



ONTWIKKELINGSVISIE
NOORDELIJKE STADSRANDZONE HARDENBERG

INHOUDSOPGAVE

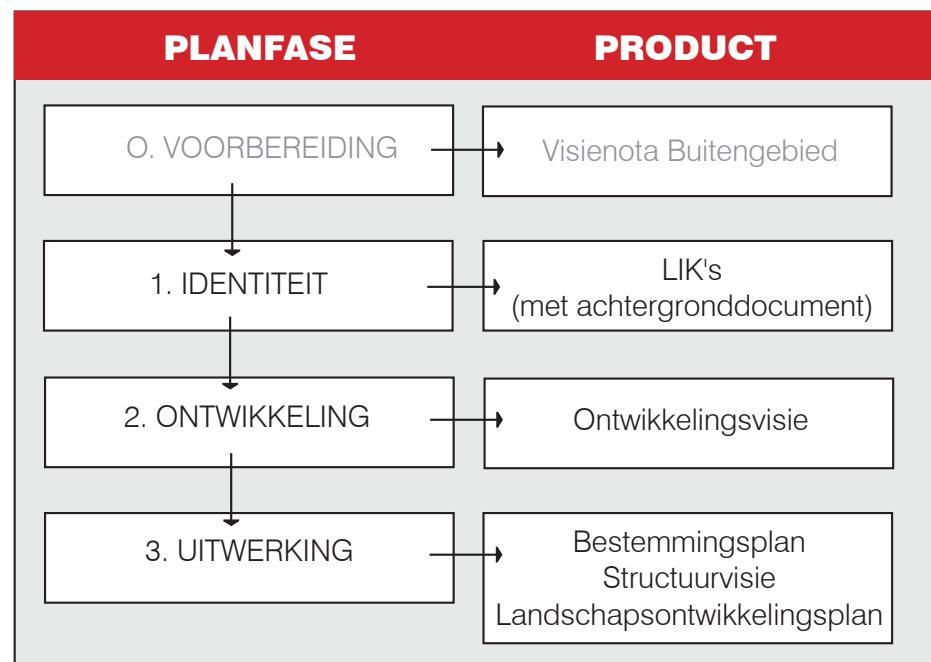
Inleiding	4
Noordelijke stadsrandzone	6
Besloten heideontginningslandschap	6
Essen- en hoevenlandschap	8
Beekdallandschap	10
Besloten veenontginningslandschap	12

INLEIDING

Achtergrond

De gemeente Hardenberg werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied, met als uitgangspunt: "ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit".
Eerst wordt een bestemmingsplan opgesteld voor de deelgebieden Reestdal en Bergentheim- Zuid. Daarna volgt het overige deel van het buitengebied.

Om tot een nieuw bestemmingsplan voor de pilotgebieden te komen, worden de stappen gevolgd zoals in onderstaand schema staan weergegeven.



In de Visienota Buitengebied worden, op een grof niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in de LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt. De uitwerking vindt plaats per landschapstype (= deelgebied).

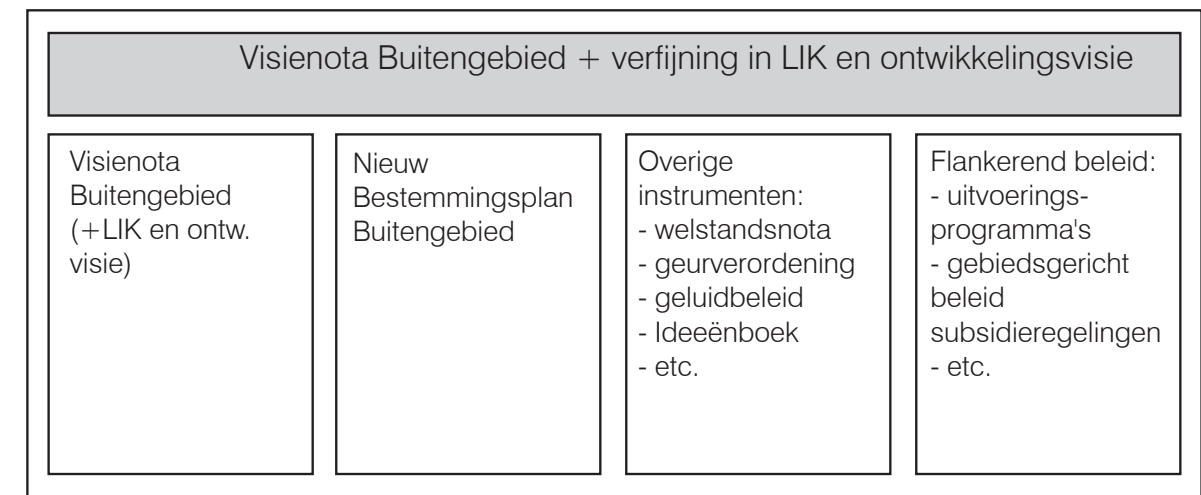
In de LIK's zijn per deelgebied de gebiedskenmerken beschreven. De LIK's geven daardoor een goed beeld van de bestaande situatie. Bij de gebiedskenmerken is een onderscheid gemaakt tussen visuele dragers, dus dat wat je ziet (bebouwing, verkaveling, beplanting, grondgebruik en dergelijke) en niet-visuele dragers, dus dat wat je niet ziet (geur). De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit, omdat ze bepalend zijn voor de manier waarop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast.

In voorliggende Ontwikkelingsvisie is per deelgebied een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkeling gegeven, rekening houdend met de gebiedskenmerken uit de LIK's. Deze visie is uitgewerkt volgens de acht thema's van de visienota Buitengebied (waaronder landschap, landbouw en wonen), met daaraan toegevoegd het thema "externe veiligheid".

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente wil dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op een duurzame manier de ruimtelijke kwaliteit versterken. Volgens de visienota Buitengebied is ruimtelijke kwaliteit de eigen identiteit van een gebied. Deze identiteit wordt uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit blijkt uit de gebiedskenmerken en wordt bereikt als deze met elkaar in evenwicht zijn.

Bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit is het bestemmingsplan één van de gemeentelijke instrumenten. Het bestemmingsplan staat in een breder ruimtelijk kader, zoals in onderstaande figuur is weergegeven.



De gemeentelijke regelgeving moet onderling goed op elkaar zijn afgestemd.

Om een goede ruimtelijke kwaliteit te bereiken, hanteert de gemeente in de eerste plaats het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast, dat de ruimtelijke kwaliteit (op perceels- of gebiedsniveau) wordt verbeterd.

In het bestemmingsplan zal de ontwikkelingsruimte voor een functie afhankelijk zijn van de gekozen ontwikkelingsvisie voor het betreffende gebied. Voor functies die passend zijn binnen de ontwikkelingsvisie komt er, ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen, meer ruimte voor groei en uitbreiding.

Er zullen zich nieuwe ontwikkelingen voordoen die niet direct passen in de ontwikkelingsvisie en de gebiedskenmerken, maar die nodig zijn om zwaarwegende sociaal-economische of maatschappelijke redenen. Door deze incidentele ontwikkelingen kunnen ook nieuwe kwaliteiten ontstaan. Via een herziening van het bestemmingsplan kan hieraan medewerking worden verleend.

Naast het gemeentelijk instrumentarium geldt ook het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarin staat het algemene principe dat elke nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. Voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene ruimte kan worden volstaan met een afweging via het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een ruimtelijke onderbouwing en inpassing op basis van de Catalogus Gebiedskenmerken. Bij nieuwvestiging of grootschalige uitbreidingen is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Dit houdt in dat nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding alleen mogelijk zijn wanneer:

- hiervoor sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen zijn;
- én is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Doorvertaling ruimtelijke kwaliteit naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van de ontwikkelingsvisie in het bestemmingsplan worden drie hoofdlijnen gehanteerd:

1. Ontwikkelingsmogelijkheden bij recht

In de geldende bestemmingsplannen wordt gewerkt met uniforme maatvoeringen, bijvoorbeeld voor de omvang van agrarische bouwpercelen, de inhoud van woningen en de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Maar doordat er via de LIK's en de Ontwikkelingsvisie een inzicht is in de (potentiële) ruimtelijke kwaliteiten per gebied, kan in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied maatwerk worden geboden. Dit houdt in dat de toegestane maatvoering per functie en per gebied verschilt. Bijvoorbeeld:

- Voor burgerwoningen kan bijvoorbeeld in het ene gebied bij recht een inhoudsmaat van maximaal 650 m³. gaan gelden en in het andere gebied een maximale inhoudsmaat van 750 m³, of mogelijk zelfs 2.000 m³. In de geldende bestemmingsplannen geldt overigens een maatvoering van maximaal 600 m³.
- Een agrarisch bedrijfskavel kan in het ene gebied een omvang krijgen van 1,5 ha, terwijl in het andere gebied een omvang van 3 ha haalbaar is (in de geldende plannen is dit nu maximaal 1,5 ha.). De gebiedskenmerken zijn hierin bepalend.

2. Ontwikkelingsmogelijkheden in de flexibiliteitsregels

Naast de (bouw)mogelijkheden bij recht kan er meer ontwikkelingsruimte worden geboden, als er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de situering van de bebouwing op het perceel, de landschappelijke inpassing, de bouwmassa en het toegestane gebruik. Materiaalgebruik, kleurstelling en bouwstijl kunnen echter niet worden geregeld in het bestemmingsplan. De extra ontwikkelingsruimte wordt vastgelegd in de flexibiliteitsregels (onthefving of planwijziging). Daarin wordt opgenomen dat de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan moet opstellen. Via het nog op te stellen IDeeënboek worden suggesties en handreikingen gedaan voor het erfinrichtingsplan, om te bereiken dat de erfinrichting past bij het landschapstype en karakteristieke

ervensembles behouden blijven. Het erfinrichtingsplan beperkt zich tot het eigen erf van de initiatiefnemer.

Voor woningen houdt dit bijvoorbeeld in dat in het ene gebied een vergroting van de inhoudsmaat van 650 m³ naar 1.000 m³ mogelijk is en in het andere gebied een vergroting van 650 m³ naar 1.200 m³. Voor agrarische bedrijven houdt dit bijvoorbeeld in dat vanaf een bepaalde oppervlakte aan uitbreiding aan bedrijfsbebouwing, ook binnen het bedrijfskavel, een erfinrichtingsplan moet worden opgesteld.

3. Ontwikkelingsmogelijkheden buiten het bestemmingsplan

Voor nieuwe ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan zijn voorzien en die bijvoorbeeld nodig zijn om sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen, is een planherziening het aangewezen instrument. In het kader van de planherziening wordt afgewogen welke bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Inhoud ontwikkelingsvisie en leeswijzer

De ontwikkelingsvisie geeft per deelgebied, zoals onderscheiden in de LIK's, het volgende aan:

- een beknopte omschrijving van de ontwikkelingsvisie;
- de huidige ruimtelijke kwaliteiten (afkomstig uit de LIK);
- een korte weergave van de beleidsdoelen;
- een uitwerking van de beleidsdoelen per thema.

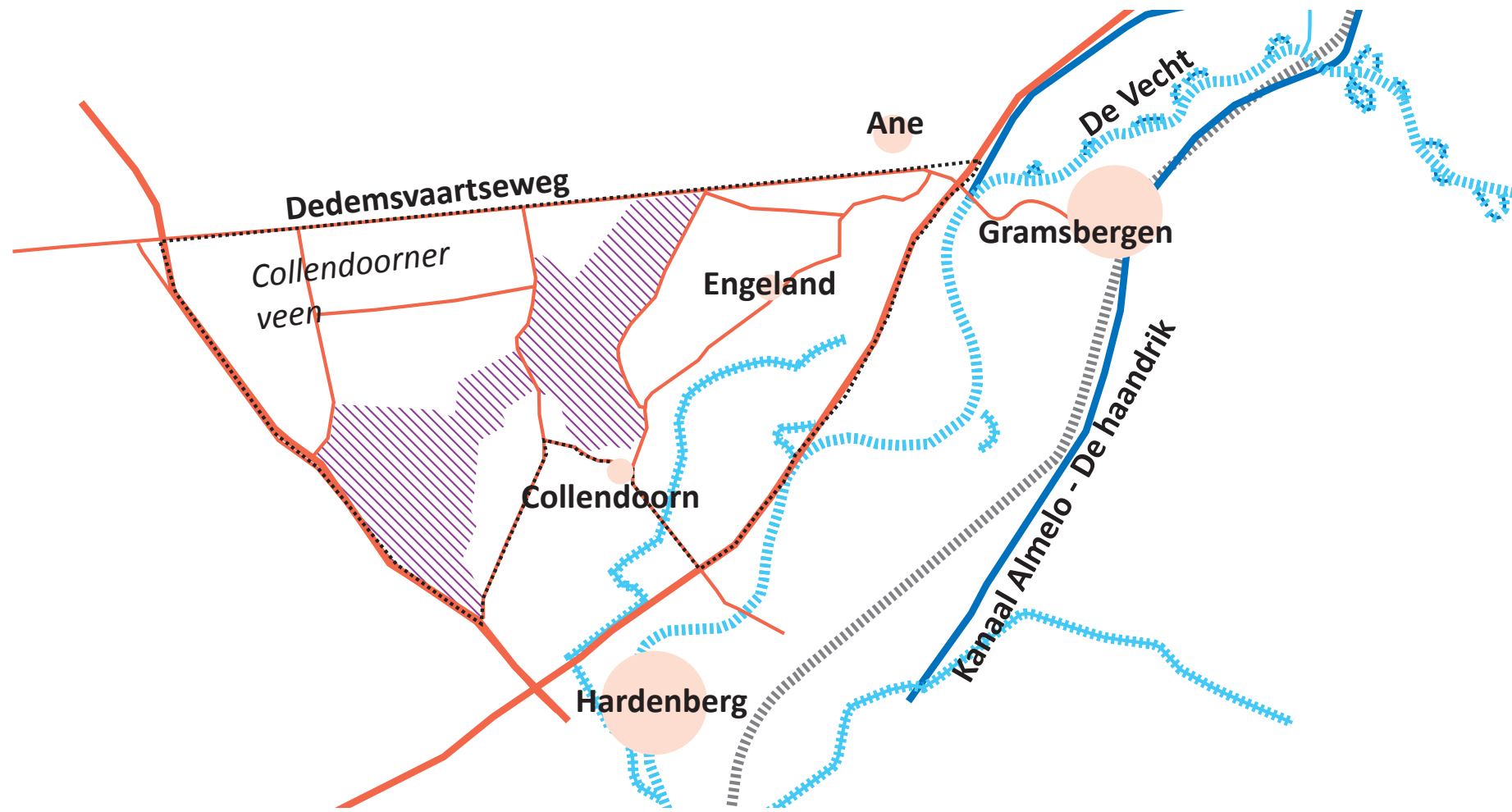
Per landschapstype is in een schema op de rechterpagina aangegeven wat de ontwikkelingsvisie voor het landschapstype is. Op de linkerpagina is de ontwikkelingsvisie "beeldend" gemaakt door middel van referentiefoto's (fotoblad). De foto's zijn als sfeerbeeld bedoeld en hoeven dus niet uit het landschapstype zelf afkomstig te zijn.

Lijst van gebruikte afkortingen

EHS: Ecologische hoofdstructuur.

GBD: Groene en Blauwe Diensten.

VAB: Vrijkomende agrarische bebouwing.



Collendoornerbroek



Rechte weg

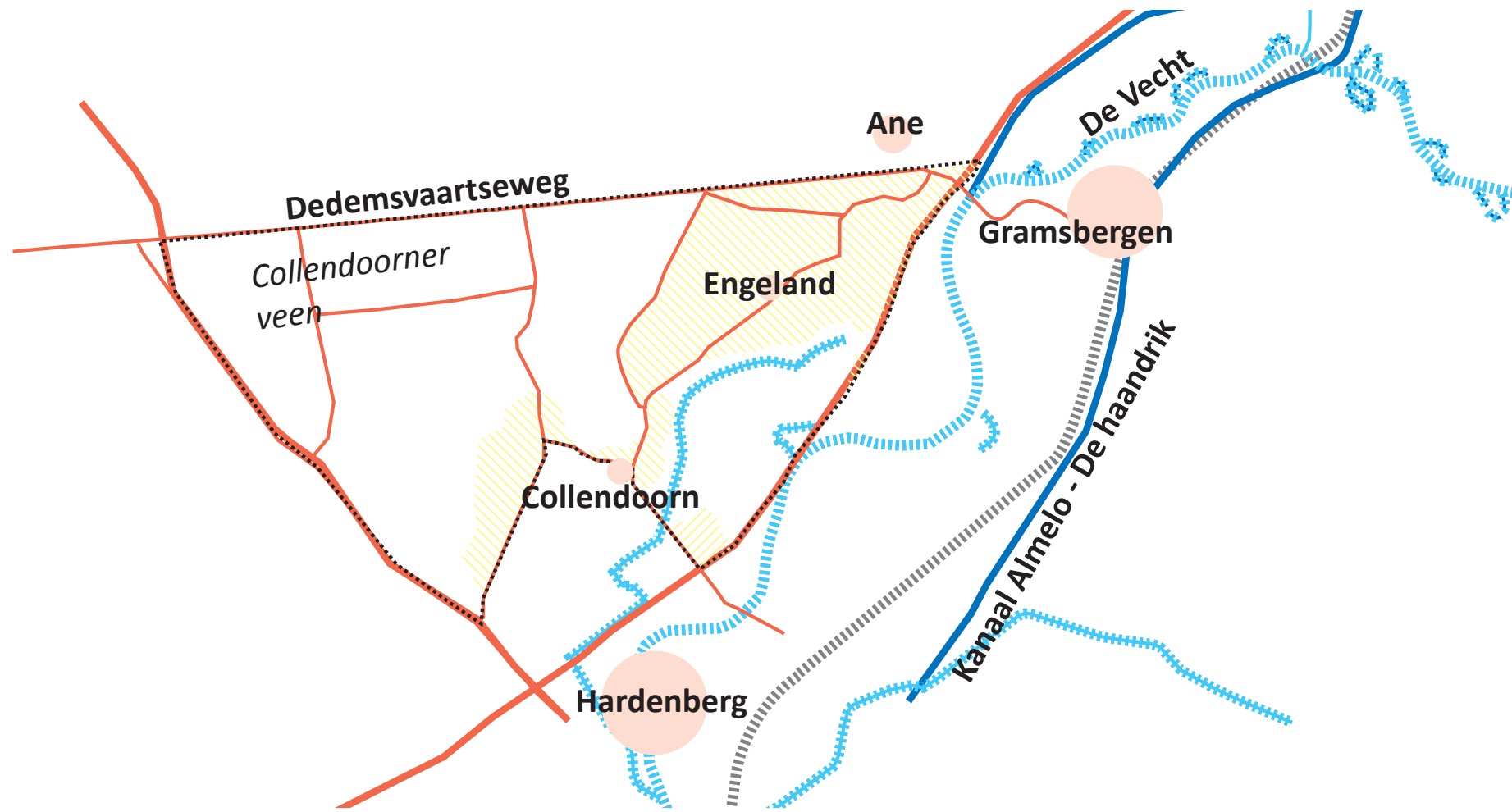


Collendoornerveen



Allemansweg, onderdeel van wandelroute

DEELGEBIED		NOORDELIJKE STADSRANDZONE	
LANDSCHAPSTYPE		BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Rechthoekige blokverkaveling; - Verspreide bebouwing; - Rechthoekige verspreid liggende erven; - Strak rechtlijnig wegenpatroon. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliteren van bestaande functies; - Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: schaalvergroting, verbreding (kamperen bij de boer) en specialisatie van bestaande bedrijven, bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen; - Dagrecreatief medegebruik van landbouwgronden; - Behoud van de biodiversiteit. 	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw.</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen; Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisure: .</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Gemengd gebied (functies: wonen en bedrijvigheid).	
	Waterschap	Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water		
	Landschap		
	Biodiversiteit	Behoud beplantingen op erven en langs wegen, behoud kleine bosjes.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren en verbrede landbouw. Vrijwillige kavelruil.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen		
	Economie en infrastructuur		
	Recreatie en toerisme	Faciliteren zandwinning en eindbestemming bepalen. Extensieve recreatie zandwinplas en omgeving. Verder bestaande voorzieningen faciliteren, alleen ruimte voor nieuwe extensieve vormen van recreatie en toerisme.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
Externe veiligheid			



Bomenrij aan rand van de es



Kronkelige weg

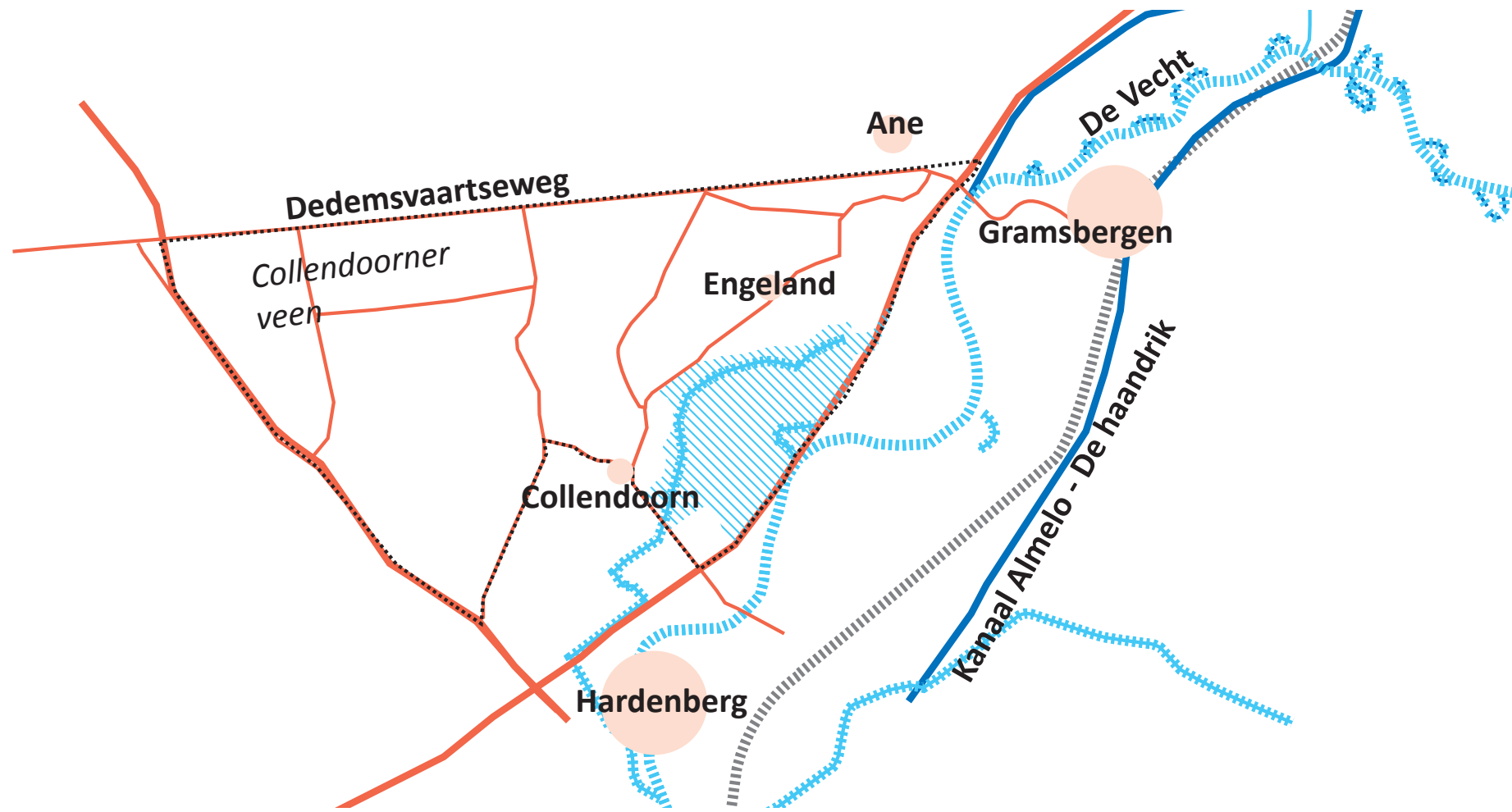


Bebouwing Havezateweg



Wonen als vervolgfunctie

DEELGEBIED		NOORDELIJKE STADSRANDZONE	
LANDSCHAPSTYPE		ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Grootschalige en grillige verkaveling van de essen; - Open, bolle essen en kleinschalig landschap; - Onregelmatig erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf; - Kronkelige wegen; - Wegbeplanting, houtwallen op de randen van de essen. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliteren van bestaande functies; - Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer), bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid; - Dagrecreatief medegebruik van landbouwgronden. 	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw, omgeving Collendoorn en Aner esch: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens.</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen; Laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap / jonge heide- en broekontginningslandschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisure: gebieden voor verblijfsrecreatie.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Gemengd gebied (functies: wonen en bedrijvigheid).	
	Waterschap	Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water		
	Landschap	Behoud openheid essen en verbeterde landschappelijke inpassing wijk Marslanden.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Behoud/beheer beplantingen op erven en langs wegen.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren. Verbrede landbouw: mogelijkheden voor maatschappelijke diensten. Ruime agrarische erven, Vrijwillige kavelruil.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen	Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging, splitsing voormalige boerderijen (meerdere wooneenheden); versterken stedelijk (Marslanden) naar landelijk gebied in de vorm van incidentele woningbouw.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Kleinschalige mogelijkheden, alleen gekoppeld aan agrarische bedrijven, faciliteren van de bestaande recreatieve voorzieningen, aansluiten en ontwikkeling recreatieve routes op Marslanden (niet op schouwpaden).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
	Externe veiligheid		



Molengoot

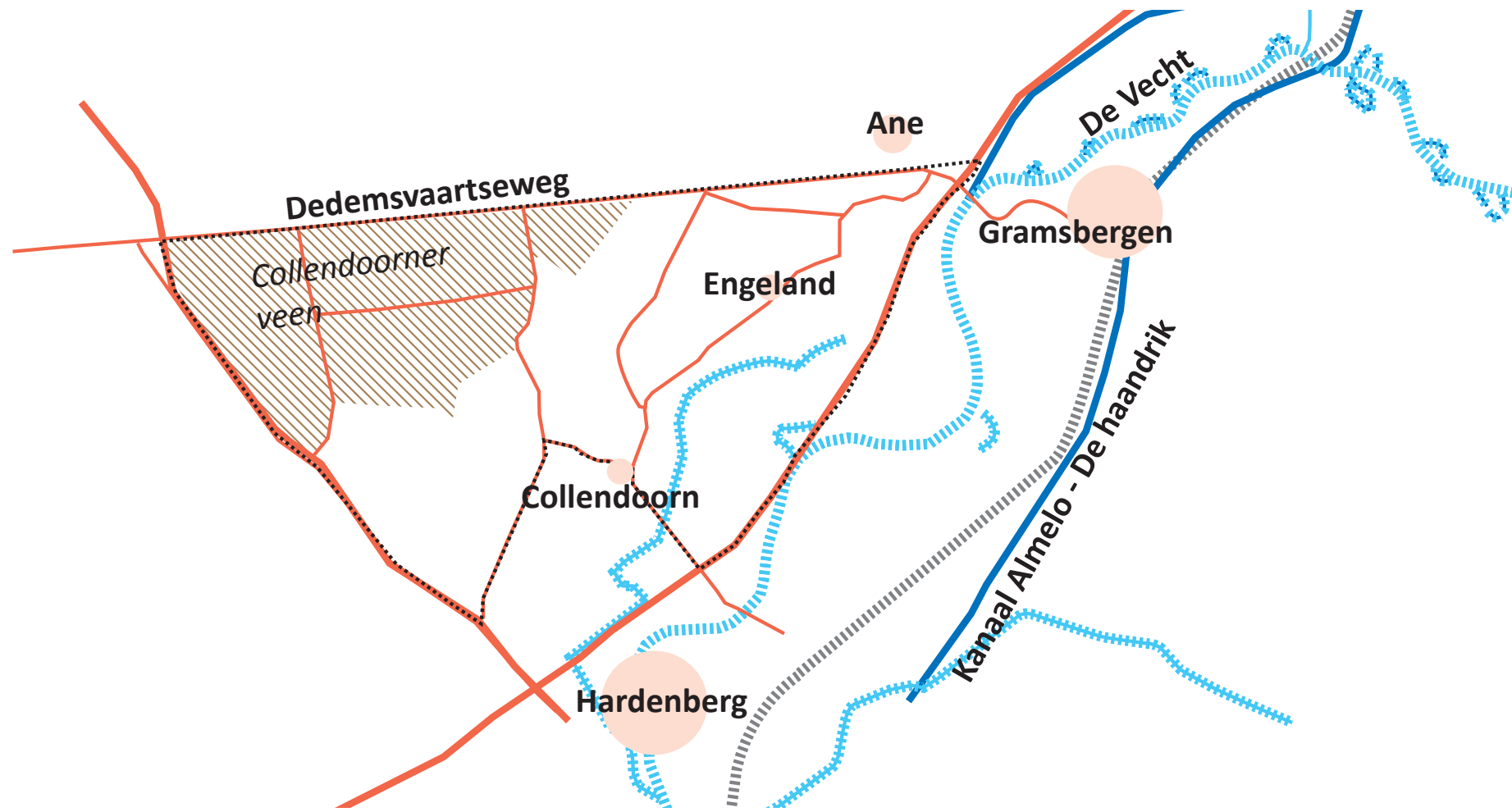


Hooiland



Engelandsche Bos

DEELGEBIED		NOORDELIJKE STADSRANDZONE	
LANDSCHAPSTYPE		BEEKDALLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Open landschap, besloten Englandsche Bosch; - Onregelmatige verkaveling; - Weinig bebouwing aanwezig; - Kronkelige wegen; - Reliëf van Englandsche Bosch (rivierduin); - Molengoot als structuurdrager. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: natuur, water, landbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliteren van bestaande functies; - Verbetering van de recreatieve routing; - Toename van de biodiversiteit beekdallandschap. 	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens, omgeving Molengoot en verlande arm Vecht: primair watergebied, beleidsaanduiding beekdalgebied, faunaknelpunt N34.</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes; Laag van het agrarisch cultuurlandschap: maten- en flierenlandschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisure: recreatieve routes.</p>	
	Regionaal	Masterplan ruimte voor de Vecht: Vecht als veiliger (waterberging) en natuurlijker en meer dynamisch watersysteem (biodiversiteit), meer mogelijkheden voor recreatief gebruik (toegankelijkheid en aanbod voorzieningen), verbrede landbouw (recreatieve en maatschappelijke diensten).	
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Gemengd gebied (functies: wonen en bedrijvigheid).	
	Waterschap	Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied; kansrijke locaties voor mogelijke noodretentiegebieden aanwijzen; stimuleren van blauwe diensten in combinatie met landbouw; ecologisch herstel Molengoot.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water	Natuurlijker (verhoging) zomer- en winterpeil Molengoot.	
	Landschap	Behoud openheid beekdal.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Openen geïsoleerde meanders (foerageer, broedplaats amfibieën), ontwikkeling natte hooilanden (flora), ontwikkeling kansrijke natte structuur (aanleg natuurvriendelijke oevers Molengoot en verbreding watergangen) voor flora en fauna.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Landbouwfunctie behouden. Faciliteren bestaande bedrijven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Wonen		
	Economie en infrastructuur		
	Recreatie en toerisme		
Externe veiligheid			



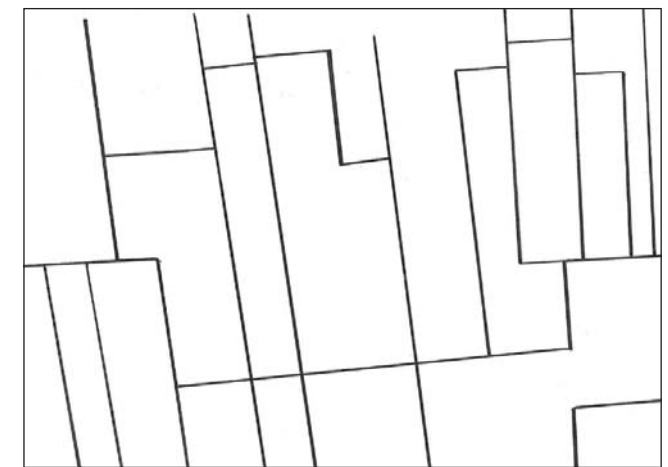
Zicht vanaf Jachthuisweg



Rechte weg



Zicht op bebouwingslint Lutten



Rationele strokenverkaveling

DEELGEBIED		NOORDELIJKE STADSRANDZONE	
LANDSCHAPSTYPE		BESLOTEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Rationele, rechthoekige verkaveling; - Bebouwingslinten Lutten en Dedemsvaartseweg; - Half open landschap; - Strak, rechtlijnig wegenpatroon; - Rechthoekige erven aan de weg; - Wegbeplanting, kleine bosjes, solitaire bomen. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliteren van bestaande functies; - Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding, bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid; - Behoud van de biodiversiteit. 	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw.</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: hoogveengebieden (in cultuur gebracht); Laag van het agrarisch cultuurlandschap: veenkoloniaal landschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisure: donkerte.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Gemengd gebied (functies: wonen en bedrijvigheid), economische zone langs Jachthuisweg (agrarisch gerelateerd).	
	Waterschap		
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water		
	Landschap	Behoud en versterking halfopen landschap, landschappelijke inpassing bestaande erven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Behoud/beheer beplantingen op erven en langs wegen, behoud openheid en stilte (rust- en foerageergebied voor roofvogels).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu	Saneringssituaties	Milieuvergunningverlening, gemeentelijke geurverordening en geluidsbeleid.
	Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren en bij bedrijfsbeëindiging hergebruik VAB's en Rood voor Rood. Mogelijkheden voor maatschappelijke diensten. Verbrede landbouw. Vrijwillige kavelruil.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen		
	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven, ruimte voor agrarisch gerelateerde bedrijven in economische zone langs Jachthuisweg.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Kleinschalige mogelijkheden, alleen gekoppeld aan agrarische bedrijven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
	Externe veiligheid		



Nieuwland

Ontwikkelingsvisie Noordelijke stadsrandzone Hardenberg

Projectcode: 0452 HOL

Datum: december 2011

Opdrachtgever:

Gemeente Hardenberg

Postbus 500

7770 BA Hardenberg

Tel: 0523 - 289 111

Contactpersoon: dhr. J. Wuite

Opdrachtnemer:

Nieuwland Advies

Postbus 522

6700 AM Wageningen

Tel: 0317 - 467246

Contactpersoon: dhr. M. Scherrenburg

ONTWIKKELINGSVISIE
NOORDELIJKE STADSRANDZONE HARDENBERG