



# **ONTWIKKELINGSVISIE**

RADEWIJK, HOOGENWEG, BRUCHTERVELD, SIBCULO



# INHOUDSOPGAVE

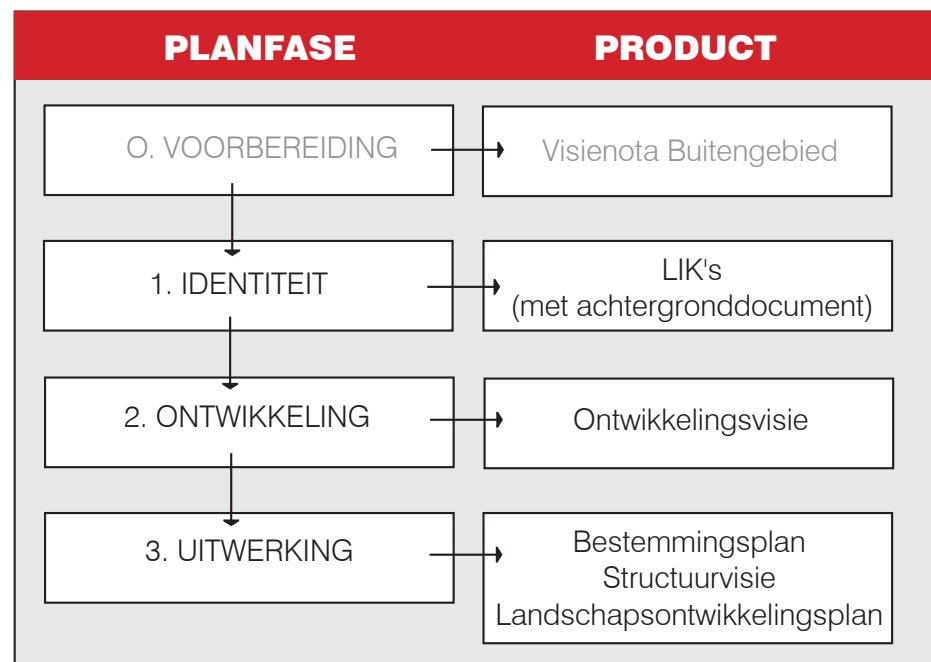
<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld, Sibculo</b>	<b>6</b>
Besloten heideontginningslandschap	6
Essen- en hoevenlandschap	8
Besloten veenontginningslandschap	10

# 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).

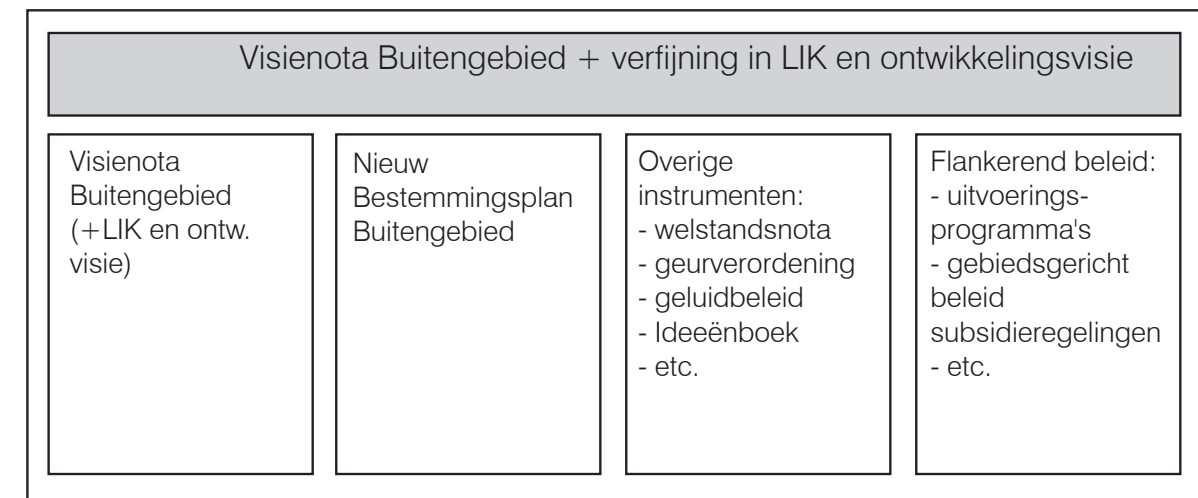
In de LIK's zijn per deelgebied de gebiedskenmerken beschreven. De LIK's geven daardoor een goed beeld van de bestaande situatie. Bij de gebiedskenmerken is een onderscheid gemaakt tussen visuele dragers, dus dat wat je ziet (bebouwing, verkaveling, beplanting, grondgebruik en dergelijke) en niet-visuele 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 m<sup>3</sup> gaan gelden en in het andere gebied een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>, of mogelijk zelfs 2.000 m<sup>3</sup>. In de geldende bestemmingsplannen geldt overigens een maatvoering van maximaal 600 m<sup>3</sup>.
- 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 m<sup>3</sup> naar 1.000 m<sup>3</sup> mogelijk is en in het andere gebied een vergroting van 650 m<sup>3</sup> naar 1.200 m<sup>3</sup>. 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.

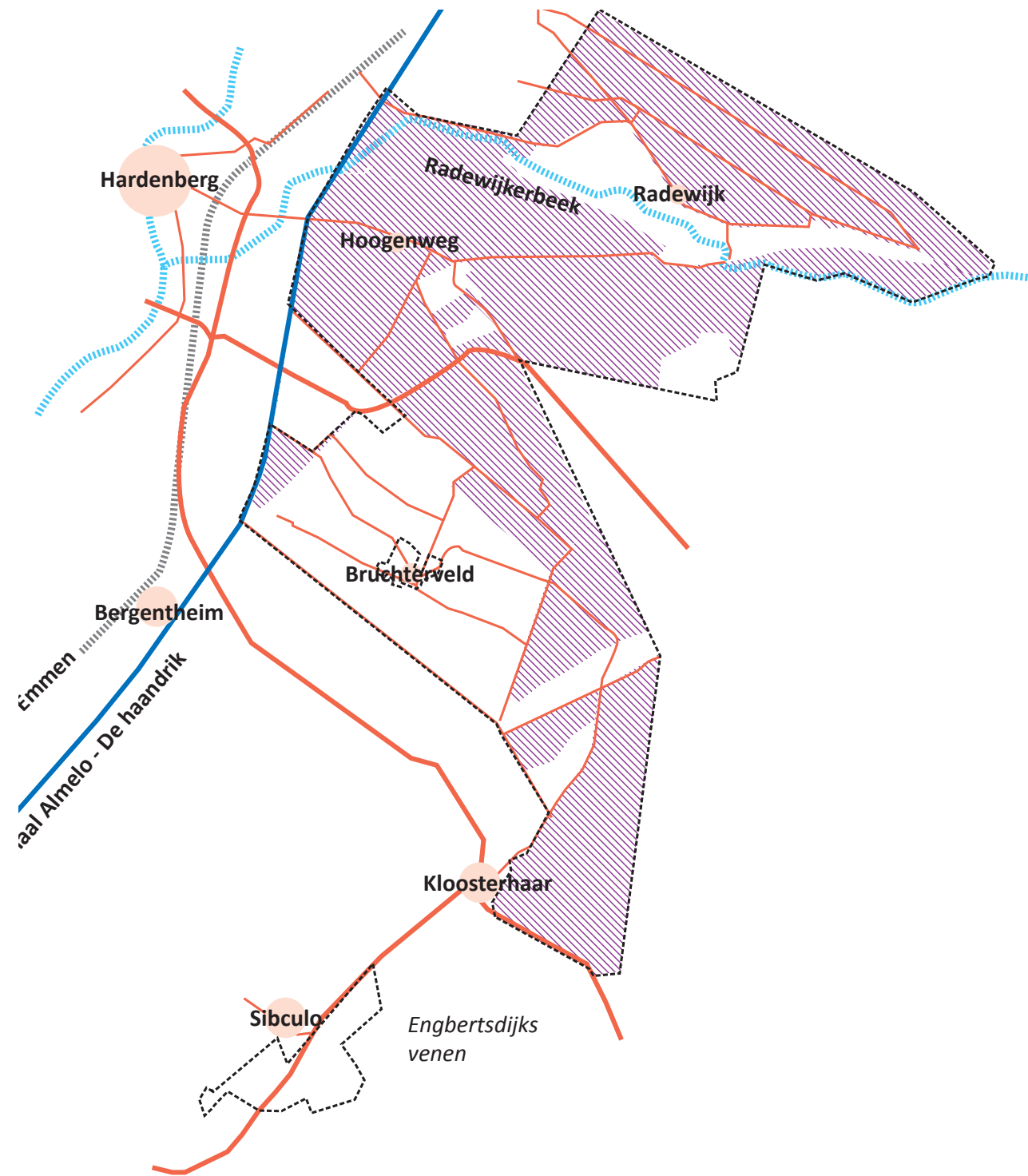
Per landschapstype is in een schema op de rechterpagina aangegeven wat de ontwikkelingsvisie voor het landschapstype is. Op de linkerpagina is de ontwikkelingsvisie "beeldend" gemaakt door middel van referentiefoto's (fotoblad). De foto's zijn als sfeerbeeld bedoeld en hoeven dus niet uit het landschapstype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

### **Lijst van gebruikte afkortingen**

EHS: Ecologische hoofdstructuur.

GBD: Groene en Blauwe Diensten.

VAB: Vrijkomende agrarische bebouwing.



Rechthooftheid landschap



Aanzet stuwwal

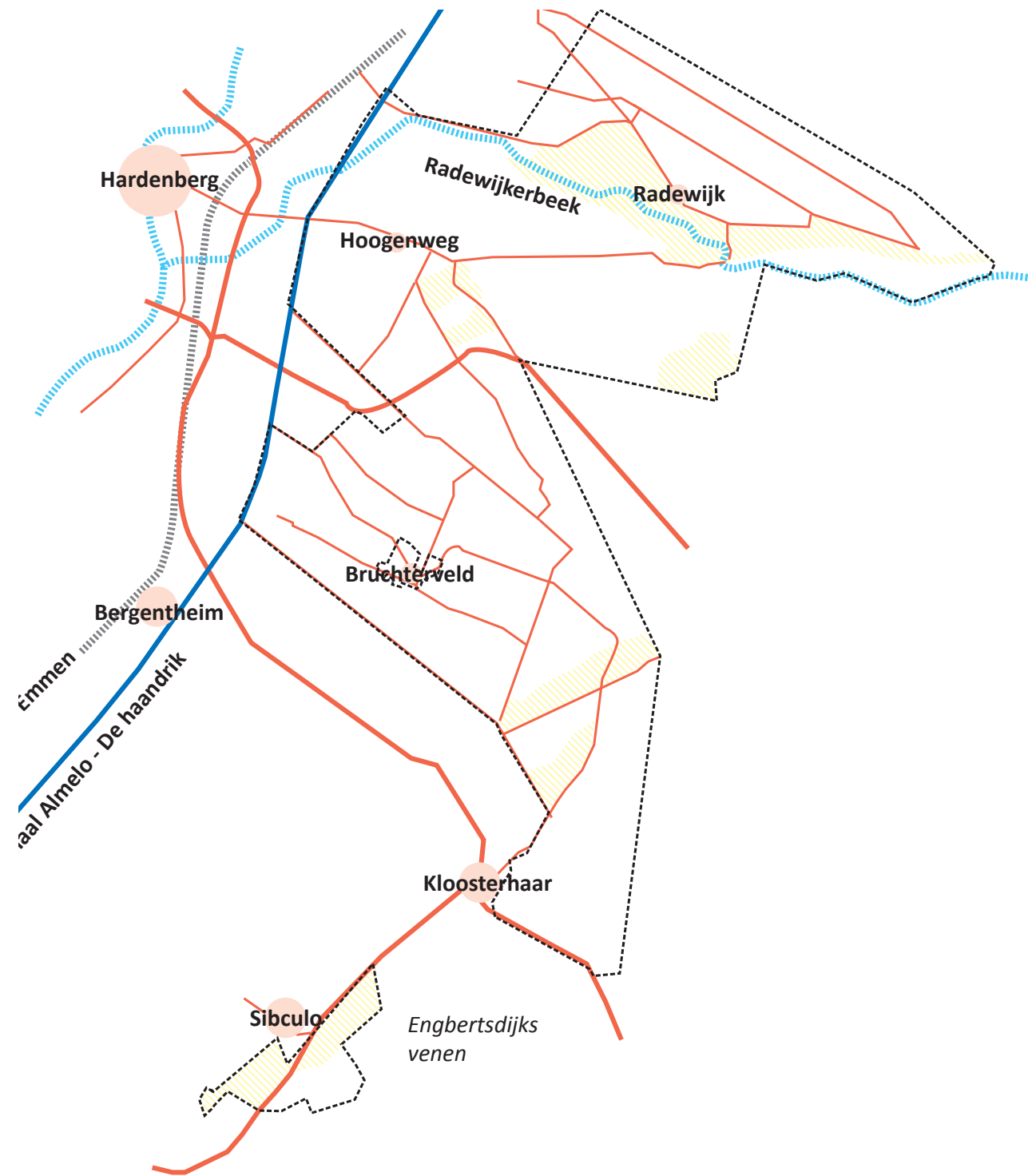


Bebouwingslint Hoogenweg



Caravanstalling in voormalige agrarische bebouwing

DEELGEBIED		RADEWIJK, HOOGENWEG, BRUCHTERVELD, SIBCULO	
LANDSCHAPSTYPE		BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechthoekige kleinschalige verkaveling;</li> <li>- Stuwwal bij grens met Duitsland;</li> <li>- Bebouwingslint Hoogenweg;</li> <li>- Verspreide bebouwing langs wegen, verspreid liggende erven;</li> <li>- Rechthoekige erven in de verkavelingsrichting;</li> <li>- Strack, rechtlijnig wegen patroon, zandwegen bij de stuwwal;</li> <li>- Wegbeplanting, verspreide bosjes, perceelgrensbeplanting.</li> </ul>	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, economie (kleinschalige bedrijvigheid).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliteren van bestaande functies;</li> <li>- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding (kamperen bij de boer);</li> <li>- Bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB;</li> <li>- Toename van de biodiversiteit in stuwwal Sibculo, Kloosterhaar.</li> </ul>	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw, omgeving Volle uren en randwaterleiding beleidsaanduiding beekdalgebied, omgeving Balderhaar intrekgebied drinkwaterwinning.</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen / hoogveengebieden (in cultuur gebracht);                  Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap / veenkoloniaal landschap;                  Stedelijke laag: verspreide bebouwing;                  Lust- en leisurelaag: donkerte.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Gemengd gebied (functies: wonen en bedrijvigheid), ecologische zone stuwwal + Radewijkerbeek (functies: recreatie en biodiversiteit).	
	Waterschap	Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied; kansrijke locaties voor mogelijke noodretentiegebieden aanwijzen; stimuleren van blauwe diensten in combinatie met landbouw; ecologisch herstel Bruchterbeek, de Dooze, stimuleren natuur- en recreatieve functies van zandwinningplassen, verruiming kanaal Almelo -de Haandrik (reeds uitgevoerd).	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water	Tegengaan vernatting en verbreding watergangen.	
	Landschap	Aanleg, herstel en onderhoud van bomenrijen, singels en erfbeplanting en verbeteren zichtbaarheid Radewijkerbeek in het landschap.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Behoud kleine bosjes (bieden rust-en vluchtmogelijkheden voor de voorkomende diersoorten), ontwikkelen natte structuur Radewijkerbeek.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren, bij stoppers hergebruik VAB's en Rood voor Rood. Verbetering landbouwstructuur door vrijwillige kavelruil.	Bestemmingplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen	Nieuwe woningen in buurtschap Hoogenweg.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Kleinschalige mogelijkheden (B&B, zorg, etc), al dan niet gekoppeld aan agrarische bedrijven; stimuleren recreatiefunctie bij zandwinplassen, grens Duitsland oppakken als toeristisch thema.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
	Externe veiligheid		



Radewijkerbeek



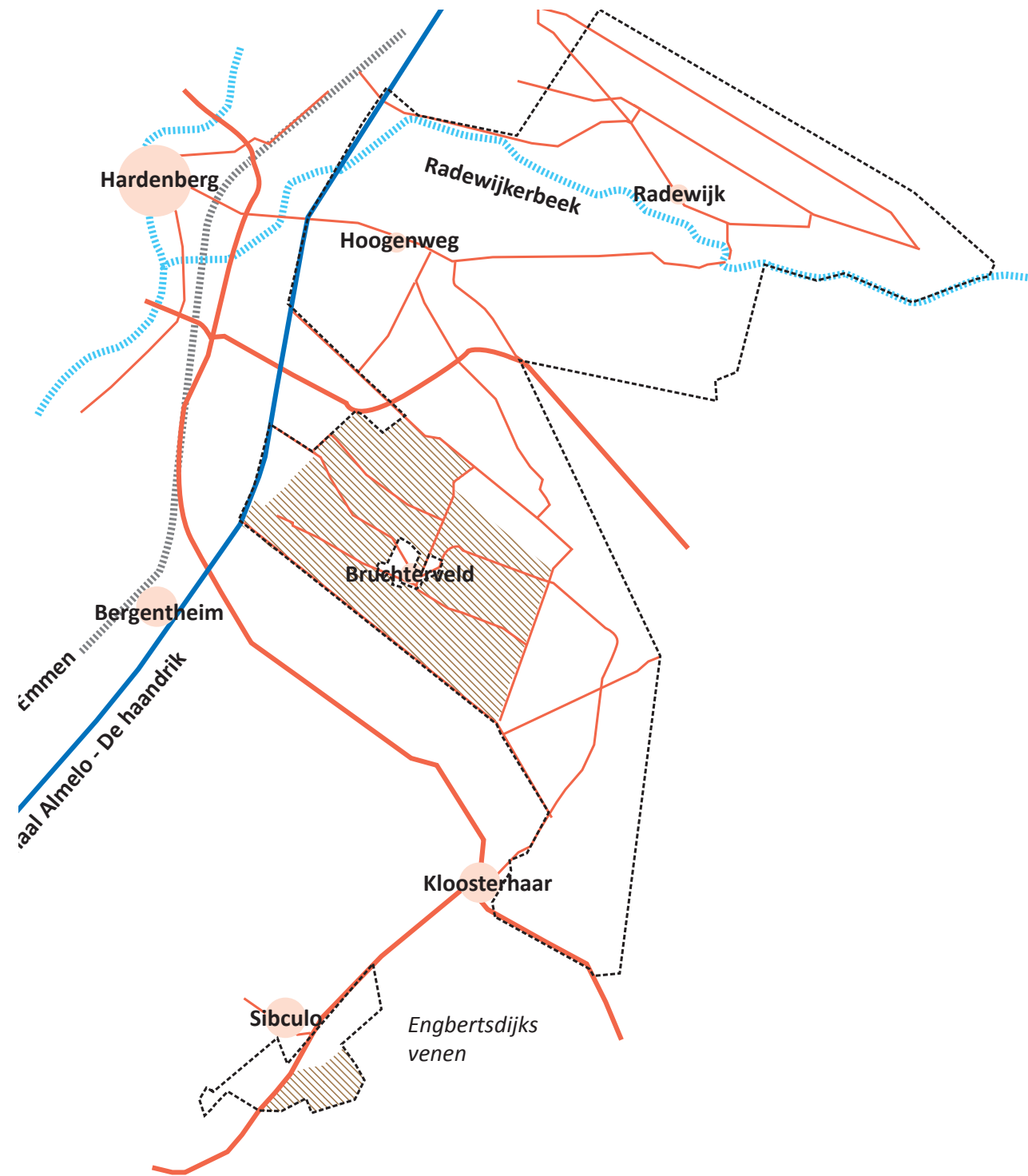
Es Hoogenweg



Stuwwal



DEELGEBIED		RADEWIJK, HOOGENWEG, BRUCHTERVELD, SIBCULO	
LANDSCHAPSTYPE		ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige verkaveling van essen;</li> <li>- Hoge ligging ten opzichte van omgeving;</li> <li>- Stuwwal Sibculo/ Kloosterhaar;</li> <li>- Zwermessen Radewijk;</li> <li>- Cultuurhistorische waardevolle bebouwing met traditionele erfinrichting (Venebrugge);</li> <li>- Erven met losse strooing gebouwen en grote bomen op het erf;</li> <li>- Venebrugger schans;</li> <li>- Kronkelige wegen, zandwegen;</li> <li>- Wegbeplanting, solitaire bomen en boomgroepen.</li> </ul>	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, natuur, (verbrede) landbouw, economie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliteren van bestaande functies;</li> <li>- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding;</li> <li>- Bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB;</li> <li>- Toename van de biodiversiteit in Radewijkerbeek.</li> </ul>	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw, Radewijkerbeek aangegeven als zoekgebied ecologische verbindingzone, Vennebrugge: bijzonder gebied met landgoederen, omgeving Balderhaar intrekgebied drinkwaterwinning.</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen / stuwwallen;                  Laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap;                  Stedelijke laag: verspreide bebouwing;                  Lust- en leisurelaag: donkerte / gebieden voor verblijfsrecreatie / landgoederen en buitenplaatsen.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Gemengd gebied (functies: wonen en bedrijvigheid), ecologische zone omgeving Radewijk, Sibculo (functies: recreatie en biodiversiteit).	
	Waterschap	Waterplan: Ecologisch herstel van Radewijkerbeek.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water	Tegengaan verdroging esdekken en bodemkundige waarden, natuurlijker (verhoging) zomer- en winterpeil Radewijkerbeek.	
	Landschap	Ecologisch herstel Radewijkerbeek.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Ontwikkelen natte structuur Radewijkerbeek (Stuwen vervangen door natuurlijke cascades, beekprocessen half natuurlijk).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren; bij bedrijfsbeëindiging hergebruik VAB's en Rood voor Rood).	Bestemmingplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen		
	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Kleinschalige mogelijkheden, alleen gekoppeld aan agrarische bedrijven, herstel oud wandelpad langs de Radewijkerbeek, toegang mogelijk maken tot Venebruggerschans.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
Externe veiligheid			



Bosstrook



Perceelgrensbeplanting

DEELGEBIED		RADEWIJK, HOOGENWEG, BRUCHTERVELD, SIBCULO	
LANDSCHAPSTYPE		BESLOTEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rationele strokenverkaveling, wijkenstructuur herkenbaar in de verkaveling;</li> <li>- Verspreide bebouwing langs wegen;</li> <li>- Rechthoekige verspreid liggende erven;</li> <li>- Bochtige wegen;</li> <li>- Wegbeplanting, perceelgrensbeplanting en bosstoken;</li> <li>- T 'lijntje overgang besloten naar open veenlandschap.</li> </ul>	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw en economie (kleinschalige bedrijvigheid).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliteren van bestaande functies;</li> <li>- Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding, bij bedrijfsbeëindiging ruime mogelijkheden voor functieverandering en hergebruik VAB;</li> <li>- Versterking biodiversiteit in bossen.</li> </ul>	
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: hoogveenontginningen;                      Stedelijke laag: verspreide bebouwing / woonwijken 1955 - nu;                      Lust- en leisurelaag: donkerte.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Gemengd gebied (functies: wonen en bedrijvigheid).	
	Waterschap	Waterplan: Stimuleren van blauwe diensten in combinatie met landbouw.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water	Verbetering waterberging buitengebied d.m.v. verbreding watergangen.	
	Landschap	Behoud en versterking veenbosjes met heiderestanten.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Herstel heideterreinen voor flora en fauna, behoud bosopstanden (belang broed-, slaap-, en vluchtplaats roofvogels), benutten natuurpotenties zandwinplassen.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Aandacht voor stoppers (Hergebruik VAB's en Rood voor Rood). Mogelijkheden voor maatschappelijke diensten. Ruime agr. erven, verbetering landbouwstructuur door kavelruil. Bestaande bedrijven faciliteren.	Bestemmingplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen		
	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme		
	Externe veiligheid		





**N**ieuwland

**Ontwikkelingsvisie Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld, Sibculo**

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**

RADEWIJK, HOOGENWEG, BRUCHTERVELD, SIBCULO