

BUURTSCHAPPENNOTA

BELEIDSREGEL
LOCATIES VOOR WONINGBOUW
VIJF BUURTSCHAPPEN IN DE GEMEENTE HARDENBERG



Buurtschap Rheezeveen

SCHUINESLOOT
RHEEZERVEEN
HOOGENWEG
RADEWIJK
ANE
*

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	RUIMTELIJKE KWALITEIT	3
3.	AFBAKENING PLANGEBIEDEN	4
3.1	Plangebied De Belt/Schuinesloot	5
3.2	Plangebied Rheezerveen	5
3.3	Plangebied Hoogenweg	6
3.4	Plangebied Radewijk en plangebied Ane	6
4.	UITWERKING VAN DE RUIMTELIJKE VISIE	7
4.1	De buurtschappen De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen, Hoogenweg	8
4.1.1	Bebouwingsstructuur	8
4.1.2	Doorzichten	9
4.2	De buurtschap Radewijk	12
4.2.1	Bebouwingsstructuur	14
4.3	De buurtschap Ane	14
4.3.1	Bebouwingsstructuur essen en kampenlandschap	14
4.3.2	Bebouwingsstructuur voormalig kanaallint	16
5.	WOONBELEID	16
6.	ROOD VOOR ROOD EN BUURTSCHAPPENNOTA	17
7.	SAMENVATTING	18

Bijlagen: 7 kaarten met plangebieden.

1. INLEIDING.

De Buurtschappennota geeft een visie op bouw mogelijkheden in Schuinesloot (inclusief De Belt), Rheezerveen, Hoogenweg, Radewijk en Ane. Deze visie is gewenst omdat de gemeenteraad in april 2009 heeft gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw in deze vijf buurtschappen, om te kunnen voldoen aan de lokale vraag.

Het gaat om de buurtschappen zonder toekomstig gemeentelijk exploitatiegebied voor woningbouw. Opgemerkt wordt dat twee buurtschappen, Schuinesloot en Radewijk, nu nog wel beschikken over een paar gemeentelijke woningbouw kavels. Daarna is nieuwe gemeentelijke planmatige woningbouw in deze twee kernen niet meer aan de orde.

In deze Buurtschappennota zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen. Deze uitgangspunten maken theoretisch een aantal bouwlocaties mogelijk. Of een theoretische bouwlocatie daadwerkelijk wordt bebouwd is onder andere afhankelijk van particulier initiatief.

Een belangrijk item is daarnaast de visie die in het Woonplan wordt aangegeven. De vraag is hoeveel nieuwe woningen kunnen worden toegelaten.

Voor de vijf buurtschappen zijn in het huidige Woonplan geen concrete cijfers actueel. In deze Buurtschappennota wordt in hoofdstuk vijf aanvullend woonbeleid voor de vijf buurtschappen voorgesteld. Naast de ruimtelijke mogelijkheden geeft de Buurtschappennota dus ook aan hoeveel bouw kavels aan de vijf afzonderlijke buurtschappen kunnen worden toegewezen. De uitgangspunten die in deze beleidsregel worden vastgelegd passen binnen het Woonplan.

2. RUIMTELIJKE KWALITEIT.

De vijf buurtschappen bezitten elk afzonderlijke kenmerken, kwaliteiten en identiteiten. Deze komen voort uit de ontstaansgeschiedenis van de oorspronkelijke nederzettingen. De ruimtelijke kwaliteiten bepalen hoe in dit verband met buurtschappen kan worden omgegaan. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit is het criterium, om eventuele bebouwing wel of juist niet toe te staan.

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in nieuwvestiging uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investering ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Ontwikkelingruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. De balans tussen geboden ontwikkelingruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan. Concreet betekent dit dat een landschapsinpassingsplan met beplantingsplan moet worden opgesteld voor het gehele perceel.

De provincie Overijssel stelt als eis dat in bestemmingsplannen die bepaalde ontwikkelingen mogelijk maken wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de geldende gebiedskenmerken. De erfinrichting zal moeten voldoen aan de richtlijnen genoemd in de Catalogus Gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie Overijssel. Omdat door een bestemmingsplanherziening de bouw van een nieuwe woning in het buitengebied mogelijk wordt gemaakt is ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Dat houdt in dat er, naast de normale landschappelijke inpassing, extra geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied. De uitgangspunten van dit bestemmingsplan op gebied van ruimtelijke kwaliteit en de bouw- en gebruiksregels zijn

ook van toepassing bij de uitvoering van deze beleidsregel. Indien een verzoek voldoet aan deze beleidsregel kan d.m.v. een bestemmingsplanherziening medewerking worden verleend.

De vijf buurtschappen kunnen grofweg gezien in twee types nederzettingvormen worden onderverdeeld. Dit zijn de lintbebouwingen en de van oorsprong agrarische nederzettingen.

Lintbebouwingen, zoals weglinten, kanaallinten en veenkoloniale linten zijn langs wegen en kanalen ontstaan. De buurtschappen Schuinesloot, Rheezerveen, Hoogenweg en een deel van Ane vallen in deze categorie. Deze nederzettingen hebben grotendeels overeenkomende identiteiten en kwaliteiten.

Agrarische nederzettingen zijn bebouwingsstructuren die zijn ontstaan in het landelijk gebied aan landschappelijke elementen, zoals essen en kampen. Radewijk en een deel van Ane vallen in deze categorie. Ook deze nederzettingen hebben grotendeels overeenkomende identiteiten en kwaliteiten.

Door een verantwoorde en optimale benutting van bestaande lintbebouwingen en bebouwingsstructuren, kan de eventuele realisatie van nieuwe uitleggebieden voor planmatige woningbouw enigszins worden beperkt. Dit verbetert in algemene zin de ruimtelijke kwaliteit. Het doel van deze Buurtschappennota is dan ook om enige woningbouw toe te staan met behoud van ruimtelijke identiteit en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt ook bepaald door de bouwmassa van eventuele nieuwe woonbebouwing. Het uitgangspunt is dat vrijstaande woningen moeten worden gebouwd, in landelijke bouwstijl met dominante kapvorm (agrarisch silhouet). Twee onder één kapwoningen zijn mogelijk, maar dit is afhankelijk van de verschijningsvorm. Rijenbouw of hoogbouw is niet acceptabel.

Uitgangspunt is dat vrijstaande woningen moeten worden gebouwd in landelijke bouwstijl (agrarisch silhouet). Twee onder één kapwoningen zijn mogelijk, mits gebouwd in landelijke bouwstijl.

3. AFBAKENING PLANGEBIEDEN.

Een belangrijk aspect is de afbakening van het plangebied.

Uitsluitend binnen het plangebied kunnen theoretische bouwlocaties mogelijk worden gemaakt. In dit verband kan de buurtschap Rheezerveen als voorbeeld worden genoemd.

In de "volksmond" beslaat Rheezerveen het gebied tussen Ommerweg en Elfdewijk. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het niet de bedoeling om verspreid in dit landelijk gebied, aan meerdere wegen, meerdere woningbouwlocaties toe te kennen. Dit kan ook strijdig zijn met andere doelstellingen, bijvoorbeeld t.a.v. landbouwontwikkeling. Het is dus erg belangrijk dat het plangebied wordt afgebakend.

Een belangrijk uitgangspunt, bij de bepaling van het plangebied, is dat het moet gaan om aanééngesloten bebouwing aan hoofdwegen. Zijwegen maken geen deel uit van het plangebied. Hiermee kan een begin van kernvorming worden voorkomen. Het moet gaan om een concentratie van bebouwing.

Een bebouwingslint eindigt wanneer er sprake is van een zone of gebied, zonder duidelijk waarneembare bebouwing, met een lengte van 200 meter of meer. Het uitgangspunt is dat bij deze afstand visueel wordt aangenomen dat het lint eindigt en overgaat in onbebouwd landelijk gebied.

Een belangrijk aspect in deze context is ook dat een lintbebouwing eindigt wanneer een woonlint overgaat in een agrarisch lint met agrarische (loonwerk) bedrijven. Het is immers niet de bedoeling om tussen agrarische bedrijven "belemmerende" woningbouwlocaties mogelijk te maken. Dit in verband met milieuwetgeving, maar ook uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het uitgangspunt is dat een lintbebouwing eindigt wanneer er sprake is van een zone zonder duidelijk waarneembare bebouwing, met een lengte van 200 meter.

3.1 Plangebied De Belt/Schuinesloot (zie bijlagekaart 1 en 2).

De buurtschap strekt zich uit langs de Geert Migchelsweg en de Schuineslootweg. Aan de westzijde eindigt het plangebied bij Geert Migchelsweg nr. 29. Verder westelijk liggen agrarische bedrijven.

Aan de oostzijde eindigt het plangebied bij Schuineslootweg nr. 91A. Verder oostelijk liggen meerdere agrarische bedrijven.

Ten oosten van de Tweede Blokweg, o.a. aan de Lutterveldweg, heeft planmatige kernvorming plaatsgevonden. In dit plangebiedje zijn nog een paar gemeentelijke bouwkavels beschikbaar. De hierna volgende foto geeft een fraai beeld van het weglint in Schuinesloot.



Schuineslootweg

3.2 Plangebied Rheezerveen (zie bijlagekaart 3).

De concentratie van de buurtschap Rheezerveen ligt aan de Rheezerveenseweg nabij de aansluiting met de Bouwmansweg. Hier is ook een basisschool en speelveld gevestigd. Het plangebied heeft uitsluitend betrekking op de Rheezerveenseweg.



buurtschap Rheezerveen met school en speelveld.



Rheezerveenseweg

Aan de westzijde eindigt het plangebied bij burgerwoning Rheezerveenseweg nr. 58. Verder westelijk ligt een fors grootschalig agrarisch bedrijf.

Aan de oostzijde eindigt het plangebied bij burgerwoning Rheezerveenseweg nr. 53. Verder oostelijk liggen meerdere agrarische bedrijven.

3.3 Plangebied Hoogenweg (zie bijlagekaart 4 en 5).

Het middelpunt van Hoogenweg ligt globaal gezien tussen de voormalige basisschool en het dorpshuis.

Aan de westzijde eindigt het plangebied bij burgerwoning nr. 24. Verder westelijk liggen enige agrarische bedrijven terwijl er aan de zuidzijde van dit deel van de Hoogenweg sprake is van onbebouwd landelijk gebied.



Hoogenweg dorpshuis

Aan de oostzijde eindigt het plangebied bij de burgerwoningen 2a en 53. Verder oostelijk (Stobbenhaarweg) en zuidelijk (Venebrugge) verandert het woonlint in meer open landelijk gebied met hoofdzakelijk agrarische bedrijven.

3.4 Plangebied Radewijk en plangebied Ane (zie bijlagekaart 6 en 7).

Beide kernen hebben een zelfstandig bestemmingsplan.

Ane maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitendorpen Noord van 2006.

De begrenzingen van de plangebieden (de bestemmingsplannen) Ane en Radewijk zijn op de bijlagekaarten aangegeven.



Radewijk, zicht op kerk



Ane, parallelweg De Vaart

Hiermee is voor de vijf buurtschappen het plangebied bepaald. Uitsluitend binnen de hiervoor aangegeven, plangebieden kunnen dus theoretische bouwlocaties mogelijk worden gemaakt.

4. UITWERKING VAN DE RUIMTELIJKE VISIE.

In dit hoofdstuk wordt een verkenning gedaan naar de mogelijke locaties voor woningbouw. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij het vertrekpunt.

Het belangrijkste algemene kenmerk van een lintbebouwing is de informele bebouwingsstructuur, die gericht is op de ontginnings-as, de variatie in bebouwing en de doorzichten naar het achterliggende landelijk gebied.

Deze doorzichten vormen een waardevolle ruimtelijke kwaliteit en moeten zoveel mogelijk worden behouden.

Het belangrijkste kenmerk van een essen en kampen nederzetting is de bebouwing in een "losse" setting, informeel, onregelmatige percelen, veel groen en bomen.

In de gemeente Hardenberg komen meerdere types lintbebouwing voor. Elk type lintbebouwing heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis met bijbehorende kenmerken. Het kan gaan om weglinten en veenkoloniale (kanaal)linten.

Kanaallinten zijn in de veenkoloniën ontstaan langs de vaarten en wijken. Kenmerkende kanaal linten zijn bijvoorbeeld de woonlinten aan de Dedemsvaart en aan de Hoofdweg in De Krim.



Klassieke kanaallinten in Dedemsvaart en De Krim.

Kanaallinten zijn echter niet aanwezig in de vijf buurtschappen.

In deze Buurtschappennota komen dus alleen weglinten aan de orde. Daarnaast ook de essen en kampen nederzettingen Radewijk en een deel van Ane, maar daarover later meer.

De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen en Hoogenweg zijn weglinten. Weglinten die liggen in (zijn omgeven door) veld- en veenontginningslandschappen waardoor het ruimtelijke verschil met kanaallinten gering is. De kavelstructuur in deze landschappen werd en wordt onder andere bepaald door de gemiddelde afstanden van 70 meter tussen de verkavelingslagen van de veldverkavelingen en tussen wijken en hoofdwijken. De structuur van deze drie weglinten heeft dan ook kenmerken van veenkoloniale linten.

Bij deze drie weglinten kan daarom de kavelstructuur van 70 meter als referentie voor de breedtemaat van te behouden doorzichten worden aangehouden.

4.1 De buurtschappen De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen, Hoogenweg.

Aan de orde is nu een mogelijke verdichting van deze weglinten. Het belangrijkste kenmerk van een weglint, zoals eerder al genoemd, is de informele bebouwingsstructuur gericht op de ontginnings-as en de doorzichten naar het achterliggende landelijk gebied.

Deze informele bebouwingsstructuur heeft een bepaalde "dichtheid" van bebouwing. De kavelbreedtes variëren, maar er is toch een gemeenschappelijke maat.

4.1.1 Bebouwingsstructuur in De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen en Hoogenweg.

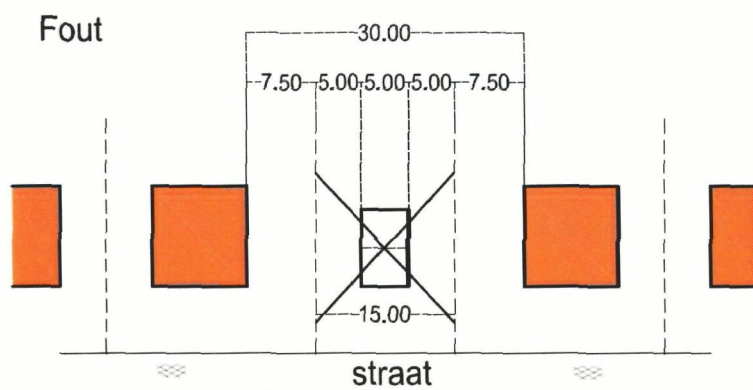
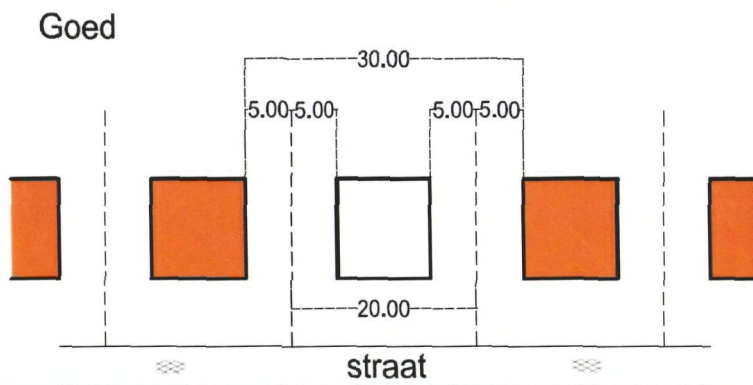
De bebouwingsstructuur zegt dus iets over de "dichtheid" van bebouwing. Voorkomen moet worden dat de bestaande informele bebouwingsstructuur teveel wordt verstoord. Dit zou kunnen gebeuren als het lint volledig wordt dicht gebouwd. Hoe breed moet een kavel dan minimaal zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen?

Het uitgangspunt voor de bebouwingsstructuur is dat er minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig moet zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. Is deze ruimte aanwezig, dan kan het perceel worden bebouwd, mits de afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 10 meter bedraagt en de zijdelingse perceelgrensafstand minimaal 5 meter bedraagt.

Op basis van deze uitgangspunten moet het te bebouwen bouwperceel minimaal 20 breed zijn.

Uitgangspunt is dat een bouwperceel minimaal 20 meter breed moet zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen. Er moet minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald.

Op de volgende pagina is een schematisch voorbeeld weergegeven.



4.1.2 Doorzichten in de weglinten De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen en Hoogenweg.

Doorzichten in een lintbebouwing zijn waardevol. Eerder is genoemd dat de kavelstructuur van 70 meter als referentie kan worden aangehouden.

Onbebouwde openingen in het weglint met een breedte van minder dan 70 meter kunnen voor bebouwing in aanmerking komen.

Er bestaan echter ook doorzichten die veel breder zijn, bijvoorbeeld 135 meter.

Deze bredere doorzichten mogen worden opgevuld (bebouwd), mits er maar meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert.

Er blijft dan immers nog steeds een waardevol doorzicht van meer dan 70 meter bestaan.

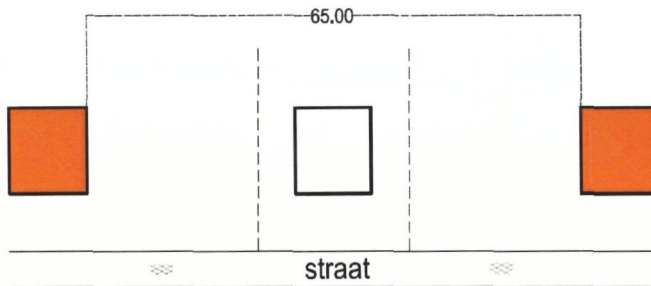


Een fraai doorzicht in de buurtschap Rheezerveen.

Uitgangspunt is dat in de weglinten De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen en Hoogenweg doorzichten van minder dan 70 meter breed voor bebouwing in aanmerking kunnen komen.

De tekening geeft aan dat een doorzicht van bijvoorbeeld 65 meter breed bebouwd kan worden.

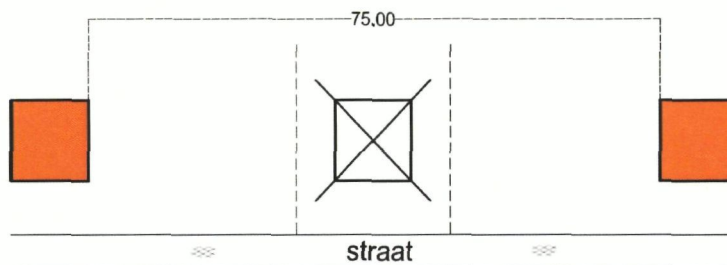
Goed



Minder dan 70 meter

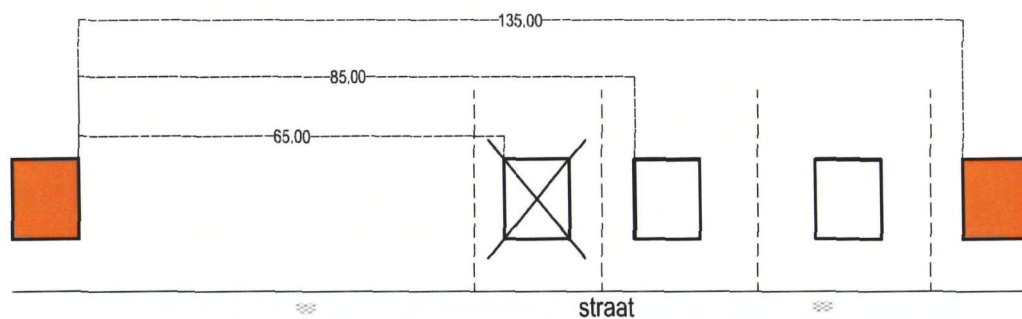
De volgende tekening geeft aan dat een doorzicht van bijvoorbeeld 75 meter breed behouden dient te blijven.

Fout. Dus niet bouwen



Meer dan 70 meter

De volgende tekening geeft aan dat een doorzicht van bijvoorbeeld 135 meter breed mag worden opgevuld met twee bouwkavels. Een derde bouwkavel is niet mogelijk. Indien een derde kavel wordt toegevoegd, zou het waardevolle doorzicht in het gedrang komen.



Meer dan 70 meter

Doorzichten die royaal breder zijn, bijvoorbeeld 135 meter, kunnen worden opgevuld mits er meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert, tussen duidelijk waarneembare bebouwing.

Hierbij wordt opgemerkt dat de kwalificatie "waardevol doorzicht" niet alleen afhankelijk is van de breedtemaat, maar ook van de visuele beleving van het achterliggende open landelijk gebied.

De breedtemaat is echter wel de primaire afweging

Ook als een doorzicht breder is dan 70 meter (en dus behouden zou moeten blijven) zou deze op basis van de feitelijke situatie voor bebouwing in aanmerking kunnen komen, als het directe achterland visueel reeds verstoord is met bebouwing (maatwerk).

Enige doorzichten en bouwmogelijkheden in De Belt/Schuinesloot en Hoogenweg verdienen daarom nog nadere aandacht.

Doorzichten De Belt/Schuinesloot aan de Geert Mighelsweg

In De Belt, aan de noordzijde van de Geert Mighelsweg, liggen enige onbebouwde percelen. Deze openingen in het lint worden niet beoordeeld als waardevolle doorzichten. Vanwege de visuele beleving van het achterliggende landschap en de daar aanwezige grootschalige bebouwing is de beoordeling "waardevol doorzicht" hier niet gerechtvaardigd.

Schuinesloot.

Schuinesloot heeft nog slechts één gemeentelijke bouwkaavel voor een twee onder één kapwoning beschikbaar (of één vrijstaande woning). In het weglint van Schuinesloot zijn er bovendien weinig fysieke mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties.

Op basis van een behoefteverhaal vanuit het woonbeleid zou voor Schuinesloot enige extra woningbouw nodig kunnen zijn. Dit zou dan buiten het plangebied moeten plaatsvinden.

Uitbreiding van het plangebied/woonlint, met extra bouwmogelijkheden, in oostelijke richting (Schuineslootweg) is niet gewenst en mogelijk vanwege de overgang van woonlint naar agrarisch lint.

Het ligt voor de hand om directe aansluiting te zoeken bij het gebied waar reeds kernvorming heeft plaatsgevonden. Omdat (gemeentelijke) planmatige uitbreiding aan nieuw aan te leggen straten niet aan de orde is dient particuliere uitbreiding aan bestaande wegen plaats te vinden. Een acceptabele locatie voor extra woningbouw is de strook grond aan de westzijde van de Tweede Blokweg, aansluitend aan de kern.

Op de bijlagekaart is dit gebied aangegeven.



Eventuele uitbreiding van de kern Schuinesloot aan de westzijde van de Tweede Blokweg.

Uitgangspunt voor Schuinesloot is de aanwijzing van mogelijke bouwmogelijkheden aan de westzijde van de Tweede Blokweg, aansluitend aan de kern. Bouwkavels in royale setting. Percelen minimaal 20 meter breed, afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 10 meter. Zijdelingse perceelgrensafstand minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald.

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze mogelijke uitbreiding stedenbouwkundig wordt gezien als een uitbreiding van de kern en dus niet als verdichting van het lint.

Doorzichten Hoogenweg

De buurtschap Hoogenweg heeft een compact plangebied. Daarom bestaan er in het lint weinig fysieke bouwmogelijkheden. Aan de zuidzijde van de Hoogenweg, tussen Hardenbergerveldweg en Stobbenhaarweg bestaat er fysiek enige mogelijkheid tot inbreiding. Deze onbebouwde percelen zijn als niet waardevol doorzicht beschouwd, vanwege het grotendeels ontbreken van vrij zicht op het achterliggende gebied.

Zie hiervoor bijlagekaart 4.

4.2 De buurtschap Radewijk.

Radewijk is van oorsprong een agrarisch dorp, een zwermes-nederzetting. De buurtschap heeft zich grotendeels ontwikkeld aan de noordzijde van de Radewijkerbeek.

Omstreeks 1850 wordt de nederzetting Radewijk onderscheiden in Radewijk Voorin, Middenin en Achterin. In eerste instantie ontwikkelde Radewijk zich langs de Radewijkerweg. Ten zuiden van deze weg lagen de essen en ten noorden de veld en veengronden. Eind vorige eeuw heeft kernvorming plaatsgevonden in Radewijk Middenin. Op dit moment zijn nog enige gemeentelijke bouwkavels beschikbaar in het uitbreidingsplannetje De Kniepe.

Opvallend is dat enkele voorzieningen (school en buurthuis), aan de Radewijkerweg, op ruime afstand van de kern zijn gesitueerd.

Binnen het plangebied zijn, naast de beschikbare gemeentelijke bouwkavels, ten noorden van de Radewijkerweg nog enige fysieke bouwmogelijkheden aanwezig.

Indien er daarna, op basis van een behoefteverhaal vanuit het woonbeleid, extra bouwmogelijkheden gewenst zijn moeten deze buiten het plangebied worden gezocht. Het ligt dan voor de hand om directe aansluiting bij de kern te zoeken.

Hieromtrent het volgende.

De kern van Radewijk bestaat uit woningen langs de Radewijkerweg, de Mastdijk en het inbreidingsplannetje De Kniepe.



De buurtschap Radewijk.

In het gebied ten oosten van de kern, aan de Radewijkerweg, staan enige agrarische bedrijven. Uitbreiding van de buurtschap in deze richting is niet gewenst.

Het gebied ten zuiden van de buurtschap, ten zuiden van de Mastdijk, bestaat uit waardevol essen en kampenlandschap. De es grenst tot aan de Mastdijk. Uitbreiding in deze richting, op de waardevolle es, is niet gewenst.

Het gebied ten oosten van de buurtschap, ten noorden van de Mastdijk, bestaat uit een bosgebiedje en open landelijk gebied. Uitbreiding van de kern in dit gebied is niet gewenst.

Een mogelijke optie voor bouwlocaties is het gebied ten westen van de kern aan de Radewijkerweg. De Radewijkerweg is de oorspronkelijke ontginningsas waarlangs gebouwd werd. Aansluitend aan de kern kunnen enige bouwkavels mogelijk worden gemaakt.

Een uitgangspunt voor Radewijk is de aanwijzing van mogelijke bouwmogelijkheden aan de westzijde van de kern, aan de Radewijkerweg.

Op de bijlagekaart 6 is de locatie aangegeven.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze locatie stedenbouwkundig wordt gezien als een uitbreiding van de buurtschap en dus niet als een opvulling van een doorzicht.



Uitbreiding van de kern Radewijk aan de westzijde van de Radewijkerweg.

4.2.1 Bebouwingsstructuur in Radewijk.

De bebouwingsstructuur zegt iets over de situering en "dichtheid" van bebouwing. Voorkomen moet worden dat de bestaande structuur; Bebouwing in een "losse" setting, informeel, veel groen, bomen, onregelmatige percelen, wordt verstoord.
De volgende uitgangspunten worden aangehouden.

Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. Een verspringende voorgevelrooilijn toepassen. Gebouwen bij voorkeur onregelmatig op de kavel situeren.

4.3 De buurtschap Ane.

Ane is een dorp met twee gezichten, een dorp waar twee totaal verschillende stedenbouwkundige structuren elkaar kruisen.

In de basis is Ane een agrarisch dorp, een essen en kampennederzetting, ook wel zwerm-es nederzetting genoemd. Deze nederzetting is in het verleden in het "hart" doorsneden door de voormalige Dedemsvaart, waardoor er ooit een vaarverbinding was met de Vecht. De Dedemsvaart is gedempt maar het ruime profiel is nog duidelijk herkenbaar. Dit deel van Ane heeft kenmerken van de eerder genoemde veenkoloniale (kanaal)linten.

Het andere deel van Ane, het gebied ten noorden van de Dedemsvaartseweg en parallelweg De Vaart, heeft kenmerken van het oude agrarische cultuurlandschap. Bebouwing in een "losse" setting, informeel, veel groen, bomen, onregelmatige percelen.

Aan de orde is een mogelijke verdichting binnen het plangebied Ane.

Het oostelijke deel van het dorp ligt in de directe invloedssfeer van infrastructuur en bedrijven. Met name door de rijksweg N34 met in- en uitvoegstroken leent dit gebied zich niet voor woningbouw. De lintbebouwing aan de parallelweg De Vaart heeft, op basis van eerder genoemde uitgangspunten voor bebouwingsstructuur, geen fysieke bouw mogelijkheden.

In het deel van Ane met de kenmerken van de oude agrarische nederzetting is inbreiding mogelijk, mits de "losse" informele bebouwingsstructuur wordt gerespecteerd.

4.3.1 Bebouwingsstructuur (essen en kampenlandschap) Ane

De bebouwingsstructuur zegt iets over de situering en "dichtheid" van bebouwing. De bestaande structuur; Bebouwing in een "losse" setting, informeel, veel groen, bomen, onregelmatige percelen, dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.
De volgende uitgangspunten worden aangehouden.

Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. Een verspringende voorgevelrooilijn toepassen. Gebouwen bij voorkeur onregelmatig op de kavel situeren.



De agrarische nederzetting Ane.

Fysiek is er in Ane, binnen het plangebied, slechts beperkt enige woningbouw mogelijk. Op basis van een behoefteverhaal vanuit het woonbeleid zou voor Ane enige extra woningbouw nodig kunnen zijn. Dit zou dan buiten het plangebied moeten plaatsvinden. In die situatie ligt het voor de hand om dan directe aansluiting te zoeken bij de kern. Hieromtrent het volgende.

Het gebied direct ten noorden van de kern, aan de Anergieveenseweg en De Veldkamp bestaat uit waardevol essen en kampenlandschap. Erg fraai is het zicht op de esrand.



Waardevolle esrand aan de noordzijde van Ane.

Dit waardevolle gebied komt niet voor bebouwing in aanmerking.

Net buiten de kern, aan de Verlengde Stuwijk, is een loonwerkbedrijf gevestigd. Nieuwe burgerwoningen in de directe omgeving van dit bedrijf kunnen beperkend zijn, voor de (toekomstige) bedrijfsmogelijkheden. Dit heeft betrekking op milieuwetgeving. Het gebied ten noorden van de kern, aan de Verlengde Stuwijk, komt daarom niet voor woningbouw in aanmerking.

Het gebied ten zuiden van de kern, ten zuiden van de Dedemsvaartseweg, betreft open landelijk gebied. Nabij de kruising Dedemsvaartseweg met De Steeghe is een agrarisch bedrijf gevestigd. De Dedemsvaartseweg heeft een primaire verkeersfunctie. Deze functie conflicteert in algemene zin met een woonfunctie.

Het landelijk gebied ten zuiden van de Dedemsvaartseweg komt daarom niet voor toevoeging van woonbebouwing in aanmerking.

Een mogelijke optie voor bouwlocaties buiten het plangebied is het gebied aan De Vaart. De Vaart is een parallelweg van de Dedemsvaartseweg. Ten westen van het bestaande veenkoloniale (kanaal)lint ligt een onbebouwde ruimte van circa 280 meter breed. In deze strook kunnen enige bouwkvavels mogelijk worden gemaakt.

De onbebouwde ruimte kan echter niet geheel worden benut voor bebouwing. De waardevolle kenmerken van deze lintbebouwing met doorzichten moeten behouden blijven. Dit betekent dat van het bestaande doorzicht van 280 meter aan weerszijden ruim 70 meter onbebouwd moet blijven. Indien deze ruimte op deze wijze voor bebouwing wordt benut kunnen twee doorzichten blijven bestaan.

Uitgangspunt voor Ane is de aanwijzing van mogelijke bouwlocaties aan de noordzijde van De Vaart, aansluitend aan de buurtschap. Hier ligt een onbebouwde ruimte van circa 280 meter breed. Twee doorzichten van ruim 70 meter, aan weerszijden van deze ruimte moeten onbebouwd blijven.



Uitbreiding van de lintbebouwing noordzijde De Vaart in Ane
Een aansluitend doorzicht van ruim 70 meter blijft behouden

4.3.2 Bebouwingsstructuur (voormalig kanaallint) Ane

De bebouwingsstructuur zegt iets over de situering en "dichtheid" van bebouwing. De bestaande structuur dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.

Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter.

5. WOONBELEID.

In het besluit van de gemeenteraad van 21 april 2009 betreffende inbreiding in kernen en linten is aangegeven, dat in de buurtschappen Ane, Hoogenweg, Radewijk, Rheezerveen en Schuinesloot, - na overleg met de betreffende PB's - ruimte kan worden gecreëerd voor woningbouw (anders dan uitleg) voor de lokale behoefte. Het overleg met de PB's heeft in het najaar van 2009 plaatsgevonden en heeft tot het inzicht geleid dat er geen sprake is van een grote behoefte.

In woonplan I (2003 - 2007) is de kernhiërarchie (gelaagdheid) ingevoerd en zijn de buurtschappen nog een aparte categorie (laag) in de woningverdelingsystematiek. Het ging

daarbij om 5 woningen per jaar voor de buurtschappen. Dat betrof overigens de buurtschappen waarover deze nota gaat, plus de overige buurtschappen in het buitengebied.

In woonplan II (2008 - 2012) is een andere keus gemaakt. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is bijgesteld van 320 naar 300 woningen per jaar. De gelaagdheid is in stand gebleven, maar voor de categorie buurtschappen is het "contingent" (de 5 woningen) verdwenen. Bewust is gekozen voor handhaving van de woningaantallen in de twee hoofdkernen (Hardenberg, Dedemsvaart) en de vier grote kernen (Slagharen, Gramsbergen, Balkbrug en Bergentheim). De daling van 320 naar 300 woningen per jaar is dus volledig geland bij de kleine kernen (van 30 naar 15) en vooral de categorie daaronder, de buurtschappen dus (van 5 naar 0). Een woonplan is echter geen juridisch plan maar een beleidsplan en moet niet te dogmatisch worden gehanteerd, maar als richtlijn. Zo staat het ook in het woonplan vermeld. Er moet dus altijd enige ruimte zijn voor woningbouw in buurtschappen, als daar overtuigend lokale behoefte wordt aangetoond.

In het huidige gemeentelijk woningbouwprogramma (de lijst met alle concrete woningbouwplannen naar plaats en tijd) is daarom ook rekening gehouden met 2 woningen per jaar voor buurtschappen. Dit lijkt goed aan te sluiten op de vraag, die zoals gezegd ook gering is.

Er wordt daarom uitgegaan van gemiddeld 2 te bouwen woningen per jaar in de buurtschappen. Dit is de algemene beleidslijn.

De feitelijke situatie is, dat in de eerste plaats niet alle buurtschappen dezelfde status hebben. In de tweede plaats is het zo, dat er al sinds jaren niet kan worden gebouwd in de buurtschappen Rheezerveen, Hoogenweg en Ane, terwijl de lokale vraag er wel was. Radewijk en Schuinesloot hebben een eigen (gemeentelijk) woningbouwprogramma gehad en er zijn nog steeds enkele bouwlocaties in deze buurtschappen.

Rheezerveen, Hoogenweg en Ane daarentegen hebben geen reguliere woningbouw mogelijkheid gehad sinds woonplan 1. Er is in feite sprake van een periode van bijna 10 jaar, waarin in de laatstgenoemde buurtschappen niet is en kon worden gebouwd. En dat terwijl woonplan 1 nog uitging van 5 woningen per jaar voor buurtschappen.

Rheezerveen, Hoogenweg en Ane hebben dus een soort achterstandsituatie ten opzichte van Radewijk en Schuinesloot. Op dit moment (maart 2011) ligt er een aantal concrete verzoeken voor woningbouw in Rheezerveen en Schuinesloot. Deze kunnen bij wijze van inhaalslag in behandeling worden genomen volgens de regeling in deze nota, zonder dat dit ten koste gaat van regulier "contingent" voor de buurtschappen in de toekomst.

Het jaar 2011 vormt vervolgens de nieuwe nulsituatie voor bouwen in buurtschappen. Zoals hiervoor gesteld met als algemene lijn gemiddeld 2 woningen per jaar.

Wanneer in enig jaar het aantal verzoeken groter is dan 2, en er is geen sprake van jaarruimte van het voorgaande jaar/voorgaande jaren, dan zal niet aan alle verzoeken medewerking kunnen worden verleend. Om hier dan toch zuiver mee om te gaan, wordt medewerking verleend op basis van chronologische volgorde. Afgewezen aanvragen kunnen, indien aanvragers dat wensen, in het volgende kalenderjaar prioriteit krijgen. De woningen die worden gebouwd overeenkomstig de Buurtschappennota worden meegenomen in de monitoring richting de provincie in het kader van het Woonplan.

6. ROOD VOOR ROOD EN BUURTSCHAPPENNOTA

De Rood voor Rood regeling en de Buurtschappennota hebben gemeenschappelijke, maar ook verschillende uitgangspunten. Het belangrijkste uitgangspunt voor Rood voor Rood is het

oplossen van een bestaand ruimtelijk knelpunt: de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Voor de in deze nota genoemde kernen kan dat betekenen dat er een compensatiekavel Rood voor Rood in beeld is, die niet past binnen de buurtschappennota. Dit betekent niet automatisch dat de kavel dan niet in aanmerking komt. In voorkomende gevallen vindt een afweging plaats tussen de ruimtelijke plus op de slooplocatie en de invloed van de compensatiekavel op het lint. Als in de totaalafweging een ruimtelijke plus gerealiseerd wordt op de sloop- en compensatiekavel, mag in afwijking van de buurtschappennota worden gebouwd. Voldoet een plan aan de Rood voor Rood regeling ook dan vindt monitoring op basis van het Woonplan plaats.

7. SAMENVATTING

Ruimtelijk

- Er zijn meerdere theoretische bouwlocaties binnen de plangebieden aangegeven. Of deze worden bebouwd is o.a. afhankelijk van particulier initiatief.
- Het uitgangspunt is dat vrijstaande woningen moeten worden gebouwd in landelijke bouwstijl (agrarisch silhouet). Twee onder één kapwoningen zijn mogelijk, mits ze worden gebouwd in landelijke bouwstijl.
- Een lintbebouwing eindigt indien er sprake is van meer dan 200 meter onbebouwd landelijk gebied, maar ook wanneer een woonlint overgaat in een agrarisch lint met agrarische (loonwerk) bedrijven.
- Percelen aan zijwegen van een weglint komen niet voor bebouwing in aanmerking, om een begin van kernvorming te voorkomen.
- Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn om voor bebouwing in aanmerking te kunnen komen. Er moet minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald.
- In De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen en Hoogenweg kunnen doorzichten met een breedte van minder dan 70 meter voor bebouwing in aanmerking komen. Zie hiervoor de tekening in deze nota.
- Doorzichten die royaal breder zijn, bijvoorbeeld 135 meter, kunnen worden opgevuld mits er ruim meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert.
- De kwalificatie "waardevol doorzicht" is niet slechts, of alleen maar, afhankelijk van de breedtemaat van 70 meter, maar ook van de visuele beleving van het achterliggende landelijk gebied. De breedtemaat is primair. De visuele beoordeling is secundair. Dus ook als een opening breder is dan 70 meter (en dus behouden zou moeten blijven) zou deze op basis van de feitelijke situatie voor bebouwing in aanmerking kunnen komen (maatwerk).
- Schuinesloot. Op basis van het woonbeleid kunnen extra bouwmogelijkheden in Schuinesloot gewenst zijn. Een mogelijke locatie is dan de zone aan de westzijde van de Tweede Blokweg, aansluitend aan de kern. Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse

perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald.

- **Radewijk.** Op basis van het woonbeleid kunnen extra bouwmogelijkheden in Radewijk gewenst zijn. Een mogelijke locatie is dan de zone aan de westzijde van de kern, aan de Radewijkerweg.
Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. Een verspringende voorgevelrooilijn toepassen van circa 5 meter. Gebouwen bij voorkeur onregelmatig op de kavel situeren.
- **In Ane** is verdichting met woningbouw mogelijk (binnen het plangebied).
Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter. Een verspringende voorgevelrooilijn toepassen van circa 5 meter. Gebouwen bij voorkeur onregelmatig op de kavel situeren.

Op basis van het woonbeleid kunnen extra bouwmogelijkheden gewenst zijn.

Een aanvullend uitgangspunt voor Ane is de aanwijzing van mogelijke bouwlocaties aan de noordzijde van De Vaart, aansluitend aan de buurtschap, maar buiten het plangebied. Dit betreft het voormalige kanaallint. Hier ligt een onbebouwde ruimte van circa 280 meter breed. Twee doorzichten van ruim 70 meter, aan weerszijden van deze ruimte moeten onbebouwd blijven.

Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd. De zijdelingse perceelgrensafstand bedraagt minimaal 5 meter.

Woonbeleid.

- Woningen die gebouwd worden op basis van de Buurtschappennota en de Rood voor Rood regeling worden gemonitord richting de provincie in het kader van het Woonplan.
- Er wordt uitgegaan van gemiddeld 2 te bouwen woningen per jaar in de vijf buurtschappen. Dit is de algemene beleidslijn.
- Op dit moment liggen er 6 principeverzoeken voor woningbouw in de buurtschappen Rheeerveen en Schuinesloot voor in totaal 7 woningen waaraan medewerking kan worden verleend.
Deze kunnen bij wijze van inhaalslag in behandeling worden genomen, volgens de regeling in deze nota, zonder dat dit ten koste gaat van regulier "contingent" voor de buurtschappen in de toekomst.
- Het jaar 2011 is de nieuwe nulsituatie voor bouwen in buurtschappen. Zoals hiervoor gesteld met als algemene lijn voor alle vijf buurtschappen gemiddeld 2 woningen per jaar.
- Wanneer in enig jaar het aantal verzoeken groter is dan 2, en er is geen sprake van jaarruimte van het voorgaande jaar/voorgaande jaren, dan zal niet aan alle verzoeken medewerking kunnen worden verleend. Om hier dan toch zuiver mee om te gaan, wordt medewerking verleend op basis van chronologische volgorde. Afgewezen aanvragen kunnen, indien aanvragers dat wensen, in het volgende kalenderjaar prioriteit krijgen.

- De Rood voor Rood regeling en de Buurtschappennota hebben gemeenschappelijke, maar ook verschillende uitgangspunten. In voorkomende gevallen vindt een afweging plaats tussen de ruimtelijke plus op de slooplocatie en de invloed van de compensatiekavel op het lint. Als in de totaalafweging een ruimtelijke plus gerealiseerd wordt op de sloop- en compensatiekavel, mag in afwijking van de buurtschappennota worden gebouwd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van

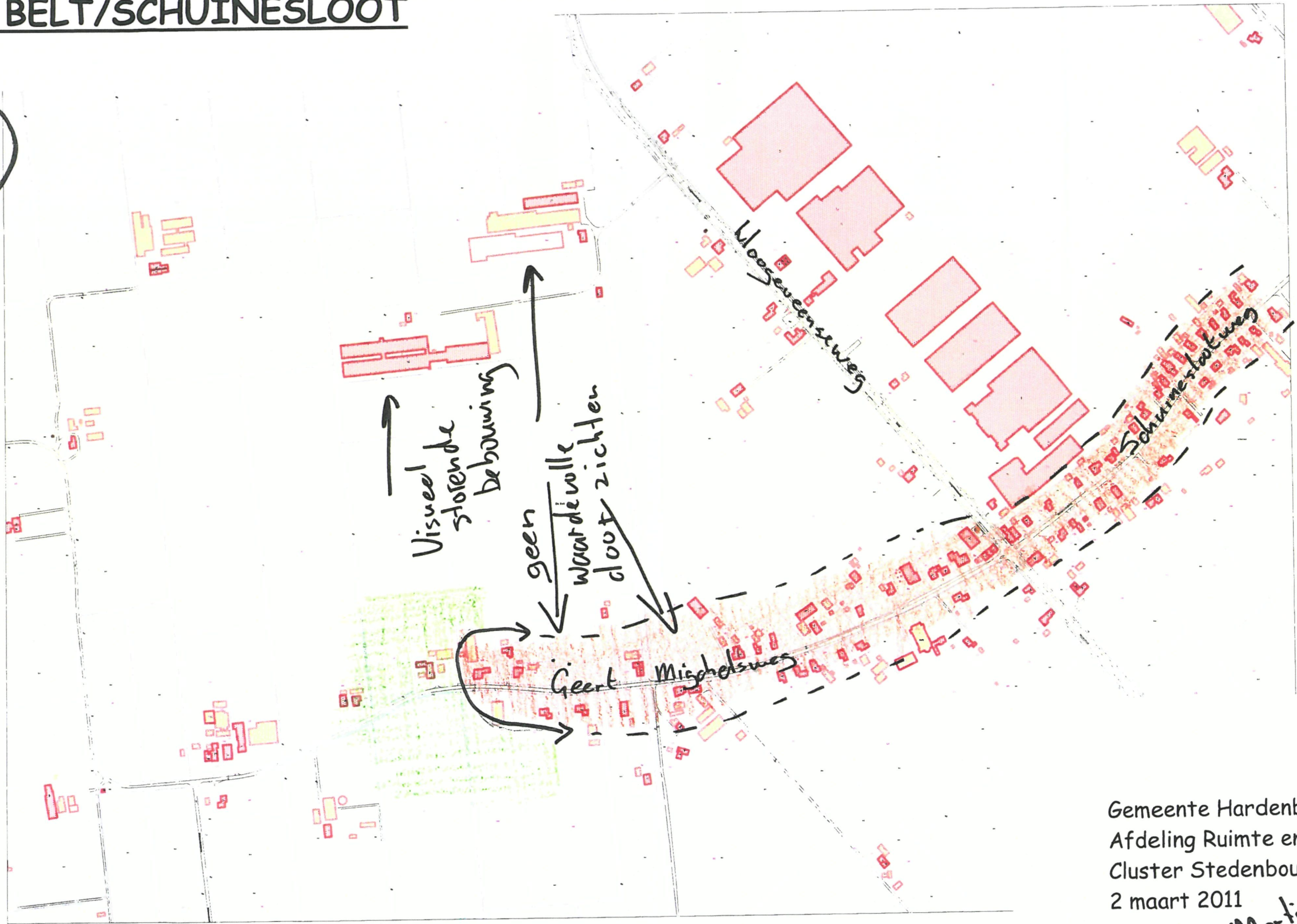
De raad vernoemd,

De voorzitter,

De griffier,

DE BELT/SCHUINESLOOT

1.



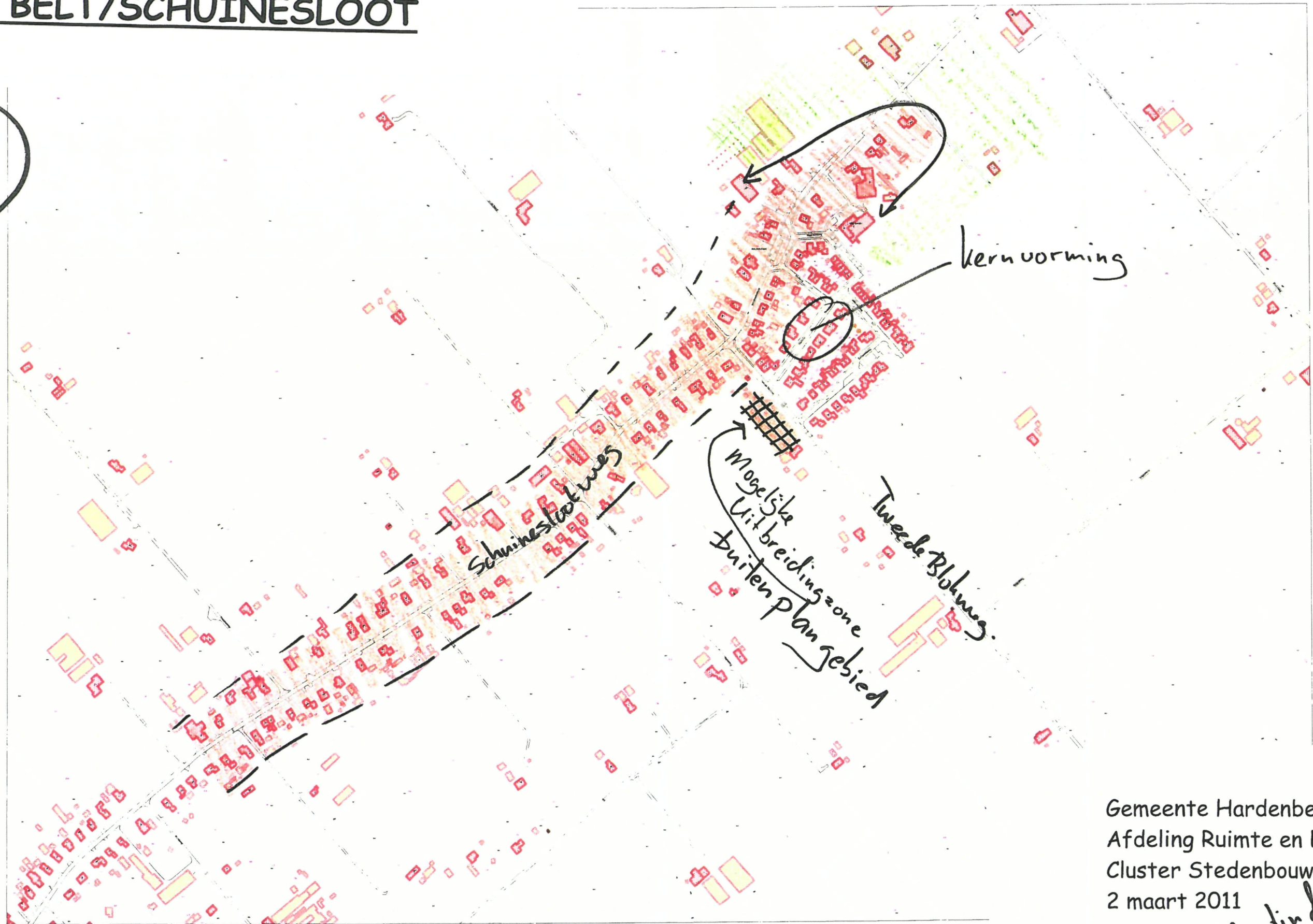
Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Groot.



DE BELT/SCHUINESLOOT

2.



Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Groot

RHEEZERVEEN

3

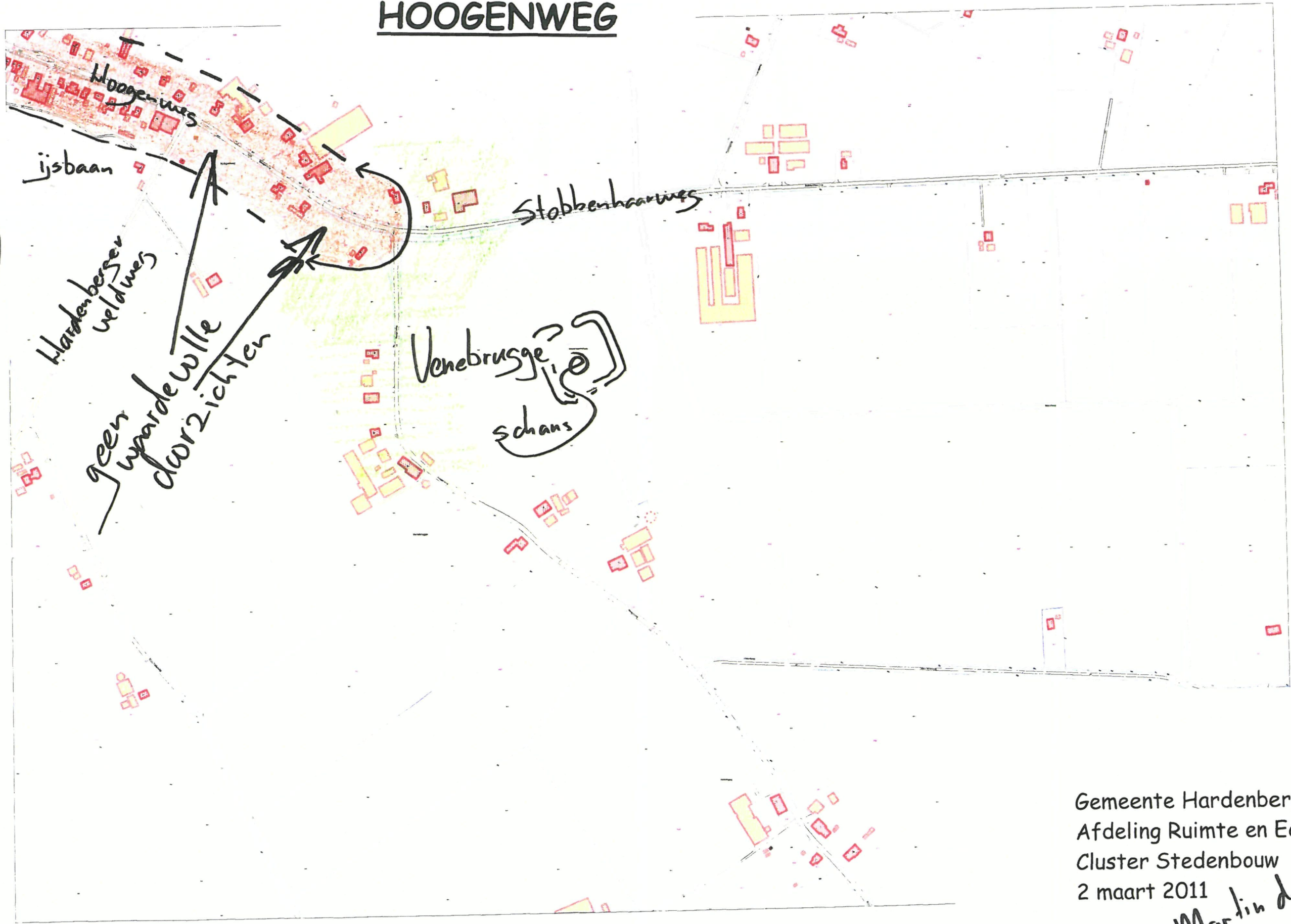


Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Groot.

HOOGENWEG

4.

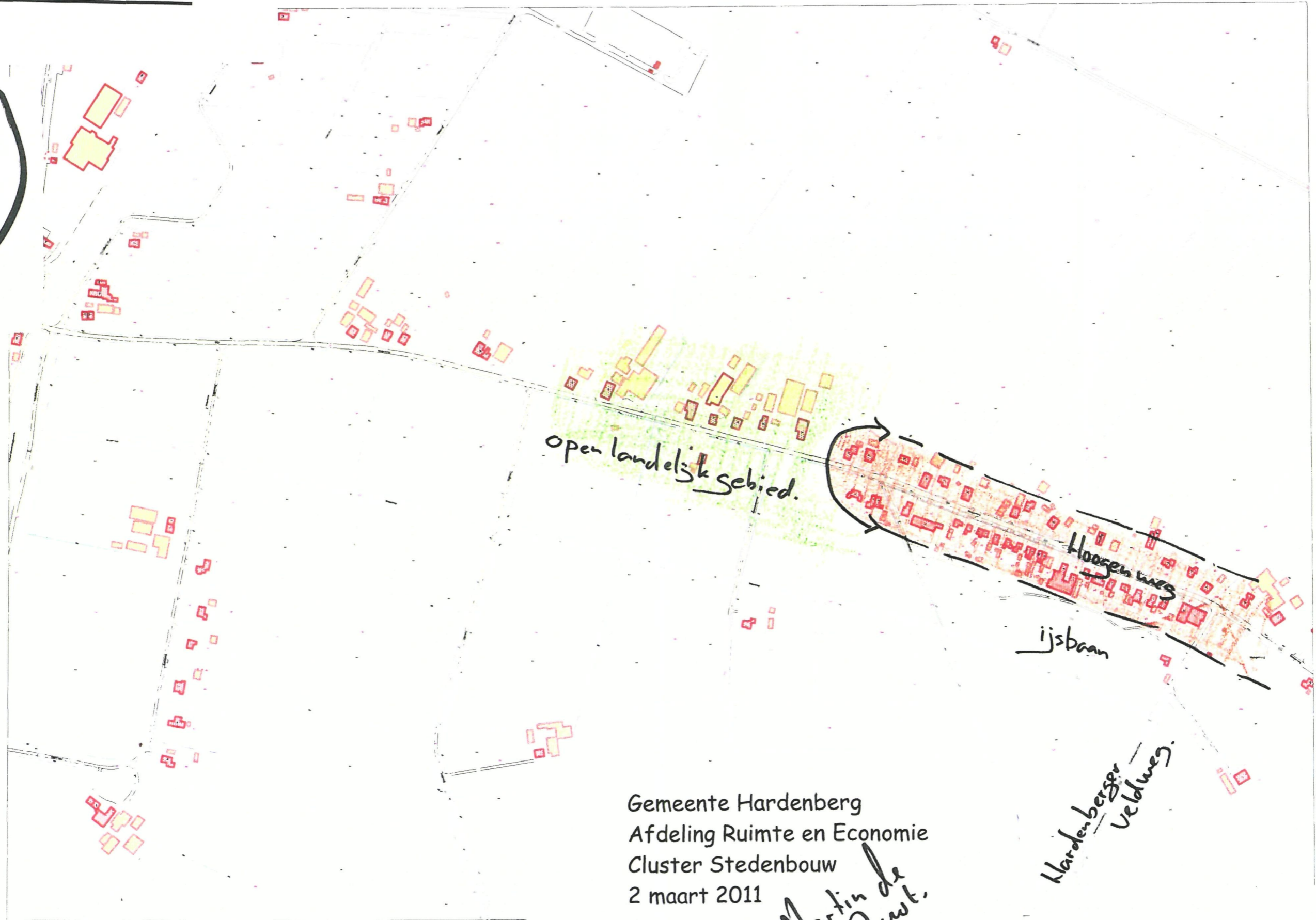


Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Poort.

HOOGENWEG

5



Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Groot

Hardenberger
Veldweg

RADEWIJK

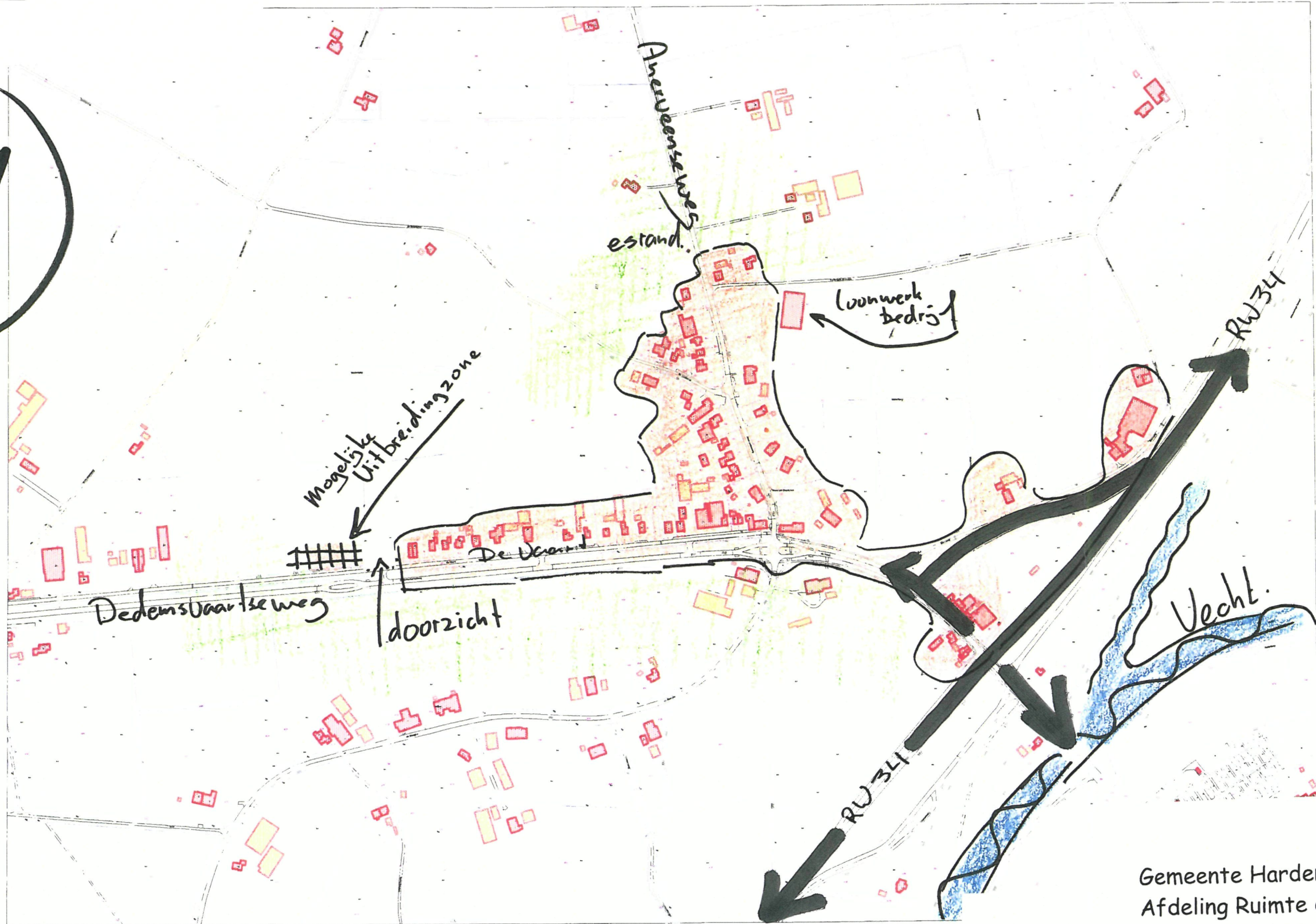
6



Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011
Martin de Groot.

ANE

7



Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011
Martin de Court.