

BUURTSCHAPPENNOTA

2014

BELEIDSREGEL
LOCATIES VOOR WONINGBOUW
ZES BUURTSCHAPPEN OF DORPEN IN DE GEMEENTE HARDENBERG



Buurtschap Rheezeveen

**SCHUINESLOOT
RHEEZERVEEN
HOOGENWEG
RADEWIJK
DE KRIM
ANE

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	RUIMTELIJKE KWALITEIT	3
3.	AFBAKENING PLANGEBIEDEN	4
3.1	Plangebied De Belt/Schuinesloot	5
3.2	Plangebied Rheezerveen	6
3.3	Plangebied Hoogenweg	6
3.4	Plangebied Radewijk en plangebied Ane	7
3.5	Plangebied De Krim	7
4.	UITWERKING VAN DE RUIMTELIJKE VISIE	8
4.1	De buurtschappen De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen, Hoogenweg en dorp De Krim	9
4.1.1	Bebouwingsstructuur	9
4.1.2	Doorzichten	10
4.2	De buurtschap Radewijk	13
4.2.1	Bebouwingsstructuur	15
4.3	De buurtschap Ane	15
4.3.1	Bebouwingsstructuur essen en kampenlandschap	16
4.3.2	Bebouwingsstructuur voormalig kanaallint	17
5.	WOONBELEID	18
6.	ROOD VOOR ROOD EN BUURTSCHAPPENNOTA	18
7.	SAMENVATTING	18

Bijlagen: 8 kaarten met plangebieden in PDF bestanden, op pagina 21.

1. INLEIDING.

De Buurtschappennota geeft een visie op bouwmogelijkheden in Schuinesloot (inclusief De Belt), Rheezerveen, Hoogenweg, Radewijk, Ane en De Krim. Deze visie is gewenst omdat de gemeenteraad in april 2009 heeft gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw in vijf buurtschappen, om te kunnen voldoen aan de lokale vraag. Daarnaast is nu, in maart 2014, ook het dorp De Krim actueel in deze beleidsregel.

Het gaat om de buurtschappen zonder toekomstig gemeentelijk exploitatiegebied voor woningbouw. Opgemerkt wordt dat de buurtschap Radewijk, nu nog wel beschikt over een paar gemeentelijke woningbouwkwavels. Daarna is nieuwe gemeentelijke planmatige woningbouw in deze kern niet meer aan de orde. Het dorp De Krim heeft een eigen uitleglocatie voor nieuwe woningbouw aan de oostzijde van de Beukenlaan. Doordat besloten is deze locatie de eerst komende jaren niet te realiseren (vanwege het cashflow principe) is het dorp De Krim nu opgenomen in deze Buurtschappennota.

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

Voor de vijf buurtschappen en het dorp De Krim zijn in het oorspronkelijke Woonplan geen concrete of exacte cijfers actueel. In deze Buurtschappennota wordt in hoofdstuk vijf aanvullend woonbeleid voor de vijf buurtschappen en De Krim voorgesteld. Naast de ruimtelijke mogelijkheden geeft de Buurtschappennota dus ook aan hoeveel bouwkwavels aan de vijf afzonderlijke buurtschappen en De Krim kunnen worden toegewezen. De uitgangspunten die in deze beleidsregel worden vastgelegd passen binnen de woonvisie.

2. RUIMTELIJKE KWALITEIT.

De vijf buurtschappen en De Krim 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 en dorpen 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 de nieuwbouw van woningen 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 ruimtelijk kwaliteitsplan met landschapsinpassingsplan en 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 heeft een recent 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. Bij de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving moet worden aangesloten bij de Gebiedskenmerken uit de Landschaps Identiteits Kaarten (LIK) en de ontwikkelingsrichting uit de Ontwikkelingsvisie van dit gebied.

De vijf buurtschappen kunnen grofweg gezien in twee types nederzettingvormen worden onderverdeeld. Dit zijn de lintbebouwingen en de van oorsprong agrarische nederzettingen. Het dorp De Krim is ontstaan in de lintbebouwing van de Lutterhoofdwijk.

Lintbebouwingen, zoals weglinten, kanaallinten en veenkoloniale linten zijn langs wegen en kanalen ontstaan. De buurtschappen Schuinesloot, Rheezerveen, Hoogenweg een deel van Ane en De Krim 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 kapvormen, (1/3 deel staande gevel en 2/3 dakvlak, ofwel het 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.

Voor alle duidelijkheid; hiermee wordt niet een bestemmingsplangrens bedoeld, maar de grens van het plangebied zoals bedoeld in deze Buurtschappennota.

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 aaneengesloten 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 uitzondering hierop is Schuinesloot, omdat hier al kernvorming heeft plaatsgevonden. 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.

Aan de westzijde van de kern Schuinesloot, aan de Tweede Blokweg, is een klein deel bij het plangebied betrokken. Hierover later meer.

De hierna volgende foto geeft een fraai beeld van het weglint in Schuinesloot.



Schuinesloot

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 dorps huis.

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, dorps huis

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 Plangebieden Radewijk en Ane zie bijlagekaart 6 en 7).

Beide kernen hebben een zelfstandig bestemmingsplan.

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

De grenzen van de plangebieden (de bestemmingsplannen) Ane en Radewijk zijn grotendeels gevolgd, met uitzondering van een deel aan de westzijde van beide kernen. In Radewijk is een klein deel van de Radewijkerweg bij de kern betrokken en in Ane een klein deel van de noordzijde van De Vaart (hierover later meer).



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.

3.5 Plangebied De Krim. Zie bijlagekaart 8.

De lintbebouwing van De Krim strekt zich uit over vele kilometers langs de Lutterhoofdwijk, in het landelijk gebied. De Lutterhoofdwijk, eigenlijk meer een kanaal, werd gegraven ten behoeve van de ontginning van het veengebied. Aan de zuidzijde van de Lutterhoofdwijk is, na de ontginning van het veen, een aardappelmeelfabriek gebouwd. Na de tweede wereldoorlog heeft ten zuiden van de Lutterhoofdwijk, tussen Horstra's wijk en Wilhelminastraat kernvorming plaatsgevonden. De gekozen

locatie hield verband met de ligging nabij de aardappelmeelfabriek. Deze fabriek is niet meer in gebruik.

Vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het niet de bedoeling om verspreid in de lintbebouwing, in het landelijk gebied, meerdere woningbouwlocaties toe te kennen. Dit kan ook strijdig zijn met andere doelstellingen, bijvoorbeeld t.a.v. landbouwontwikkeling.

Het is belangrijk dat het plangebied zich zoveel mogelijk beperkt tot de kern van De Krim. Tot het plangebied van De Krim wordt daarom gerekend, het gebied tussen Horstra's wijk en Wilhelminastraat en het aansluitende gebied van de lintbebouwing langs de Parallelweg, aan de noordzijde van het dorp.

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 gaat dus om locaties die liggen binnen de hiervoor aangegeven plangebieden.

Lintbebouwing.

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.

Essen en kampen landschap.

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.

De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen en Hoogenweg zijn weglinten. De lintbebouwing van De Krim is een kanaallint. De genoemde weglinten liggen in (zijn omgeven door) heide- 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 de genoemde drie weglinten heeft dan ook kenmerken van veenkoloniale linten.

Bij de drie weglinten en het kanaallint 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 en het dorp De Krim.

Aan de orde is nu een mogelijke verdichting van de weglinten en het kanaallint. Het belangrijkste kenmerk is, zoals eerder al genoemd, 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.

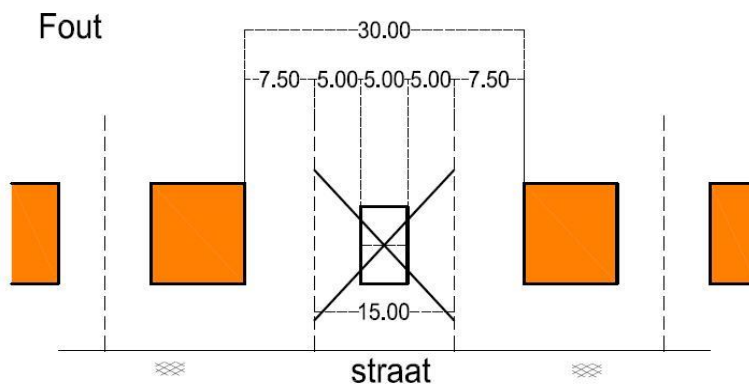
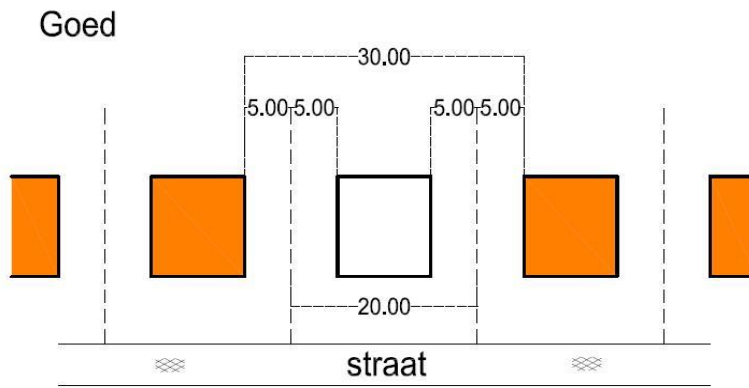
4.1.1 Bebouwingsstructuur in De Belt/Schuinesloot, Rheezerveen Hoogenweg en De Krim.

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 en het bouwperceel minimaal 20 meter breed is.

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 Belt/Schuinesloot, Rheezerveen en Hoogenweg en De Krim.

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.

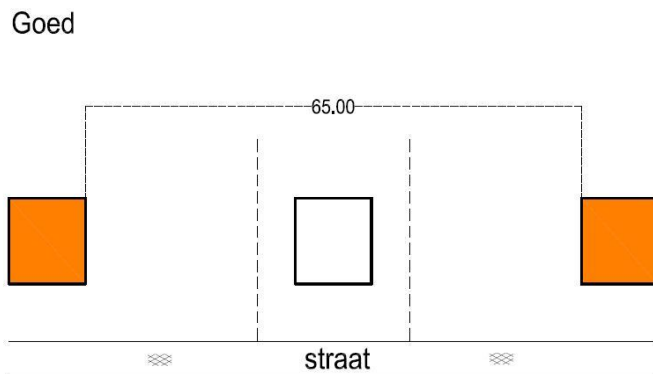
Er blijft dan immers nog steeds een waardevol doorzicht van meer dan 70 meter bestaan.



Een fraai doorzicht in de buurtschap Rheezerveen.

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

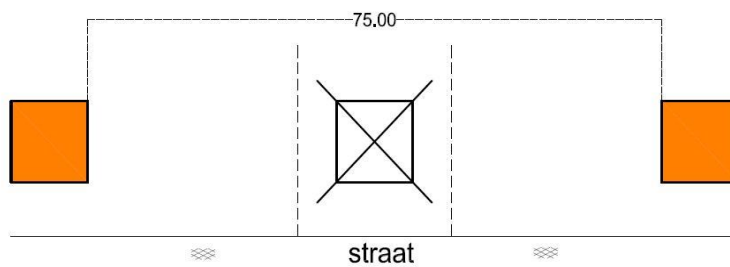
De tekening geeft aan dat een doorzicht van bijvoorbeeld 65 meter breed bebouwd kan worden.



Minder dan 70 meter

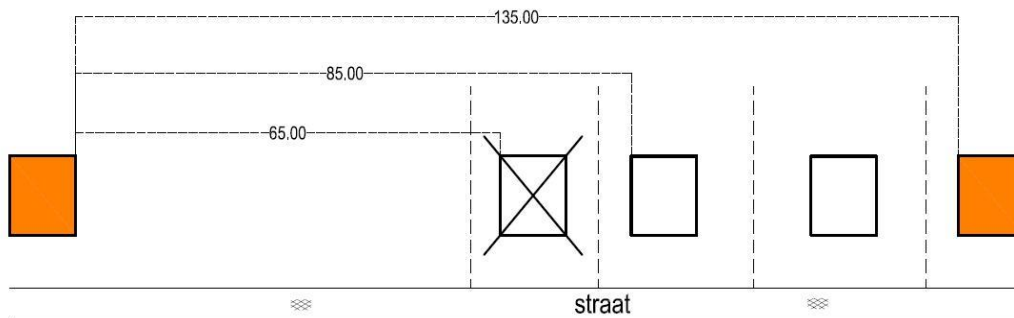
De volgende tekening geeft aan dat een doorzicht van bijvoorbeeld 75 meter breed behouden dient te blijven.

Fout. Waardevol doorzicht. 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. Er blijft dan immers minder dan 70 meter doorzicht over.



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. Dit kan het volgende betekenen.

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

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

Doorzichten De Belt/Schuinesloot aan de Geert Migchelsweg

In De Belt, aan de noordzijde van de Geert Migchelsweg, 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 geen gemeentelijke bouwkavels voor woningbouw meer beschikbaar. In het weglint van Schuinesloot zijn er bovendien weinig fysieke mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties. Op basis van concrete behoefte vanuit het woonbeleid zou voor Schuinesloot extra woningbouw nodig kunnen zijn.

Uitbreiding van het plangebied/woonlint, met extra bouwmogelijkheden, in oostelijke richting (Schuineslootweg) is niet gewenst of mogelijk vanwege de overgang van woonlint naar agrarisch lint. Het ligt daarom voor de hand om directe aansluiting te zoeken bij het gebied waar al 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 bijlagekaart 2 is deze locatie voor woningbouw 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 zwerm-es-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 gelegen.

Naast enkele gemeentelijke bouwkavels, zijn er ten noorden van de Radewijkerweg nog fysieke bouw mogelijkheden aanwezig. In de praktijk blijken deze op dit moment echter niet of nauwelijks realiseerbaar, mede vanwege hindercirkels van agrarische bedrijven. Daarnaast wensen de huidige grondeigenaren geen invulling te geven aan deze beleidsregel. Daarom is, zoals eerder al aangegeven, een gebiedje aan weerszijden van de Radewijkerweg, aan de westzijde van de kern, bij het plangebied betrokken, omdat er wel behoefte bestaat aan nieuwe woningen in het lint.

Hierover 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 weerszijden van de Radewijkerweg. De Radewijkerweg is de oorspronkelijke ontginningsas waarlangs gebouwd werd. Aansluitend aan de kern kunnen daarom enige bouwkavels mogelijk worden gemaakt.

Een uitgangspunt voor Radewijk is de aanwijzing van mogelijke bouw mogelijkheden aan de westzijde van de kern, aan weerszijden van de Radewijkerweg.

Op de bijlagekaart 6 is de locatie voor woningen 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.

Een eventuele handhaving van doorzichten is hier dus niet aan de orde.



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, slechts beperkt enige woningbouw mogelijk. Op basis van een behoefteverhaal vanuit het woonbeleid zou voor Ane enige extra woningbouw nodig kunnen zijn. Het ligt 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 Anergieeweg 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 Stuwdijk, 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 Stuwdijk, 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 is het gebied aan de noordzijde van 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.

Op 5 februari 2014 heeft de raad de nieuwe woonvisie vastgesteld. Met de woonvisie wordt het doel vastgelegd: 'waar willen we in 2020 staan op het gebied van wonen'. De woonvisie is afgeleid uit de uitdagingen vanuit de scenario's, de beleidsmaatregelen, de gemeentelijke toekomstvisie en de rol die de gemeente heeft. De verschillende beleidsmaatregelen laten zien dat wonen, samenhangt met de thema's de bewoner centraal (mens), zorg, duurzaamheid en werk. In de nieuwe woonvisie staat de behoefte van bewoners centraal. Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien. Niet alleen vanwege de groei van de bevolking maar ook vanwege de huishoudensverdunding. Daarbij geldt dat de vraag centraal staat en nieuwbouw vraaggestuurd wordt gerealiseerd. Er is een meerjarig programma opgesteld waarbij ingespeeld zal worden op deze dynamische vraag. Voor De Krim is de behoefte in het programma bepaald op 2 woningen per jaar.

Voor de buurtschappen is de behoefte bepaald op 2 woningen per jaar. Dit sluit aan bij de zeer beperkte vraag in de buurtschappen. Wanneer in enig jaar het aantal verzoeken groter is, 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 in overeenstemming met de Buurtschappennota worden meegenomen in de monitoring richting de provincie in het kader van de woonvisie.

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 uitzondering hierop vormt Schuinesloot, omdat hier al kernvorming heeft plaatsgevonden.
- 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 Hoogenweg en De Krim 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.
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.
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.
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.

Een extra bouwlocatie betreft het doorzicht aan de noordzijde van De Vaart. Dit betreft het voormalige kanaallint aan de westzijde van de kern.. 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. Woningen in een zekere regelmaat op de kavel situeren.

- De Krim:
Tot het plangebied van De Krim wordt gerekend, het gebied tussen Horstra's wijk en Wilhelminastraat en het aansluitende gebied van de lintbebouwing langs de Parallelweg, aan de noordzijde van het dorp. 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. Woningen in een zekere regelmaat op de kavel situeren.

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.
- 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

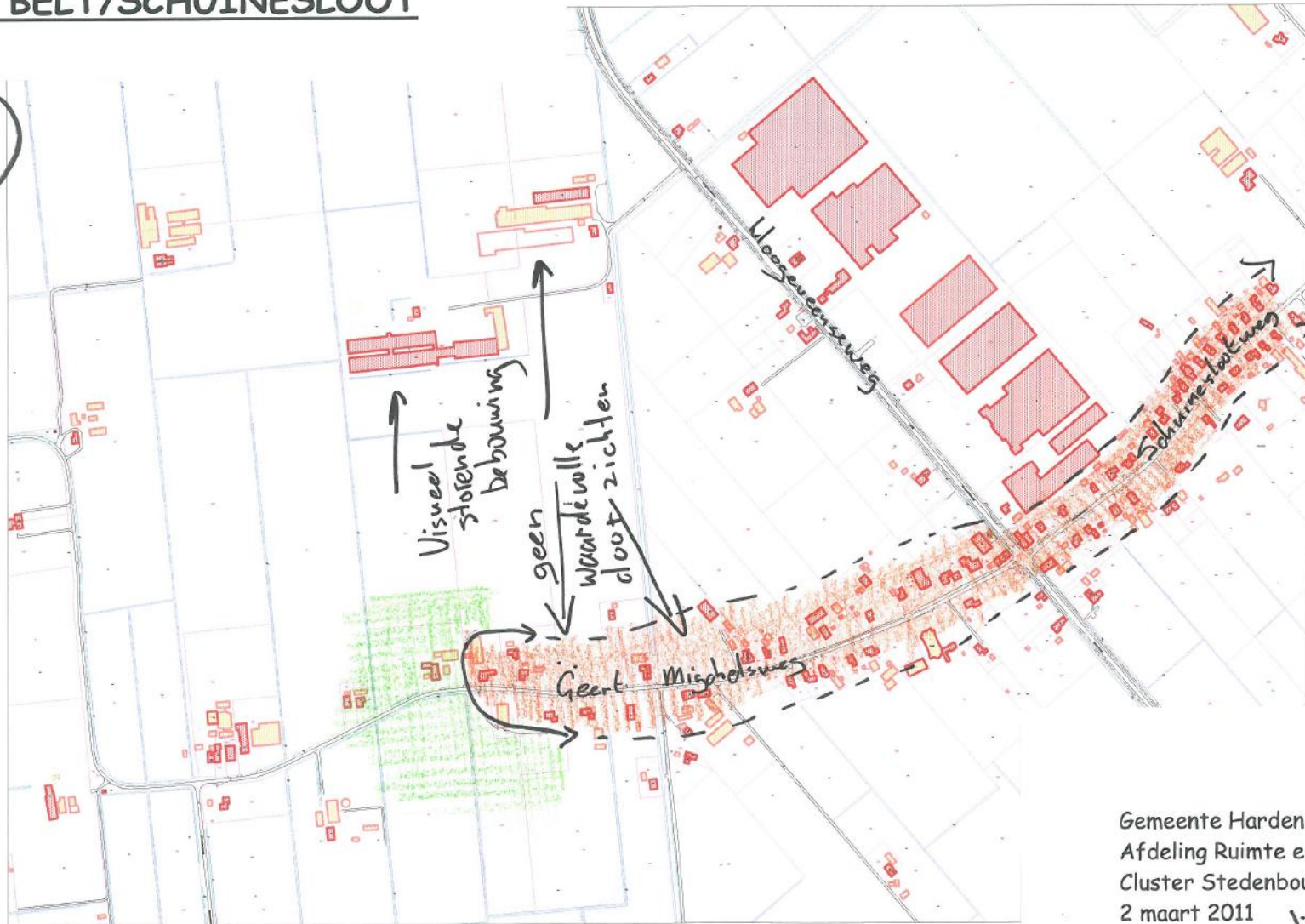
De raad vernoemd,

De voorzitter,

De griffier,

DE BELT/SCHUINESLOOT

1.



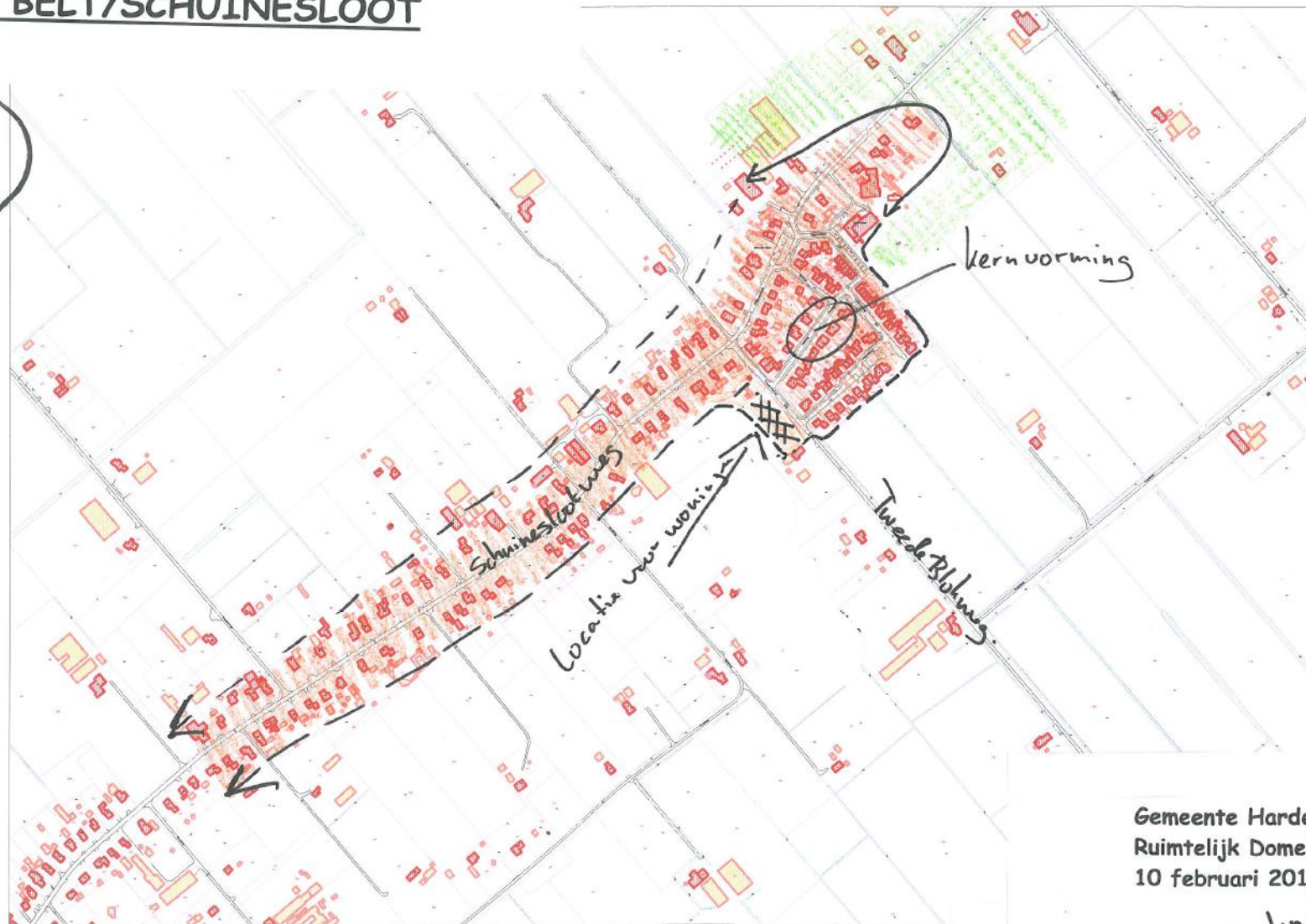
Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Groot.



DE BELT/SCHUINESLOOT

2.



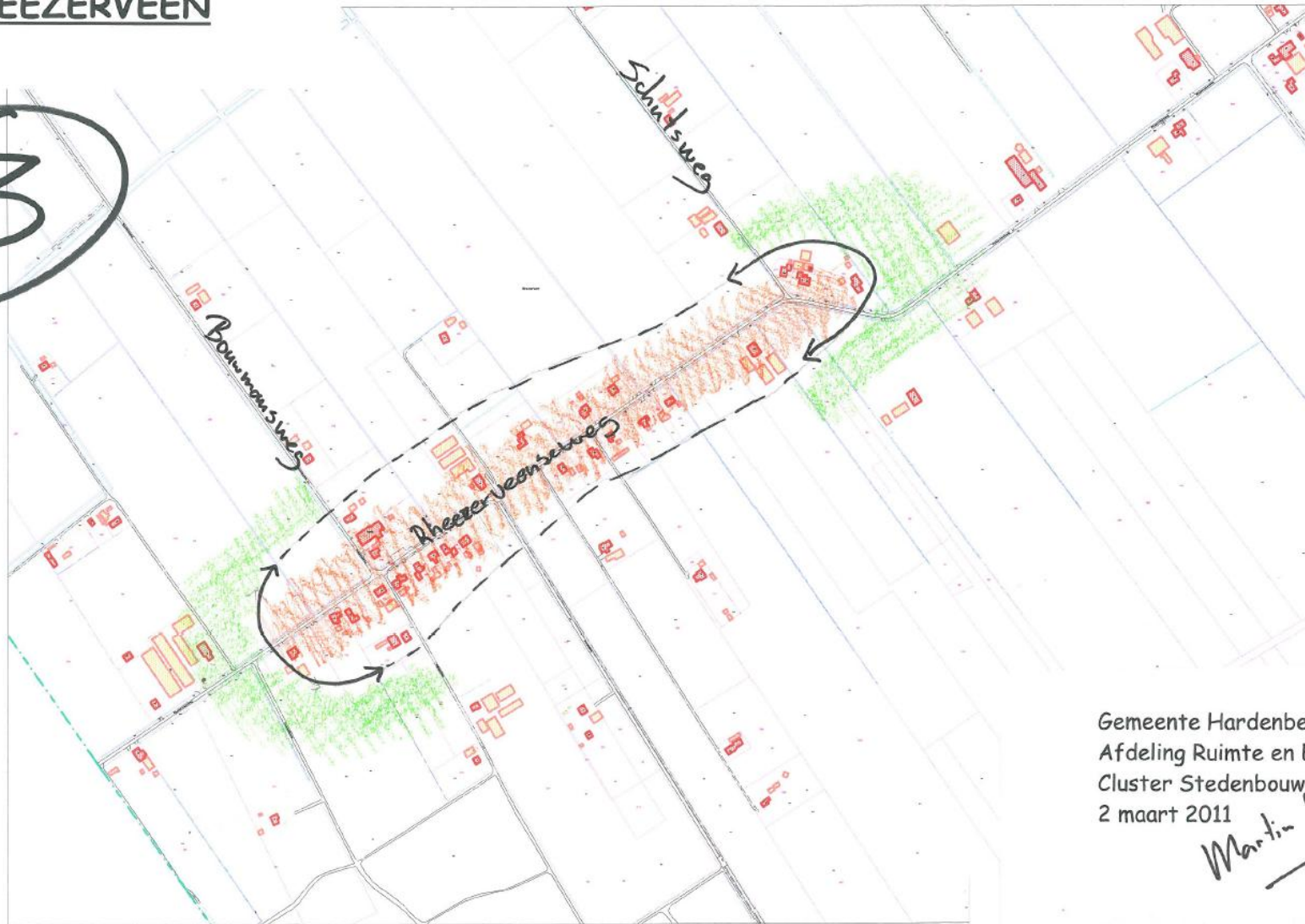
Gemeente Hardenberg
Ruimtelijk Domein
10 februari 2014

Marten de Graaf



RHEEZERVEEN

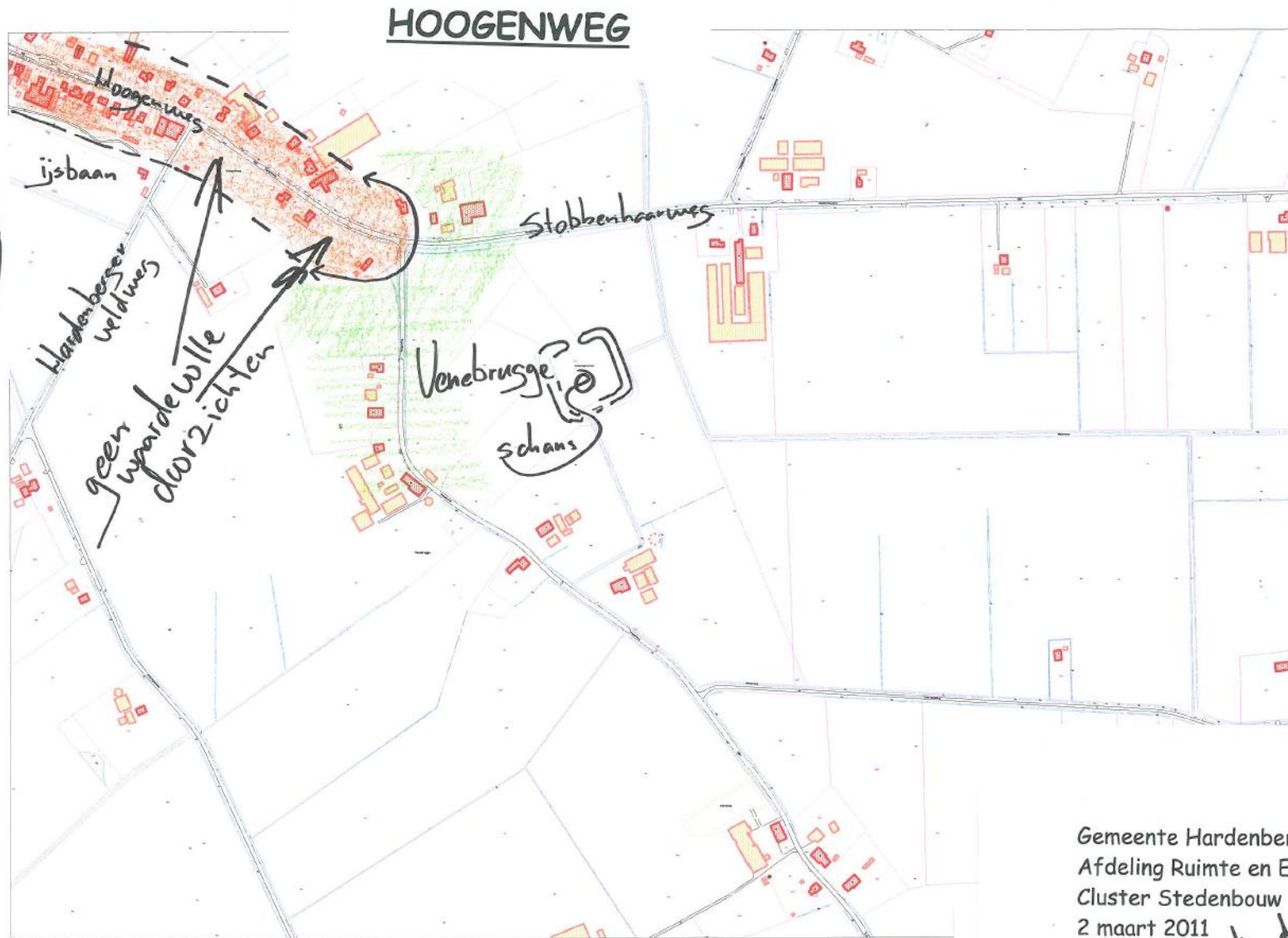
3



Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Groot

4.

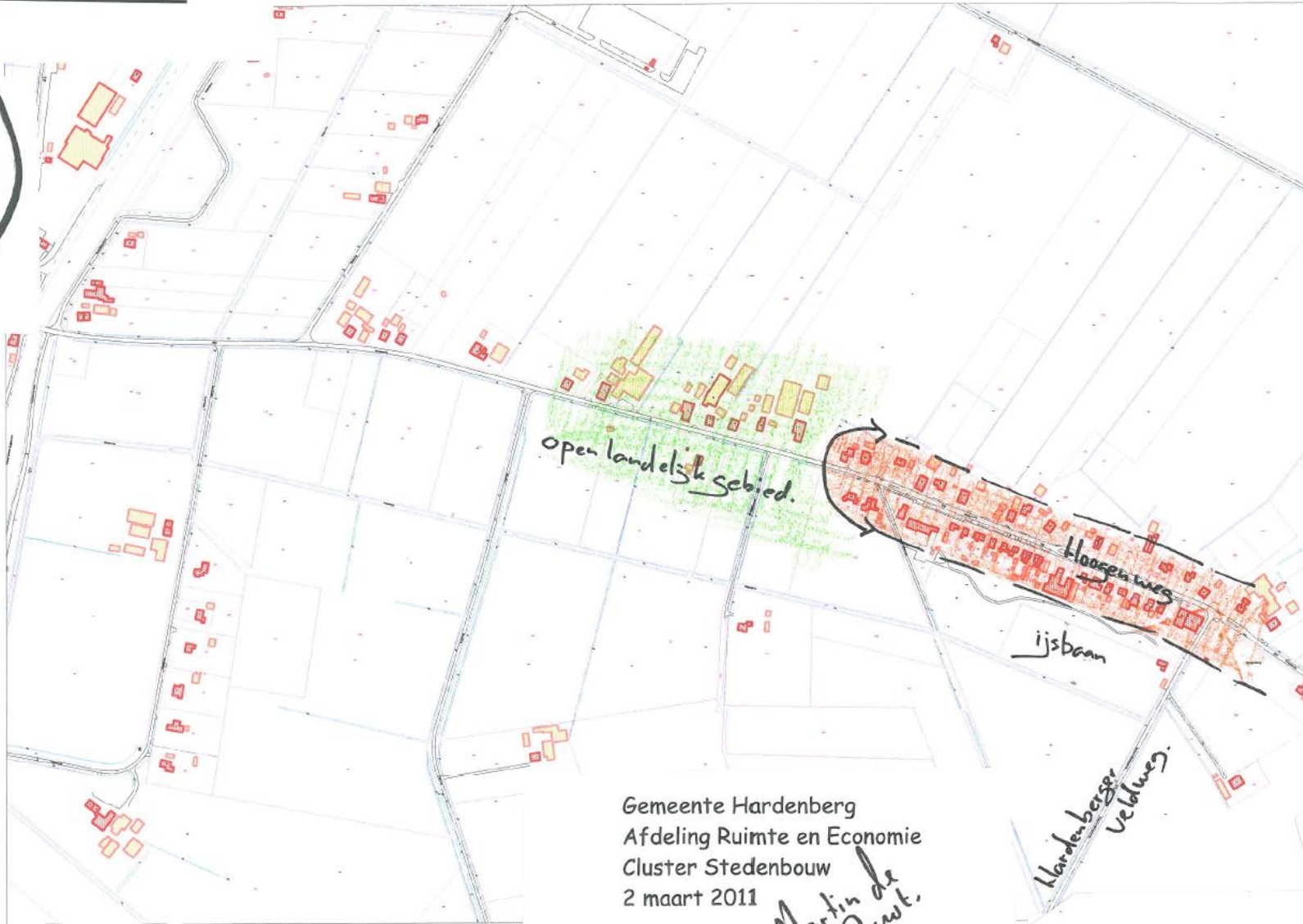


Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Punt.

HOOGENWEG

5



Gemeente Hardenberg
Afdeling Ruimte en Economie
Cluster Stedenbouw
2 maart 2011

Martin de Groot.

RADEWIJK

GEO-INFO_browser Ommen-Hardenberg



Aan de gegevens op deze afdruck kunnen geen rechten worden ontleend.

Vrije tekst regel



Gemeente Hardenberg
Ruimtelijk Domein
10 februari 2014

Martin de Groot

DE KRIM



Aan de gegevens op deze afdruk kunnen geen rechten worden ontleend.

Gemeente Hardenberg
Ruimtelijk Domein
10 februari 2014