

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11'

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzen

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

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markelo, herziening Burgemeester Beaufortplein 6, 10 en 11' heeft met ingang van 25 juni 2020 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Gedateerd op 29-07-2020, ingekomen 29-07-2020, nummer 78635.

Zienswijze 2

Gedateerd op 24-07-2020, ingekomen 31-07-2020, nummer 78957.

Zienswijze 3

Gedateerd op 31-07-2020, ingekomen 04-08-2020, nummer 79331.

Zienswijze 4

Gedateerd op 04-08-2020, ingekomen 04-08-2020, nummer 79448.

Zienswijze 5

Gedateerd op 03-08-2020, ingekomen 05-08-2020, nummer 79481.

Zienswijze 6

Gedateerd op 05-08-2020, ingekomen 05-08-2020, nummer 79676.

Buiten de inzagetermijn is de volgende zienswijze ingediend:

Zienswijze 7

Gedateerd op 24-10-2020, ingekomen 26-10-2020, nummer 93150.

Hieronder een weergave van de relevante inhoudelijke zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze 1

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Massa, architectuur

Reclamanten maken zich, als direct omwonenden, zorgen over de massa van het gebouw. Reclamanten geven aan dat zij 26 appartementen, verdeeld over drie verdiepingen, buiten proportioneel vinden. Voorts vinden zij het niet passend bij het dorpse karakter van Markelo en ook niet in de directe nabijheid van twee monumentale panden, te weten Eungs Schoppe en het Beaufort. Uit eerdere berichtgeving hebben reclamanten vernomen dat het gebouw maar twee verdiepingen hoog zou worden.

2. Doelgroepen

Reclamanten geven aan dat zij begrijpen uit het plan dat er maar 1 op de 5 appartementen voor starters is bedoeld. Reclamanten vinden het van belang de jeugd in Markelo te behouden. Reclamanten geven aan dat zij het voor de hand liggend vinden dat er een mix komt voor de doelgroep van starters, senioren en/of gezinnen.

3. Parkeren

Reclamanten maken zich zorgen over dat er geen extra parkeergelegenheid wordt gerealiseerd door de projectontwikkelaar op eigen grond en er geen parkeergarage wordt gerealiseerd. Tevens lezen zij ook niets over voorzieningen voor fietsers, scooters e.d. Reclamanten geven aan dat de parkeermogelijkheden in de directe omgeving van het plan al veelal volop bezet zijn en de wegen rondom het Beaufort daardoor drukker worden. Tevens maken reclamanten zich zorgen over deze situatie i.v.m. de bereikbaarheid van de brandweer en ambulance. Dit omdat twee huisartsenpraktijken en de brandweerkazerne zich in de nabijheid bevinden.

Zienswijze 2

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Parkeren

Reclamanten maken zich zorgen over het veranderde plan. Dit brengt een hogere parkeerbehoefte met zich mee van eerder 17 (zorg) appartementen naar inmiddels een herziening met een extra bouwlaag, deels in het duurdere segment. Het initiatief om een mooi woongebouw te realiseren in het centrum van Markelo omarmen reclamanten, echter de zorgen zitten bij de toenemende parkeerdruk, waarmee de exploitatie van de supermarkt negatief beïnvloed zal worden. Daarbij stellen reclamanten de vraag om het parkeerprobleem op te lossen middels het toevoegen van een parkeerkelder.

Zienswijze 3

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Massa, architectuur

Reclamanten geven aan dat zij zien dat een ontwikkeling op deze locatie positief uit kan werken voor Markelo. Echter hebben reclamanten zorgen over de vorm, de massa van de 26 appartementen verdeeld over drie verdiepingen. Reclamanten vinden dit esthetisch buitenproportioneel en niet passend bij het dorpse karakter van Markelo. Ze vinden het veel te massaal. Bovendien grenst de ontwikkeling aan twee monumentale panden, te weten Eungs Schoppe en het Beaufort.

2. Doelgroepen

Reclamanten geven aan dat er maar één op de vijf appartementen voor starters is bedoeld. Reclamanten vinden het van belang de jeugd in Markelo te behouden. Tevens is er volgens reclamanten een grote behoefte aan woningen voor ouderen, die tussen de thuiswonende ouderen en ouderen in een verpleeghuis vallen. Reclamanten geven aan dat zij het voor de hand liggend vinden dat er een mix komt voor de doelgroep van starters, senioren en/of gezinnen.

3. Parkeren

Reclamanten maken zich zorgen over dat er geen extra parkeergelegenheid wordt gerealiseerd door de projectontwikkelaar op eigen grond en er geen parkeergarage wordt gerealiseerd. Tevens lezen zij ook niets over voorzieningen voor fietsers, scooters e.d. Reclamanten geven aan dat de parkeermogelijkheden in de directe omgeving van het plan al veelal volop bezet zijn en de wegen rondom het Beaufort daardoor drukker worden.

4. Bereikbaarheid

Reclamanten maken zich zorgen over de ontwikkeling i.v.m. de bereikbaarheid van de brandweer, ambulance en andere (zorg)functies welke zich nabij de ontwikkellocatie bevinden. Bij reclamanten zijn zorgen over een nog onveiligere en drukkere situatie dan het volgens hen nu al is. Reclamanten geven aan dat als er spoed is de praktijk makkelijk bereikbaar moet zijn en dat dit in de praktijk lastig is. Reclamanten geven aan dat zij zien dat de doorgaande weg naar de Bergweg niet meer beschikbaar is voor doorgaand verkeer. Ook geven reclamanten aan dat door de tijdelijke schoolvoorziening hun huisartsenpraktijk uitermate slecht bereikbaar is.

Zienswijze 4

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Massa, architectuur

Reclamanten geven aan dat zij als inwoners van nabijgelegen appartementencomplex reageren met zorgen over het uitzicht wat zij zullen gaan krijgen. Ze staan positief tegenover de ontwikkeling, maar maken zich zorgen over de uitwerking. Momenteel zien reclamanten het groen van de bomen aan het Beaufortplein. De zorgen gaan concreet over:

- a. Hoe hoog wordt het appartementencomplex?
 - b. Hoe verhoudt zich deze hoogte tot de omliggende panden?
 - c. Zijn er al uitgewerkte tekeningen inclusief maatvoering en situering? Ook van het dak?
 - d. Uitstraling van de gevels aan de achterzijde (supermarkt): hier is al een stenige uitstraling.
- Reclamanten geven aan dat hun zicht op de achterliggende bomen met drie lagen zal verdwijnen en zij dit spijtig vinden. Reclamanten vinden het van belang dat het dorpse karakter gewaarborgd blijft.

Zienswijze 5

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Massa, architectuur

Reclamanten geven aan dat zij als omwonenden prijzen dat er op de betreffende locatie ontwikkeld wordt, maar hebben zorgen over de massa van het gebouw. Drie woonlagen wordt door reclamanten als heel massaal ervaren midden in het dorp. Reclamanten geven aan dat er eerder gesproken werd over twee lagen en een kleiner aantal appartementen. Reclamanten geven aan dat zij uit de plannen een kolos opmerken, en daarom reageren.

2. Parkeren

Reclamanten maken zich zorgen over dat er geen extra parkeergelegenheid wordt gerealiseerd door de projectontwikkelaar op eigen grond en er geen parkeergarage wordt gerealiseerd. Tevens lezen zij ook niets over voorzieningen voor fietsers, scooters e.d. Reclamanten geven aan dat de parkeermogelijkheden in de directe omgeving van het plan al veelal volop bezet zijn en de wegen rondom het Beaufort daardoor drukker worden.

3. Bereikbaarheid

Tevens maken reclamanten zich zorgen over deze situatie i.v.m. de bereikbaarheid van de brandweer en ambulance en andere (zorg)functies welke zich nabij de ontwikkellocatie bevinden. Bij reclamanten zijn zorgen over een nog onveiligere en drukkere situatie dan het nu al is volgens hen. De reclamanten geven aan dat zij zien dat de doorgaande weg naar de Bergweg niet meer beschikbaar is voor doorgaand verkeer. Ook geven reclamanten aan dat door de tijdelijke schoolvoorziening hun huisartsenpraktijk uitermate slecht bereikbaar is.

Zienswijze 6

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Parkeren

Reclamanten geven aan dat zij als directe buren en horecabedrijf reageren en willen benadrukken dat zij in grote lijnen voorstanders van het plan zijn. Bij reclamanten zijn er echter zorgen over onvoldoende parkeergelegenheid. De ervaring van reclamanten is dat de parkeerplaatsen rondom hun pand vaak bezet zijn. Dit geldt voor zowel de parkeerplaatsen aan het Burgemeester de Beaufortplein 6, 10 en 11 als aan de achterkant bij de supermarkt. Reclamanten geven aan dat tevens de parkeerplaatsen bij Museumboerderij Eungs Schoppe regelmatig bezet zijn. Er zijn zorgen over de relatie tussen het bezoeken van winkels/horeca en het gebrek aan parkeergelegenheid en een ongunstige uitkomst daarvan, wat volgens reclamanten invloed zou hebben op hun horecabedrijf.

2. Massa, architectuur

Reclamanten geven aan tevens zorgen te hebben over de hoogte van het pand, aangezien het plan is dat het om drie verdiepingen gaat. Het pand is momenteel twee verdiepingen en hoger dan het pand van reclamanten. Reclamanten vragen zich dan ook af in hoeverre zo'n hoog gebouw passend is bij de omringende panden en het straatbeeld.

Zienswijze 7

De mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is geboden gedurende de periode van 25 juni 2020 tot en met 5 augustus 2020. De zienswijze van reclamant is ontvangen op 26-10-2020 en daarmee buiten de termijn. Een buiten de termijn ingediende zienswijze is niet ontvankelijk en wordt niet inhoudelijk behandeld. Van een verschoonbare termijn overschrijding is geen sprake. Dat reclamant woonachtig is in Haarlem, niet op tijd op de hoogte was van het ontwerp bestemmingsplan en dat haar vader is overleden, doet hieraan niet af. Van een verschoonbare termijn overschrijding is immers slechts sprake indien bijvoorbeeld de gemeente een fout heeft gemaakt bij de publicatie of indien inzage op de laatste dag van de inzage termijn niet mogelijk is vanwege de afwezigheid van ambtenaren. Hiervan is niet gebleken.

Gemeentelijke reactie

▪ Proces

Voor deze planontwikkeling is een uitgebreid en zorgvuldig proces doorgemaakt met Reclamanten, Welstandscommissie, Stedenbouwkundige, Architect, ontwikkelaar Junco en Gemeente. Er zijn vele gesprekken gevoerd omtrent de onderwerpen welke aan de orde komen in deze zienswijzennotitie. Naast gesprekken hebben er ook wandelingen op locatie plaatsgevonden om de standpunten van reclamanten te bespreken en oplossingen toe te kunnen lichten met de intentie het beste uit de ontwikkeling te kunnen halen.

▪ Samenvatting aanpassingen

Naar aanleiding van het bovenstaande proces is weloverwogen gekozen om de volgende aanpassingen te doen:

- De bouwhoogte is aangepast van maximaal 11 meter naar maximaal 10 meter, in de verbeelding (waar in de regels van het bestemmingsplan naar wordt verwezen) en tevens genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan. De liftschacht zal maximaal 1 meter hoger zijn, aangepast in de regels van het bestemmingsplan. In combinatie met deze aanpassingen is er gekozen voor een peilpunt, te zien in de verbeelding.
- Het bestemmingsplan maakt zowel de oorspronkelijke optie qua kap tot ongeveer halverwege de Stationsstraat mogelijk, als de nieuw toegevoegde optie in het beeldkwaliteitsplan om de kap over de gehele lengte van de Stationsstraat te verlengen.
- Er is besloten het bouwvlak aan te passen in de verbeelding. Door deze verandering aan de "Stationstraat-zijde" zal het bouwvlak terug worden gelegd. Daarnaast zal aan de "steeg-zijde" tussen het "Wapen van Markelo" en het te bouwen appartementencomplex het bouwvlak terug worden gelegd.
- Wij zien mogelijkheden om een blauwe zone in te stellen op een deel van het parkeerterrein ten zuiden van de Plus-supermarkt en om door een herinrichting van de noordzijde van het Beaufortplein is het mogelijk om 8 extra parkeerplaatsen te creëren.
- Ontwikkelaar heeft aangegeven graag in gesprek te blijven met de reclamanten in de verdere bouwplanontwikkeling/-vorming, over de verdere uitwerking van de architectuur.

In het vervolg van deze zienswijzennotitie is een uitgebreide toelichting te lezen op de bovenstaande punten.

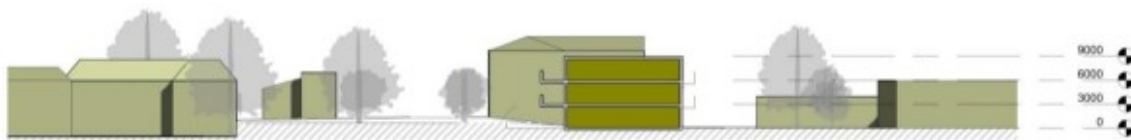
▪ Architectuur en massa

Betreffende de uitstraling van de te bouwen appartementencomplexen geeft een beeldkwaliteitsplan behorende bij dit bestemmingsplan een duidelijk beeld met concrete criteria, waar aan moet worden voldaan. Dit beeldkwaliteitsplan is met zorg opgesteld, naar aanleiding van herhaaldelijke overleggen tussen de Welstandscommissie, stedenbouwkundige, architect, ontwikkelaar en gemeente, waarbij kritisch is gekeken naar de toekomstige uitstraling en randvoorwaarden voor de architectuur en massa. Wij vinden het van groot belang dat de appartementencomplexen op deze locatie van goede kwaliteit zijn en in positieve zin aansluiten op het dorpse karakter van Markelo. Het beeldkwaliteitsplan bevat spelregels en richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente voor de ontwikkellocatie van de 26 appartementen in het centrum van Markelo nastreeft. De criteria zijn opgesteld voor toetsing tijdens de welstandsbeoordeling, om kwaliteit te kunnen waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota Hof van Twente.

Nadat het planologische kader, zoals in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd, is vastgesteld, vindt verdere bouwplanontwikkeling/-vorming plaats. Tijdens deze ontwikkelingsfase wordt nader onderzocht hoe de verdere details van de architectuur en massa zullen zijn. Dit betekent dat we momenteel in het kader van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet meer betekenen dan aangeboden in deze zienswijzenotitie na uitvoerig gesproken te hebben met reclamanten. Daarom heeft de ontwikkelaar (Junco) aangegeven graag in gesprek te blijven met de reclamanten in de verdere bouwplanontwikkeling/-vorming, over de verdere uitwerking van de architectuur. Tijdens dit proces kunnen verdere ideeën uitgewisseld worden.

Tijdens de uitgebreide overleggen tussen de Welstandscommissie, Stedenbouwkundige, Architect, ontwikkelaar en gemeente, is de hoogte van de gebouwen besproken en goed overwogen. Qua bouwhoogte verdraagt de stedenbouwkundige situatie een derde bouwlaag. Aan de voorzijde (zuid) is er veel ruimte. De ruimte wordt geflankeerd door veel groen. Zowel aan de voor als achterzijde is veel afstand tot naburige bebouwing. Het gegeven dat de huidige bebouwing een geringe bouwlaaghoogte heeft samen met de verschillende aanwezige niveauverschillen in het terrein maken dat het toevoegen van een extra bouwlaag gemakkelijk visueel kan worden opgenomen in het geheel van bebouwing rondom het Burgermeester de Beaufortplein.

In de eerdere planvorming was het de bedoeling dat er één gebouw kwam te staan. Om nog meer aan te sluiten bij het kleinschalige karakter van de randen van Markelo wordt het volume opgedeeld in twee massa's. Daarnaast sluit de ontwikkeling ook aan bij de maat aan schaal zoals we die zien aan de Grotestraat/ Goorsegweg. Zoals blijkt uit de analyse van de verschillende profielen verdraagt de locatie een massaopbouw van een extra laag. Het burgermeester de Beaufortplein kent verschillende niveaus. De voorgestelde ontwikkeling ligt op een lagere gelegen peil dan het westelijk gedeelte van de Beaufort plein (de westelijk gelegen straat). Daarnaast ligt het bouwvlak ook terug ten opzichte van de rooilijn van het westelijk gelegen gedeelte van de Beaufortplein (de straat).



Doorsnede de Beaufortfortplein naar westelijke richting. Hier is duidelijk te zien dat het volume terugliggend is ten opzichte het westelijk gelegen gedeelte van de burgemeester de Beaufortplein. Tevens zie je goed dat het peil van de voorgestelde ontwikkeling lager gelegen is dan het westelijk gelegen gedeelte.

De hier aangegeven hoogte is indicatief. De maximale bouwhoogte is 10 meter, de liftschacht, zijnde een ondergeschikt bouwdeel, mag hier maximaal 1 meter bovenuit komen. Ook is er de mogelijkheid de kap verder te verlengen. N.a.v. de gesprekken met de indieners van de zienswijzen zijn criteria punt 1.e aangepast en criteriapunt 1.g toegevoegd. Zie pagina 9.



Pleinwanden en terugliggende volumes

De zienswijzen betreffende de architectuur en massa geven inhoudelijk geen directe aanleiding om aanpassingen te doen vanwege dat het beeldkwaliteitsplan met zorg is opgesteld, naar aanleiding van herhaaldelijke overleggen tussen de Welstandscommissie, stedenbouwkundige, architect, ontwikkelaar en gemeente, waarbij kritisch is gekeken naar de toekomstige uitstraling en randvoorwaarden voor de architectuur welke passend zijn in Markelo op de planlocatie. Als tegemoetkoming aan de zorgen van reclamanten, naar aanleiding van de gevoerde gesprekken, zien wij de mogelijkheid de volgende aanpassingen te doen:

Bouwhoogte

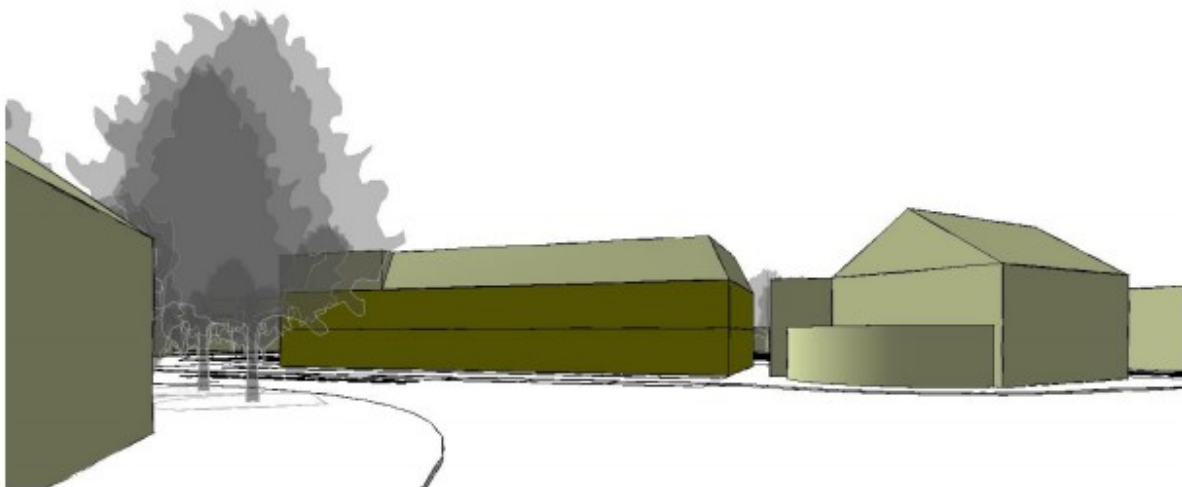
Zoals ook aangegeven tijdens de gesprekken met reclamanten is het niet de bedoeling geweest om de maximale bouwhoogte van 11 meter voor het gebouw te benutten. Deze bouwhoogte is destijds gekozen vanwege de liftschacht. Het gebouw wordt drie lagen hoog. Voor elke laag is ongeveer 3 meter benodigd. Hierdoor bedraagt de totale hoogte tussen de 9 en 10 meter.

De bouwhoogte is aangepast naar maximaal 10 meter, in de verbeelding (waar in de regels van het bestemmingsplan naar wordt verwezen) en tevens genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan. De liftschacht zal maximaal 1 meter hoger zijn, aangepast in de regels van het bestemmingsplan. In combinatie met deze aanpassingen is er gekozen voor een peilpunt, te zien in de verbeelding. Vanaf het peil kan het hoogste punt van het gebouw worden gemeten, en levert het geen belemmeringen op met de bouw, in verband met de hoogteverschillen welke het plangebied kent.

Verlenging van de kap

In het beeldkwaliteitsplan is terug te zien dat het bouwdeel aan de Stationsstraat een langskap krijgt daar waar de aansluiting op het wapen van Markelo plaatsvindt. Kappen op gebouwen zijn kenmerkend voor het dorpse karakter van Markelo. Om het karakter van de Stationsstraat te benadrukken is een met zorg overwogen beëindiging van het volume aan deze zijde gewenst. Dit ook in relatie met het belendende pand (het Wapen van Markelo) en de tussenliggende steeg. We denken hier aan helt verzachten van de 3e laag. Dit ook mede gezien de belangrijke wens om intuïtief 'afslag centrum/ Grotestraat' niet te overstemmen.

Onderstaand afgebeeld is te zien waar de kap zal komen:



Massastudie: verzachten derde laag Stationsstraat

Het is een zekerheid dat er een kap zal komen tot in ieder geval halverwege de Stationsstraat, zoals afgebeeld op de bovenstaande afbeeldingen uit het beeldkwaliteitsplan en weergegeven middels de dakhelling en goothoogte op de verbeelding.

Daarnaast hebben wij de mogelijkheid opgenomen in het beeldkwaliteitsplan om de kap over de gehele lengte van de Stationsstraat te kunnen realiseren. Deze optie is wederom in goed overleg opgenomen samen met de Welstandscommissie, stedenbouwkundige, architect, ontwikkelaar en gemeente. Hiervoor is criteria 1.e aangepast en criteria 1.g toegevoegd aan het beeldkwaliteitsplan. Deze criteria waarborgen dat wanneer de kap wordt verlengd:

- De hoek van het gebouw ter plaatse van de aansluiting van de Stationsstraat en het Burgemeester de Beaufortplein moet voorzien zijn van een accent;
- De kap niet uit één geheel mag bestaan, maar opgeknipt dient te zijn in meerdere delen.

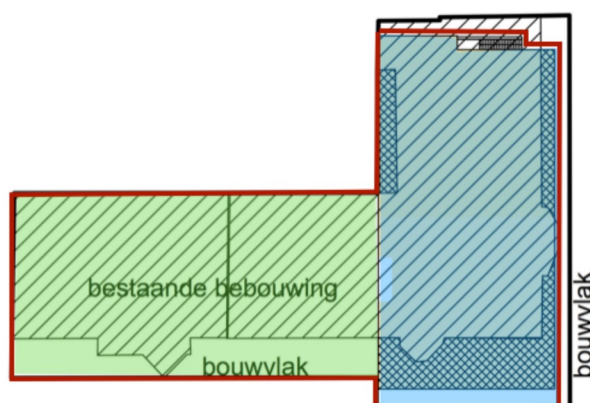
Op deze manier wordt met een van beide kapkeuzes de beoogde kwaliteit met dorpse uitstraling gewaarborgd.

Het bestemmingsplan maakt zowel de oorspronkelijke optie qua kap tot ongeveer halverwege de Stationsstraat mogelijk, te zien op de bovenstaande afbeelding, als de nieuw toegevoegde optie in het beeldkwaliteitsplan om de kap over de gehele lengte van de Stationsstraat te verlengen.

De keuze om beide opties nog open te laten is weloverwogen gemaakt samen met de Welstandscommissie, stedenbouwkundige, architect, ontwikkelaar en gemeente. De toekomstige uitstraling en randvoorwaarden zijn ruim voldoende geborgd in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan op deze manier, zonder dat het verder ontwerpen van de architectuur op slot wordt gezet. In de verdere bouwplanontwikkeling/-vorming kan namelijk de beste keuze gemaakt worden welke kaplengte het meest geschikt is.

Aanpassing bouwvlak

Het eerder aangehouden bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan gaf ruimte voor de architectuur in de verdere bouwplanontwikkeling/-vorming. Echter blijkt bij ontwikkelaar Junco dat in de praktijk niet het gehele bouwvlak zal worden benut. Met deze reden en op basis van de ingediende zienswijzen, na de gevoerde gesprekken met reclamanten, is besloten het bouwvlak aan te passen. De onderstaande afbeelding geeft het verschil tussen het toekomstige en eerste bouwvlak weer. De rode lijn geeft het nieuwe bouwvlak weer t.o.v. het eerder voorgestelde bouwvlak, de zwarte lijn:



** Deze bovenstaande afbeelding is een indicatie van de bouwvlak aanpassing om zo het verschil duidelijk weer te kunnen geven, en kan dus wat afwijken van de exacte aanpassing. De exacte aanpassing is te zien in de verbeelding van het bestemmingsplan.*

Door deze verandering aan de "Stationstraat-zijde" zal het bouwvlak terug worden gelegd. Daarnaast zal aan de "steeg-zijde" tussen het "Wapen van Markelo" en het te bouwen appartementencomplex het bouwvlak terug worden gelegd. Dit zal leiden tot meer ruimte en afstand tussen het volume van het te bouwen appartementencomplex en Het Wapen van Markelo.

▪ Doelgroepen

In eerste instantie was er sprake van een transformatie van het voormalige kantoorpand Countus naar een appartementencomplex met 20 appartementen. Vervolgens is gekeken door de ontwikkelaar naar de mogelijkheden welke de indeling van het voormalige pand Countus biedt ten aanzien van een nieuwe indeling welke nodig is voor woonruimte. Er is toentertijd gekozen voor nieuwbouw te gaan, omdat daarmee een logischere/betere indeling gerealiseerd kan worden voor de te bouwen appartementen.

Ontwikkelaar heeft op basis van de laddertoets (zie bijlage bestemmingsplan), waaruit blijkt dat er behoefte is aan 85 woningen, besloten in overleg met de gemeente een extra bouwlaag aan te brengen waardoor maximaal 26 appartementen kunnen worden gerealiseerd.

Het plan aan het Burgemeester de Beaufortplein beantwoord aan vele aspecten van het huidige woonbeleid. Het plan voorziet in de lokale woonwensen, speelt in op de toenemende groei van (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens en voegt een kwalitatieve impuls toe aan de bestaande woningvoorraad in Markelo. Daarnaast gaat het om herontwikkeling van leegstaand vastgoed in de directe nabijheid van voorzieningen.

Deze ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte voor zowel senioren, als starters en eventueel gezinnen. Er zitten gegarandeerd vijf appartementen voor de doelgroep starters met een maximale, niet te indexeren, koopprijs van € 195.000 VON in dit plan. Deze afspraak is vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Daarnaast is ook vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst dat er een lift gerealiseerd moet worden in de appartementencomplexen, waardoor de doelgroep senioren wordt bediend. Verder is vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst dat alle appartementen over minimaal 1 slaapkamer en buitenruimte moeten beschikken.

▪ **Parkeren en Bereikbaarheid**

Bij de beoordeling of sprake is van een toename/afname in de parkeerdruk op de omgeving, moet het nieuwe planologische regime worden vergeleken met het huidige regime (en daarbij moet worden uitgegaan van een representatieve invulling van de planologisch toegestane situatie). Volgens het vigerend bestemmingsplan zou een realistisch mogelijke invulling kunnen zijn een winkelvestiging op de begane grond met een kantoor op de verdieping. Dat zou een parkeerbehoefte hebben van 59 parkeerplaatsen. Het beoogde bouwplan binnen het gewijzigde bestemmingsplan heeft een parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen. Per saldo neemt de parkeerbehoefte en daarmee ook de parkeerdruk in de openbare ruimte in de directe omgeving af met $(59-37=)$ 22 parkeerplaatsen. Overigens heeft de feitelijke invulling van de afgelopen jaren, zijnde een kantoor, een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen. Ook daarmee vergeleken zal per saldo de parkeerdruk in de openbare ruimte afnemen, met $(42-37=)$ 5 parkeerplaatsen.

Naast de hierboven besproken toets, hebben we ook een beeld van de parkeersituatie in de praktijk. In juni 2018 heeft een parkeeronderzoek (Parkeeronderzoek centrum Markelo, 15 november 2018) plaatsgevonden in het centrum van Markelo; toen was Countus nog gevestigd in het betreffende pand. De hoofdconclusie uit het onderzoek is dat er in het onderzoeksgebied voldoende parkeercapaciteit aanwezig is en specifiek voor de parkeerterreinen Beaufortplein en bij de Plus-supermarkt is de conclusie dat er geen sprake is van een knelpunt. Op het drukste moment – op donderdag – zijn er nog steeds parkeerplaatsen beschikbaar: op het Beaufortplein 3 van 37 en het parkeerterrein ten zuiden van de Plus-supermarkt 7 van 53 parkeerplaatsen. Overigens hebben de relatief hoge bezettingsgraden op donderdag(ochtend) waarschijnlijk met de markt op het naastgelegen Kerkplein te maken (minder parkeercapaciteit op Kerkplein en iets meer (combi)bezoekers). Op dinsdag – een dag zonder markt – is het aantal vrije parkeerplaatsen op het drukste moment respectievelijk 6 en 19 en op zaterdag respectievelijk 31 en 13.

De conclusie van bovenstaande is dat er in de praktijk geen sprake is van knelpunten t.a.v. parkeren in de directe omgeving van het betreffende gebied. De voorgestelde bestemmingsplanwijziging zorgt bovendien voor een afname van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Er is op dit punt dan ook geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de gevoerde gesprekken met reclamanten, zien wij de mogelijkheid enigszins tegemoet te komen aan de zorgen: wij zien mogelijkheden om een blauwe zone in te stellen op een deel van het parkeerterrein ten zuiden van de Plus-supermarkt en om door een herinrichting van de noordzijde van het Beaufortplein is het mogelijk om 8 extra parkeerplaatsen te creëren. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de zorg van bezwaarmakers dat de parkeerdruk op het Beaufortplein toeneemt door nieuwbouwplannen voor de locaties van het voormalige Countus-pand en de voormalige bibliotheek. Ontwikkelaar is akkoord gegaan met een bijdrage in de kosten voor de aanleg van 8 extra parkeerplaatsen aan het Beaufortplein. Deze mogelijke tegemoetkomingen, blauwe zone en de acht extra parkeerplaatsen, moeten nog nader uitgewerkt worden.

De bereikbaarheid van de brandweer en ambulance en andere (zorg)functie wordt niet negatief beïnvloed door de nieuwbouw t.o.v. de situatie met het Countuskantoor. De omvang het verkeer is de huidige situatie niet zodanig dat er sprake is van een verkeersonveilige situatie. De voorgestelde bestemmingsplanwijziging leidt naar verwachting nauwelijks tot een toename van verkeer. Als indicatie hiervoor is gekeken naar kencijfers van CROW genereert het Countus-kantoor 143 verkeersbewegingen per dag en de appartementen van het beoogde bouwplan 151 verkeersbewegingen per dag. Deze beperkte toename van 6 verkeersbewegingen per dag zorgt niet voor een verkeersonveilige situatie.

Er is een opmerking gemaakt over de zorg voor een blokkade van de Bergweg voor doorgaand verkeer. De Bergweg blijft echter onverminderd toegankelijk voor (doorgaand) verkeer.

Tot slot heeft de ontwikkelaar aangegeven betreffende voorzieningen voor fietsers, scooters e.d., dat er per appartement een berging wordt gerealiseerd. Dit wordt uitgewerkt in de verdere bouwplanontwikkeling/-vorming.

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

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting

- De toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 13 aangepast op de aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan.
-
- Voormalig alinea 4.10.1 Verkeer is verwijderd: niet meer van toepassing, ging nog over de oude situatie van 20 appartementen.

Regels

- Maximale bouwhoogte: gewijzigd van 11 naar 10 meter.
- Liftschachten is toegevoegd in artikel 2.8 Onderschikte bouwdelen van het bestemmingsplan.
- Artikel 2.7 is afgestemd op het peilpunt te zien in de verbeelding, i.v.m. de maximale bouwhoogte.

Verbeelding

- Maximale bouwhoogte: gewijzigd van 11 naar 10 meter.
- Bouwvlak is aangepast zoals beschreven in deze zienswijzennotitie.
- Peilpunt is toegevoegd; vanaf het peil kan het hoogste punt van het gebouw worden gemeten, in verband met de hoogteverschillen welke het plangebied kent. Zie ook de aangepaste regel.

Bijlagen

- De verouderde tabel met parkeernormen is vervangen door de recente versie, welke aansluit op de juiste parkeerberekening welke is gemaakt in dit bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan:

- Het Beeldkwaliteitsplan (ook toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan) is aangepast met de toegevoegde tekst: "Ook is er de mogelijkheid de kap verder te verlengen. N.a.v. de gesprekken met de indieners van de zienswijzen zijn criteria punt 1.e aangepast en criteriapunt 1.g toegevoegd. Zie pagina 9."
- Criteria punt 1.e aangepast en criteriapunt 1.g toegevoegd.
- De maximale bouwhoogte van 10 meter en de liftschacht zijn benoemd in het beeldkwaliteitsplan: "De hier aangegeven hoogte is indicatief. De maximale bouwhoogte is 10 meter, de liftschacht, zijnde een ondergeschikt bouwdeel, mag hier maximaal 1 meter bovenuit komen."