

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan “Markelo-West”

Gemeente Hof van Twente

5 februari 2013

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan “Markelo-West”

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Ambtshalve wijzigingen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Markelo-West" heeft met ingang van 20 september 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende vier zienswijzen naar voren gebracht:

- 1. ABZDiervoeding, de heer ir. drs. C. Roordink, directeur, Postbus 5, 3860 AA Nijkerk (voorheen Arkervaart-Twente U.A.).**
(gedateerd op 30 oktober 2012 en ingekomen op 30 oktober 2012)
- 2. Robers advocaten, de heer mr. E.W. Roessingh, Postbus 630, 7550 AP Hengelo.**
(gedateerd op 15 oktober 2012 en ingekomen op 16 oktober 2012)
- 3. Ter Steege Onroerend Goed bv, de heer J. Engelman, Postbus 218, 7460 AE Rijssen.**
(gedateerd op 18 oktober 2012 en ingekomen op 19 oktober 2012)
Deze zienswijze is ingetrokken.
- 4. Ter Steege Vastgoed Rijssen bv, de heer Kristian Makkinga, Postbus 218, 7460 AE Rijssen.**
(gedateerd op 2 oktober 2012 en ingekomen op 4 oktober 2012)

Hieronder treft u een weergave van de inhoudelijke zienswijze aan, evenals de gemeentelijke reactie daarop.

- 1. ABZDiervoeding, de heer ir. drs. C. Roordink, directeur, Postbus 5, 3860 AA Nijkerk (voorheen Arkervaart-Twente U.A.).**
(gedateerd op 30 oktober 2012 en ingekomen op 30 oktober 2012)

Weergave zienswijze

1. De noordoostelijke begrenzing van het bedrijfsterrein.
De woning Prinses Irenestraat 1 is in eigendom van ABZDiervoeding (Arkervaart). Het is de bedoeling een deel van dit perceel als bedrijfsterrein in gebruik te nemen. Verzocht wordt de begrenzing aan te passen.
2. Het ontbreken van een afwijkingsbevoegdheid.
Er is geen afwijkingsbevoegdheid voor bouwen opgenomen. Verzocht wordt om een afwijkingsbevoegdheid voor bouwen op te nemen, zodat in voorkomende gevallen afwijkende afmetingen beperkt kunnen worden toegestaan. Niet uit te sluiten is dat bij noodzakelijke aanpassingen van installaties een dergelijke afwijking aan de orde komt.
3. De interpretatie van de regeling voor de bouwhoogte op het perceel.
Binnen de bouwvlakken is een hoogtebeperking van toepassing, met dien verstande dat, indien de bestaande situatie hoger is, die bouwhoogte voor het gehele perceel geldt. Dit wordt zo uitgelegd, dat de feitelijke bouwhoogte bepalend is. Als dit niet het geval is dan wordt verzocht de feitelijke bouwhoogte op te nemen, teneinde te voorkomen dat de belangen ernstig worden geschaad.
4. Bouwwerken geen gebouwen zijnde.
Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is de maximale hoogte 3 m. Deze 3 m is voor het terrein van de Welkoopvestiging onvoldoende.

Reactie gemeente

ABZDiervoeding (Arkervaart) is uitgenodigd om tijdens een overleg de zienswijze nader mondeling toe te lichten. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Het overleg was verhelderend en heeft geleid tot de nodige aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren om de bedrijfsbestemming richting de woning Prinses Irenestraat 1 enigszins uit te breiden, te weten tot op 3 m uit de zijgevel van de woning. De woning is eigendom van ABZDiervoeding (Arkervaart). Hiermee wordt de feitelijke situatie vastgelegd. Uit overleg met omwonenden is gebleken dat, nu de woning geen bedrijfsbestemming krijgt, met deze geringe uitbreiding kan worden ingestemd.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt overgenomen.

De verbeelding wordt aangepast door de bedrijfsbestemming tot 3 m uit de zijgevel van de woning Prinses Irenestraat 1 te vergroten.

2. Er zijn geen redenen om een afwijkingsbevoegdheid voor de hoogte in de regels op te nemen. De voorgestelde regels zijn conform het Handboek bestemmingsplannen opgenomen en gelden voor alle bestemmingsplannen in de gemeente. Mocht zich een situatie voordoen zoals beschreven dan kan, na afweging van alle belangen, een buitenplanse afwijking op grond van de Omgevingswet worden toegepast. Op deze wijze kan voor het bedrijf voor de specifieke situatie maatwerk worden geleverd en kan er een betere belangenafweging plaatsvinden. De belangen van het bedrijf worden op deze wijze voldoende gewaarborgd.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.

3. De interpretatie, zoals die in de zienswijze is aangegeven, is juist. Op de verbeelding staat de hoogte die voor het betreffende bouwvlak geldt. Deze is met een aanduiding op de verbeelding opgenomen en geldt voor alle bouwwerken en gebouwen binnen het bouwvlak. Indien de bestaande hoogte meer bedraagt dan in het bouwvlak is aangegeven, dan is de bestaande hoogte toegestaan.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. ABZDiervoeding wil ten behoeve van het buitenstallen van producten en artikelen van de Welkoop overkappingen plaatsen (zie de bijgevoegde foto). Deze overkappingen, met een hoogte van 5 m, zijn overdekt en door de wijze van uitvoering omsloten. Het gaat hier dus niet om een bouwwerk geen gebouw zijnde, maar om een gebouw (voor personen toegankelijk en deels met wanden omsloten). Ten behoeve van de winkel is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht. Alleen bouwwerken met een hoogte van 3 m mogen buiten het bouwvlak worden opgericht. Dit betekent dat de voorgestelde overkappingen met een hoogte van 5 m alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Het wordt vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk geacht de voorgestelde overkappingen met een hoogte van 5 m overal binnen het bedrijfsperceel toe te staan. Wij streven ernaar om de gebouwen zoveel mogelijk binnen het bedrijfsperceel te clusteren, waardoor er een compact geheel ontstaat. Verder wordt opgemerkt dat het bedrijfsperceel van de Welkoop grenst aan de woningen die zijn gelegen aan de Prinses Irenestraat en de Taets van Amerongenstraat. Het oprichten van bouwwerken met de hoogte van 5 m tegen de achtertuinen van de woningen is uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. Naast een beperking van het uitzicht zal dit bovendien kunnen leiden tot overlast voor de

bewoners. Met de bewoners heeft door ABZDiervoeding geen overleg over het oprichten van de overkappingen plaatsgevonden. Ook zijn de eventuele effecten van het plaatsen van de overkappingen door ABZDiervoeding niet onderzocht. Tevens merken wij op dat de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan om zonder enige beperking overal overkappingen binnen het bedrijfsperceel te plaatsen een nieuwe ontwikkeling is die niet in overeenstemming is met het conserverende karakter van dit actualiseringsplan.

Het plaatsen van overkappingen vloeit voort uit de wens van de Welkoop om artikelen en producten ook buiten uit te stallen. Dit hoort bij het karakter van de Welkoopwinkels. Daarom is gekeken naar eventuele mogelijkheden waar binnen het bedrijfsperceel de voorgestelde overkappingen van 5 m wel kunnen worden geplaatst, zonder afbreuk te doen aan het gewenste ruimtelijke kader van een compacte en geclusterde bebouwing, alsmede aan het conserverende karakter van dit actualiseringsplan. Rekening houdende met de belangen van de omwonenden en deze te waarborgen, wordt voorgesteld om het bestaande bouwvlak aan de noordzijde met 5 m uit te breiden en de hoogte te bepalen op 5 m. Deze ruimte kan dan worden benut voor het plaatsen van de gewenste overkappingen. Daarnaast bestaat overigens nog steeds de mogelijkheid om binnen de bedrijfsbestemming bouwwerken geen gebouwen op te richten tot een hoogte van 3 m.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt overgenomen.

De verbeelding wordt aangepast door het bouwvlak in noordelijke richting met 5 m te vergroten en op de verbeelding een aanduiding te plaatsen met de bouwhoogte van 5 m.

2. Robers advocaten, t.a.v. de heer mr. E.W. Roessingh, Postbus 630, 7550 AP Hengelo, namens de heer J.H. Klumpers, de heer E.W. Kok en besloten vennootschap Gebr. Klumpers B.V., Koekoekslaan 182, 7475 CP Markelo.
(gedateerd op 15 oktober 2012 en ingekomen op 16 oktober 2012)

Weergave zienswijze

Het perceel aan de Grotestraat 8 te Markelo heeft in het ontwerp de enkelbestemming "Centrum" (artikel 7) en de dubbelbestemming "Archeologische waarde 1" (artikel 20) gekregen.

1. Het perceel is echter opgeknipt in vier delen waarvoor verschillende bouw- en/of goothoogten gelden, terwijl aan één van de vier delen de functie-aanduiding "Wonen" is toegekend.
2. Daarnaast wordt ten onrechte niet de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van ruim 1000 m² – als geldend bij recht – vastgelegd.

Ad. 1.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Grotestraat 8 in sub-bouwvlakken ingedeeld. Hiervoor gelden de volgende aanduidingen en maximale hoogten.

- A. Voor het deel dat het meest naar de Grotestraat is gekeerd (zuidwestelijk deel), geldt de functieaanduiding "Wonen" met een maximale bouwhoogte van 7 m.
- B. Voor het deel dat de gehele noordzijde van het perceel bestrijkt, geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.
- C. Voor het deel dat vrijwel de gehele oostzijde van het perceel bestrijkt, geldt een maximale bouwhoogte van 15 m en een maximale goothoogte van 12 m.
- D. Voor het deel dat tussen de hiervoor genoemde delen is ingeklemd en aan de zuidzijde grenst aan het perceel Grotestraat 6, geldt een maximale bouwhoogte van 7 m.

Verzocht wordt voor de onderdelen A en D de geldende goothoogte van 8 m op te nemen en een bouwhoogte van 10 tot 11 m, overeenkomstig het perceel Grotestraat 6 (maximale goothoogte 7 m en bouwhoogte 9 m) en het perceel Grotestraat 10 (maximale goothoogte 10 m en bouwhoogte 13 m.)

Concreet: de goothoogte vastleggen op 8 m en de bouwhoogte op 10 tot 11 m, conform de hoogte van de naastgelegen percelen.

Het geldende bestemmingsplan kent de mogelijkheid voor de onderdelen A en D een woning op de tweede bouwlaag te realiseren. Dit geldt volgens het ontwerp alleen voor onderdeel A en niet voor onderdeel D.

Verzocht wordt ook voor onderdeel D de functieaanduiding "Wonen" toe te kennen. Het verdient de voorkeur de onderdelen A en D samen te voegen tot één deel, zoals dat ook in het geldende bestemmingsplan het geval is.

Ad. 2.

Het vastleggen van de bestaande winkeloppervlakte is planologisch relevant, aangezien het een groot verschil maakt of de bestemming van een perceel betrekking heeft op 200 m² of 1000 m². Aan de omvang van de bestaande oppervlakte kunnen rechten worden ontleend door de eigenaar, maar ook door huurders en derden. Daarom wordt verzocht de met recht bestaande oppervlakte van ruim 1000 m² op te nemen.

Reactie gemeente

De adviseur van reclamant is uitgenodigd om tijdens een overleg de zienswijze nader mondeling toe te lichten. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Dit is schriftelijk medegedeeld.

Ad. 1. Gevraagd wordt om voor het pand Grotestraat 8 de *goothoogte* met 1 m te verhogen en vast te leggen op 8 m, overeenkomstig de geldende bestemming. Tevens wordt gevraagd om een *bouwhoogte* op de verbeelding op te nemen en deze vast te leggen op 10 tot 11 m. Voor de motivering wordt gerefereerd aan de bouwhoogte van de naastgelegen panden Grotestraat 6 (is 9 m) en Grotestraat 10 (is 13 m).

Het uitgangspunt van de actualiseringsplannen is om de geldende bestemming en/of de huidige situatie op te nemen. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren om de goothoogte in overeenstemming te brengen met de goothoogte van het aangrenzende perceel en tot 8 m te verhogen. Dit wordt passend geacht in de omgeving en heeft geen nadelige ruimtelijke gevolgen. Met betrekking tot het opnemen van de bouwhoogte merken wij op dat dit ook niet op ruimtelijke bezwaren stuit. De omliggende bebouwing kenmerkt zich immers ook door een kap. Wat betreft de hoogte achten wij 10 m ruimtelijk aanvaardbaar. De hoogte is gerelateerd aan de woning Grotestraat 6, die vrijwel direct aan het pand Grotestraat 8 grenst. Het is ruimtelijk wenselijk aansluiting te zoeken bij de bouwhoogte van dit pand. Het pand Grotestraat 10 staat namelijk op een grotere afstand en maakt visueel en ruimtelijk geen deel uit van de panden Grotestraat 6 en 8.

Tegen het uitbreiden van de functieaanduiding "Wonen" bestaan geen ruimtelijke bezwaren. Het aantal woningen zal hiermee niet toenemen, aangezien het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal (is 1).

Ad. 2. Wij stellen met appellant vast dat de winkeloppervlakte 1000 m² beslaat. De totale oppervlakte bedraagt 1.200 m², waaronder de opslag. Deze ruimte is ook fysiek aanwezig en is opgenomen op de verbeelding. Binnen het bouwvlak is detailhandel mogelijk. Aan het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding en de

regels waarin is bepaald dat detailhandel mogelijk is, kunnen door de eigenaar en andere belanghebbenden rechten worden ontleend. De belangen worden door deze bestemmingsregeling op een voldoende wijze gewaarborgd.

De zienswijze wordt voor wat betreft de goothoogte en de bouwhoogte, alsmede het uitbreiden van de woonfunctie, overgenomen en voor wat betreft de winkeloppervlakte niet overgenomen..

3. Ter Steege Onroerend Goed bv, t.a.v. de heer J. Engelman, Postbus 218, 7460 AE Rijssen.

(gedateerd op 18 oktober 2012 en ingekomen op 19 oktober 2012)

Ter Steege Onroerend Goed bv is uitgenodigd om hun zienswijze nader toe te lichten. Op 9 januari 2013 heeft dit overleg plaatsgevonden. Aangezien er geen concrete plannen zijn voor de invulling van de locatie aan de Roosdomweg 8, is de zienswijze schriftelijk ingetrokken.

Afgesproken is dat, zodra er zich een nieuwe ontwikkeling voordoet, er overleg zal plaatsvinden en dat onderzoek wordt gedaan naar de (ruimtelijke) en juridische mogelijkheden van de voorgestelde ontwikkeling.

De zienswijze is ingetrokken.

4. Ter Steege Vastgoed Rijssen bv, t.a.v. de heer Kristian Makkinga, Postbus 218, 7460 AE Rijssen.

(gedateerd op 2 oktober 2012 en ingekomen op 4 oktober 2012)

Weergave zienswijze

Ter Steege Vastgoed Rijssen bv is eigenaar van de percelen aan en nabij de Grotestraat 11. Samen met de eigenaren van de percelen gelegen aan de Grotestraat 13 tot en met 27 is Ter Steege voornemens dit terrein in één geheel te ontwikkelen. Dit voornemen is bij de gemeente bekend. Verzocht wordt om deze toekomstige herontwikkeling in ieder geval voor de eigen percelen in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Ter Steege Vastgoed bv is uitgenodigd om de zienswijze nader toe te lichten. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Tijdens dit overleg werd de zorg uitgesproken over de medewerking van de gemeente die noodzakelijk is voor de voorgestane ontwikkeling en of de ontwikkeling wel voldoende in beleidsstukken is geborgd.

Het betreft hier een voorgenomen herontwikkeling van een deel van de Grotestraat met winkels en woningen/appartementen. Het beleidskader die deze ontwikkeling in beginsel mogelijk maakt is geborgd in de Structuurvisie Markelo. De structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze ontwikkeling bevindt zich echter nog in een prematuur stadium. Tussen Ter Steege is met de eigenaren van de gronden inmiddels een intentieverklaring gesloten.

Van gemeentewege is een inspanningsverplichting afgesproken om deze ontwikkeling samen met Ter Steege mogelijk te maken.

Het startoverleg heeft recent plaatsgevonden. Een eerste verkenning wordt nu uitgewerkt. Er zijn nog geen concrete plannen die intern en extern zijn besproken.

De vereiste adviezen kunnen hierdoor nog niet worden ingewonnen. Dit geldt ook voor het wettelijk vooroverleg. Ook is nog geen sprake van een exploitatieovereenkomst. Het kostenverhaal is derhalve niet verzekerd.

Wij staan positief tegenover de herontwikkeling van het gebied gelegen aan de Grotestaat/hoek Bergweg. De ontwikkeling is geborgd in de structuurvisie en de inspanningsverplichting. Het is echter nog te prematuur om een ontwikkeling zonder concrete plannen en overleg met belanghebbenden, alsmede het niet kunnen verzekeren van het kostenverhaal, in het bestemmingsplan "Markelo-West" vast te leggen. De ontwikkeling moet eerst verder stedenbouwkundig en architectonisch binnen de gestelde beleidskaders, met als belangrijke kaders de Structuurvisie Markelo en de Woonvisie 2009-2014/oplegnotitie, vorm worden gegeven. Als overeenstemming is bereikt, zullen de plannen een afzonderlijke planologische procedure volgen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Er worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.