



**GEMEENTE HOF VAN TWENTE**  
**Bestemmingsplan Markelo-West**

**Toelichting**

## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplannen.....	4
1.4.	Leeswijzer .....	5
<b>2.</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b> .....	<b>7</b>
2.1.	Historie .....	7
2.2.	Ruimtelijke structuur.....	8
2.3.	Functionele structuur.....	19
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>21</b>
3.1.	Nationaal beleid.....	21
3.2.	Provinciaal beleid .....	21
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	23
<b>4.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>37</b>
4.1.	Milieu .....	37
4.2.	Waterhuishouding .....	39
4.3.	Ecologie.....	40
4.4.	Archeologie .....	40
4.5.	Molenbiotoop.....	41
4.6.	Leidingen .....	41
<b>5.</b>	<b>JURIDISCH PLAN</b> .....	<b>43</b>
5.1.	Toelichting op het juridisch systeem .....	43
5.2.	Toelichting op de bestemmingen .....	44
<b>6.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>51</b>
<b>7.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>53</b>
7.1.	Overleg .....	53
7.2.	Inspraak.....	53



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

De sociale, economische en maatschappelijke behoeften van de samenleving veranderen. Die veranderingen leiden tot andere ruimtelijke behoeften. Om aan de huidige en voorzienbare toekomstige ruimtelijke behoeften te kunnen voldoen, dienen de verouderde bestemmingsplannen in de gehele gemeente te worden herzien. De bestemmingsplannen die in de kern Markelo rechtskrachtig zijn, zijn verouderd en moeten worden geactualiseerd. Dit bestemmingsplan voorziet in de actualisering van (gedeelten van) de bestemmingsplannen in het westelijke deel van de kern Markelo.

De noodzaak voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan komt tevens voort uit de afspraak met de provincie dat de gemeente er naar zal streven om alle verouderde bestemmingsplannen voor 2012 te hebben geactualiseerd. Bovendien schrijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor dat alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar moeten worden geactualiseerd.

Die wet schrijft tevens voor dat alle bestemmingsplannen voor een bepaald tijdstip digitaal uitwisselbaar moeten zijn. Met het maken van voorliggend bestemmingsplan voldoet de gemeente aan de afspraak met de provincie en de eisen in de Wro.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen: in hoofdlijnen wordt de geldende bestemming of de huidige situatie bestemd. Plannen als deze zijn bekend onder de noemer 'beheersplannen' of 'conserverende plannen'.

### **1.2. Ligging & begrenzing**

Het plangebied bestaat uit de samengevoegde bestemmingsplannen geldend in het gedeelte van de kern Markelo ten westen van de Rijssenseweg - Prinses Irenestraat - Prinses Beatrixstraat. De grenzen van het plangebied sluiten daarbij aan op die van het bestemmingsplan Buitengebied 1997, met uitzondering van de gronden die inmiddels niet langer een agrarisch gebruik maar een meer stedelijk gebruik kennen.

De globale begrenzing van het plangebied is als volgt:

De noordelijke plangrens loopt vanaf de rotonde Larenseweg - Holterweg ten zuiden van nr. 26 in noordoostelijke richting tot aan de Noordachtereschweg, vervolgens langs de Bolinkweg naar de Rijssenseweg ten noorden van nr. 25. Vervolgens loopt de plangrens eerst langs de westzijde van de Rijssenseweg – Prinses Irenestraat. Na de kruising met de Goorseweg loopt de plangrens aan de oostzijde van de Prinses Beatrixstraat tot aan de kruising met de Koenderinkweg.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

Aansluitend loopt de zuidelijke plangrens langs de Koenderinkweg en gaat vervolgens achter de sporthal verder tot aan de Roosdomsweg. Daarna in westelijke richting tot aan de westzijde van de Bergweg.

De plangrens vervolgt zijn weg tot aan de Zonneweg langs de achterzijde van de percelen aan de westzijde van de Bergweg en om de manege heen richting de rotonde Larenseweg - Holterweg.

### 1.3. Vigerend bestemmingsplannen

De juridisch - planologische basis voor het plangebied wordt gevormd door de geldende grotere en kleinere bestemmings- en herzieningsplannen en/ of delen van bestemmingsplannen. De plangrenzen van de vigerende plannen komen volledig overeen met de plangrenzen in het voorliggende bestemmingsplan, met uitzondering van de

gronden die inmiddels niet langer een agrarisch gebruik maar een meer stedelijke gebruik kennen.

Alle bestemmingsplannen in het plangebied zullen vervangen worden door dit nieuwe bestemmingsplan voor Markelo-West. Het gaat globaal om de volgende grote (moeder-) bestemmingsplannen:

<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>Goedkeuring</b>
Noord Achteresch	29 november 1965	31 mei 1966
Dorp 1981	29 maart 1983	17 april 1984
Buitengebied 1997		
De Esch	27 januari 2000	29 augustus 2000
Bedrijventerrein Rijssenseweg	27 april 2000	5 december 2000

Ook alle herzieningen, wijzigingen, uitwerkingen, vrijstellingen en ontheffingen op de geldende bestemmingsplannen, worden met dit bestemmingsplan vervangen.

#### **1.4. Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven;
- In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk relevante beleidskader beschreven;
- In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde met betrekking tot de milieuhygiënische aspecten, de waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het juridisch plan besproken;
- In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid behandeld;
- In hoofdstuk 7 maatschappelijke uitvoerbaarheid komen de resultaten uit overleg en inspraak aan de orde.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

In de eerste paragraaf wordt de historie van Markelo besproken. Vervolgens worden de stedenbouwkundige structuur, de groenstructuur en de verkeersstructuur besproken in de paragraaf over de ruimtelijke structuur. Ten slotte komt de functionele structuur van Markelo-West aan bod.

### 2.1. Historie

Markelo is van oorsprong een oud esdorp dat in de 11<sup>e</sup> of 12<sup>e</sup> eeuw is ontstaan aan de voet van de Markelose berg rond een, in de gelijknamige marke gebouwde, kerk. De kerktoren uit de 11<sup>e</sup> of 12<sup>e</sup> eeuw is het oudste bouwwerk van het dorp. De kleine concentratie van bebouwing rond de kerk groeide in de loop der jaren geleidelijk uit, aanvankelijk alleen langs de bestaande wegenstructuur.

De oorspronkelijke es (akkerlandcomplex) lag tussen het dal van de Schipbeek en de inzinking van de Beusberger waterleiding, rond de Markeloseberg en de Dingspelberg. Van deze heuvels waren de toppen niet in cultuur gebracht. De groengronden (weide- en hooilanden) lagen langs de Beusberger waterleiding en in 'De Slagen' ten noorden van de weg naar Laren. De meeste boerderijen lagen langs de weg van Holten naar Goor, die de grote es van Markelo verdeelde in de Noordes en de Dorpses, en in het overgangsgebied van de esgronden naar de groengronden langs de Beusberger waterleiding.

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

Na de Tweede Wereldoorlog raakte het uitbreiden van het dorp in een stroomversnelling. De woningvoorraad is sindsdien flink toegenomen. De belangrijkste uitbreidingen zijn aan de noord- en zuidoostzijde van de bestaande kern gerealiseerd. De laatste uitbreidingswijk De Esch is gelegen aan de noordzijde van de kern en inmiddels grotendeels gerealiseerd.



## 2.2. Ruimtelijke structuur

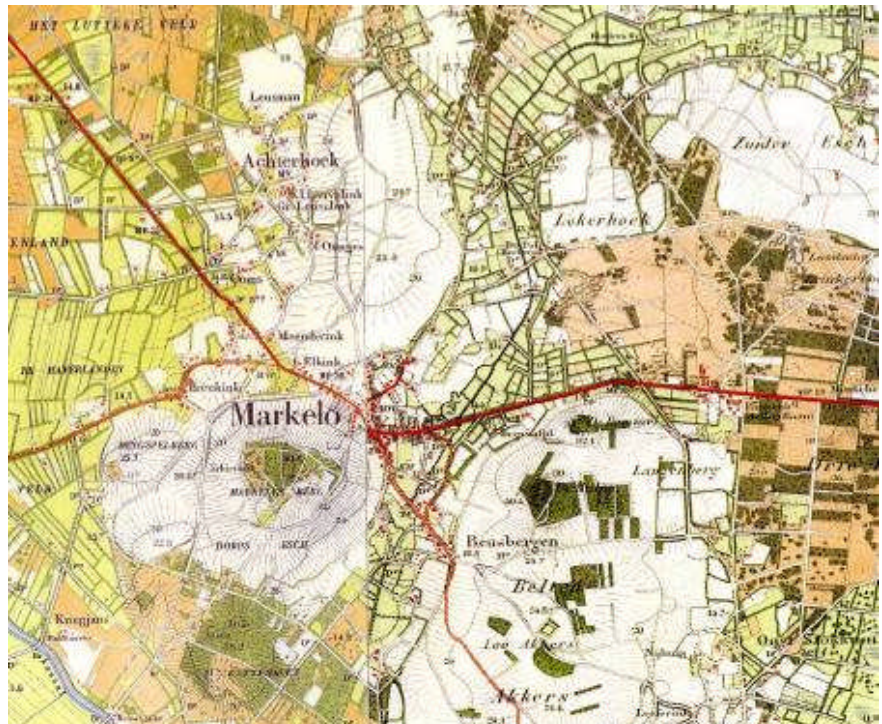
### **Landschap**

De stuwwallen bepalen in hoge mate het landschapsbeeld van Markelo. Voor Nederlandse begrippen zijn de hoogteverschillen aanzienlijk. Het meest opvallend is de Markeloseberg aan de zuidwestzijde, die met een hoogte van 40 m +NAP meer dan 20 m boven het dorpsgebied uitsteekt. De Hulpe heeft ook een dergelijke hoogte, maar loopt minder steil op. Door de eroderende werking van de wind is het beekdal aan de oostzijde van het dorp gevormd. Dit gebied ligt weer enkele meters lager dan het dorpsgebied.

In grote lijnen kunnen 3 landschapstypen worden onderscheiden:

- het essen-/ kampenlandschap;
- het beekdallandschap;
- de jonge ontginningen (heide-ontginningen).

De open essen en de meer besloten beekdalen zijn sterk contrasterende landschapstypen. De topografische kaart van circa 1900 geeft een helder beeld. Ook in de huidige situatie zijn de verschillende landschappen nog goed waarneembaar.



*Uitsnede topografische kaart circa 1900*

Het eeuwenoude essen- en kampenlandschap is ontstaan door ontwikkelingen langs de beken, waar kleine landbouwnederzettingen werden gesticht. De essen zijn open akkerbouwcomplexen, op de hoger gelegen delen.

Een goed voorbeeld is de es aan de noordwestzijde van het dorp. Ook op de flanken van de Markeloseberg en De Hulpe, aan het begin van de Herikerberg en ten noorden van Markelo zijn akkers ontstaan. Op de toppen van de bergen bevinden zich (restanten van) boselementen. Kenmerkend zijn de nederzettingen (zwermesdorpen) langs de randen van de essen, vaak met eenmansesjes (kampen). Het grillige patroon van wegen, de boombeplanting en de door houtwallen omzoomde esjes zorgen voor een kleinschalig karakter. De nederzettingen aan de westzijde van het dorp zijn hiervan goede voorbeelden. Markelo zelf heeft vanouds, als hoofddorp van de voormalige gemeente, meer geconcentreerde bebouwing en menging van functies.

Het essengebied met grootschalig reliëf in de omgeving van Markelo is waardevol. In de agrarische gebieden in het noorden van het plangebied is nog sprake van cultuurhistorische openheid van het landschap met grootschalige blokverkaveling. Door uitbreidingen aan de noordwestzijde is de oorspronkelijke esrand aan de noordzijde wel minder zichtbaar en herkenbaar. De dorpsrand aan de zuid(oost)zijde is door het sterke reliëf daarentegen zeer waardevol en kwetsbaar.

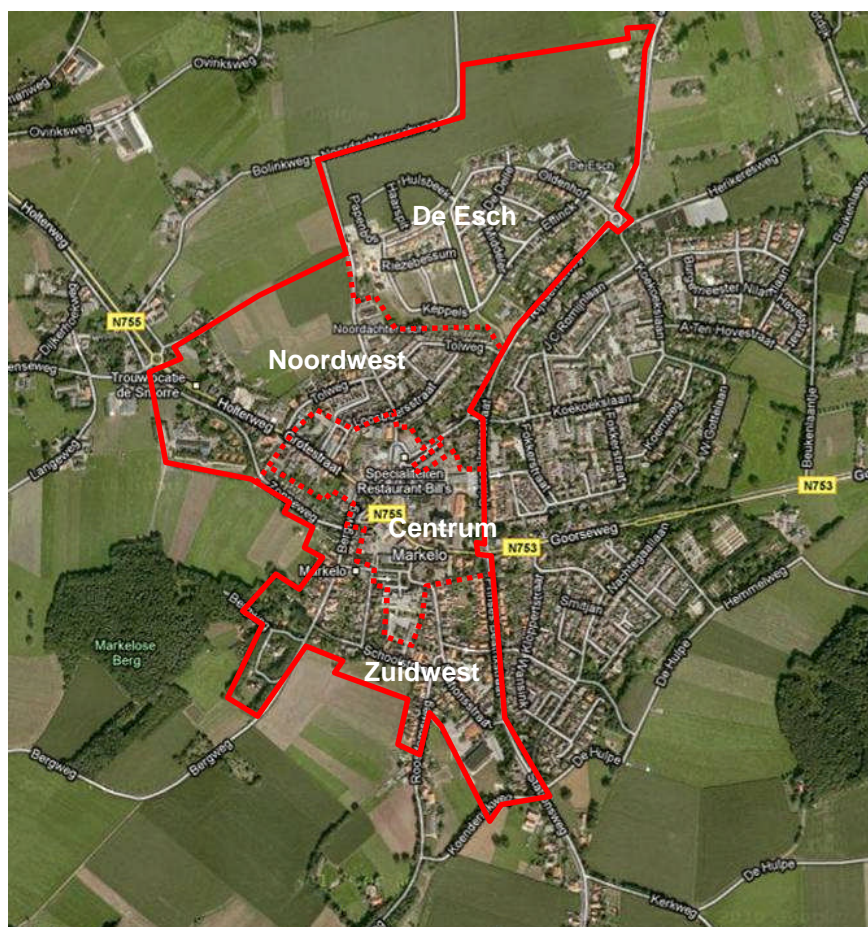
### ***Stedenbouwkundige structuur***

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

Pas vanaf het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn planmatige uitbreidingen tot stand gekomen. Aanvankelijk nog kleine uitbreidingen aan de zowel de noord-, zuid- als oostzijde. Later op grote schaal aan de noord- en zuidoostzijde van het dorp. De jongste uitbreiding De Esch heeft plaatsgevonden aan de noordzijde van de kern.

Een groot deel van de oorspronkelijke wegenstructuur is thans nog in de ruimtelijke structuur herkenbaar.

In onderstaande afbeelding is de structuur van Markelo weergegeven. Het plangebied bestaat alleen uit het gebied ten westen van de as Rijssenseweg - Prinses Irenestraat - Prinses Beatrixstraat. Globaal gaat het hierbij om het 'centrum', de buurt 'zuidwest', de buurt 'noordwest' (4) en de buurt 'De Esch' (4). Op onderdelen wijkt de begrenzing af en zijn sommige percelen uit het buitengebied in het plangebied opgenomen.



Globale begrenzing deelgebieden (rode begrenzing)

Bron: <http://maps.google.nl>

### Centrumgebied

De historische sfeer in het oude centrum is nog steeds herkenbaar maar is door nieuwe bebouwing door de jaren heen versnipperd geraakt.

In het plangebied zijn verscheidene gemeentelijke - en rijksmonumenten gelegen. De Nederlands-hervormde kerk met de oude klokkentoren is zo'n monument. Om de kerk staan meerdere oude platanen en lindes, waardoor het kerkplein een bijzondere uitstraling heeft.

Een belangrijk historisch gebouw uit de periode 1850 - 1940 is het uit 1869 daterende raadhuis van de voormalige gemeente Markelo (Het Beaufort). In 2010 is het Beaufort opgeleverd als cultureel centrum, waarbij de oude aanbouw is verwijderd en er een moderne, kleinere aanbouw is gerealiseerd. Samen met de twee panden aan de overzijde van de Goorseweg, waarin de VVV is gevestigd (museumboerderij Eungs Schöppe), is hier sprake van een cultuurhistorisch waardevol bebouwingsensemble.



Impressie N.H. kerk

Aan de Goorseweg staan veel karakteristieke panden (slechts deels in het plangebied). Deze bepalen in grote mate de ruimtelijke kwaliteit. Ook nabij de molen staan diverse waardevolle panden. Aan de Taets van Amerongenstraat staan 3 MIP-panden<sup>1</sup>, waarvan 2 met een karakteristieke schuur. Het bebouwingsbeeld aan de Bergweg, nabij de Grotestraat, en de Wiemerinksweg is eveneens karakteristiek.

Aan de Holterweg zijn 2 horecagelegenheden gevestigd in oorspronkelijke boerderijen. De ruimte tussen de weg en de panden is ingevuld met een parkeerterrein in een groene omgeving.



*Impressie restaurants aan de Holterweg*

Midden in de kern van Markelo ligt het bedrijventerrein Goorseweg van 2,24 ha (bruto). Dit terrein wordt voornamelijk door 1 bedrijf ingenomen: Arkervaart Veevoerders. Daarnaast staat er nog bebouwing van de voormalige kaasfabriek van Coberco. Het nabijgelegen oorspronkelijke kantoor van de coöperatieve landbouwvereniging Markelo is een pand met een karakteristieke uitstraling. Daarnaast staat vlak voor de fabriek de eerder genoemde museumboerderij.

---

<sup>1</sup> MIP-panden zijn waardevolle objecten uit de periode van de zogenaamde jongere bouwkunst en stedenbouw (1850 – 1940).



*Impressie museumboerderij met op de achtergrond de veevoederfabriek*

In het zuidelijk deel van de Taets van Amerongenstraat liggen enkele parkeerterreinen en Bill's Bar. Ook de ruimte rondom de voormalige kaasfabriek van Coberco is in gebruik als tijdelijk parkeerterrein.



Het oostelijke gedeelte van de Grotestraat kent door de grote variatie en 'losse' situering bebouwing een andere sfeer dan het westelijke gedeelte van de straat, waar sprake is van een relatief nauw profiel met (vooral aan de zuidzijde) een strakke rooilijn.

Recent zijn enkele vernieuwingen in het bebouwingsbeeld aangebracht. Bijvoorbeeld de oprichting van een appartementencomplex aan de Holterweg en een woon- en winkelcomplex op de hoek Grotestraat – Taets van Amerongenstraat.



*Impressie appartementencomplex Holterweg*



*Impressie Mölle van Buursink*

#### *Zuidwest*

Dit deelgebied bestaat uit de uitlopers van het dorpsgebied langs de Bergweg en de Stationsstraat en het gebied daar direct omheen. De wegen lopen in zuidelijke richting in hoogte op; dit geldt vooral voor de Bergweg. Vanuit zuidelijke richting zijn er fraaie uitzichten op het dorp.

De Stationsstraat met zijn molen “De Mölle van Buursink” en de deels oude lintbebouwing straalt een landelijke sfeer uit. Hier valt te zien dat deze straat vroeger een belangrijke verbindingsweg vormde.



*Impressie Bergweg*

Afgezien van enkele (voormalige) oude boerderijen stamt de bebouwing in deze wijk hoofdzakelijk uit het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw en bestaat voor het merendeel uit vrijstaande woningen en enkele twee-onder-één-kapwoningen.



*Impressie bouwkenmerk gebied zuidwest*

### *Noordwest*

Dit deelgebied is globaal gelegen tussen de Tolweg en de Taets van Amerongenstraat en stamt, evenals de lintbebouwing langs de Rijssenseweg, uit de jaren '60 van de 20<sup>e</sup> eeuw. Het gemêleerde buurtje heeft gebogen straten en bestaat voornamelijk uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen van 2 lagen met kap. Vooral aan de Loosboersstraat komen ook rijwoningen voor.



Ten westen van de Noordachtereschweg, aan de rand van Markelo, is recent het grootschalige wooncomplex 'De Esch' voor senioren gerealiseerd.



*Impressie wooncomplex De Esch*



### *De Esch*

De wijk 'De Esch' is de meest recente uitbreiding van Markelo en wordt gekenmerkt door een centrale groene as en gebogen straten. Langs de rand is rekening gehouden met een brede groenstrook. De groene ruimtes zijn overal voorzien van wadi's. De woonbebouwing is vrijwel alleen vrijstaand of halfvrijstaand bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met kap. Tevens zijn in dit gebied ook 2 bedrijventerreinen gesitueerd.



Aan de noordzijde van Markelo ligt aan de Rijssenseweg het bedrijventerrein Rijssenseweg. Dit terrein is aan het begin van deze eeuw aangelegd. Het is een gemengd bedrijventerrein, 1,10 (bruto) ha groot en biedt ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Ook is de bouw van een bedrijfswoning toegestaan.



*Impressie bedrijven Noordachtereschweg*

Ten noorden van Markelo ligt aan de Noord Achtereschweg het bedrijventerrein Noord Achteresch. Het terrein is 1,10 ha groot (bruto). Dit terrein ligt tussen enkele woongebieden en is redelijk goed bereikbaar.

### **Groenstructuur**

De ruimtelijke relatie tussen Markelo en zijn omgeving worden gekenmerkt door de hoogteverschillen tussen de beboste heuvels langs de dorpsranden. Door de open essen langs de randen van het dorp zijn de bossen goed zichtbaar. Ze vormen belangrijke oriëntatiepunten. Vaak lopen er wegen langs de randen van de bebouwing, waar men belangrijke zichtrelaties heeft met het landschap. Het dorp is hiermee naar buiten gekeerd en heeft een sterke relatie met het landschap.

De Holterweg, Goorseweg, Rijssenseweg en Stationsweg onderscheiden zich duidelijk ten opzichte van de overige toegangswegen door hun concentraties groen met grotendeels zware beplanting. Deze groenconcentraties vormen een duidelijke overgang van dorp naar landschap en benadrukken de sterke relatie tussen beiden. Ook de toegangen tot het dorp aan de Holterweg en de Prinses Beatrixstraat (Stationsweg) zijn groen aangekleed en daardoor duidelijk beleefbaar.

Ook binnen de bebouwde kom is Markelo een groen dorp. De kern beschikt over een grote hoeveelheid groenelementen als binnenpleinen, groenstroken, begeleidend groen langs wegen als bomenlanen en onderbegroeiing. De 2 hoofdassen (Holterweg - Goorseweg en Rijssenseweg - Stationsweg) vormen het groene frame doordat ze voor een groot deel begeleid door bomen van de eerste grootte (> 15 m).

### *Centrum*

Het centrumgebied van Markelo heeft een beperkte groenstructuur. De historische sfeer wordt voornamelijk bepaald door de bebouwing en wordt amper door groen versterkt. Het oostelijke deel van de Grotestraat heeft nog een tamelijk groene uitstraling door het bomenbestand rondom de kerk en in de omgeving van het VVV-kantoor en het voormalig gemeentehuis. Instandhouding van het bestaande, structurele groen en de nog aanwezige bomen is van groot belang.

Binnen de wijken zijn er nogal verschillen in groenstructuren. Het valt op dat de oostelijke helft van Markelo (buiten het plangebied) bijzonder groen is ten opzichte van het westelijke deel.

### *Zuidwest*

Binnen dit deel van Markelo heeft de Stationsstraat een historische uitstraling. Passende beplanting ontbreekt hier echter grotendeels. Een belangrijk groenelement is de parkstrook aan de Schoolstraat. Deze straat heeft een duidelijk karakter als hoofdontsluitingsweg.

### *Noordwest*

De straatprofielen in deze wijk uit de jaren '60 zijn smal en er is geen duidelijke groenstructuur herkenbaar in de wijk. Het particuliere groen wordt daardoor belangrijker in het straatbeeld. Bijzonder zijn enkele oude eiken die in particuliere tuinen staan.

### *De Esch*

Deze nieuwbouwwijk heeft een duidelijke boomstructuur, zoals een lindelaan langs de ontsluitende weg vanaf de rotonde en een esdoornlaan aan de westkant van het gebied. De wadi's vormen kleine natuurlijk ogende groene eilanden tussen de bebouwing. Daarnaast worden de meeste wegen begeleid door beplanting.

### **Verkeersstructuur**

Markelo heeft twee duidelijke hoofdassen die ook vroeger belangrijke verbindingen met de omgeving vormden. Hierbij gaat het om de Holterweg (N755) - Grotestraat - Goorsegeweg (N753) en de Rijssenseweg (N752) en de Stationsweg (N754).

Andere wegen die tot de oorspronkelijke structuur behoren, zijn de Roosdomsweg, Molenstraat, Taets van Amerongenstraat en Wiemerinksweg. De aansluiting van de Stationsstraat op de Grotestraat is onderbroken door de uitbreiding van het (voormalige) gemeentehuis.

Van grote invloed op de verkeersstructuur en het dorpsbeeld is de aanleg geweest van de noord-zuidverbinding tussen de Rijssenseweg en de Stationsweg, beter bekend als de Prinses Irenestraat - Prinses Beatrixstraat rond 1960.

### 2.3. Functionele structuur

Markelo is een kern die op veel plaatsen nog geen strikte scheiding kent tussen wonen, dienstverlening, bedrijven, horeca en maatschappelijke functies; met name in de oudste delen van de kern aan de Grotestraat – Goorseweg, Taets van Amerongenstraat en de Stationsweg is sprake van functiemenging. Hier vinden tevens de weekmarkt en het dorpsfeest (Maarkels feest) plaats.

Aan het Burgemeester de Beaufortplein, ten zuiden van het oude centrumgebied, komen naast de bibliotheek en het culturele centrum vooral dienstverlenende bedrijven voor.

Het gebied dat een 'Centrum' bestemming heeft in dit bestemmingsplan is bepaald aan de hand van het feitelijk gebruik, de geldende bestemming en de globale afbakening van het centrumgebied in de structuurvisie.

#### *Bedrijven*

Opvallend zijn de grote bedrijfsgebouwen van de voormalige kaasfabriek Coberco en van Arkervaart Veevoerders (nog in bedrijf) op de hoek van de Goorseweg en de Prinses Irenestraat in het centrum. Direct ten noorden van deze bedrijfsbebouwing is een tuincentrum gelegen.

Langs de Noordachtereschweg zijn kleinschalige bedrijven gelegen met bedrijfswoningen. Het betreft 2 aannemersbedrijven, een tandartsenpraktijk en een metaaldraaijerij. Ook langs de noordelijke rand van Markelo aan de Spelleweg ligt een klein gebied voor bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2 in combinatie met bedrijfswoningen.

Aan de Stationsstraat 37 en op het achterterrein is een verkeersschool gelegen. Op nr. 47 - 49 bevindt zich een technisch installatiebedrijf. Aan de andere zijde van de Stationsstraat liggen de brandweerkazerne en de gemeentewerf omringd door woningen aan de Schoolstraat en de Stationsstraat.

Aan de noordzijde van de Holterweg ter hoogte van de kruising met de Tolweg zijn een autogaragebedrijf met tankstation en een tankstation met winkel gelegen.

#### *Detailhandel*

Binnen het oude centrum komen verschillende vormen van detailhandel voor. Ook het tuincentrum aan de Noordachtereschweg en een winkel aan de Stationsstraat vallen hieronder.

### *Dienstverlening*

Binnen het oude centrum komen verschillende vormen van dienstverlening voor. Ook op de hoek van de Schoolstraat en Roosdomsweg, aan de Stationsstraat, aan de Grotestraat en rondom de kruising van de Goorseweg met de Prinses Irenestraat - Prinses Beatrixstraat komt zakelijke dienstverlening voor.

### *Horeca*

Binnen het oude centrum komen verschillende horecagelegenheden voor. Ook aan de Holterweg (restaurant), ter hoogte van de westelijke entree van het dorp, en aan de Stationsstraat (kegelbaan, snackbar), direct ten noorden van de sporthal, zijn horecagelegenheden gelegen.

### *Maatschappelijk*

Binnen het oude centrum komen verschillende maatschappelijke functies voor zoals een bibliotheek, peuterspeelzaal en een kerk. Daarbuiten zijn maatschappelijke functies als een woonzorgcomplex, een gezondheidscentrum en een molen gelegen.

### *Sport*

Binnen het plangebied zijn twee sportfuncties gelegen: Een manege met recreatiewoningen aan de Holterweg en een sporthal aan de Stationsstraat.

### *Overige voorzieningen*

Enkele andere functies in het plangebied zijn het volkstuintencomplex ten noorden van de tuincentrum aan de Prinses Irenestraat en het evenemententerrein ten zuiden van de Schoolstraat.

### **3. BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk relevante beleid van de verschillende overheidslagen behandeld. Het sectorale beleid voor de milieuaspecten wordt afzonderlijk in de verschillende paragrafen in hoofdstuk 4 'Uitvoerbaarheid' behandeld.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersmatig karakter. Aangezien beleidkaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden bebouwde gebieden.

#### **3.1. Nationaal beleid**

##### ***Nota Ruimte***

In de Nota Ruimte staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota gaat in op inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Dit beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

De Nota Ruimte heeft geen directe invloed op het voorliggende bestemmingsplangebied.

#### **3.2. Provinciaal beleid**

##### ***Omgevingsvisie***

In de Omgevingsvisie Overijssel schets de provinciale haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van een structuurvisie onder de Wro.

Op de kaart behorende bij het ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving, 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus', is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'woonwijk' en 'bedrijventerrein'. Hier is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde milieus.

De eigenheid van dorpen en buurten, zoals Markelo, kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp.

Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde groene omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

De wettelijk verplichte gemeentelijke structuurvisie leent zich er goed voor om de contour van het bestaand bebouwd gebied inzichtelijk te maken, zodat een totaalafweging gemaakt kan worden tussen potentiële inbreidingslocaties. Het is niet de bedoeling dat door toepassing van de SER-ladder al het bestaand stedelijke groen en sport- en spelvoorzieningen uit bestaand bebouwd gebieden zullen verdwijnen. Vandaar dat nadrukkelijk het criterium is gesteld dat het in redelijkheid niet mogelijk is om voor de opgave een locatie binnen het bestaande bebouwde gebied te vinden.

Het plangebied is tevens gelegen binnen een intrekgebied voor grondwaterwinning. Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel richt zich hier op het weren of regelen van strijdige functies en het bevorderen van harmoniërende functies. In gebieden met stedelijke functies komen vaak van oudsher al activiteiten voor die een risico kunnen opleveren voor de grondwaterkwaliteit. De eisen van zwaarwegend maatschappelijk belang en het ontbreken van alternatieven zou voor deze gebieden ongerechtvaardigde beperkingen opleveren. Daarom is voor deze gebieden een afwijkende regeling van toepassing, zodat nieuwe stedelijke functies kunnen worden toegestaan in intrekgebieden, mits de risico's niet toenemen (stand-stillprincipe). In intrekgebieden met stedelijke functies zijn niet-risicovolle projecten als het bouwen van projecten met minder dan 100 woningen toegestaan. Dit soort projecten komt in het plangebied niet voor zodat het intrekgebied geen belemmering vormt.

Voor dit bestemmingsplan heeft de structuurvisie geen concrete uitgangspunten. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De gemeente voldoet hiermee aan de juridische verplichtingen die voortkomen uit de omgevingsverordening. Tevens wordt voldaan aan het provinciale waterbeleid.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### **Strategische visie “Hof van Twente - Zicht op 2030”**

Doel van de toekomstvisie is het schetsen van de grote lijnen: wat kenmerkt de gemeente Hof van Twente nu en straks. Maar de visie geeft ook een mogelijk toekomstperspectief specifiek voor de gemeente, met vernieuwende ideeën en kansrijke oplossingsrichtingen. Een perspectief dat beoogt te boeien, te inspireren en richtinggevend te zijn bij het maken van keuzes.

Alle kernen en buurtschappen hebben hun eigen sterke en zwakke punten. In 2030 wordt het onderscheid tussen de verschillende delen gerespecteerd en krijgt het de ruimte. In die verscheidenheid schuilt de kracht van Hof van Twente. Vanzelfsprekend houden kernen uiteenlopende functies, maar door bewust accenten te leggen kan iedere kern werken aan een herkenbaar profiel van de eigen sterke punten en zich hiermee profileren. Voor Markelo wordt gedacht aan het profiel van een ‘toerisme’.

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid zoals opgenomen in de Strategische visie.

#### **Structuurvisie Markelo**

##### *Landschappelijke randvoorwaarden*

Om landschappelijke redenen zijn in de toekomst geen dorpsuitbreidingen meer wenselijk aan de zuidwest- en oostzijde van Markelo. De open flanken van de Markeloseberg en De Hulpe (voormalige essen) en het houtwallengebied aan de oostzijde (beekdal) moeten gevrijwaard blijven van bebouwing. Aan de westzijde van Markelo is behoud van het authentieke dorpsgezicht van de Larenseweg/ Dijkerhoekweg van belang; verdere verdichting is hier niet wenselijk. Aan de noord- en noordwestzijde is dorpsuitbreiding wel aanvaardbaar.

Betekenisvolle nieuwe ontwikkelingen zullen een eigen planologische procedure volgen waarop te zijner tijd kan worden ingesproken.

#### Legenda

-  Bestaand woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Gemengd gebied
-  Toekomstig woongebied
-  Toekomstige woonlocatie (herontwikkeling)
-  Te ontwikkelen bedrijvenlocatie
-  Potentiële woon-werk locatie
-  Zoeklocatie wonen langere termijn
-  Landschappelijke inpassing
-  Waardevol houtwallengebied
-  Waardevolle esranden
-  Karakteristieke open structuur (Esdorp)
-  Ontwikkeling centrumgebied
-  Toekomstig herontwikkelgebied
-  Mogelijke locatie Jongeren-ontmoetingsruimte
-  Randweg
-  Bestaande waterloop
-  Herstel waterloop





### *Woningbouwlocaties*

Het accent bij het woningbouwprogramma wordt gelegd op inbreidingslocaties en bijzondere doelgroepen als senioren (huur grondgebonden en gestapelde huurwoningen). Daarnaast is er vraag van starters naar goedkope woningen (huur en koop) en van doorstromende gezinshuishoudens naar middeldure koopwoningen. De meeste plannen hebben betrekking op locaties binnen de bebouwde kom. In het plan zijn overigens geen concrete betekenisvolle woningbouwontwikkelingen opgenomen.

### *Bedrijventerrein*

Op enkele locaties in het plangebied is het op termijn wenselijk de bedrijfsactiviteiten uit de dorpskom te verplaatsen. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte planologische procedure gevolgd moeten worden. Grootschalige en/ of milieubelastende initiatieven (vanaf milieucategorie 3.1) zullen naar bedrijventerrein 'Aan het Twentekanaal' of naar Goor (Zenkeldamshoek) worden verwezen. In het plan zijn overigens geen concrete betekenisvolle ontwikkelingen opgenomen.

Op het bestaande bedrijventerrein zijn overigens geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

### *Centrumvoorzieningen*

De gewenste versterking van de centrumvoorzieningen wordt gezocht in een opwaardering van het winkelapparaat in het westelijke deel van de Grotestraat. Het idee uit de oude centrumvisie om winkelruimte te realiseren op het terrein van Arkervaart Veevoerders wordt hiermee verlaten, aangezien de verplaatsing van dit bedrijf uit het dorpshart niet op korte - of middellange termijn is te realiseren. In het nieuwe model is het wenselijk dat zich een publiekstrekker aan de westelijke entree van het winkelgebied vestigt, bij voorkeur aan de noordzijde van de Grotestraat. Op deze wijze ontstaat een tweepolenstructuur, waarbinnen andere winkels kunnen floreren. Als het terrein van Arkervaart Veevoerders op lange termijn alsnog beschikbaar komt, dan staat de gemeente een invulling met nieuwe functies voor ogen, met behoud van karakteristieke panden en waarden (kantoren Arkervaart).

Tevens wordt ingezet op het vervangen van een aantal panden aan de zuidzijde van de Grotestraat door winkels met woningen erboven in de vorm van individuele panden. Op deze manier wordt het dorps karakter bewaard en blijven er doorzichten naar de Markeloseberg. Binnen de bestemming 'Centrum' is een uitwisseling van functies mogelijk.

De verblijfsfunctie van de pleinruimten in de omgeving van de kerk verdienen een opwaardering. Gewenste ingrepen in dit gebied zijn de vestiging van nieuwe horeca (onder andere hotel) met terras, het creëren van nieuwe en open pleinwanden, het verbreden en verkorten van de verbinding tussen de plekken en de inrichting van het pleintje aan de Taets van Amerongenstraat als groene ruimte. Een cruciale rol in dit geheel speelt het pand van de supermarkt aan het oostelijke eind van de Grotestraat. Dit zou vervangen moeten worden door een combinatie van kleinschalige winkels en horeca met een dorps karakter. Hierdoor vermindert de parkeerdruk en kunnen de pleinruimten (gedeeltelijk) autovrij worden gemaakt.

De voornoemde ontwikkelingen waarbij winkels verplaatst worden, zijn nog niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan, maar zullen te zijner tijd een eigen planologische procedure volgen.

Mede om het dorpse karakter te beschermen, is verdere uitbreiding van het reeds omvangrijke complex van Bill's Bar aan de Taets van Amerongenstraat (discotheek, restaurant) onwenselijk.

#### *Verkeer en infrastructuur*

In het mobiliteitsplan van de gemeente wordt ervan uitgegaan dat in de toekomst de hele bebouwde kom van Markelo als 30 km-zone zal zijn ingericht. Om dat op een verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren, zal de hoeveelheid doorgaand (landbouw)verkeer door het dorp verminderd moeten worden, met name in het centrumgebied.

Met het oog daarop is besloten aan de noordwestzijde van Markelo een randweg (gebiedsontsluitingsweg) aan te leggen tussen de Holterweg en de Rijssenseweg in combinatie met de afronding van de wijk De Esch. Daarna is het de bedoeling de Goorseweg af te waarden naar een erftoegangsweg over het gehele traject tussen Markelo en Goor. Deze maatregelen zullen een gunstig effect op de leefbaarheid en de veiligheid.

De aanleg van de randweg is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan, maar zal te zijner tijd een eigen planologische procedure moeten volgen. Het opnieuw inrichten van de openbare ruimte is wel mogelijk binnen het bestemmingsplan.

#### **Woonvisie 2009 - 2013**

In april 2009 is in de raad de gemeentelijke 'Woonvisie 2009-2013', met als ondertitel 'Groeien in Kwaliteit' vastgesteld. Basis voor de visie vormt het in 2005 uitgevoerde woningmarktonderzoek.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat er door vergrijzing een einde komt aan een periode van geleidelijke bevolkingsgroei in de gemeente. Er komen minder jongeren bij en de groep 55-plussers wordt de komende tijd fors groter. Om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar geschikte woningen voor ouderen wil de gemeente zorgen voor voldoende nultredenwoningen en (intramurale) zorgwoningen. Daarnaast constateert de woonvisie dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Er wordt ingezet op een hoge kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Hiervoor zijn in de woonvisie enkele richtlijnen opgenomen. Tegelijk met de woonvisie en tegen de achtergrond van de gewenste bevolkingsontwikkeling en kwaliteit heeft de gemeente het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode van 2008 tot 2015 opgesteld.

Het woningbouwprogramma geeft per kern en per project ook inzicht in de verdeling naar sector (huur, koop, kaveluitgifte) en doelgroep (starters, ouderen/ zorg, overig).

In het plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, anders dan de woningbouwmogelijkheden die zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen maar nog onbenut zijn gebleven. Het plan is dus in overeenstemming met de woonvisie.

### **Welstandsnota**

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



Er zijn 6 deelgebieden in Markelo te onderscheiden, namelijk 'Nieuwe centra', 'Linten aan de weg', 'Linten los op de kavel', 'Linten oud en nieuw', 'Buurten' en 'Bedrijventerreinen'. De overige gronden rondom de kern (witte arcering) vallen binnen het deelgebied 'Kampen en essen'. Afhankelijk van de locatie in de kern dient voor het betreffende deelgebied te worden getoetst aan de criteria die betrekking hebben op plaatsing, hoofdvorm, gevel, detaillering en erf.

### **Gemeentelijk Mobiliteitsplan**

De hoofddoelstelling, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) voor het verkeersbeleid in de komende jaren luidt: het optimaliseren van de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid in Hof van Twente. Daarnaast vormt het plan een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunten van het mobiliteitsplan zijn:

- Vergroten van de verkeersveiligheid door relatief onveilige locaties in te richten volgens het concept 'duurzaam veilig' en het categoriseren van wegen;
- Bevorderen van fietsverkeer;
- Uitvoeren van een mobiliteits- en parkeertoets bij nieuwe ontwikkelingen;
- Veiliger maken van schoolomgevingen.

Binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan is ruimte om aan de genoemde uitgangspunten te voldoen.

De Holterweg (N755) van de A1 naar Markelo wordt aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg. De gemeente wil ter hoogte van de bebouwde kom de functie te veranderen in een erftoegangsweg binnen de kom. Een aandachtspunt bij de herinrichting is het verkeersaanbod. Voor de huidige situatie zal dit niet direct tot problemen leiden. Er moet echter rekening worden gehouden met een verdere groei van het verkeer de komende jaren. Dit noodzaakt tot een inrichting die hierop afgestemd is, waarbij de weg een uitstraling dient te hebben van een erftoegangsweg.

### ***Detailhandelsnota***

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

Het centrum van Markelo kenmerkt zich in hoge mate als een boodschappencentrum voor dagelijkse artikelen en is geen plaats waar recreatief wordt gewinkeld. Het niveau van de winkelvoorzieningen is gelijkmatig, maar vooral speciaalzaken worden gemist. Er is slechts een beperkt aantal winkels die verspreid liggen over het dorp, een aantrekkelijk verblijfsgebied ontbreekt er is hinder van het doorgaande (vracht)verkeer in het dorpscentrum.

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

In dit verband zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

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

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

### ***Bedrijventerreinvisie 2011 - 2021***

Om veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan en de herstructurering te versnellen, is de Taskforce Herstructurering

Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De Taskforce adviseert onder andere een consequente toepassing en verankering van de SER-ladder. Op provinciaal niveau is het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Daarin ligt de focus – in lijn met het rijksbeleid – op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. De gemeente Hof van Twente heeft deze beleidslijnen in de bedrijventerreinvisie verder uitgewerkt. De gemeenteraad heeft deze visie vastgesteld op 8 februari 2011.

De gemeente Hof van Twente heeft een totaal areaal aan bedrijventerreinen van 251 ha bruto. Hiervan is 186 ha netto bedrijventerrein uitgegeven.

In en bij de kern van Markelo zijn de volgende bedrijventerreinen gelegen:

- De Esch Rijssenseweg;
- Goorseweg (Arkervaart/Coberco);
- Noord Achteresch I;
- Twentekanaal.

Het terrein aan het Twentekanaal is een solitair gelegen locatie, de overige terreinen zijn in of aan de kern gelegen.

De gemeente is voornemens het terrein aan het Twentekanaal te herstructureren. Het terrein Arkervaart/ voormalig Coberco-terrein zou een mogelijke locatie voor transformatie zijn, maar is daarvoor vooralsnog niet beschikbaar.

Uit de registratie van de gemeente blijkt een daadwerkelijke vraag van circa 2 ha, tegenover een vraag van 3,7 ha ten tijde van de structuurvisie. De ruimtevraag heeft betrekking op bedrijven die op hun huidige locatie niet kunnen uitbreiden en op bedrijven die willen verplaatsen uit het centrum. Een omvang van afgerond 4 hectare lijkt – gelet op de behoefte- wat ruim. Er wordt dan ook gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. Bedrijven tot milieucategorie 3a kunnen hier gehuisvest worden. Woon-werkkavels zijn hier niet toegestaan.

Het bestemmingsplan voldoet aan het vastgestelde beleid in de bedrijventerreinvisie.

### **Groenstructuurplan**

De gemeente Hof van Twente heeft in 2003 een groenstructuurplan opgesteld.

### Hoofdgroenstructuur

De belangrijkste kwaliteit van Markelo is de bijzonder groene en landelijke identiteit van de kern. Het belangrijkste aandachtspunt voor de toekomst is daarom het behouden van de groene uitstraling van het dorp en waar mogelijk het versterken van het groen. Deze komt name tot uitdrukking in het nog goed herkenbare agrarische verleden van de kern.

De hoofddraggers van de huidige groenstructuur in Markelo zijn de hoofdverbindingswegen met hun begeleidende bomenrijen die de kern doorkruisen. Deze groene linten vormen de ruggengraat van de kern en moeten door middel van hun opvallende beplanting worden geaccentueerd en verder worden ontwikkeld.

Op de noord - zuidas (Rijssenseweg - Prinses Irenestraat - Prinses Beatrixstraat) vormen de bomen van eerste grootte ( $\geq 15$  m) een herkenbaar beeld. Meer landschappelijke soorten zijn hier echter beter op hun plaats (bijvoorbeeld eik, kastanje of beuk). Door de onderbeplanting te vervangen door gazon kan deze belangrijke as een meer landschappelijke uitstraling krijgen. De tweede as (Holterweg – Grotestraat - Goorseweg) biedt grotendeels te weinig ruimte voor grote bomen. Omdat hier veel historische panden staan (centrum, villa's op de Goorseweg) zal de beplanting hier goed op de bebouwing moeten worden afgestemd.

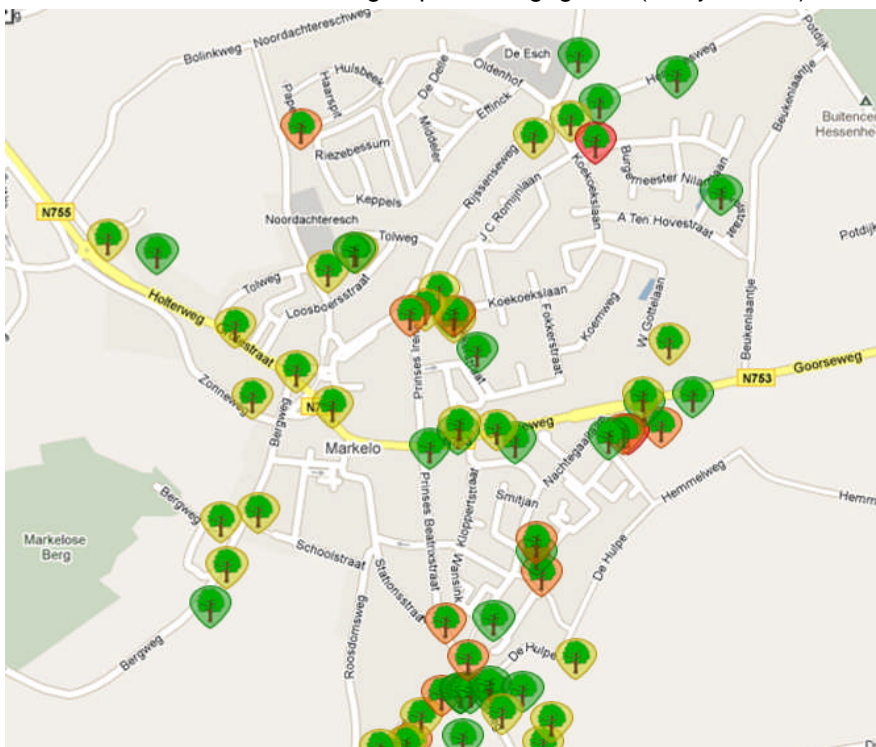


Naast de assen zijn de opvallende groene entrees van Markelo bijzondere elementen in de hoofdgroenstructuur. Behoud hiervan is van belang. De entrees op de Prinses Beatrixstraat en de Holterweg zijn goed beleefbaar en behouden hun groene uitstraling. Een verbeterpunt voor deze locaties is de afstemming met de boerderijenclusters bij de entrees. Deze clusters bevinden zich rond de oude driehoekskruisingen in het oude wegenpatroon langs de dorpsranden en hebben hun eigen landschappelijke uitstraling. De boerderijenclusters kunnen meer geaccentueerd worden met solitaire bomen en boomgroepen eik, zoals het van oorsprong hier het geval was.

Voor dit bestemmingsplan heeft het groenstructuurplan geen concrete gevolgen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard met wat meer flexibiliteit in de bestemmingen wat betreft de mogelijkheid om groen aan te leggen. Er worden geen directe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

### **Monumentale bomen**

In de gemeente heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de monumentale bomen. In Markelo-West komen een aantal monumentale bomen voor. In onderstaande afbeelding zijn globaal de locaties van de verschillende bomen en boomgroepen weergegeven (d.d. juli 2010).



De status van een monumentale boom is sterk en is vastgelegd in de Bomenverordening. Voor een monumentale boom wordt in beginsel geen kapvergunning afgegeven. De bomenlijst is dynamisch.



Nieuwe bomen en boomgroepen kunnen aan de lijst toegevoegd worden en ook kunnen houtopstanden eraf worden gehaald. Het gaat om circa 105 monumentale bomen/ houtopstanden in het plangebied, voornamelijk in het centrumgebied nabij de Taets van Amerongenstraat, aan de Holterweg en de Grotestraat en nabij de Koenderinksweg.

Alle monumentale bomen hebben in het bestemmingsplan een dubbelbestemming.

### ***Landschapsontwikkelingsplan***

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente is vastgesteld in 2005.

Markelo is hoog op de flank van de stuwwal gebouwd en grotendeels omringd door het essenlandschap (noord- zuidoost- en westzijde), het kampenlandschap (noordoostzijde) en het veldontginningslandschap (zuidzijde).

Het sterke reliëf is het belangrijkste kenmerk van de stuwwal en wordt gekoesterd in het ensemble van heuvels en flanken. Het cultuurhistorische, open essenlandschap accentueert dit reliëf evenals de bebossing van de veldontginningen op de toppen. Het agrarisch werklandschap met de open broekontginningen markeert de flanken en het laaggelegen verzamelgebied dat kwelrijk is en potentie heeft voor natuurontwikkeling. Markante zichtlijnen tussen stuwwal en flanken moeten bij voorkeur open gehouden blijven.

Het gebied rond Markelo wordt gekenmerkt door het markante reliëf van de hoge stuwwal met de koppen van verschillende “bergen”, glooiende flanken en open laaggelegen natte voeten: het verzamelgebied. De hoogste delen van de stuwwal zijn bebost, vooral met naaldhout. Rondom zijn grootschalige jonge veldontginningen met een grootschalige blokvormige verkaveling gelegen.

Het reliëf is een belangrijk kenmerk dat goed waarneembaar moet zijn waardoor openheid is gewenst en beplanting zorgvuldig moet worden aangelegd om het reliëf te accentueren.

Het oude essenlandschap met de bolle essen die op de flanken van de stuwwal voorkomen dient open te blijven, bij voorkeur als bouwland. Wegen over de essen blijven onbeplant, de randen met de bebouwing kunnen worden versterkt met houtwal, laan- en erfbeplanting. Nieuwbouw is ongewenst in de esdorpen maar kan eventueel in de veldontginningen worden overwogen binnen het landschapspatroon.

Voor Markelo en het direct omliggende landschap is het volgende aangegeven:

- In het essenlandschap moet het open bouwland behouden blijven en de randen worden versterkt;
- Er moet een versterking plaatsvinden van de overgang van de kern naar het landschap;
- In het veldontginningslandschap moet behoud en versterking van het landschapspatroom plaatsvinden;
- De landschappelijke inrichting van de hoofdwegen in de kern moet versterkt worden daar waar ruimte is in het profiel voor een goede groeiplaats. Het sortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch landschapstype.

### ***Bodembeleidsplan***

De gemeente heeft in het Bodembeleidsplan (2007) haar beleid ten aanzien van bodemverontreiniging uiteengezet. De ambitie van de gemeente is om bodemverontreinigingen te voorkomen en de bodem geschikt te houden voor toekomstige ontwikkelingen. Ten tweede heeft de gemeente de ambitie om de bodemverontreinigingen te saneren om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen stagneren. Tot slot wil de gemeente prioriteit geven aan het opheffen van bodemverontreinigingen actuele risico's opleveren voor mensen of ecosystemen. Door het aanschaffen van een Bodem Informatie Systeem (BIS) en het opstellen van een bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente een stap gezet in het beheersbaar maken van bodemverontreinigingen. Daarnaast is een asbestsignaleringskaart opgesteld.

### ***Waterbeleid***

#### *Waterbeheerplan*

De Waterwet die eind 2009 in werking is getreden, gaat uit van integraal waterbeheer. Verschillende sectorale wetten zijn erin opgegaan. De Waterwet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet schrijft voor dat het waterbeheer gericht is op alle aspecten van het watersysteem in onderlinge samenhang.

In het plangebied is het waterschap de waterbeheerder. De Waterwet schrijft voor dat elke beheerder de doelen en maatregelen voor zijn beheergebied opneemt in zijn eigen wettelijke waterbeheerplan. De waterbeheerder is de uitvoerder van het provinciale waterbeleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.

Het waterschap is verantwoordelijk voor een optimaal waterbeheer en voor de instandhouding van het voor Twente karakteristieke bekensysteem.

Dat betekent dat het waterschap ervoor zorgt dat het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en kwantitatief aansluit bij het maatschappelijk gebruik van de grond. In het plangebied is dit vooral stedelijk gebied. Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft hoe het waterschap de doelstellingen wil realiseren die betrekking hebben op de hoofdthema's veiligheid, watersysteembeheer en de afvalwaterketen. In het waterbeheerplan wordt voornamelijk ingegaan op de maatregelen die nodig zijn ingevolge de Europese kaderrichtlijn water (KRW) en Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21). In de planperiode wil het waterschap vooral aandacht schenken aan het verbeteren van de waterkwaliteit en de natuurlijke inrichting van de waterlichamen. In het plangebied komen geen waterlichamen voor.

#### *Waterplan*

De gemeente heeft in 2004 het 'Waterplan gemeente Hof van Twente' opgesteld in nauwe samenwerking met het Waterschap Regge en Dinkel en het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterplan bevat een omschrijving van de wijze waarop de gemeente Hof van Twente om wil gaan met water.

Om overlast te voorkomen, dient volgens het waterplan voldoende ruimte voor het vasthouden en tijdelijk bergen van water te worden gecreëerd. Anderzijds geldt als uitgangspunt dat verdroging moet worden voorkomen door water langer vast te houden. Het natuurlijke systeem dient te worden hersteld, wat onder andere betekent dat beken weer de ruimte krijgen. Om vervuilende overstorten uit het rioolstelsel te voorkomen, wordt gestreefd naar afkoppeling van de hemelwaterafvoer van daken en wegen van de riolering. Op locaties, die goede mogelijkheden bieden voor infiltratie van hemelwater in de bodem, moeten deze ook worden benut. Onderdeel van de visie is tevens dat het water meer zichtbaar wordt gemaakt, mede omdat daarmee de bewustwording wordt bevorderd.

Om de gewenste situatie te kunnen verwezenlijken is een aantal principes opgesteld voor de volgende thema's:

- wateroverlast en verdroging tegengaan;
- ruimtelijke ontwikkeling faciliteren;
- schoon water verzorgen en waterketen optimaliseren;
- waardering van water;
- communicatie over water.

Deze principes worden door de gemeente gebruikt bij het toetsen van alle plannen binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast zijn maatregelen opgenomen die vorm geven aan de gewenste situatie.

Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen opgenomen.

### *Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)*

Ingevolge de Wet Milieubeheer heeft de gemeente het GRP 2008 - 2012 vastgesteld (2009). In het GRP is een overzicht van de gemeentelijke voorzieningen opgenomen die nodig zijn voor het doelmatig en samenhangend beheren van hemel-, afval- en grondwater. Voor het plangebied zijn geen maatregelen voorzien vanuit het GRP. Het beleid is er op gericht om bij nieuwe ontwikkelingen de afvoer van hemelwater via de riolering en rioolwaterzuivering niet toe te laten nemen door hemelwater in het plangebied te infiltreren en/ of gebieden af te koppelen.

### ***Nota gemeentelijk geluidbeleid***

De gemeenteraad heeft op 22 maart 2011 de gemeentelijke geluidnota 2011 - 2012 vastgesteld. De nota bevat in hoofdlijnen het gemeentelijk geluidbeleid voor de komende 10 jaar met betrekking tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en bouwlawaai. De nota werkt niet rechtsreeks door in ander gemeentelijk beleid, maar vormt een afstemmingskader tussen diverse beleidsvelden.

Op grond van de nota is het gemeentelijk grondgebied in gebiedstypen ingedeeld. De nota bevat uitspraken met betrekking tot het gewenste ambitieniveau (voorkeurswaarde) voor de dag-, avond- en nachtperiode en het maximale toelaatbare geluidniveau ten gevolge van industrielawaai en wegverkeerslawaai voor nieuwe situaties in die gebieden.

#### Bestaande situaties

Aanscherping van geluidnormen voor bestaande situaties vindt in beginsel niet plaats, tenzij lokale vraagstukken daarom vragen.

#### Stedelijke vernieuwing en plattelandsontwikkeling

Stedelijke vernieuwing (bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen op een voormalig bedrijventerrein) en plattelandontwikkeling (bijvoorbeeld hergebruik van vrijkomende gebouwen en nieuwbouw van woningen op basis van de rood voor roodregeling) hebben ertoe geleid dat geluidbeleid is geformuleerd voor ontwikkelingen die zich daarbij voordoen.

### ***Nota Externe veiligheid***

De gemeente heeft haar beleid ten aanzien van externe veiligheid vastgelegd in de Nota externe veiligheid (28 februari 2007). Uit de inventarisatie die is uitgevoerd, blijkt dat er binnen de gemeente een aantal risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Dit zijn enkele LPG-stations, ammoniakinstallaties en buisleidingen. De LPG-stations leveren, na sanering, geen problemen meer op. De buisleidingen liggen voornamelijk in het buitengebied. Tevens zijn er met betrekking tot de buisleidingen geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden en het groepsrisico

bekend. Ten aanzien van nieuwvestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid stelt de gemeente zich terughoudend op.

## 4. UITVOERBAARHEID

### 4.1. Milieu

#### **Bodem**

In dit bestemmingsplan wordt het bestaande bodemgebruik opnieuw bestemd. De bodemkwaliteit voldoet voor het bestaande gebruik. In het bestemmingsplan zijn geen bestemmingswijzigingen opgenomen naar bodemgevoeligere functies, zodat geen onderzoek nodig is.

#### **Geluid**

Ingevolge de Wet Geluidshinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening gehouden te worden met het aspect wegverkeerlawaaï. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het plan bevat geen bouw mogelijkheden voor nieuwe geluidgevoelige functies (zoals woningen), behalve welke reeds mogelijk waren in de geldende bestemmingsplannen. Conform de Nota gemeentelijk geluidbeleid vindt aanscherping van geluidnormen voor bestaande situaties in beginsel niet plaats. Dit betekent dat het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

#### **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden; ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De actualisatie van dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het kader van de luchtkwaliteit is dan ook geen nader onderzoek nodig. Er treedt namelijk geen verandering op in de bestaande planologische ruimte. Voor deze actualisatie hoeven geen regels te

worden opgesteld, waardoor dit bestemmingsplan NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### **Externe veiligheid**

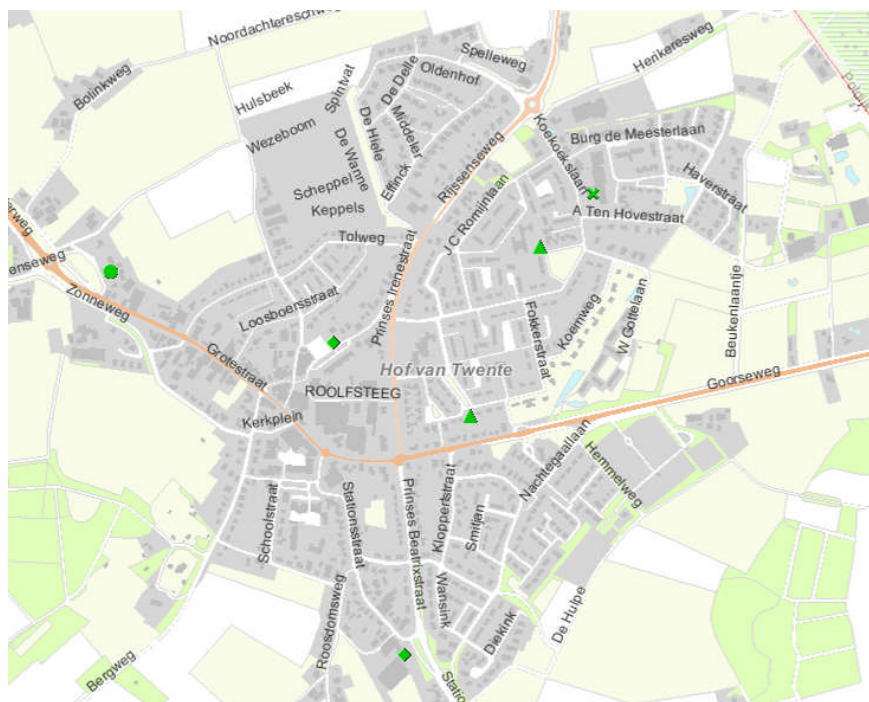
De gemeente Hof van Twente heeft zijn externe veiligheidsbeleid vastgelegd in de beleidsnota 'Externe veiligheidsbeleid – Bewuste veiligheid op maat' (d.d. 28 februari 2007).

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Invulling geven aan deze wettelijke verplichtingen vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

### **Plangebied**

Zoals blijkt uit onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn er in of in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/ of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen. Zodoende wordt voldaan aan het beleid voor externe veiligheid.



### **Milieubeheer**

In Markelo-West bevinden zich enkele bedrijfsmatige en andere niet-woonfuncties die milieubelastend kunnen zijn voor de woonomgeving. Die functies zijn hieronder aangegeven met daarbij de bedrijfscategorie en SBI-code, gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009). Alleen bedrijven/ functies met milieucategorie 3.1 of hoger worden genoemd omdat de bedrijven tot en met milieucategorie 2 in principe passend zijn in een woonomgeving. De bedrijven in milieucategorie 3.1 of hoger betreffen bestaande bedrijven waarvan de planologische rechten uit eerdere bestemmingsplannen in dit plan worden gerespecteerd.

<i>Adres</i>	<i>Bedrijf/ functie</i>	<i>Categorie</i>	<i>SBI-2008</i>
Goorseweg 3	Veevoederfabriek: mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	1091.5
Noordachtereschweg 8	Timmerwerkfabriek, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1	162.1
Noordachtereschweg 8D	Vervaardiging en reparatie van producten van metaal - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.1	2561, 3311.5
Noordachtereschweg 10	Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>	3.1	41, 42, 43.2
Schoolstraat 13A	Brandweerkazerne	3.1	8425
Schoolstraat 13A	Gemeentewerf	3.1	381.A
Spelleweg 2	Groothandel in machines en apparaten: - overige	3.1	466.2 <sup>*****</sup>
Stationsstraat 30	Sporthal	3.1	931
Stationsstraat 49	Smederij, lasinrichting, bankwerkerij e.d.	3.2	255, 331.B
Wiemerinkweg 7A	Timmerwerkfabriek, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1	162.1
Zonneweg 1	Manege	3.1	931.E
Zonneweg 20	Smederij, lasinrichting, bankwerkerij e.d.	3.2	255, 331.B

Eventuele functies die qua aard en omvang vallen onder aan huis verbonden activiteiten en die passend worden geacht in de woonomgeving, zoals een fysiotherapiepraktijk, worden in het bestemmingsplan niet nader aangeduid.

### **4.2. Waterhuishouding**

De waterhuishoudkundige inrichting voldoet niet aan de beginselen van het huidige waterbeleid. Het hemel- en (huishoudelijk) afvalwater wordt, met uitzondering van de wijk de Esch, niet gescheiden ingezameld en er is beperkte ruimte voor water in het plangebied. In het gebied komen geen (dreigende, dit vanuit klimaatverandering) knelpunten voor die urgente maatregelen vergen in het waterhuishoudkundig systeem. Bij toekomstige rioolvervangingen wordt onderzocht welke duurzame maatregelen wenselijk zijn, zoals afkoppelen van verhard oppervlak. Omdat er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen worden geen negatieve effecten voor de waterhuishouding verwacht.



Er vindt geen afwenteling plaats naar benedenstrooms gelegen stroomgebied en er vinden geen negatieve effecten op het waterlichaam plaats.

### **4.3. Ecologie**

#### ***Flora- & Faunawet***

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn worden een groot aantal inheemse dier- en plantsoorten beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). De wet richt zich vooral op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus (tabel 1, 2, 3 soorten) onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens bestaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is de initiatiefnemer daarvoor zelf verantwoordelijk.

#### ***Plangebied***

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van de EHS, Nationaal Landschap of een Natura-2000 gebied. Vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan en de afstand tot de EHS zijn er geen effecten op beschermde gebieden te verwachten en is een natuurtoets niet noodzakelijk.

### **4.4. Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Met deze wetgeving heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

De gemeente Hof van Twente beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart (BAAC, nr. V-08.0417, d.d. november 2009). Deze kaart is vastgesteld in februari 2010.

#### ***Plangebied***

Het plangebied heeft vrijwel geheel een hoge archeologische verwachting, behalve ter plaatse van de laatste uitbreidingswijk De Esch waar het plangebied een middelhoge verwachting heeft. De historische kern van Markelo heeft een zeer hoge verwachting voor de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Hier moet al vanaf een ingreep gelijk aan 50 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen op de verbeelding.

Het voorliggende plan maakt verder geen ontwikkelingen mogelijk die het verstoren van de grond mogelijk maken. Derhalve is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

#### **4.5. Molenbiotoop**

In het plangebied staat molen De Hoop, beter bekend als de Mölle van Buursink (Stationsstraat 33). Vanaf 1991 is de molen weer maalvaardig en in gebruik. Het is een 8-kante korenmolen (type: stellingmolen). De stellinghoogte bedraagt 6,3 m en de vlucht is 23,5 m. De molenbiotoop is aanvaardbaar omdat er alleen hinderlijke belemmeringen zijn op bepaalde plaatsen (over 90°).

De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

In de directe omgeving van het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de molenbiotoop kunnen aantasten. Er wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt ten opzichte van de geldende planologische regeling. Hiermee heeft het voorliggende bestemmingsplan geen negatieve consequenties voor de molenbiotoop.

#### **4.6. Leidingen**

Bij leidingen die bescherming behoeven kan worden gedacht aan ondergrondse buisleidingen in de vorm van onder andere hogedruk aardgastransportleidingen, watertransportleidingen, brandstoftransportleidingen, alsmede aan bovengrondse hoogspanningsleidingen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen die planologisch moeten worden beschermd.



## 5. JURIDISCH PLAN

### 5.1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is volgens de eisen die hieruit voortvloeien opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008). Daarnaast is aangesloten op het gemeentelijke handboek. De gemeente heeft een handboek voor het opstellen van bestemmingsplannen opgesteld. In het handboek is per bestemming een standaard regeling opgenomen. In alle nieuwe bestemmingsplannen wordt die standaardregeling gebruikt en waar nodig toegesneden op de ruimtelijke situatie ter plaatse. Verder is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet vervangt de toestemmingsvereisten uit onder andere de Wet ruimtelijke ordening (onthefing, aanlegvergunning, sloopvergunning) en de Woningwet (bouwvergunning) door de omgevingsvergunning. Voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij de terminologie zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die hanteert.

Het toegestane gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd. In de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

Binnen een aantal bestemmingen zijn mogelijkheden tot een (omgevingsvergunning ten behoeve van een) afwijking van de bestemmingsregels opgenomen. De (omgevingsvergunningen ten behoeve van de) afwijkingen moeten aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Deze zijn bij de geformuleerde afwijkingmogelijkheden opgenomen. Hiermee is de nodige flexibiliteit ingebracht in het bestemmingsplan, waardoor niet voor elke kleine aanpassing binnen het plangebied een nieuwe procedure hoeft te worden gevolgd. Daarnaast is er een aantal algemeen geldende afwijkingsregels opgenomen.

## 5.2. Toelichting op de bestemmingen

### **Bestemmingen**

In het plan is gebruik gemaakt van de onderstaande bestemmingen. Per bestemming zal worden gemotiveerd welke regeling is toegepast.

#### *Agrarisch*

De gronden in het Noorden van het plangebied hebben de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Ten behoeve van de bescherming van de gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden (zoals het afgraven en ophogen van gronden, het rooien van houtgewas en het aanleggen van verharding) is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

#### *Bedrijf*

In het plangebied is een aantal locaties waarop een bedrijfsbestemming is gelegd. Gelet op het feit dat het plangebied overwegend een woonfunctie heeft, zijn in de bestemming “Bedrijf” slechts bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan van de als bijlage bij de regels toegevoegde “Staat van Bedrijven” (bijlage 1). Deze categorieën worden in een woongebied algemeen toelaatbaar geacht. De adressen waar in de huidige situatie een hogere bedrijfscategorie voorkomt, zijn opgenomen in een bijlage bij de regels “Lijst van Bedrijven” (bijlage 2). Op die manier kunnen bij uittreding van het bedrijf slechts vergelijkbare bedrijfsactiviteiten of activiteiten uit de algemeen toelaatbare categorieën worden uitgeoefend. Zo kan onaanvaardbare milieuhinder worden uitgesloten, maar worden de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Gebouwen zijn gebonden aan een maximale bouw- en goothoogte. Voor bedrijfswoningen is opgenomen dat uitsluitend waar dit op de verbeelding is aangeduid, bedrijfswoningen zijn toegestaan in de bestaande maatvoering. Uitbreiding van de bedrijfswoningen is uitsluitend nog mogelijk binnen de mogelijkheden van het omgevingsvergunningvrij bouwen, conform het bepaalde in bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht.

#### *Bedrijf – Openbaar nut*

In het plangebied is één nutsvoorziening met een oppervlakte van meer dan 15 m<sup>2</sup> aanwezig, welke is bestemd als ‘Bedrijf – Openbaar nut’. De overige kleinere nutsvoorzieningen vallen binnen de omliggende bestemmingen.

### *Bedrijventerrein*

De gronden waarop de bedrijven aan de Spelleweg, de Goorseweg en de Noordachtereschweg zijn gelegen, hebben de bestemming Bedrijventerrein gekregen. Deze bestemming is overeenkomstig de vigerende (geldende) bestemming voor deze locaties. Het karakter van deze gronden verschilt van het karakter van de gronden met de bestemming "Bedrijf" doordat het gronden betreft die bestaan uit een cluster van percelen met een bedrijfsfunctie. Terwijl de gronden met de bestemming "Bedrijf" solitaire percelen betreft te midden van gronden met een niet-bedrijfsfunctie. De regeling is in hoofdzaak gelijk aan de regeling voor de bestemming Bedrijf (zie hiervoor), met dien verstande dat ook de openbare ruimte deel uitmaakt van de bestemming "Bedrijventerrein".

Voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein is de regeling opgenomen dat zij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen worden gebouwd. In de bouwregeling is opgenomen dat bedrijfswoningen mogen worden uitgebreid tot op 5 meter van de bestaande gevel.

### *Centrum*

De centrumbebouwing langs de Grotestraat, Goorseweg, Stationsstraat, Burgemeester de Beaufortplein, Kerkplein en de Taets van Amerongenstraat (gedeeltelijk), heeft de bestemming "Centrum" gekregen. De afbakening van het centrumgebied is tot stand gekomen door te kijken naar de geldende bestemming, de bestaande situatie en de in de structuurvisie Markelo (globale) locatieaanduiding van het centrum. Voor deze bestemming is gekozen omdat er binnen deze bebouwing sprake is van een differentiatie van functies. Deze differentiatie is noodzakelijk in verband met het functioneel en ruimtelijk aantrekkelijk houden van het centrum van Markelo en sluit aan bij de detailhandelsvisie. Zo worden binnen deze bestemming detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca (categorie 1 'bij recht' en categorie 2 door middel van een aanduiding op de verbeelding) en bestaande woningen toegestaan.

In de regels is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal en is er een maximale bedrijfsvloeroppervlakte opgenomen voor winkels (200 m<sup>2</sup> per winkel), danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

### *Detailhandel*

De gronden (en panden) met een detailhandelfunctie die niet in het centrumgebied zijn gelegen, hebben de bestemming "Detailhandel" gekregen. Hoewel de gemeente in de detailhandelsvisie heeft uitgesproken dat concentratie van detailhandelfuncties in het centrumgebied dient plaats te vinden, heeft deze bestemming betrekking op de percelen waar momenteel detailhandel aanwezig is en dat gebruik niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Hiermee worden bestaande rechten gewaarborgd. Het bestaande wonen zoals dat reeds plaatsvindt is toegestaan.

#### *Dienstverlening*

De gronden (en panden) met een dienstverleningsfunctie die niet in het centrumgebied zijn gelegen, hebben de bestemming “Dienstverlening” gekregen. Het betreft de percelen waar momenteel dienstverlening aanwezig is en dat gebruik niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

#### *Groen*

De structurele (openbare) groene elementen binnen het plangebied zijn bestemd als “Groen”. Binnen deze bestemming kunnen voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterpartijen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming kunnen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn tot een hoogte van 3 m toegestaan (speelvoorzieningen mogen maximaal 6 meter hoog zijn). Groen op eigen terrein valt onder de woonbestemming.

#### *Horeca*

De horeca-functies die buiten het centrumgebied zijn gelegen, hebben de bestemming “Horeca” gekregen. Op de plankkaart is aangegeven welke horecacategorie ter plaatse is toegestaan. De indeling in horecacategorieën ziet er als volgt uit:

##### categorie I:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

##### categorie II:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's, inclusief het geven van feesten en partijen;

##### categorie III:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, wezenlijke onderdelen vormen en waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;

Binnen het plangebied zijn twee horecabedrijven bestemd als "Horeca", het betreft café en restaurant De Haverkamp en De Tasca Bistro en Partycentrum. Naast deze horecabedrijven heeft de bedrijfswoning aan de Koenderinkweg 4 de bestemming "Horeca". Deze bestemming is gekozen omdat de bedrijfswoning bij het horecabedrijf café en restaurant De Haverkamp hoort.

De bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Op de verbeelding is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de gebouwen mogen worden gesitueerd. Op de verbeelding is eveneens aangegeven hoe hoog deze gebouwen maximaal mogen zijn.

#### *Maatschappelijk*

Binnen het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Binnen het oude centrum komen verschillende maatschappelijke functies voor zoals een bibliotheek, peuterspeelzaal en een kerk. Daarbuiten zijn maatschappelijke functies als een woonzorgcomplex, een gezondheidscentrum en een molen gelegen. Deze voorzieningen liggen binnen de bestemming "Maatschappelijk". De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

#### *Recreatie*

De bestemming Recreatie betreft gronden waar overeenkomstig de vigerende bestemming recreatieve voorzieningen als tennisbanen en een oefengolfbaan, alsmede expositietuinen, boomgaard en park zijn toegestaan. Ook is binnen de bestemming ter plaatse van een specifieke aanduiding hotelaccommodatie in recreatiebungalows toegestaan. In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor het ter plaatse van de aanduiding geldende bebouwingspercentage.

#### *Sport*

Binnen het plangebied zijn twee sportfuncties gelegen: Een manege met recreatiewoningen aan de Holterweg en een sporthal aan de Stationsstraat. De manege met de recreatiewoningen heeft de specifieke bestemming "Sport – Manege" (zie hieronder) gekregen. Op de verbeelding is via een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte de maatvoering vastgelegd binnen deze bestemming.

#### *Sport – Manege*

Er is gekozen voor een specifieke bestemming voor de manege omdat deze functie in grote mate afwijkt van de andere sportvoorziening (sporthal) in het plangebied.

Binnen deze bestemming is met een aanduiding "verblijfsrecreatie" aangegeven dat ter plaatse van die aanduiding maximaal 20 recreatiewoningen zijn toegestaan.



Op de verbeelding is via een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte de maatvoering vastgelegd binnen deze bestemming.

#### *Verkeer*

De doorgaande wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer". In deze bestemming zijn naast wegen voor verkeer met een doorgaand karakter, tevens parkeerterreinen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

#### *Woongebied*

Aan de meeste gronden in het plangebied is de bestemming "Woongebied" toegekend. Binnen deze bestemming zijn woningen, erfontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en kleinere groenelementen opgenomen.

De structurele (openbare) groenelementen en de doorgaande wegen zijn niet in de bestemming "Woongebied" opgenomen.

De bouwmogelijkheden voor woningen zijn relatief globaal vastgelegd. Per bestemmingsvlak is één groot bouwvlak opgenomen, waardoor de achtertuin kan worden benut voor uitbreiding van de woning of de bouw van aan- en bijgebouwen. Wel is hier een maximale oppervlakte aan gekoppeld. Aan de voorzijde dienen woningen in de bouwstrook te worden gebouwd, met dien verstande dat aan de voorgevel wel de bouw van een erker is toegestaan (zij het dat een dergelijke aanbouw aan een maximale afmetingen is gekoppeld). Ook de bouw- en goothoogte zijn op de verbeelding vastgelegd. Daarbij zijn de hoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen waarbij, in verband met de verschillen tussen de vigerende bestemmingsplannen, wel een differentiatie in twee standaardhoogten is aangebracht.

Naast de woonfunctie, worden, onder bepaalde voorwaarden, binnen de bestemming aan-huis-verbonden beroepen mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is naast de woonfunctie tevens een kantoor toegestaan.

Ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf' en 'specifieke vorm van wonen - klein bedrijf' zijn naast de woonfunctie bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Voor beide aanduidingen wordt verwezen naar bedrijfsmatige activiteiten die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst "Lijst wonen en werken" in bijlage 4. Er worden twee verschillende aanduidingen voor bedrijfsmatige activiteiten binnen Woongebied gebruikt vanwege verschillende bouwmogelijkheden, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

#### *Woongebied - 1*

Op de locatie Bergweg 36 zijn volgens het geldende bestemmingsplan mogelijke maar nog niet gerealiseerde nieuwbouw mogelijkheden voor woningen overgenomen. Conform het gemeentelijk handboek krijgen

deze locaties de bestemming “Woongebied – 1”. Op deze bestemming is in beginsel dezelfde regeling van toepassing als bij de bestemming “Woongebied”. Het maximaal aantal woningen en de bouwwijze van de woningen is aangegeven op de verbeelding.

### ***Dubbelbestemmingen***

#### *Waarde – Archeologie 1, 2 en 3*

Voor de archeologisch waardevolle gebieden binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 1”, “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” opgenomen. Het betreft gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde – Archeologie 1), een hoge verwachtingswaarde (Waarde – Archeologie 2) en een middelhoge verwachtingswaarden (Waarde – Archeologie 3)

Voor deze dubbelbestemmingen geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek vanaf respectievelijk 50 m<sup>2</sup>, 2500 m<sup>2</sup> en 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm.

#### *Waarde - Boom*

De monumentale bomen in het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming “Waarde - Boom”. Binnen deze aanduiding zijn geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor een aantal werkzaamheden, zoals het afgraven van grond, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.



## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Buiten de plankosten zijn er geen kosten aan de realisering van dit bestemmingsplan verbonden. Met de kosten voor de verplichte tienjaarlijkse actualisatie van het bestemmingsplan is in de gemeentelijke begroting rekening gehouden. De economische uitvoerbaarheid wordt geacht hiermee voldoende te zijn aangetoond.



## **7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1. Overleg**

Het Bro geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is daartoe in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan verschillende instanties.

De volgende instanties hebben gereageerd en laten weten geen opmerkingen over het plan te hebben: de VROM-Inspectie, Het Oversticht, Waterschap Rijn en IJssel en de provincie Overijssel. De reacties zijn weergegeven in de 'Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan "Markelo-West"'. Dit document is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

### **7.2. Inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 24 maart 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode zijn 14 inspraakreacties ingediend. Buiten de termijn van terinzagelegging zijn nog 4 reacties ontvangen. Een gemeentelijke reactie op de inspraakreacties is opgenomen in de 'Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan "Markelo-West"'. Dit document is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.