



ROOD VOOR ROOD

STOKKUMERWEG ONGENUMMERD

Gegevens opdrachtgever:

Dhr. R. Greven
Petersweg 2
7475 NG Markelo
Gemeente Hof van Twente

Gegevens opdrachtnemer:

Eeckhof B.V.
Grondhuttenweg 1e
7497 NE Bentelo
T. 06-10419491
E. info@eeckhof.nl
I. www.eeckhof.nl

Plan: Rood voor Rood Stokkumerweg ongenummerd
Status: definitief
Datum: 27 januari 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
	Aanleiding	3
	Plangebied compensatiewoning	3
	Slooplocaties	3
2.	Planologie en Beleid	6
	Planologische situatie	6
	Ruimtelijk	7
	Rijksbeleid	7
	Provinciaal beleid	7
	Gemeentelijk beleid	12
3.	Ruimtelijk effecten op de omgeving	13
	Bodem	13
	Archeologie	13
	Landschap en cultuurhistorie	14
4.	Economische uitvoerbaarheid	16
	 Bijlagen	 16
	Bijlage 1 Slooplocaties tbv Rood voor Rood Stokkumerweg ong	16
	Bijlage 1a Koopovereenkomst slooplocatie Needseweg 5a	16
	Bijlage 2 Erfinrichtingsplan Stokkumerweg ong	16
	Bijlage 3 Onderbouwing van eigen inrit	16
	Bijlage 4 Schetsplan nieuwe woning	16
	Bijlage 5 Bodemonderzoek	16

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is geschreven ten behoeve van de realisatie van een Rood voor Rood woning aan de Stokkumerweg ongenummerd (nabij de Stokkumerweg 27) te Markelo. Het perceel waar de Rood voor Rood woning gerealiseerd wordt staat kadastraal bekend als Markelo, sectie Q, nummer 1487 te Markelo.

Aanleiding

In begin 2019 heeft dhr. R. Greven als initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Hof van Twente voor het realiseren van een Rood voor Rood compensatiewoning nabij de Stokkumerweg 27 te Stokkum, aansluitend aan de kern Stokkum. De gemeente heeft aangegeven dat het initiatief niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, maar wel past binnen het gemeentelijke KGO beleid. Op 4 juni heeft de gemeente besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief door middel van het toepassen van de Rood voor Rood-regeling.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Plangebied compensatiewoning

Het plangebied is gelegen in de buurtschap Stokkum en ligt aansluitend aan de woning gelegen aan de Stokkumerweg 27. Het plangebied is gelegen tussen de Stokkumerweg aan de noordzijde en de Petersweg aan de oostzijde. In de directe omgeving bevinden zich een aantal woningen. Op afbeelding 1 is te zien waar de compensatiewoning zal worden gebouwd. Op afbeelding 2 is het aanzicht vanaf de Stokkumerweg weergegeven. In afbeelding 3 is het aanzicht vanaf de Petersweg weergegeven.

Informeren omgeving plangebied

De eigenaren van de aangrenzende/omliggende woningen en percelen zijn in juni 2019, kort na het na het afgeven en toelichten van de principe medewerking, op de hoogte gesteld van de plannen van de initiatiefnemer. De heer Greven heeft in persoonlijke gesprekken met de directe burens en grondeigenaren het initiatief toegelicht. Door middel van een goede toelichting op de plannen heeft de omgeving een duidelijk beeld gekregen van wat er in de komende tijd zich kan gaan afspelen op en rondom het betreffende perceel, maar ook wat er uiteindelijk gerealiseerd gaat worden. Door deze persoonlijk toelichting heeft er bij de omgeving een positief beeld ontstaan over de plannen van de initiatiefnemer. De directe burens en aangrenzende grondeigenaren hebben aangegeven de plannen van de heer Greven positief te kunnen steunen.

Slooplocaties

Voor de realisatie van de Rood voor Rood compensatiewoning geldt de voorwaarde dat er minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt moet worden binnen de gemeente Hof van Twente. De benodigde sloopmeters om te komen tot de realisatie van het compensatiekavel zijn gevonden op meerdere plekken binnen de gemeente Hof van Twente. In bijlage 1 en bijlage 1a zijn de locaties verder toegelicht. Ook zijn de koopovereenkomsten opgenomen. Hieruit blijkt dat de initiatiefnemer ook daadwerkelijk zicht heeft op koop van de benodigde sloopmeters wanneer dit plan een positief gevolg krijgt.

Locatie 1: Dorreweg 6, Ambt Delden

Op de locatie aan de Dorreweg 6, kadastraal bekend als Ambt Delden, sectie K, nummer 561 te Ambt Delden is 527 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

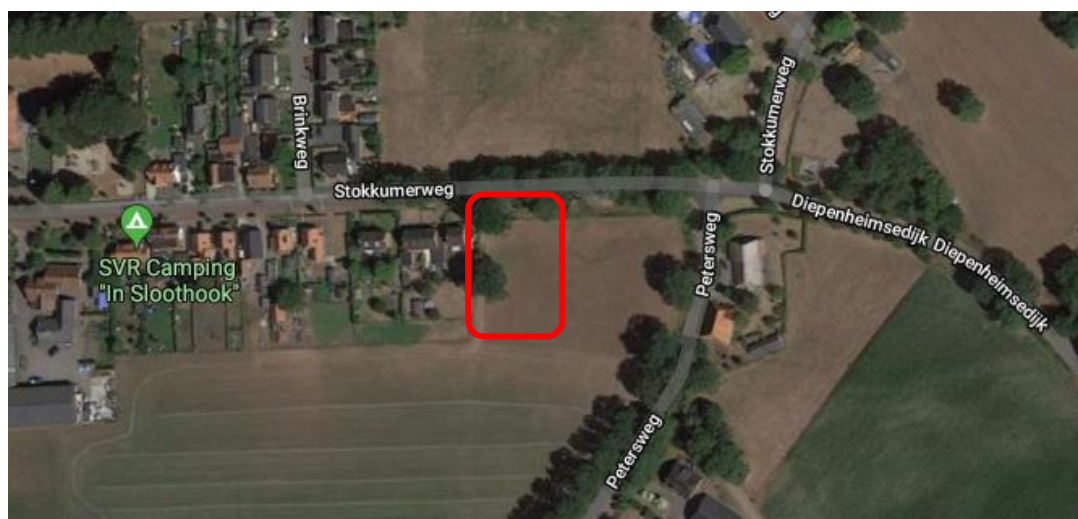
Locatie 2: Kappelhofsweg 26, Ambt Delden

Op de locatie aan de Kappelhofsweg 26, kadastraal bekend als Ambt Delden, sectie P, nummer 585 te Ambt Delden is 306 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Locatie 3: Needseweg 5a, Diepenheim

Op de locatie aan de Needseweg 5a, kadastraal bekend als Diepenheim, sectie C, nummer 1941 te Diepenheim is 167 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

De ontwikkeling aan de Stokkumerweg moet landschappelijk ingepast worden. Daarnaast moeten ook de slooplocaties na sloop van de landschapsontsierende bebouwing landschappelijk worden ingepast.



Afbeelding 1 Plangebied



Afbeelding 2 Plangebied gezien vanaf de Stokkumerweg. Rechts de woning van Stokkumerweg 27



Afbeelding 3 Plangebied gezien vanaf de Petersweg

2. Planologie en Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige planologische situatie en het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Planologische situatie

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad Hof van Twente op 9 december 2015 vastgesteld. In afbeelding 4 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied heeft de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen.

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden.

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapsvoorwaarden.

Dubbelbestemming: Waarde – Archeologische verwachting 1.

De voor Waarde - Archeologische verwachting-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Functieaanduiding: Specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid

De gronden ter plaatse van de aanduiding openheid, zijn ter behoud en de bescherming van de openheid van het landschap.

Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Voor deze gronden gelden de regels zoals opgenomen in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden voor deze afzonderlijke gebieden.

Gebiedsaanduiding: Vrijwaringszone – radar

Gronden met de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – radar” zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een radarverstoringsgebied.



Afbeelding 4 Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente”.

Ruimtelijk beleid

Deze paragraaf beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt met de SVIR ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Op basis van deze punten formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk is terughoudend in het beoordelen en voorschrijven van concrete ontwikkelingen op gemeentelijk niveau. Deze hoofddoelen van het Rijk zijn verwoord in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Overijssel en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Omgevingsvisie Overijssel

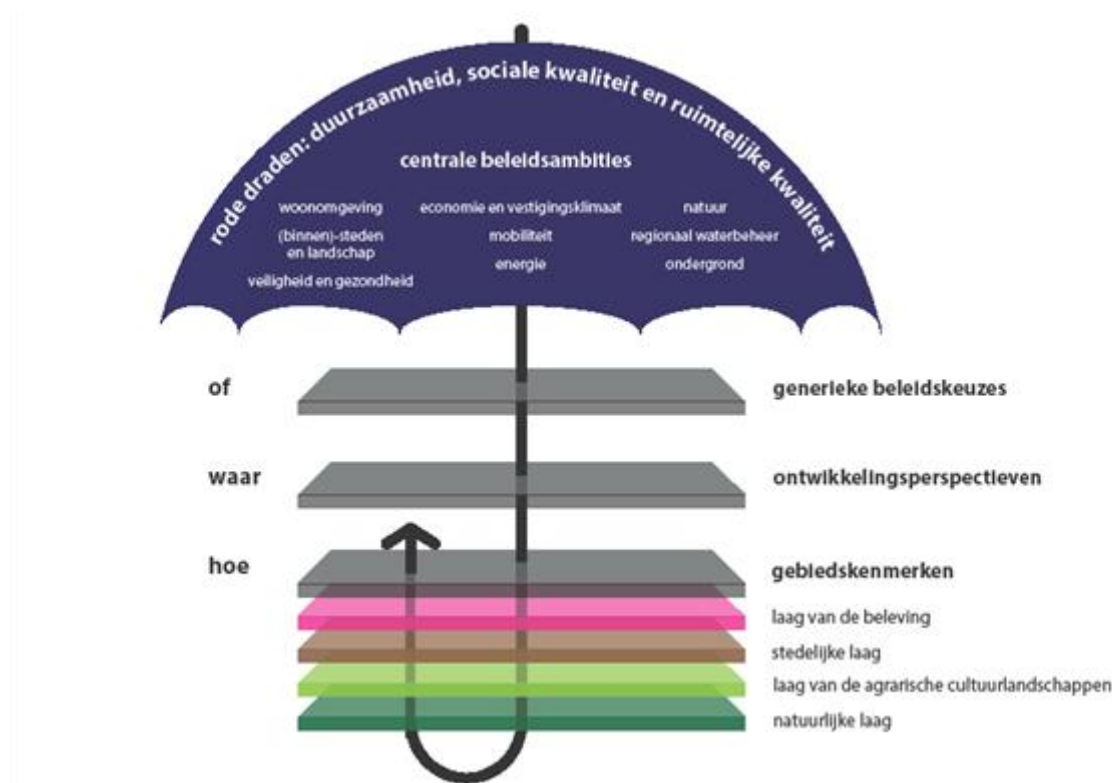
Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel wordt vertaald in de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie schetst hiermee het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel tot 2030. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities, welke benaderd worden vanuit de overkoepelende rode draden 'duurzaamheid', 'ruimtelijke kwaliteit' en 'sociale kwaliteit'. Voor iedere rode draad zijn kwaliteitsambities gemaakt.

Omgevingsverordening Overijssel

Om het beleid en de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken, is de Omgevingsverordening opgesteld. In de Omgevingsverordening staan de regels die bij de Omgevingsvisie Overijssel horen. Gemeenten en waterschappen krijgen zoveel mogelijk ruimte om binnen die regels hun plannen te maken.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijk omgeving. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, is het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' opgesteld. Dit model is gebaseerd op 3 niveaus:



Afbeelding 5 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Allereerst wordt gekeken of een initiatief nodig dan wel mogelijk is. Dit wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes spelen in op het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw en kantoorlocaties.

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de thema's integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

In het voorliggende geval is de generieke beleidskeuze "zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik" van toepassing. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik kan betekenen dat bij een nieuwvestiging of uitbreiding de eis gesteld wordt dat elders in de groene omgeving opstallen gesloopt worden en verharding wordt verwijderd. Dit zorgt ervoor dat het buitengebied niet verder versteent.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een compensatiewoning. De woning sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving. Op drie locaties elders in de gemeente Hof van Twente vindt sloop van opstallen plaats wat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving versterkt.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop.

Daarnaast gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor andere sectoren, wil de provincie in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. Dit betekent ook het behoud van de diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn zoals buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen en (knoop)erven.

De voorgenomen woonfunctie binnen het plangebied is passend binnen het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Het nieuw te realiseren woonerf wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de Stokkumerweg. De buurtschap Stokkum wordt hierdoor versterkt.

Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. Onder deze gebiedskenmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied en gebiedstype. De gebiedskenmerken worden onderscheiden in vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschappen, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. De natuurlijke laag waarbinnen de planlocatie zich bevindt wordt omschreven als “Dekzandvlakte en ruggen”, zie afbeelding 6. In de gebieden die omschreven worden als “Dekzandvlakte en ruggen” is er afwisseling van opgewaaide zandruggetjes en uitgesleten beekdalen. De daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlakte van Overijssel.

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden binnen deze laag dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Ook is de strekkingsrichting van het landschap een belangrijk uitgangspunt.

De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Voor de kavelinrichting en de erfbeplanting wordt het bestaande landschap als uitgangspunt genomen.



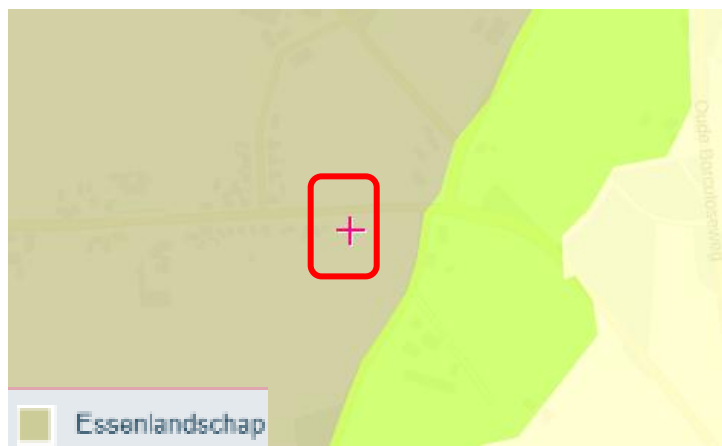
Afbeelding 6 Uitsnede omgevingsvisie Overijssel, Natuurlijke laag

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden en nog steeds worden gebracht. De laag van het agrarisch cultuurlandschap waarbinnen de planlocatie zich bevindt, wordt omschreven als “Essenlandschap”, zie afbeelding 7. Het essenlandschap kenmerkt zich door een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es.

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk.

De nieuwe bebouwing vindt aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur van de Stokkumerweg.



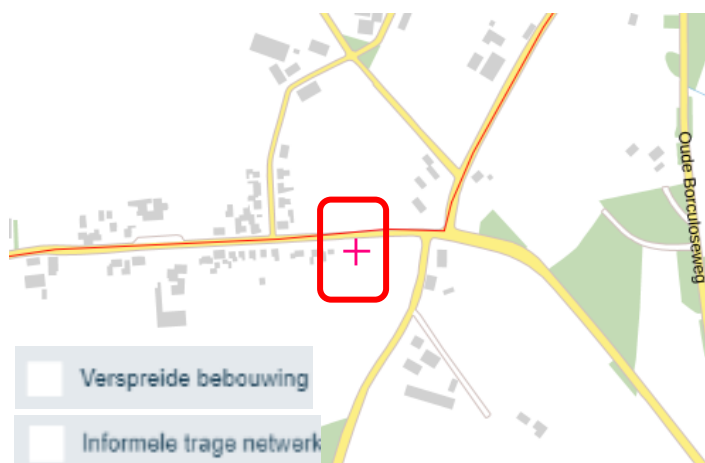
Afbeelding 7 Uitsnede omgevingsvisie Overijssel, Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De stedelijke laag waarbinnen het plangebied zich bevindt wordt omschreven als “Verspreide bebouwing” en “Informeel trage netwerk”, zie afbeelding 8.

Voor verspreide bebouwing dienen ontwikkelingen bij te dragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Er dient een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant te zijn en er vindt een koppeling van het erf aan het landschap plaats. Het nieuw te realiseren woonerf sluit aan op de reeds bestaande erfstructuur van de omgeving, waarbij een natuurlijke overgang tussen erf en landschap plaatsvindt.

Voor het informele trage netwerk dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Met de komst van de nieuwe bebouwing wordt het bestaande padennetwerk niet aangetast.



Afbeelding 8 Uitsnede omgevingsvisie Overijssel, Stedelijke laag

Laag van de beleving

Het plangebied heeft in de laag van beleving geen specifieke gebiedskenmerken of elementen en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie Overijssel heeft in de vorm van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) een instrument vastgesteld waarmee meer mogelijkheden geboden kunnen worden voor uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De KGO bestaat uit een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als het Rood voor Rood, Rood voor Groen, Vrijkomende Agrarische Bebouwing en het Nieuwe Landgoederen beleid. De KGO hanteert twee belangrijke principes die voortvloeien uit de Omgevingsvisie Overijssel te weten;

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt dient in evenwicht te zijn met de investering (de te leveren prestatie door de initiatiefnemer) in de ruimtelijke kwaliteit.

Gemeenten hebben de mogelijkheid een beleidskader voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te ontwikkelen waarin wordt onderbouwd hoe een evenwicht wordt bereikt tussen de ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit die daar tegenover moet staan.

Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de Rood voor Rood compensatiewoning aan de Stokkumerweg in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijke beleid. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Stokkumerweg is een landschapsplan opgesteld waarmee een versterking van het landschap wordt gewaarborgd. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid wordt verwoord in de Structuurvisie landelijk gebied Hof van Twente en het gemeentelijk beleidskader Grond voor gebruik.

Structuurvisie landelijk gebied Hof van Twente

In de structuurvisie landelijk gebied Hof van Twente staat de ontwikkeling van het landelijk gebied voor de komende 10 jaar centraal. De structuurvisie vormt vooral een integratiekader voor het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van de verschillende functies en waarden in het gebied. Een dergelijk kader schetst de bredere achtergrond van het beleid dat voor specifieke thema's is uitgewerkt (bijvoorbeeld recreatie, Rood-voor-Rood en vrijkomende agrarische bebouwing). Daarnaast beschrijft deze structuurvisie de algemene strategie van de gemeente Hof van Twente ten aanzien van verschillende functies en waarden. Deze strategie geeft richting aan de toetsing van initiatieven die bij de gemeente worden ingediend en bij het bepalen van het beleid dat in het bestemmingsplan buitengebied wordt uitgewerkt.

De gemeente Hof van Twente beschikt over een grote variatie aan landelijke woonmilieus, namelijk de verschillende kernen, de buurtschappen en de verschillende erven in het landelijk gebied. De gemeente wil deze variatie behouden en waar mogelijk verder uitbreiden.

In de talrijke buurtschappen in het buitengebied bestaat er de behoefte om incidenteel nieuwe woningen op te mogen richten. Voor jongeren zijn er nauwelijks mogelijkheden om binnen het eigen buurtschap te blijven wonen waardoor deze buurtschappen vergrijzen. Dit is vanuit de gemeente Hof van Twente ongewenst. De gemeente Hof van Twente wil het daarom mogelijk maken om in buurtschappen incidenteel een nieuwe woning toe te staan. Dit kan door nieuwe woningen mogelijk te maken in karakteristieke schuren en door het gebruik van de Rood voor Rood regeling in buurtschappen actief te stimuleren.

Vorgenomen ontwikkeling voorziet in het gebruik van de Rood voor Rood regeling in het buurtschap Stokkum. Hiermee sluit het plan aan bij de Structuurvisie landelijk gebied Hof van Twente.

Beleidskader Grond voor gebruik

De gemeente Hof van Twente staat voor een enorme opgave als het gaat om het behouden van de kwaliteit van het landelijk gebied. De verwachting is dat er meer dan 300.000 m² aan agrarische bebouwing vrijkomt in de komende 15 jaar. Dit biedt volop kansen voor nieuwe functies.

In de laatste jaren is er in de Hof van Twente een groot aantal projecten gerealiseerd in het buitengebied binnen de daarvoor opgestelde beleidskaders (Rood voor Rood / vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) / Nieuwe landgoederen,) waarbij naast het bieden van ontwikkelingsruimte gestreefd is naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met het beleidskader Grond voor gebruik is op een aantal onderdelen het huidige beleid versimpeld en is er nieuw laagdrempelig beleid opgenomen.

In onderliggend plan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt op basis van het Rood voor Rood beleid. Het doel van de Rood voor Rood regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Het uitgangspunt is de sloop van minimaal 1.000 m² oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, waarvoor ter compensatie een nieuwe woning met een maximale inhoud van 750 m³ kan worden gerealiseerd. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria.

De compensatiekavel wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt. Bij uitzondering kan Rood voor Rood gebruikt worden om erven en bebouwingsstructuren zoals lintbebouwing te versterken. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat er een evenredige investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Voor dit plan is daarom een erfinrichtingsplan opgesteld waaruit blijkt hoe het perceel (bouw en slooplocaties) landschappelijk wordt versterkt. Dit plan is opgenomen

in bijlage 2. Bijlage 3 bevat een onderbouwing waarom er een tweetal eiken gekapt dienen te worden voor het realiseren van een eigen inrit naar het perceel. Er zullen ter compensatie 3 nieuwe eiken gepland worden in de nabije omgeving. Een schetsplan van de nieuw te realiseren woning is opgenomen in bijlage 4.

Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de Rood voor Rood compensatiewoning in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord is in de Structuurvisie landelijk gebied Hof van Twente en het beleidskader Grond voor gebruik. Het plan vindt aansluiting bij de bestaande bebouwingsstructuur van Stokkum. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt gewaarborgd.

3. Ruimtelijk effecten op de omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op, voor zover aan de orde, de gevolgen van het initiatief op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Per aspect worden de effecten beschreven.

De nieuw te realiseren woning kan impact hebben op de directe omgeving. Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is het van belang om aan te tonen hoe de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse vergroot wordt. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten die van belang zijn voor de ruimtelijke effecten.

Bodem

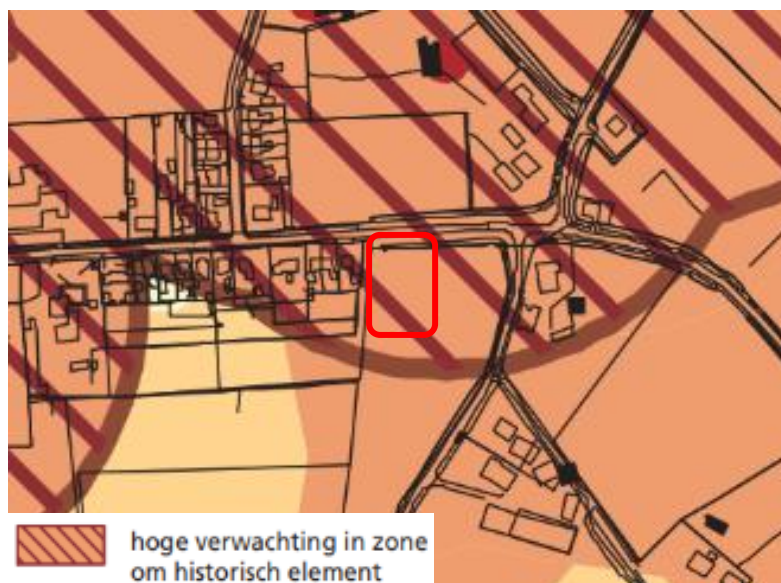
In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieu hygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Voor het plangebied is een (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd door Terra Agribusiness B.V.

Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieu hygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Dit (verkenkend) bodemonderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.

Archeologie

De gemeente Hof van Twente heeft beleid voor archeologie vastgesteld. Op de bijbehorende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart staan archeologische rijksmonumenten en de kans op archeologische vondsten vermeld. Per gebied zijn criteria opgesteld wanneer een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De waardenkaart gaat uit van verschillende gebieden: zones met lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingen en de historische kernen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde die aan een gebied is toegewezen, zal bij bouwplannen archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. In afbeelding 9 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Zoals blijkt uit afbeelding 9, is het plangebied gelegen in een gebied dat wordt omschreven als "hoge verwachting in zone om historisch element". In deze gebieden is bij ingrepen dieper dan 40 cm én met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 9 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Hof van Twente

Conclusie

Met de realisatie van de nieuwe woning worden geen ingrepen voorgesteld die de vrijstellingsbepalingen overschrijden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Landschap en cultuurhistorie

Stokkum is een klein dorp in de Twentse gemeente Hof van Twente binnen Overijssel. Het dorp is gelegen tussen Markelo en het Twentekanaal.

Kenmerken plangebied

De natuurlijke laag waarop de planlocatie zich bevindt kan omschreven worden als dekzandvlakte en ruggen. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog en droog en laag en nat. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginninglandschap. Het kenmerkende reliëf is op veel plaatsen vervlakt.

Bij ontwikkelingen binnen gebieden die getypeerd zijn als dekzandvlakte en ruggen is de (strekkings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. De nieuwe woning wordt zo gesitueerd dat de (strekkings)richting van het landschap wordt gerespecteerd.

Het plangebied ligt in een landschap dat getypeerd wordt als Essenlandschap. Het essenlandschap kenmerkt zich door een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en flintergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk. De nieuwe woning sluit aan op het bebouwingslint van Stokkum en is daarmee geen woning op zich, maar levert een bijdrage aan de en heeft respect voor aanwezige bebouwingsstructuur.

Kenmerken slooplocaties

Locatie 1: Dorreweg 6, Ambt Delden

De natuurlijke laag waarop de planlocatie zich bevindt kan omschreven worden als beekdalen en natte laagtes. Ontwikkelingen dragen bij aan extra ruimte voor het vasthouden van water. Door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt er verharding aan de locatie onttrokken en is er meer ruimte om water vast te houden.

Het plangebied ligt in een landschap dat getypeerd wordt als Oude hoevenlandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. De schuren op de locatie worden gesloopt en de locatie wordt opnieuw ingericht.

Locatie 2: Kappelhofsweg 2, Ambt Delden

De natuurlijke laag waarop de planlocatie zich bevindt kan omschreven worden als dekzandvlakte en ruggen. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten.

Deze locatie ligt ook in een landschap dat getypeerd wordt als Oude hoevenlandschap.

De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en de locatie wordt ingericht met streekeigen beplantingen. Er wordt een nieuw gebouw (veel kleiner dan de huidige schuur) gerealiseerd voor een Rustpunt. Dit draait bij aan het vergroten van de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Locatie 3: Needseweg 5a, Diepenheim

De Needseweg 5a ligt net als de Kappelhofsweg 2 in de natuurlijke laag dekzandvlakte en ruggen en het landschapstype Oude hoevenlandschap.

Op deze locatie worden schuren gesloopt en wordt grond opgebracht en ingezaaid. Hierdoor wordt het erfgebied weer teruggebracht naar haar oorspronkelijke staat: een woonhuis met Twentse schöppe, kapschuur en wagenloods.

Conclusie

Met dit initiatief is sprake van een ontwikkeling in het buitengebied. De inpassing van de ontwikkeling dient daarom zorgvuldig geïntegreerd te worden in het landschap. Voor de ontwikkeling is daarom een erfinrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 2. Hiermee wordt de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze in het landschap geïntegreerd. Het initiatief draag hiermee dan ook bij aan het toekomstperspectief van de gemeente Hof van Twente.

Het plangebied sluit aan op het bestaande bebouwingslint van Stokkum, maar vormt ook een nieuwe grens naar het buitengebied. Om dit geheel in te passen in het landschap is een erfbeplantingsplan gemaakt. In het plan is aandacht besteed aan het karakter van het gebied en de daarbij behorende kenmerken.

Ook voor de slooplocaties worden landschapsplannen gemaakt, zie ook bijlage 1. Hierin wordt gewaarborgd dat niet alleen de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, maar dat de locatie ook weer zodanig wordt ingericht dat er sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap ter plaatse. Er wordt aandacht besteed aan het specifieke karakter van de locatie en de daarbij behorende kenmerken.

4. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een Rood voor Rood compensatiewoning. Voor deze ontwikkeling moet 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. De aankoop van deze 1.000 m² slooppeters en de bouw van de compensatiewoning zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer dhr. R. Greven. De heer R. Greven beschikt over voldoende financiële middelen om de ontwikkeling te bekostigen, hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond.

De gemeente Hof van Twente heeft geen financiële betrokkenheid bij dit plan. Voor de ontwikkeling wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin de kosten en eventuele planschade geregeld worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Slooplocaties tbv Rood voor Rood Stokkumerweg ong

Bijlage 1a Koopovereenkomst slooplocatie Needseweg 5a

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan Stokkumerweg ong

Bijlage 3 Onderbouwing eigen inrit

Bijlage 4 Schetsplan nieuwe woning

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 2: Erfinrichtingsplan Stokkumerweg ong. Markelo



Erfinrichtingsplan Stokkumerweg ong. Markelo

Toelichting:

Erfinrichtingsplan voor de Stokkumerweg ong. te Markelo (initiatiefnemer R. Greven).

De ontwikkeling aan de Stokkumerweg ong. past binnen het gemeentelijk KGO beleid en wordt gerealiseerd door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling.

Dit erfinrichtingsplan geeft de landschappelijke inpassing van het nieuw te realiseren erf weer (bouwlocatie).

De bouwlocatie ligt in binnen het "essen-landschap". Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de kenmerken die gelden voor dit agrarische cultuurlandschap. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk. Behoud van de openheid van de (oorspronkelijke) essen staat voorop.

Kadastrale gemeente: Markelo

Sectie: Q

Nummer: 1487

Plan: Rood voor Rood
Opdrachtg.: Rubin Greven
Betreft: Erfinrichtingsplan
Stokkumerweg ong.

Datum: 01/04/2020

Schaal: 1:1.000 (A4)

Onderbouwing van eigen inrit

- Het recht van overweg van het achterliggende agrarische perceel is niet het enige perceel wat alleen bereikbaar is via het bestaande inrit. Ook de bewoners van de Stokkumerweg waarvan de tuin/perceel grenst aan het kadastrale perceel 1213, hebben allen recht van overweg over dit betreffende inrit. Dit zou betekenen dat al deze bewoners gebruik mogen maken van het inrit waar jullie willen dat wij ons perceel/woning kunnen bereiken.



- Het bewerken van de achterliggende agrarische percelen gebeurt met grote zware machines. Als deze betreffende machines het land betreden over het zelfde inrit waar jullie willen dat wij ons perceel kunnen bereiken gaat dit veel schade veroorzaken aan het straatwerk (In de huidige situatie is dit onbestraat en is de grond al dusdanig vast gereden dat dit tegen de zware machines bestand is).
- Door het inrit te creëren op de door ons aangeven plek (zie erfinrichtingsplan), kunnen we ons perceel mooi afscheiden d.m.v. een beukenhaag zodat dit passend is bij de omgeving. Bij het door jullie voorgesteld inrit kan het inrit niet afgescheiden worden omdat men anders hier niet door heen kan rijden.
- Door het inrit te creëren zoals wij voorstellen blijft de verkeerssituatie aan de Stokkumerweg tevens ongewijzigd.
- Mocht in de toekomst een achterliggende perceel verkocht worden aan derden of mochten er andere plannen op gerealiseerd worden dan kan dit recht van overweg gevaarlijkere situaties opleveren voor zowel ons als de andere bewoners, als de mensen die hier dan veelvuldig gebruik van gaan maken.
- Als er überhaupt al sprake van zou zijn dat wij gebruik zouden willen maken van het recht van overweg, dan leveren de wortels van de betreffende bomen een probleem op. Door deze wortels kan er geen zware bestrating aangelegd worden (i.v.m. de zware machines welke het perceel via dit inrit betreden), hierdoor zal de boom dus al moeten wijken of deze zal afsterven.

- Tijdens het bespreken van de principe medewerking (12-6-2019) is er door Jeroen Overbeek aangegeven dat de betreffende bomen zouden moeten wijken voor het aanleggen van de nuts- / internet aansluiting. Dit omdat de wortels van deze bomen in de weg zouden zitten en deze in de toekomst de aansluitingen zouden kunnen beschadigen.

Compenseren van de te kappen eiken

- Op de onderstaande afbeelding is te zien dat er voor de 2 te kappen eiken, 3 eiken worden gecompenseerd. De compensatie eiken (quercus robur) zijn maat 10-12 inclusief kluit en boompaal. Dit is verwerkt in het erfinrichtingsplan.



- Op de 4 onderstaande afbeeldingen welke zeer recent zijn genomen (17-3-2020), is te zien dat er nog voldoende ruimte is om de te kappen bomen op de aangegeven plaatsen te kunnen compenseren.



