

RUIMTE VOOR RUIMTE - GROENEWEG

SCHETSBOEK

FEBRUARI 2009

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Beleidskader
3. Randvoorwaarden/uitgangspunten
4. Landschap en visuele ruimte
5. Locatievarianten
6. Schetsstudie
7. Inrichtingschetsen
8. Een impressie

project
Schetsboek Ruimte voor ruimte, Groeneweg
Gemeente Bunschoten

opdrachtgever
De Bunte Vastgoed BV / gemeente Bunschoten

dossiernummer
771-50/BUNN03-1

projectleider
ir Rudo Cleveringa

ontwerp & toelichting
ing. Corné van Overveld

Versie	datum
Def.	18-2-2009

bestand
771-50 Schetsboek Ruimte voor ruimte Groeneweg rev D03

1. INLEIDING

Midden in het open weidelandschap ten oosten van Bunschoten, tussen de Groeneweg en de Rengerswetering, is momenteel een nertsenbedrijf gevestigd. Het is gewenst dit bedrijf te amoveren in verband met de ontwikkeling van de woonwijk Rengerswetering, Plan Zuidelijke eilanden. Met de sloop van het nertsenbedrijf is ca. 10.000 m² gemoeid. Het bouwblok heeft een oppervlakte van ca. 12.000 m². In het kader van het Reconstructieplan Gelderse Vallei is de Ruimte voor Ruimte regeling van toepassing. Deze regeling geeft aan dat er in beginsel één woning kan worden gebouwd als er minimaal 1.000 m² bedrijfsruimte wordt gesloopt (ontstening van het platteland). Gelet op de omvang van het nertsenbedrijf zal in overleg met het bevoegd gezag de Ruimte voor Ruimte compensatie moeten worden vastgesteld (= maatwerk).

De gemeente heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' de zone tussen de Groeneweg en de Rengerswetering aangegeven als zoekgebied voor nieuwe landgoederen/buitenplaatsen.

Dit rapport schetst de mogelijke ontwikkeling en de landschappelijke consequenties voor het gebied Groeneweg-Rengerswetering na de sloop van het nertsenbedrijf. De gemaakte voorstellen dienen als landschappelijke onderbouwing voor een verzoek om medewerking van de gemeente Bunschoten aan de provincie Utrecht.



2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleidskader met betrekking tot de geprojecteerde locatie van het plangebied beknopt weergegeven en wordt ingegaan op de actuele waarden en kwaliteiten van het gebied.

Nationaal Landschap Arkemheen - Eemland

Bunschoten-Spakenburg ligt centraal in het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland, dat vanwege de unieke landschappelijke openheid, de slagenverkaveling, het veenweidekarakter en de rijke weidevogelstand de status van nationaal landschap heeft verworven. Doel van het nationaal landschap is om deze kernkwaliteiten te behouden en te versterken. Om dit te bereiken gelden de volgende beleidsregels:

- Binnen nationale landschappen geldt een 'ja-mits'-benadering: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.
- Voor verstedelijking geldt migratiesaldo nul respectievelijk ruimte voor de regionaal en lokaal georiënteerde bedrijvigheid als uitgangspunt. Binnen de rode contour zijn gemeenten vrij om meer woningbouw te realiseren.
- Bebouwingsranden (overgangen stad-land) in nationale landschappen moeten zorgvuldig aansluiten op de landschappelijke kernkwaliteiten.
- In de nationale landschappen is ruimte voor nieuwe vormen van toerisme en recreatie en routestructuren met bijpassende voorzieningen (passend binnen het streekplan).
- Voor nationale landschappen geldt het algemeen natuurbeleid, zoals opgenomen in het streekplan: natuurgebiedsplannen en beheergebiedsplan.

Provinciaal beleid

Qua ruimtelijk beleid wordt het Streekplan van de provincie Utrecht (vastgesteld op 13-12-2004) als uitgangspunt gehanteerd. In het kader van de nieuwe Wro is het streekplan vervangen door een structuurvisie.

De hoofdprincipes van het ruimtelijk beleid landelijk gebied zijn:

- planning op basis van (kern)kwaliteiten;
- versterking van de relatie tussen stad en land;
- meervoudig ruimtegebruik;
- integratie en afstemming met water- en milieubeleid;
- zonering.

De doelen voor het landschap zijn:

- het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen;
- het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden.

Relevante beleidsthema's op streekplanniveau zijn:

- Themakaart 4.3B (Strategiekaart CHS): aan het gebied zijn eisen te stellen.
- Themakaart 7.4A (Landelijke Hoofdstructuur): de kernkwaliteit van het plangebied is 'open landschap'.
- Themakaart 7.5B (Waardevolle natuur buiten EHS): het open landschap ten oosten van Bunschoten is aangeduid als goed tot zeer goed weidevogelgebied, botanisch/faunistisch waardevol.
- Themakaart 7.6 (Land- en tuinbouw): het plangebied is aangeduid als landbouwkerngebied.
- Themakaart 7.7 (Recreatie): het plangebied is aangeduid als recreatief medegebruik.

Streekplan 2005 -2015, streekplanuitwerking Nationale Landschap Arkemheen-Eemland

Voor dit landschap nationaal landschap zijn in de Nota Ruimte als kernkwaliteiten aangemerkt:

- de extreme openheid (open gebied, vrijwel geen bebouwing en opgaande begroeiing);
- de slagenverkaveling (langgerekte percelen, vaste afstanden, slotenpatroon, ontginningssassen, lintbebouwing en herkenbare ontginningen);
- het veenweidenkarakter (grasland, hoog waterpeil, veenbodem, grondgebonden veehouderij, weidevogels);
- de historie van de Zuiderzee (openheid, dijken, kreken, terpen, gemalen en havens);
- overgangsgebieden (afwisseling in landschap, doorlopende zichtlijnen).

Het ontwikkelingsperspectief is in de overgangsgebieden gericht op verweving van functies.

Bij de beoordeling van mogelijke effecten op kernkwaliteiten door functiewijziging bedrijfsgebouwen of nieuwe landgoederen is niet het streekplan maar het Reconstructieplan maatgevend.

Plannen op gewestelijk / intergemeentelijk niveau

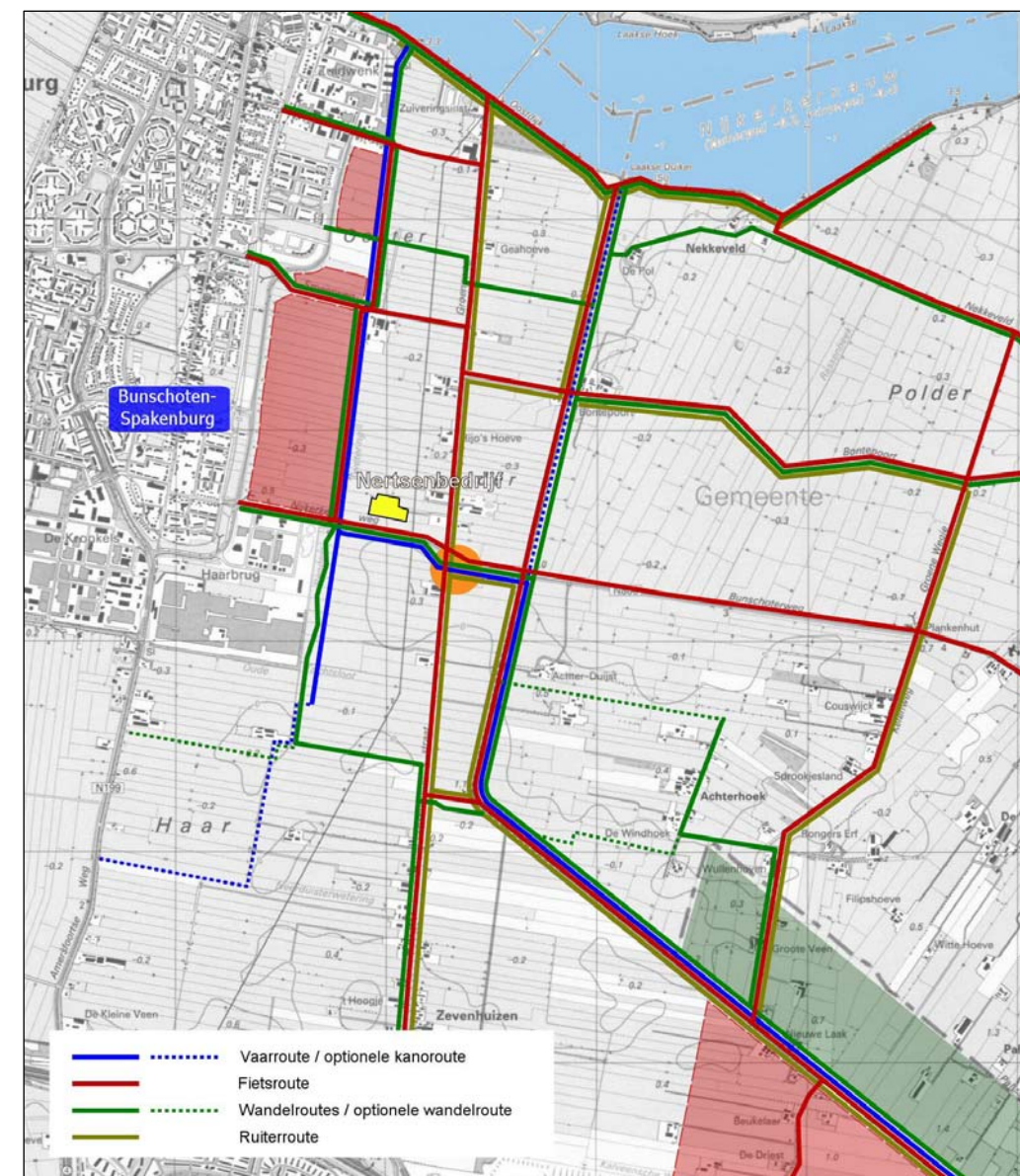
In de gewestelijke visie (Lörzingrapport), is een uitbreiding van de bedrijventerreinen ten zuiden van Bunschoten opgenomen, evenals de woonwijk aan de oostzijde. De beoogde uitbreiding is daarmee ook gewestelijk geaccordeerd. Voor de oostelijke stadsrand is een flexibele grens met mogelijkheden voor verstedelijking aangegeven. De ligging van de kern in het open gebied wordt ook in de toekomst benadrukt door een zone tussen Bunschoten en Amersfoort (Nieuwland/Vathorst) blijvend open te houden.

Het landschapsontwikkelingsplan Eemland streeft naar behoud van de kernkwaliteiten van het landschap (openheid, weidevogels etc.) in combinatie met het handhaven van het agrarisch gebruik. Immers, de landbouw is een belangrijke beheerder van het huidige landschap, waardoor de kernkwaliteiten in stand worden gehouden.

De ontwikkelingsvisie Laakzone (in ontwikkeling) beoogt de recreatieve ontwikkeling tussen Vathorst en het Randmeer. Onderdeel van het beoogde recreatieve routenetwerk is een vaarroute tussen Vathorst en het Randmeer. Eén van de kansrijke routes is langs de oostelijke stadsrandzone van Bunschoten via de Rengerswetering. Deze route biedt kansen om ook vaarroutes (kano's) richting de Haarwetering en de Eem te realiseren langs de randen van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid.

Bestemmingsplan buitengebied 2006, vastgesteld 31-5-2007

Het plangebied is in het Bestemmingsplan buitengebied bestemd als agrarisch gebied met landschapswaarden, te weten openheid van het landschap en een karakteristiek verkavelingspatroon. Het gebied ten oosten van de Rengerswetering is aangewezen als zoekgebied nieuwe landgoederen/buitenplaatsen met de nadruk op natuurontwikkeling. Het plangebied, eigendom van het nertsenbedrijf, is buiten het plangebied gehouden, waardoor nog het oude bestemmingsplan 'Landelijke gebied' van toepassing is, waarin een groot bouwvlak is opgenomen. Op basis van het onderhavige schetsboek (maatwerk) zal een postzegelplan worden gemaakt.



Plankaart recreatieve routes Laakzone

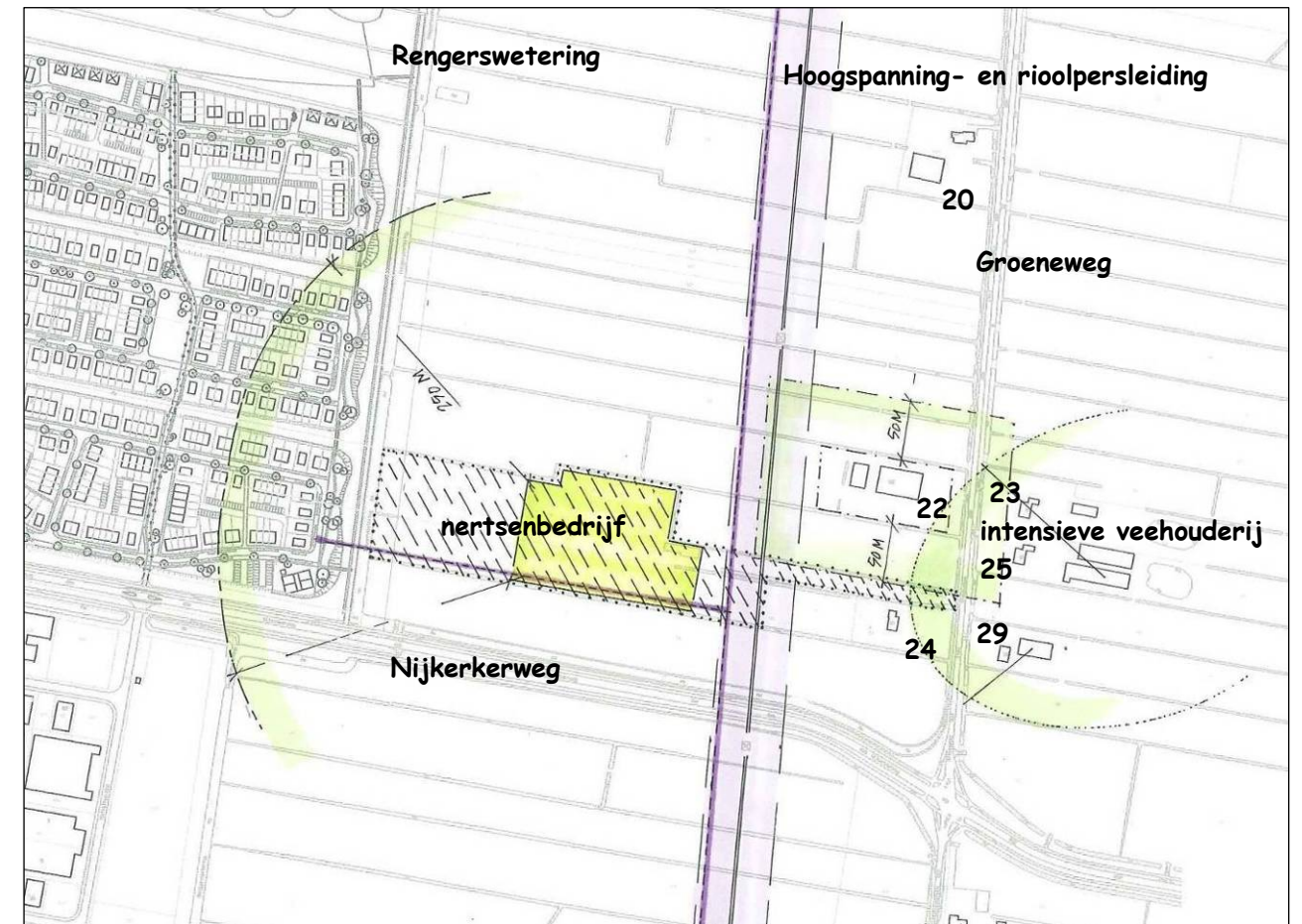


Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied

3. RANDVOORWAARDEN/UITGANGSPUNTEN

De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten zijn naast het beleidskader van toepassing op de inrichtingsvisie Groeneweg.

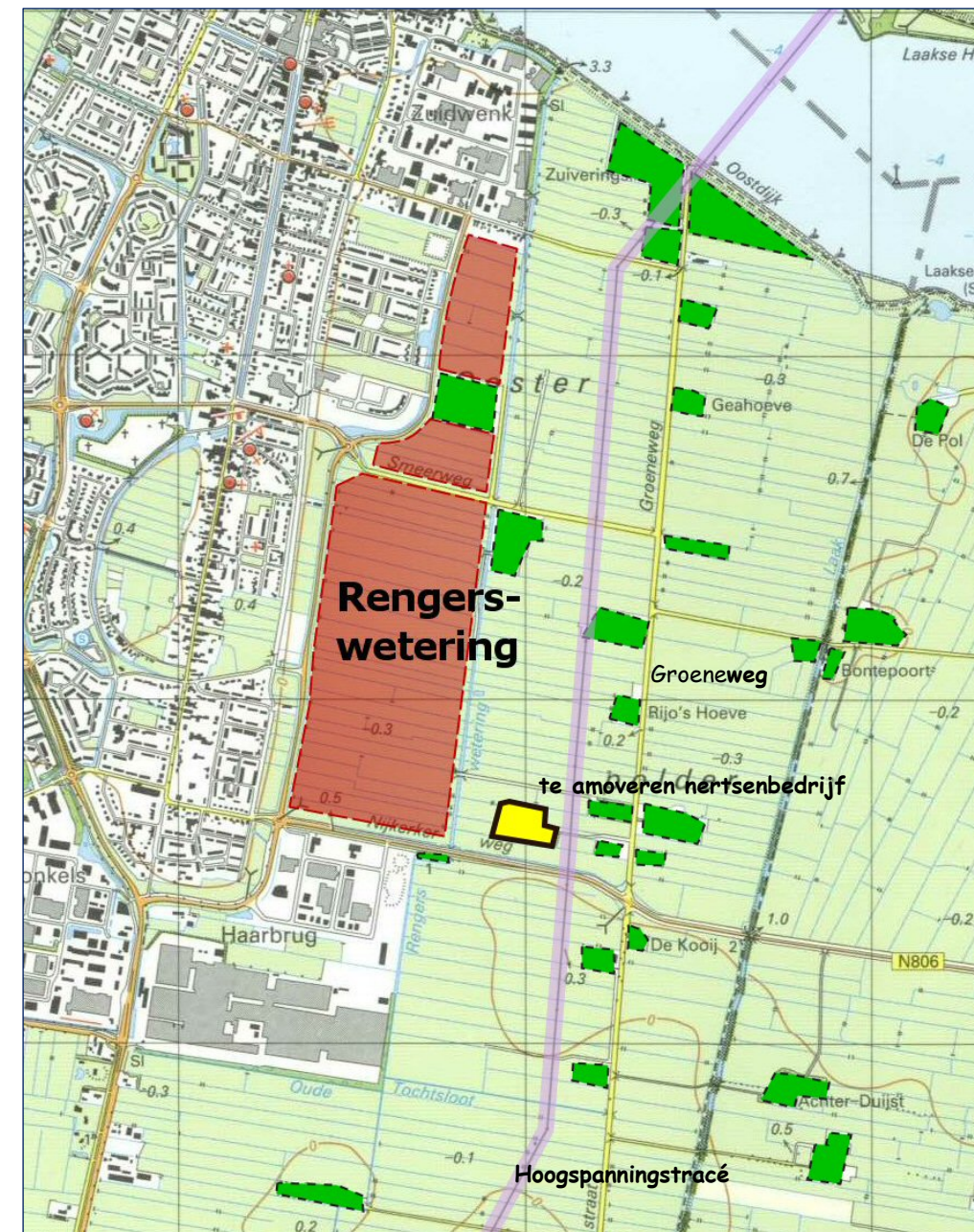
- 1 De hinderzone van het nertsenbedrijf is 250 m. De beperking komt te vervallen bij de amovering van dit bedrijf.
 - 2 Van noord naar zuid loopt centraal door het plangebied een hoogspanningstracé en een rioolpersleiding. Het hoogspanningstracé heeft hinderzone van 27,5 m tot het hart van de hoogspanningsleiding, de rioolpersleiding heeft een hinderzone van 3 m tot het hart van het tracé.
 - 3 Van west naar oost is een rioolpersleiding naar de wijk Rengerswetering geprojecteerd.
 - 4 In het agrarische lint Groeneweg zijn diverse bedrijven gevestigd met een geurcontour (Wet geurhinder veehouderijen). Nr 25 en 29 zijn intensieve veehouderijbedrijven. De geurcontour van deze bedrijven is berekend op basis van de berekening van het aantal odour units.
- Nr 22 valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Deze bestemming heeft een hinderzone van 50 m vanaf het bouwblok. Nieuwbouwlocaties in het agrarische lint zijn derhalve beperkt en onder voorwaarden mogelijk.



hinderzones

4. LANDSCHAP EN VISUELE RUIMTE

Het plangebied ligt in de Oostpolder, grenzend aan Polder Arkemheen. Deze polder wordt gekenmerkt door een grote landschappelijke openheid, welke de basis vormt voor een grote rijkdom aan weidevogels in de regio (speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Het zeer weidse karakter neemt rondom de kern Bunschoten-Spakenburg af door de aanwezigheid van agrarische bebouwing langs de Groeneweg. Deze zone kan worden beschouwd als periferie van de zeer open landschappen en vormt de overgang naar de bebouwde kom.



Landschappelijke context

5. LOCATIEVARIANTEN

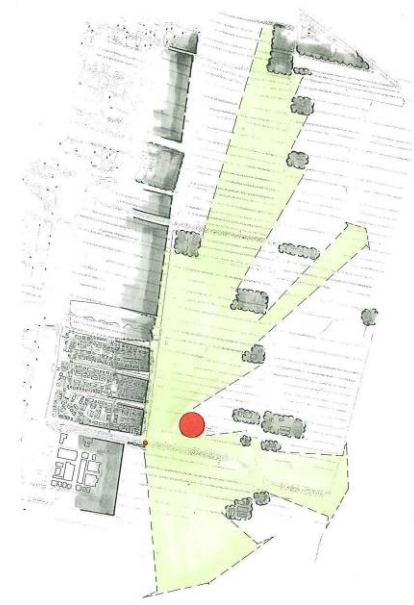
Om de landschappelijke effecten van het nieuwe wonen te kunnen waarderen zijn 3 verschillende locaties binnen het zoek/plangebied bepaald:

- a. verspreid langs de Rengerswetering;
- b. tpv. het te amoveren nertsenbedrijf;
- c. in het agrarische lint Groeneweg.

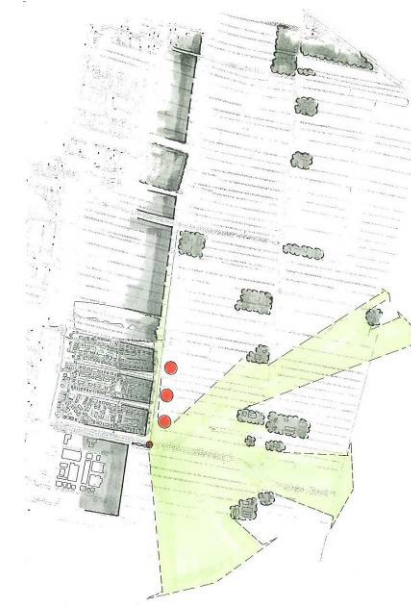
Tevens zijn drie verschillende standpunten in het landschap gekozen om het ruimtelijke effect van de nieuwbouw te beoordelen, te weten:

1. Nijkerkerweg, rand stedelijk gebied;
2. rand nieuwe uitbreiding, Rengerswetering;
3. Nijkerkerweg, midden in het landschap.

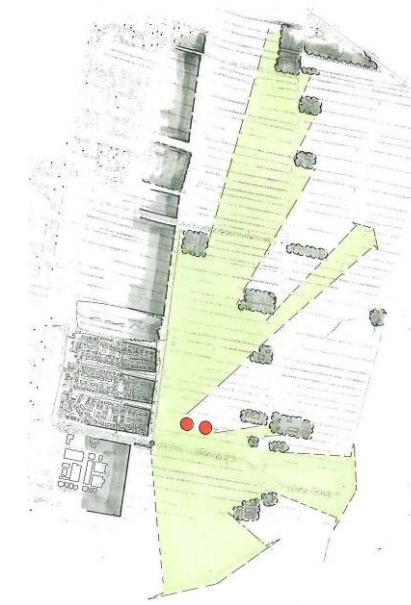
De 'nulmeting' laat de zichtlijnen en ruimtelijkheid van de huidige situatie. In de volgende afbeeldingen is het effect van de nieuwbouw (drie zoeklocaties) op de zichtlijnen en ruimtelijkheid in beeld gebracht. Behoud van lange zichtlijnen en ruimtelijkheid krijgt een positieve beoordeling; ruimtelijke verdichting en/of beperking van lange zichtlijnen krijgt een negatieve beoordeling.



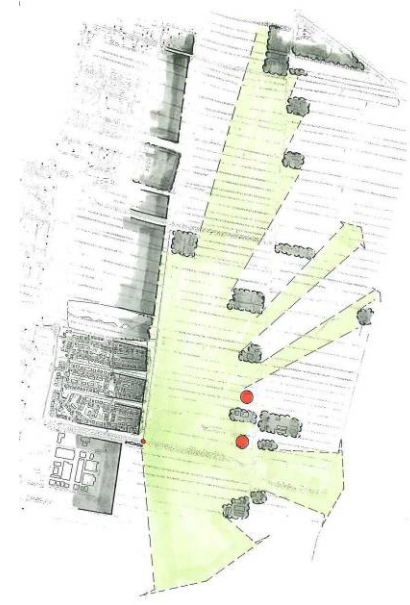
0-meting, bestaande situatie met nertsenbedrijf



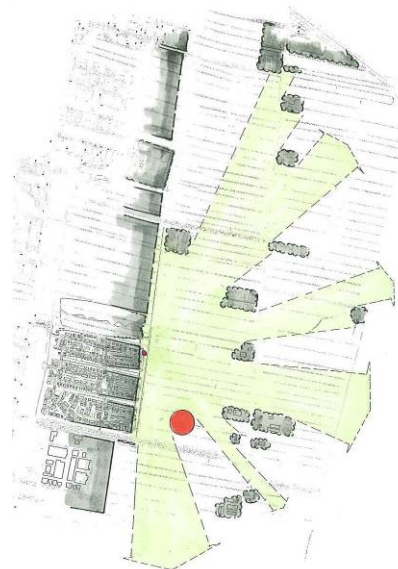
1a: effect woningbouw langs de Rengerswetering
score: -



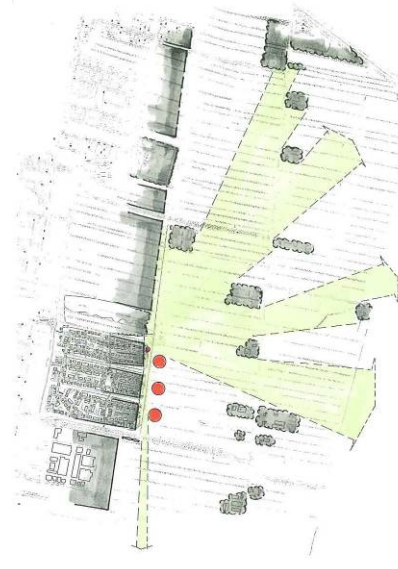
1b: effect woningbouw ter plaatse te amoveren nertsenbedrijf
score: +/-



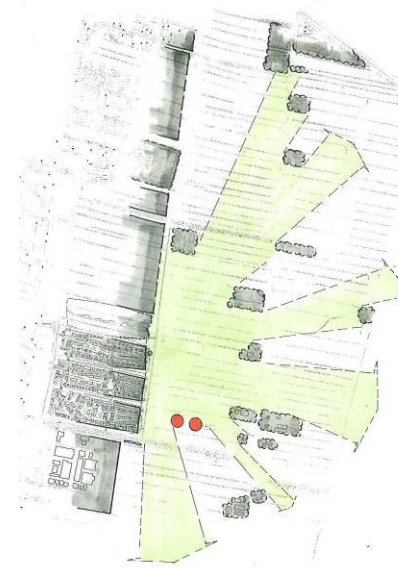
1c: effect woningbouw in agrarisch lint Groeneweg
score: +



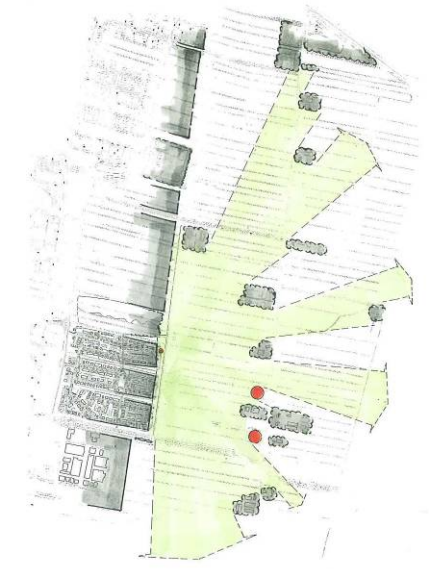
0-meting bestaande situatie met nertsenbedrijf



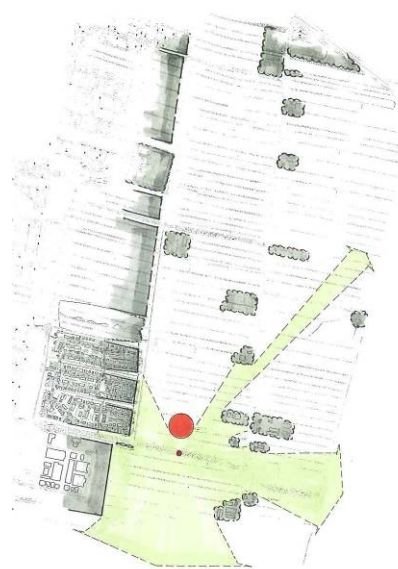
2a: effect woningbouw langs de Rengerswetering
score: -



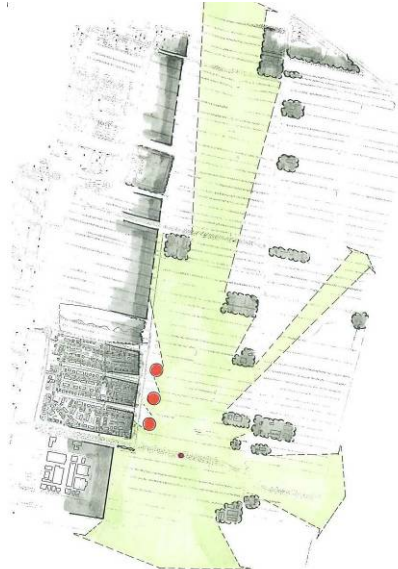
2b: effect woningbouw ter plaatse van te amoveren nertsenbedrijf
score: +/-



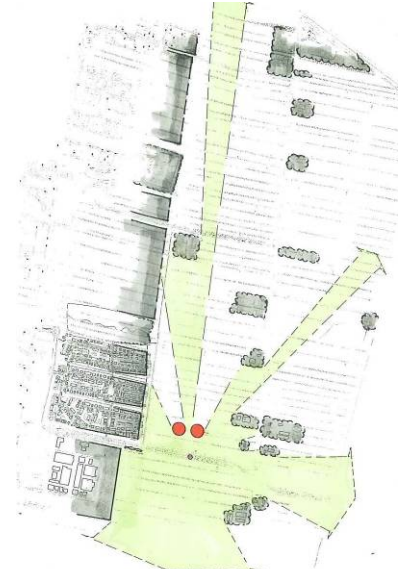
2c: effect woningbouw in agrarisch lint Groeneweg
score: +



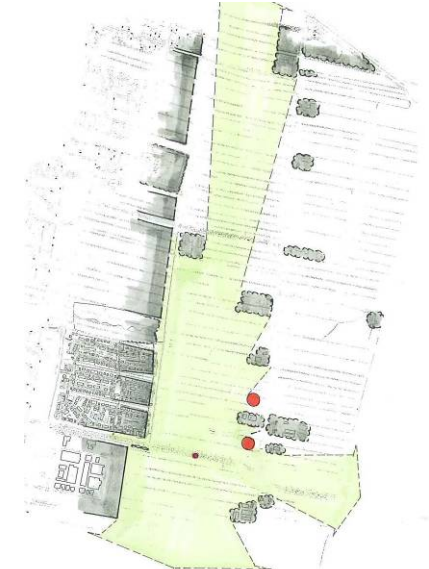
0-meting, bestaande situatie met nertsenbedrijf



3a: effect woningbouw langs de Rengerswetering
score: +



3b: effect woningbouw ter plaatse van te amoveren nertsenbedrijf
score: +/-



3c: effect woningbouw in agrarisch lint Groeneweg
score: +/-

Analyse en conclusie

De diverse themakaartjes laten uiteenlopende effecten voor het landschapsbeeld zien.

De locatie langs de Rengerswetering heeft zowel voor- als nadelen. Voordeel is het herstel van de openheid van het middendeel (heeft vooral een effect vanaf de Nijkerkerweg). Deze openheid wordt echter uitsluitend beleefd vanaf de Nijkerkerweg. Een groot nadeel van bebouwing aan de zijde van de rengerswetering is de verdichting (beperking van het zicht op het open landschap) zoals die wordt gaat worden beleefd vanaf het woongebied Rengerwetering. Niet alleen voor bewoners maar ook voor de recreanten die zich langs deze route begeven. Een bijzonder element hierin vormt ook de nieuwe recreatieve vaar-, fiets- en voetgangersverbinding langs de rengerswetering zoals die is voorzien in het project Laakzone waarover in het najaar van 2008 positieve besluitvorming in de diverse

bestuurlijke gemia heeft plaatsgevonden. Ook de fysieke bereikbaarheid voor de nieuw te bouwen woningen vanaf de Groeneweg is omslachtig en vanuit Rengerswetering zeer ongewenst en bovendien zeer kostbaar (en daardoor niet haalbaar).

De mogelijkheden in het agrarische lint Groeneweg zijn beperkt vanwege de diverse hinderzones van de huidige bedrijven. Er zou voor deze variant extra gronden moeten worden verworven.

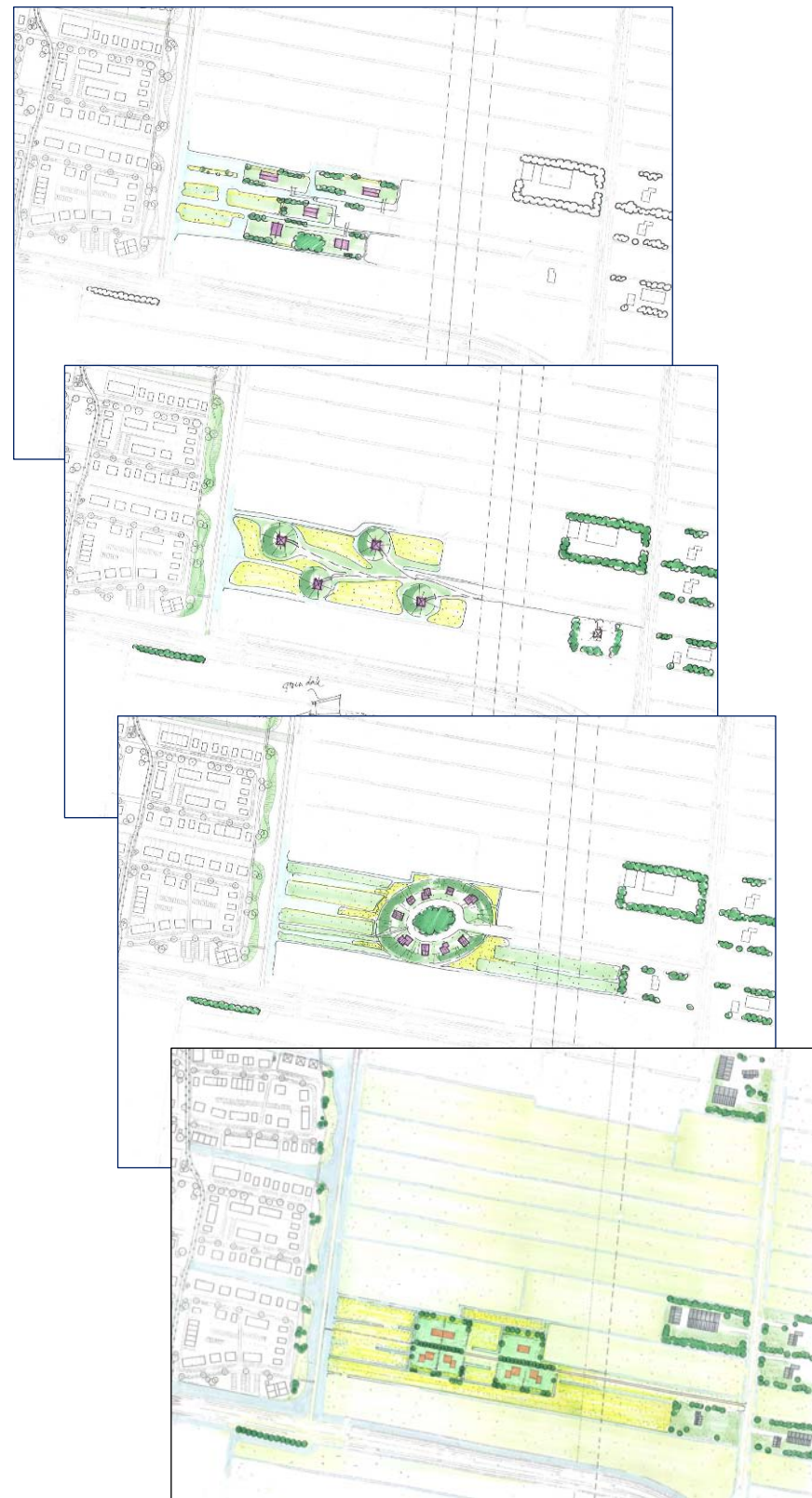
Derhalve gaat de voorkeur uit naar een kleinschalige loactie in het middengebied, met zoveel mogelijk behoud van de diverse doorkijkjes. Deze principekeuze is in de volgende hoofdstukken uitgewerkt tot een inrichtingsschets.

6. SCHETSSTUDIE

zoekgebied langs Rengerswetering



zoekgebied middengebied t.p.v. te amoveren nertsenbedrijf



zoekgebied in agrarisch lint Groeneweg



7. INRICHTINGSSCHETSEN

De Ruimte voor Ruimte regeling en de regeling Nieuwe Landgoederen geven de mogelijkheid nieuwbouw te realiseren in het buitengebied. Het te amoveren nertsenbedrijf aan de Groeneweg vormt de aanleiding voor deze schetsstudie. In deze schetsstudie zijn de mogelijkheden en beperkingen in beeld gebracht voor de mogelijke woningbouw. De huidige situatie van het nertsenbedrijf is m.n. landschappelijk gezien ongewenst. Grote bedrijfshallen midden in het lopen landschap, afgeplant met een landschapsvreemde beplanting (coniferen haag), bepalen nu het landschapsbeeld. Ook milieutechnisch is er veel winst te bereiken. Enerzijds voor de aanwezige natuurwaarden (flora en fauna) en anderzijds voor de huidige omwonenden, de nieuwe bewoners van Rengerswetering en de recreanten van het Nationaal Landschap.

De voorkeur van deze schetsstudie gaat uit naar de ontwikkeling van een kleinschalige wooncluster ter plaatse van het te amoveren nertsenbedrijf. Deze zoeklocatie is ingegeven door de landschappelijke uitgangspunten (behoud en herstel van lange zichtlijnen en ruimtelijkheid), de beschikbare grond en de diverse hinderzones van leidingentracés en agrarische bedrijven Groeneweg.

De cluster bevat slechts vier wooneenheden, gepositioneerd binnen de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. De schetsstudie met 2 woonclusters van in totaal 7 wooneenheden resulteerde in een te grote verdichting van het landschap (geen landschappelijke winst t.a.v. de huidige situatie). De landschappelijke kavelbeplantingen alsmede de optionele mogelijkheden van nieuwe natuur (ca. 2,3 ha natte graslanden en natuurvriendelijke oevers) zorgen voor een verantwoorde inpassing in het open weidelandschap. Kavelgrootte: 2 kavels van ca. 1500 m² en 2 kavels van ca. 2000 m².

Het plan voorziet ook in een extra extensieve recreatieve ontsluiting door het landschap van de Rengerswetering naar Groeneweg.

Het ontwikkelingsperspectief van dit gebied moet niet uitsluitend landschappelijk worden beoordeeld. De beschreven ontwikkeling moet zich primair richten op het in stand houden en waar mogelijk worden versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De herontwikkeling van het bouwperceel van het nertsenbedrijf biedt hiervoor veel kansen. De openheid wordt vergroot, de slagenverkaveling wordt in stand gelaten en het veenweidekarakter wordt versterkt doordat de milieubelastende intensieve veehouderij verdwijnt en daarmee de storende haaks op de verkavelingsrichting geprojecteerde opstallen en gebiedsvreemde beplanting.

Een mogelijk alternatief op de hierboven gepresenteerde inrichtingsschets vormt de ontwikkeling in het agrarische lint Groeneweg. Rekening houdend met alle hinderzones van de bestaande bedrijven is een beperkte verdichting van het lint mogelijk tussen kavel nr. 20 en 22. Deze gronden moeten overigens extra worden verworven.

De vier woonheden zijn binnen de bestaande kavelstructuur gepositioneerd en landschappelijk ingepast met landschappelijke kavelbeplantingen. Kavelgrootte: 3 kavels van ca. 2000 m² en 1 kavel van ca. 1500 m².

De landschappelijke winst van het wegvallen van de nertsenbedrijf in het middengebied is evident. De nieuwe kavels passen in de korrelgrootte van de kavelstructuur langs de Groeneweg. Ook zijn de doorzichten op het open landschap vanaf de Groeneweg behouden.



Voorkeursvariant



Alternatief Groeneweg

8. EEN IMPRESSIE

