



Erfverplaatsing Stamsnijder

Beleidsanalyse en ontwerp



kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Familie Stamsnijder
Wolbes Landen 9a
7627 PS Bornerbroek

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB, Goor

Tel: 0547-263515
Fax: 0547-263315
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	5145
Datum:	26 juli 2012
Projectleider:	ME
Opgesteld door:	ME, JS, JvdV

Erfverplaatsing Stamsnijder

Ontwerp en beleidsanalyse



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Bestaande woningen moeten wijken voor RBT	7
1.2	Twee nieuwe locaties gevonden nabij de kern Bornerbroek	7
1.3	Ligging net buiten zoekgebied voor 'wijkers'	9
2	TWEE SCHETSEN, TWEE LOCATIES	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid, de Nota Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie	14
3.3	Provinciaal beleid, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	15
3.4	Provinciaal beleid: Reconstructieplan Salland-Twente	16
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Geurhinder	17
4.2	Geluidshinder	17
4.3	Natuurbescherming	17
4.4	Bodemonderzoek	17
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Archeologie	17
4.7	Luchtkwaliteit	18





1.1 Bestaande woningen moeten wijken voor RBT

De familie Stamsnijder is eigenaar van het erf aan de Wolbeslanden 9 en 9a, in het buitengebied van Bornerbroek. Dit erf bestaat uit een woonboerderij (Wolbeslanden 9), een vrijstaand woonhuis (Wolbeslanden 9a) en enkele schuren. De familie Stamsnijder bezit daarbij circa 16 hectare landbouwgrond (gelegen om het erf).

Ingevolge de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein (RBT) kunnen de woonbestemmingen op dit erf niet worden gehandhaafd en moet de familie Stamsnijder, in overleg met de gemeente Almelo en de provincie Overijssel, op zoek naar twee nieuwe woningbouwlocaties. De familie Stamsnijder heeft deze vervangende locaties inmiddels gevonden en vraagt, middels deze onderbouwing, medewerking aan het voorgenomen plan.

1.2 Twee nieuwe locaties gevonden nabij de kern Bornerbroek

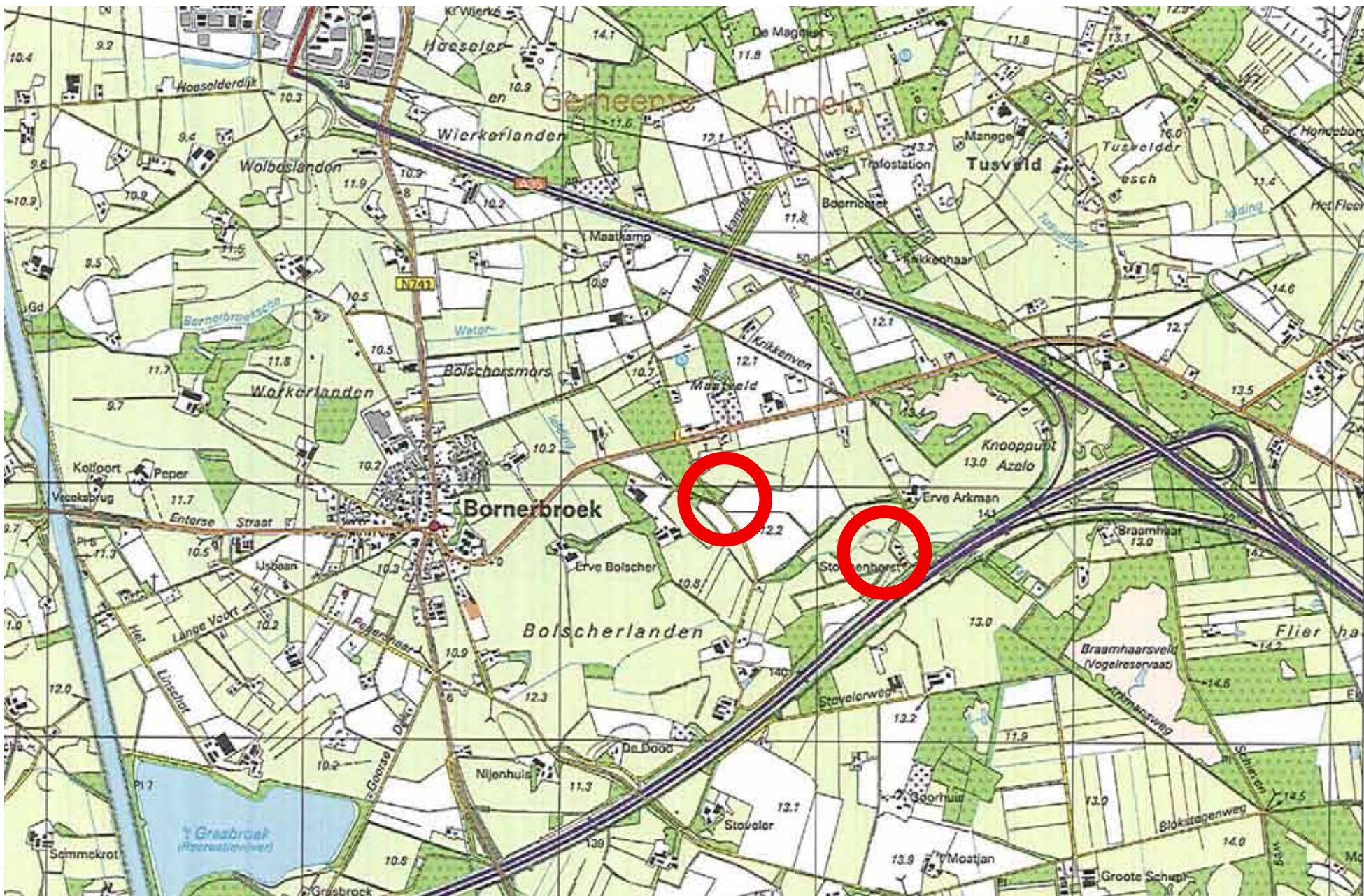
De familie Stamsnijder heeft na lang zoeken twee geschikte locaties gevonden in het buitengebied, nabij de kern Bornerbroek. Ter compensatie van de woning aan de Wolbeslanden 9a wil de familie Stamsnijder een woonhuis van ca. 700 m³ bouwen aan de Bolscherlanden, met een schuur van ca. 200 m² (zie afbeelding 1 voor de locatie). Hier zullen een dochter met haar vriend gaan wonen.

Daarnaast willen de heer en mevrouw Stamsnijder (ter compensatie van de woning aan de Wolbeslanden 9) ten westen van het erf aan de Stobbenhorst 1 (op de plek waar nu een kapschuur staat) een nieuwe woning bouwen met een vergelijkbare inhoud als de huidige boerderij aan de Wolbeslanden 9 (zie afbeelding 1 voor de locatie). Hierbij wordt ook ruimte gecreëerd om workshops voor bloemsierkunst (gegeven door mevrouw Stamsnijder) te houden en het kantoor van Stamsnijder Holding BV te vestigen.

Tot slot wil de familie Stamsnijder ook het erf aan de Stobbenhorst 1 aankopen. De huidige bestemming wonen wordt uitgebreid met opslag en onderhoud van materialen. Hierbij wordt een enkele schuur gesloopt en worden twee nieuwe grote schuren gebouwd (van samen 800 m²). Bij dit bestaande en het nieuwe erf wordt circa 6.5 hectare grond aangekocht, welke in de toekomst eventueel wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet. De aankoop van het erf aan de Stobbenhorst 1 staat daarbij los van de compensatieregeling met betrekking tot de verwezenlijking van het RBT.

Aangezien de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast liggen de locaties ook buiten het door de provincie vastgestelde zoekgebied voor 'wijkers'.

Afbeelding 1. Een van de nieuwe locaties, Stobbenhorst



Afbeelding 2. Topografische kaart

1.3 Ligging net buiten zoekgebied voor 'wijkers'

De gemeente Almelo en de provincie Overijssel hebben zich, middels een bestuursovereenkomst, bereid verklaart om binnen de wettelijke kaders planologische medewerking te verlenen aan de toevoeging van maximaal 16 woningen voor zogenaamde 'wijkers RBT-gebied' in een zoekgebied rondom Bornerbroek. De twee voorziene plekken voor nieuwe woningen voor de familie Stamsnijder vallen net buiten dit aangewezen zoekgebied. Dit heeft een aantal redenen:

- 'Wijkers' mogen buitenaf een gelijkwaardig onroerend goed stichten. De familie Stamsnijder heeft in het aangegeven zoekgebied geen gelijkwaardig onroerend goed kunnen vinden, waar ook de benodigde grond omheen ligt om het agrarische bedrijf te kunnen blijven uitoefenen;
- De voorziene locaties liggen nog steeds dichtbij de kern Bornerbroek, in een gebied binnen de driehoek A35, A1 en Zijtak Twentekanaal;
- De nieuwe locatie nabij het erf aan de Stobbenhorst 1 is een plek met familiehistorie.

De familie Stamsnijder is daarnaast bereid om een extra inspanning te leveren betreffende de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe locatie (zie hiertoe de visieschets betreffende de inrichting en het schetsplan van de bebouwing). De nieuwe woning aan de Stobbenhorst wordt daarbij gesitueerd op een plek waar al bebouwing aanwezig is en (vergeleken met de huidige situatie) neemt het oppervlak aan schuren sterk af.



Afbeelding 3. Weergave van de twee voorziene nieuwbouwlocaties.

TWEE SCHETSEN, TWEE LOCATIES



2.1 Locatie Stobbenhorst

Geomorfologie

Geomorfologische kaart: Laagtes, dekzandruggen en vlaktes. Projectgebied ligt in het beekdal bij een hoge kop.

Historische kaart

Beekdallandschap begrensd door organische groenstructuren. Erf benadrukt deze structuren.

Luchtfoto

Door eeuwenlang agrarisch gebruik is een oud hoevenlandschap ontstaan. Dit kenmerkt zich door hoge akkertjes, laaggelegen graslanden, een dicht netwerk van perceelsbeplanting en bosjes en blauwe dooradering door een bovenloop van de Bornerbroeksche waterleiding. Dit is vergelijkbaar met het landschap rond Twickel. De A1 scheidt de gebieden van elkaar.



Afbeelding 4. Geomorfologische kaart



Afbeelding 5. Historische kaart



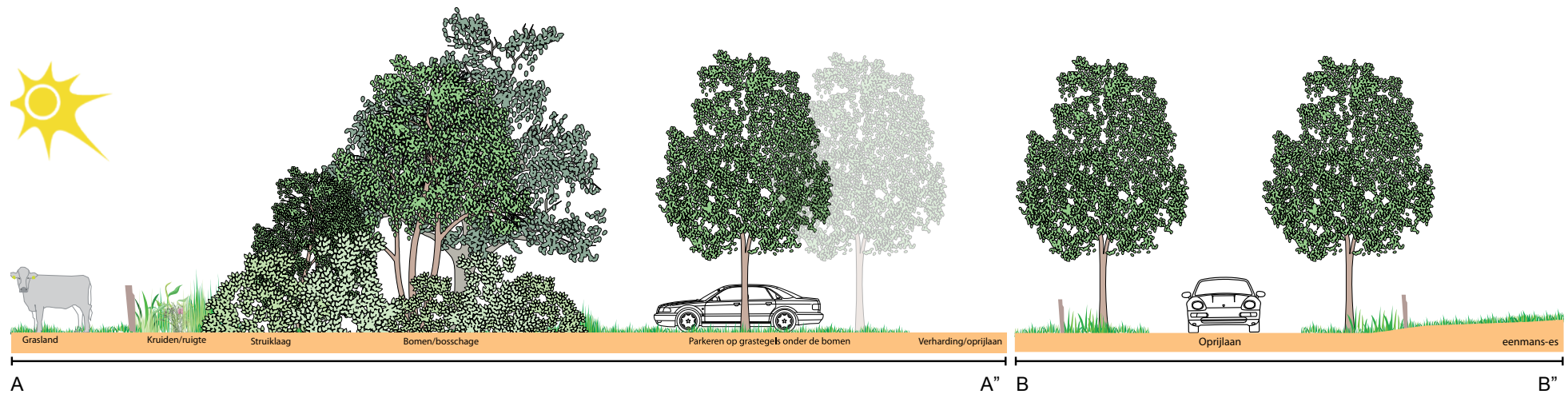
Afbeelding 6. Luchtfoto



Afbeelding 7. Schetsvoorstel en locatieaanduiding van de twee dwarsprofielen

Schetsvoorstel nieuwbouwlocatie

De herinrichting van het perceel versterkt de kermerken van de beek in het Oude Hoevenlandschap. De toerit versterkt het dichte netwerk aan perceelsbeplanting dat past bij het landschap. De toerit is zo gesitueerd dat deze het talud van de dekzandkop (een voormalig hooggelegen akker) volgt. De laanbeplanting accentueert de randen van de dekzandkop waardoor deze beter herkenbaar wordt. De open ruimtes worden gebruikt als grasland/weiland. Aan de zuid- en westzijde van de woning wordt het grasland extensief onderhouden. Door extensief onderhoud kan er een kruidenrijke vegetatie onwikkelen die bijdraagt aan de ecologische- en esthetische waarden van het gebied. De beek slingert langs het perceel.



Afbeelding 8. Twee dwarsprofielen



Afbeelding 9. Beplantingsplan Stobbenhorst

2.2 Beplanting erf Stobbenhorst 1

In deze paragraaf wordt het beplantingsplan voor het erf Stobbenhorst 1 verder uitgewerkt. Het ontwerp is voorzien van een nummering die verwijst naar onderstaande kopjes. Naast het verwijderen van alle uitheemse beplanting worden onderstaande groenelementen toegevoegd of versterkt.

1. Laan toerit

De beplanting langs de toerit staat minimaal aan een zijde van de weg. Waar deze aan twee kanten staat vormt het een laan. De beplanting bestaat uit eiken.

2. Boomgroepen

Om een te stenig karakter vanwege de nieuwe bebouwing te voorkomen worden enkele berken aangeplant. Deze transparante boomsoort vilt het zicht op de bebouwing. Aan de achterzijde van het erf accentueren twee boomgroepen van elk drie berken het einde van het erf.

3. Hagen

Enkele hagen op het voorerf accentueren het traditionele verschil in type beplanting en detaillering tussen het voor en achtererf. De hagen bestaan uit beuk of haagbeuk.

4. Siertuin

De siertuin op het voorerf blijft bescheiden. De bestaande bomen rond het erf blijven behouden. De overige ruimte wordt voornamelijk ingericht met grasland.

2.3 Locatie Bolscher Landen

Geomorfologische kaart

Laagtes, dekzandruggen en vlaktes. De tweede locatie ligt aan de rand van een zandkop. De erfinrichting is geïnspireerd op een traditioneel erf.

Historische kaart

Projectgebied tweede locatie in gebruik als heideveld.

Luchtfoto

Door eeuwenlang agrarisch gebruik is een oud hoevenlandschap ontstaan. Dit kenmerkt zich door hoge akkertjes, laaggelegen graslanden, een dicht netwerk van perceelsbeplantingen en bosjes en een dooradering van beken. Een traditioneel erf misstaat niet in het hoevenlandschap.



Afbeelding 10. Geomorfologische kaart



Afbeelding 11. Historische kaart



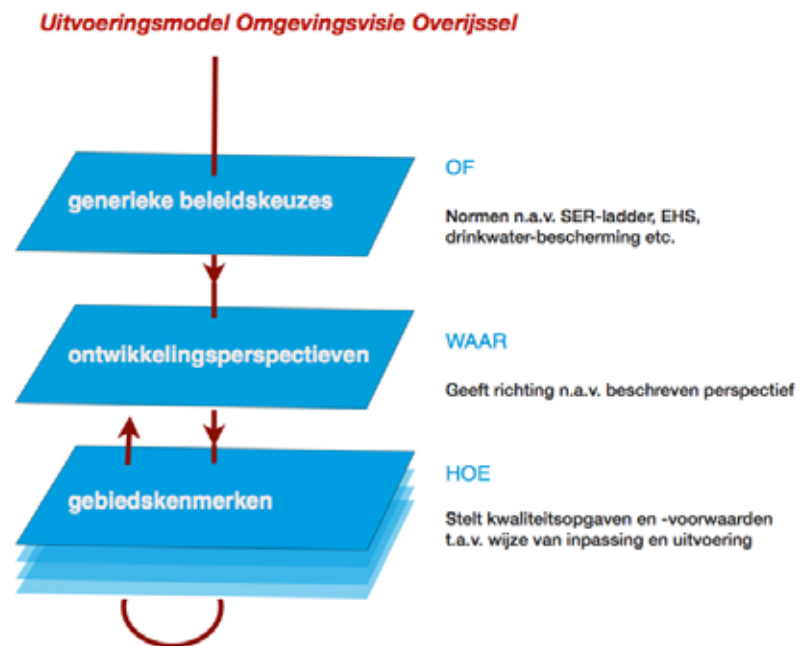
Afbeelding 12. Luchtfoto



Afbeelding 13. Schetsvoorstel

Schetsvoorstel Bolscher Landen

De herinrichting van het perceel versterkt de kernerken van het oude hoevenlandschap. Dit gebeurt door een verwijzing te maken naar een traditioneel Twents erf. Het erf kent een rafelig silhouet door de juiste balans tussen groen en rood (bebouwing). De oriëntatie van de gebouwen is verschillend, waardoor tussen de gebouwen een binnenruimte ontstaat. Er is een duidelijk onderscheid tussen de voorkant van het erf en de achterkant. De voorkant is formeel met een boomgaard en een haag. De achterkant van het erf is open en minder gedetailleerd ontworpen met boomgroepen en een hekwerk. Heesters geven aan waar het voorerf begint en het achtererf eindigt. Vanuit het huis is er zicht op het omringende landschap. De situering van het bijgebouw zorgt voor privacy en vermindering van overlast van verkeer op de A1.



Afbeelding 14. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



In dit hoofdstuk worden de belangrijkste algemene beleidsuitgangspunten weergegeven, evenals de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten. Het plan wordt getoetst aan deze beleidsuitgangspunten, welke tevens de basis hebben gevormd voor de visieschets betreffende de inrichting en het schetsplan van de bebouwing.

3.1 Rijksbeleid, de Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het

Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en

door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

De huidige woningen van de familie Stamsnijder aan de Wolbeslanden 9 en 9a moeten wijken voor het RBT. Ter compensatie hiervan zijn twee vergelijkbare nieuwe locaties gevonden nabij de kern Bornerbroek, in een gebied binnen de driehoek A35, A1 en Zijtak Twentekanaal. Deze verplaatsing ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein past in het rijksbeleid, mits de ontwikkeling landschappelijk goed wordt ingepast. De visieschets laat deze goede landschappelijke inpassing zien.

3.2 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het

Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Om de opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus (zie afbeelding 2):

1. generieke beleidskeuzes
2. ontwikkelingsperspectieven
3. gebiedskenmerken

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.2.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

3.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. De beide nieuwbouwlocaties (ter vervanging van de bestaande woningen) behoren tot het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)'. Hoofdaccent hier is een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Ontwikkelingen dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. De voorziene ontwikkeling past binnen dit ontwikkelingsperspectief. In de visieschets blijven de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen behouden en worden waar mogelijk verder versterkt.

3.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op de voorliggende nieuwbouwlocaties (ter vervanging van de twee bestaande woningen) zijn met name de natuurlijke laag ('dekzandvlakte en ruggen', waarbij de nieuwbouwlocatie nabij de Stobbenhorst in een 'beekdal' ligt) en de laag van het agrarische cultuurlandschap van belang ('oude hoevenlandschap'). Met de visieschets is aangesloten op de uitgangspunten die bij deze 'lagen' passen.

3.3 Provinciaal beleid, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).

Het voorliggende plan waarbij nieuwe locaties zijn gevonden voor de te verplaatsen woningen, past binnen de uitgangspunten van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De nieuwe woningen worden landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in de bestaande omgeving. Daarnaast wordt de woning aan de Stobbenhorst gebouwd op de plek waar al bebouwing aanwezig is, en vindt er in totaliteit een reductie van het aantal schuren plaats. Hiermee voldoet het voorgenomen plan aan de "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving"

3.4 Provinciaal beleid: Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De projectlocaties zijn gelegen in het verwevingsgebied (zie afbeelding 3). De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Hiermee sluit het plan goed aan op het reconstructieplan.

3.5 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.



Afbeelding 15. Reconstructiezonering projectlocaties en omgeving





Voor de voorgenomen ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek nodig naar de uitvoerbaarheid van deze bestemmingsplanherziening. Hiertoe is een globale omgevingstoets uitgevoerd.

4.1 Geurhinder

De afstand van de nieuwe woningbouwlocaties tot de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven is meer dan 100 meter. De Wet geurhinder en veehouderij vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Geluidshinder

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object (zoals de nieuwe woning) mogelijk maakt binnen een geluidszone van een

bestaande geluidsbron. Voor beide woningen zal hiertoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.3 Natuurbescherming

Elke ruimtelijke ontwikkeling of inrichting dient in het kader van de Flora- en faunawet te worden getoetst op de aanwezigheid van en de mogelijke effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De projectlocaties zijn gelegen op gronden die in gebruik zijn als grasland en die regelmatig worden gemaaid. Hiertoe worden redelijkerwijs geen negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten verwacht. Daarnaast ligt het plangebied niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden.

4.4 Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek is noodzakelijk als een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk waarin meer dan twee uur per dag mensen verblijven en waarover geen gegevens van de bodemgesteldheid beschikbaar zijn. Voor beide nieuwbouwlocaties dient daarom een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.5 Externe veiligheid

In de directe omgeving van beide locaties zijn geen risicovolle objecten of omstandigheden aanwezig (bron: Risicokaart provincie Overijssel). Wel is de A1 aangewezen als 'Provinciaal routenetwerk gevaarlijke stoffen'. De nieuwe woning nabij de Stobbenhorst ligt op ruim 200 meter afstand van deze weg. Deze afstand lijkt op voorhand ruim voldoende.

4.6 Archeologie

De projectlocatie nabij de Stobbenhorst ligt in een gebied welke is gekwalificeerd als een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden (bron: Omgevingsvisie provincie Overijssel). Bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm geldt een onderzoeksplicht. In het voorliggende geval is de oppervlakte van de woning (inclusief bijgebouwen) lager dan deze 2500 m². Hiertoe is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De nieuwbouwlocatie aan de Doodsweg ligt in een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden.

4.7 Luchtkwaliteit

De verplaatsing van de twee woningen heeft een 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit. Het is daarom niet noodzakelijk de ontwikkeling te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit.

Colofon

Het rapport erfverplaatsing Stamsnijder is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 5145

Bestandsnaam: 120627_5145_js-sj_ontwerp.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Mark Elshof

Ontwerper: Jantine Schinkelshoek en Joris van der Vet

Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2012, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl