken dat er geen sprake is van ernstig vervuilde grond. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling tot woningbouw.

Stikstof

Bij de planvorming zijn de gevolgen van het plan op het gebied van stikstofuitstoot beoordeeld. In bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is een stikstofberekening opgenomen (Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV, 13-5-2020). Daaruit blijkt dat bij zowel de aanleg- als gebruiksfase de emissie niet hoger ligt dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NO_x plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en het gebruik van de beoogde ontwikkeling. Naar aanleiding van de ingekomen reactie is nogmaals gekeken naar de uitgangspunten van het onderzoek.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt. Bij voorliggend plan betekent dit dat beoordeeld moet worden wat de gevolgen op het gebied van Stikstofuitstoot zijn door de ingebruikname van de nieuwe woningen. Daarom is een actualisatie uitgevoerd van bijlage 4 bij de toelichting (Stikstofdepositie). Hieruit volgt wederom dat het plan niet leidt tot een meetbare depositie van stikstof in een Natura-2000 gebied dat gevoelig is voor stikstof.

Verkeer

In de toelichting op het bestemmingsplan staat beschreven dat de totale verkeersgeneratie als gevolg van de realisatie van de 12 woningen 92 verkeersbewegingen per dag bedraagt. Het plan wordt aan twee zijden ontsloten via de straten Kuperskamp en Weverskamp. Deze maken deel uit van de bestaande woonwijk en kennen een 30 km/h-regime. De straten zijn daar ook op ingericht en voorzien van trottoirs voor voetgangers. De verkeersbewegingen kunnen, gelet op de functie en inrichting van de bestaande wegen alsmede het aantal bewegingen, eenvoudig via deze wegen worden afgewikkeld.

Uit de reacties wordt niet duidelijk waarom er wordt gevreesd voor de veiligheid van spelende kinderen. Aangenomen wordt dat reclamanten doelen op het toenemende aantal verkeersbewegingen in de directe nabijheid van de speeltuin. In dit kader het volgende. De speeltuin ligt op ruim 25 meter ten noordwesten van de nieuwe ontsluitingsweg, ingeklemd tussen de straten Kuperskamp/Beusbergen. Deze straten worden gebruikt als wijkontsluitingswegen en kennen een 30 km/h-regime. Zoals vorenstaand is aangegeven is de verkeerstoename marginaal en gaat deze op in het heersende verkeersbeeld. Er is in de huidige en nieuwe situatie geen sprake van een verkeersonveilige situatie. Het is een woonwijk waar weggebruikers hun gedragen op medegebruikers (waaronder spelende kinderen) moeten aanpassen.

De nieuwe ontsluitingsweg die aansluit op de Kuperskamp ligt niet aan zijde van de ingang van de speeltuin maar aan de andere zijde. De route van- en naar de nieuwe woningen loopt daarmee niet langs de ingang van de speeltuin. Een deel van het verkeer zal langs één zijde van de speeltuin rijden, de zuidoostzijde welke is afgesloten met een biels en groen. De toename is dermate beperkt dat er daardoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat. Voor het verkeer dat van- of naar de nieuwe woningen rijdt gelden immers dezelfde regels als het verkeer dat nu al naar de bestaande woningen rijdt. De hoeveelheid verkeer is en blijft acceptabel voor een woonstraat.

De suggestie om een doodlopende weg te realiseren in plaats van een tweezijdige ontsluiting wordt niet overgenomen. Naast een eerste weg (voorkeursroute) moet voor de veiligheidsdiensten een willekeurig adres vanaf een doorgaande verkeersader in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is. Wegwerkzaamheden, opstoppen, fout geparkeerde voertuigen en dergelijke kunnen een goede bereikbaarheid in de weg staan. Daarnaast is ook met het oog op de vuilnisophaaldiensten een doorgaande route wenselijk.

De route langs de begraafplaats (Hemmelweg) zien wij niet als een goed alternatief en is ook niet geschikt te maken vanwege het smalle profiel. De Hemmelweg is ca. 3 meter breed, zonder uitwijkingsmogelijkheden voor passerende voertuigen, fietsers of wandelaars. Er ligt bovendien ook geen trottoir voor voetgangers langs deze weg. Daarentegen zijn zowel de straten Kuperskamp als Weverskamp ca. 4,5 meter breed zodat voertuigen/fietsers elkaar kunnen passeren én met een trottoir voor voetgangers. Daarom is gekozen voor de meest verkeersveilige en optimale ontsluiting via de Kuperskamp en Weverskamp.

Bouwverkeer

Een reclamant heeft twijfels over de route voor het bouwverkeer zoals dat in bijlage 4 'Stikstofdepositie' stond weergegeven. De betreffende route loopt vanaf de Goorsegeweg via de Nachtegaallaan, Weverskamp en Kuperskamp naar het plangebied en kent meerdere bochten.

Reclamant ziet als meest gunstige alternatieve route de volgende : Goorseweg, Hemmelweg (langs begraafplaats en nieuwe woningen aan de Hemmelweg.

De route zoals opgenomen in de bijlage 'Stikstofdepositie' is door de vele bochten niet de optimale route voor bouwverkeer. De route voor bouwverkeer is momenteel nog niet bepaald. Tegelijkertijd is vanuit de realisatie van zowel de woningen aan de Hemmelweg 2 en 4 (destijds gedeeltelijk via de Hemmelweg, gedeeltelijk via de Weverskamp) als de woning aan de Hemmelweg 6 (via de Weverskamp) bekend dat deze locaties bereikbaar waren voor bouwverkeer. Deze locaties liggen in het verlengde van het plangebied. De bereikbaarheid van het plangebied voor bouwverkeer vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

Parkeren

Een reclamant merkt op dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoende is en vraagt zich af hoe dit wordt geborgd. Zoals staat vermeld in de toelichting wordt aangesloten bij de geldende parkeernormen in de gemeente Hof van Twente. Ten aanzien van de parkeerbehoefte voor twee-onder-een-kapwoningen geldt een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor de parkeerbehoefte van de rijwoningen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte van het plan bedraagt 25 parkeerplaatsen. In artikel 8 (overige regels) van de regels is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen moeten worden aangebracht. Dit wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen is aangevraagd. Feitelijk is daar ook voldoende ruimte in het plangebied voor aanwezig, zie ook de stedenbouwkundige schets, zodat dit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

C. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Verbeelding:

- De verbeelding wordt aangepast op basis van het gewijzigde stedenbouwkundig plan.
- De maatvoering op de verbeelding wordt aangepast naar een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Regels:

- Van artikel 3 Groen wordt de bestemmingsomschrijving gewijzigd in:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- j. groenvoorzieningen;
- k. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met daaraan ondergeschikt;

- l. voet- en fietspaden;
- m. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. openbare nutsvoorzieningen;
- p. verblijfsdoeleinden;
- q. dagrecreatief medegebruik;
- r. parkeervoorzieningen.

- Artikel 8 onder e wordt qua opbouw artikel 8 onder d, lid 3.

Toelichting:

- De tekst in de toelichting wordt aangepast op basis van het gewijzigde plan en actuele beleidsstukken.
- Bijlage 4 bij de toelichting (Stikstofdepositie) wordt geactualiseerd.
- Aan de bijlagen wordt de aangepaste waterparagraaf toegevoegd