



ONTWIKKELINGSVISIE

DEDEMSVAART ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEN

INHOUDSOPGAVE

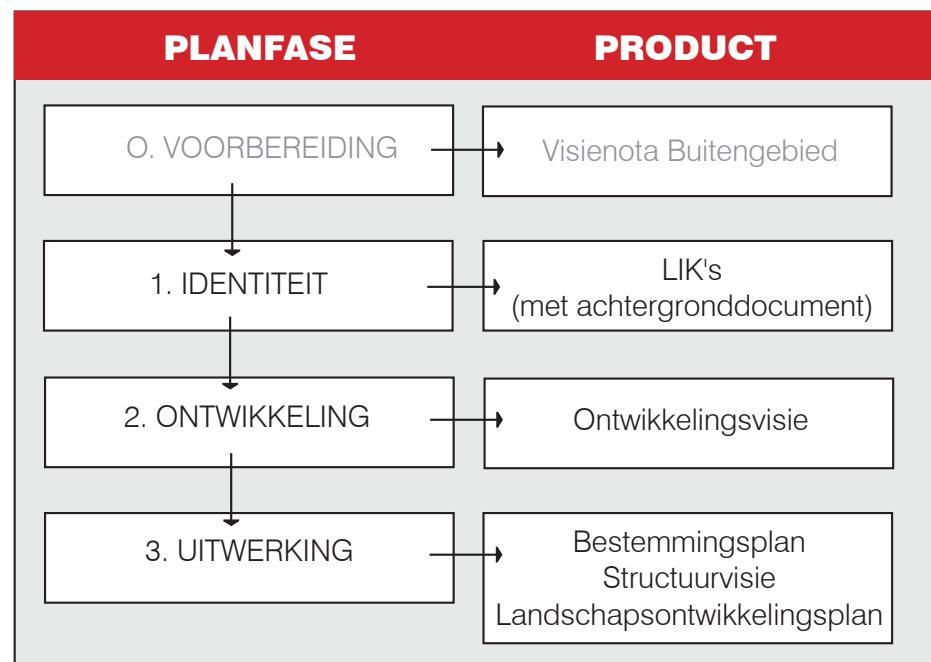
Inleiding	4
Dedemsvaart zuid - Rheezerveen - Heemserveen	6
Open veenontginningslandschap	6
Besloten veenontginningslandschap	8
Besloten heideontginningslandschap	10

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).

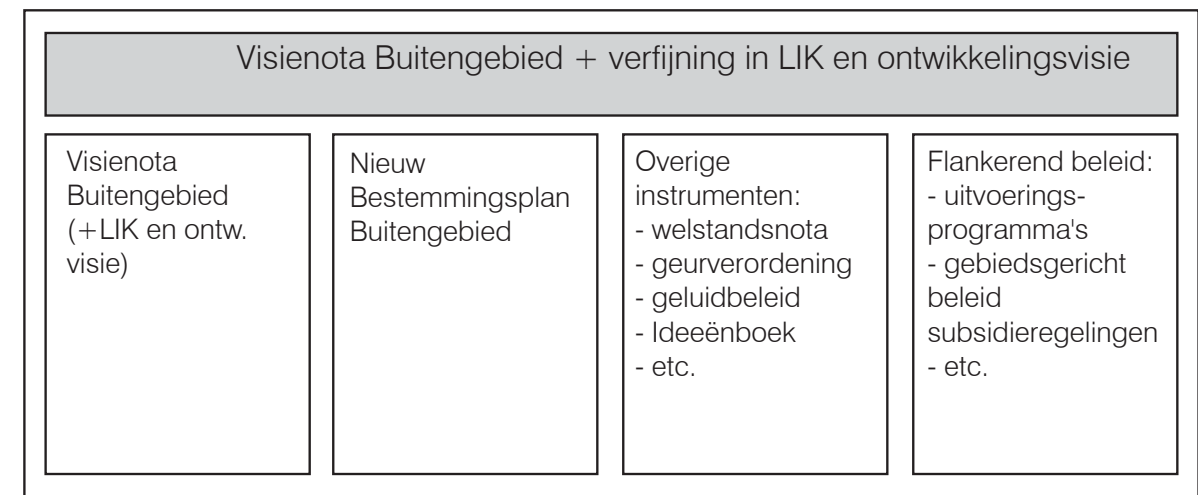
In de LIK's zijn per deelgebied de gebiedskenmerken beschreven. De LIK's geven daardoor een goed beeld van de bestaande situatie. Bij de gebiedskenmerken is een onderscheid gemaakt tussen visuele dragers, dus dat wat je ziet (bebouwing, verkaveling, beplanting, grondgebruik en dergelijke) en niet-visuele 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 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.

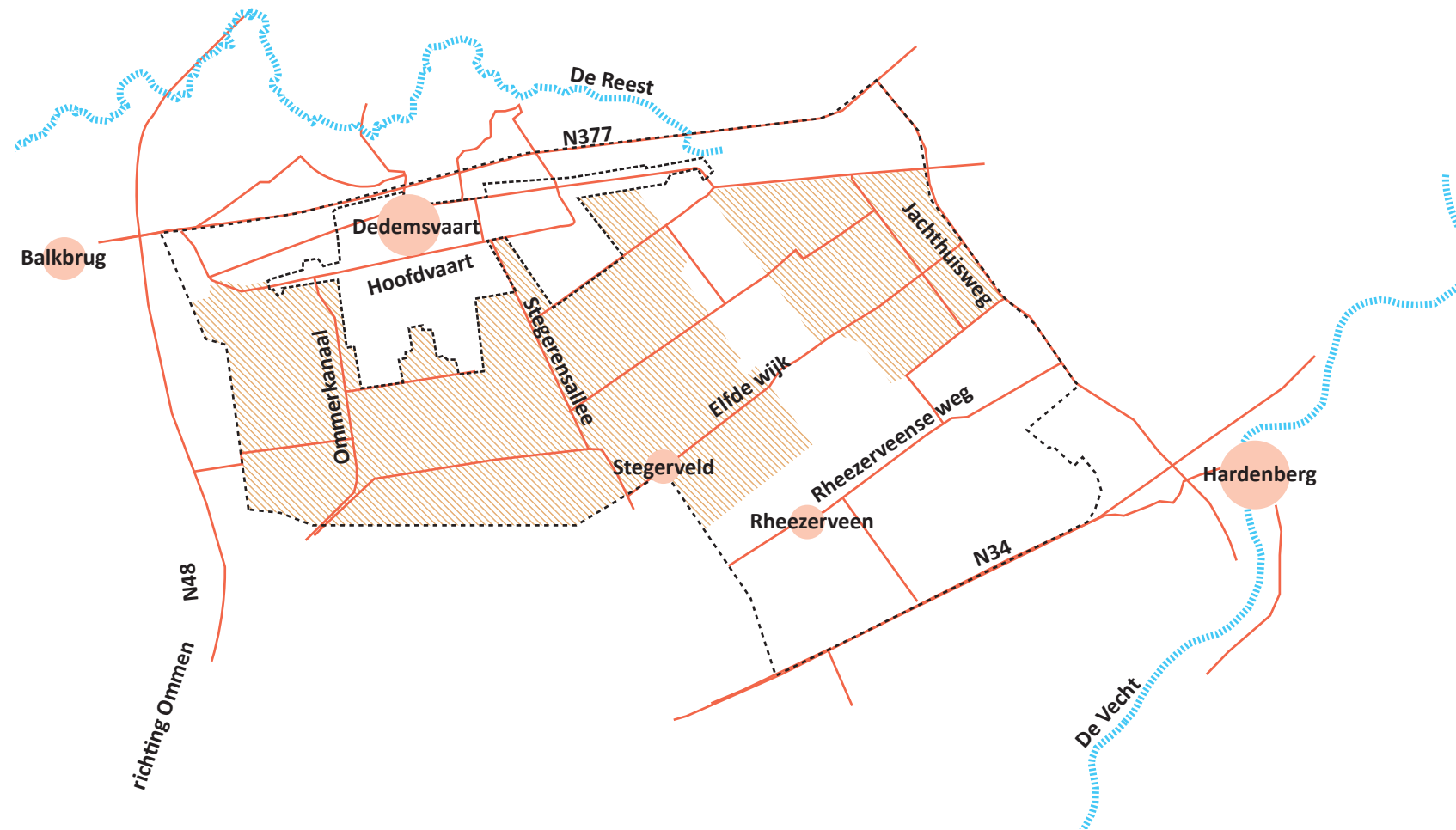
Per landschapstype is in een schema op de rechterpagina aangegeven wat de ontwikkelingsvisie voor het landschapstype is. Op de linkerpagina is de ontwikkelingsvisie "beeldend" gemaakt door middel van referentiefoto's (fotoblad). De foto's zijn als sfeerbeeld bedoeld en hoeven dus niet uit het landschapstype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

Lijst van gebruikte afkortingen

EHS: Ecologische hoofdstructuur.

GBD: Groene en Blauwe Diensten.

VAB: Vrijkomende agrarische bebouwing.



Openheid



Nieuw agrarisch erf

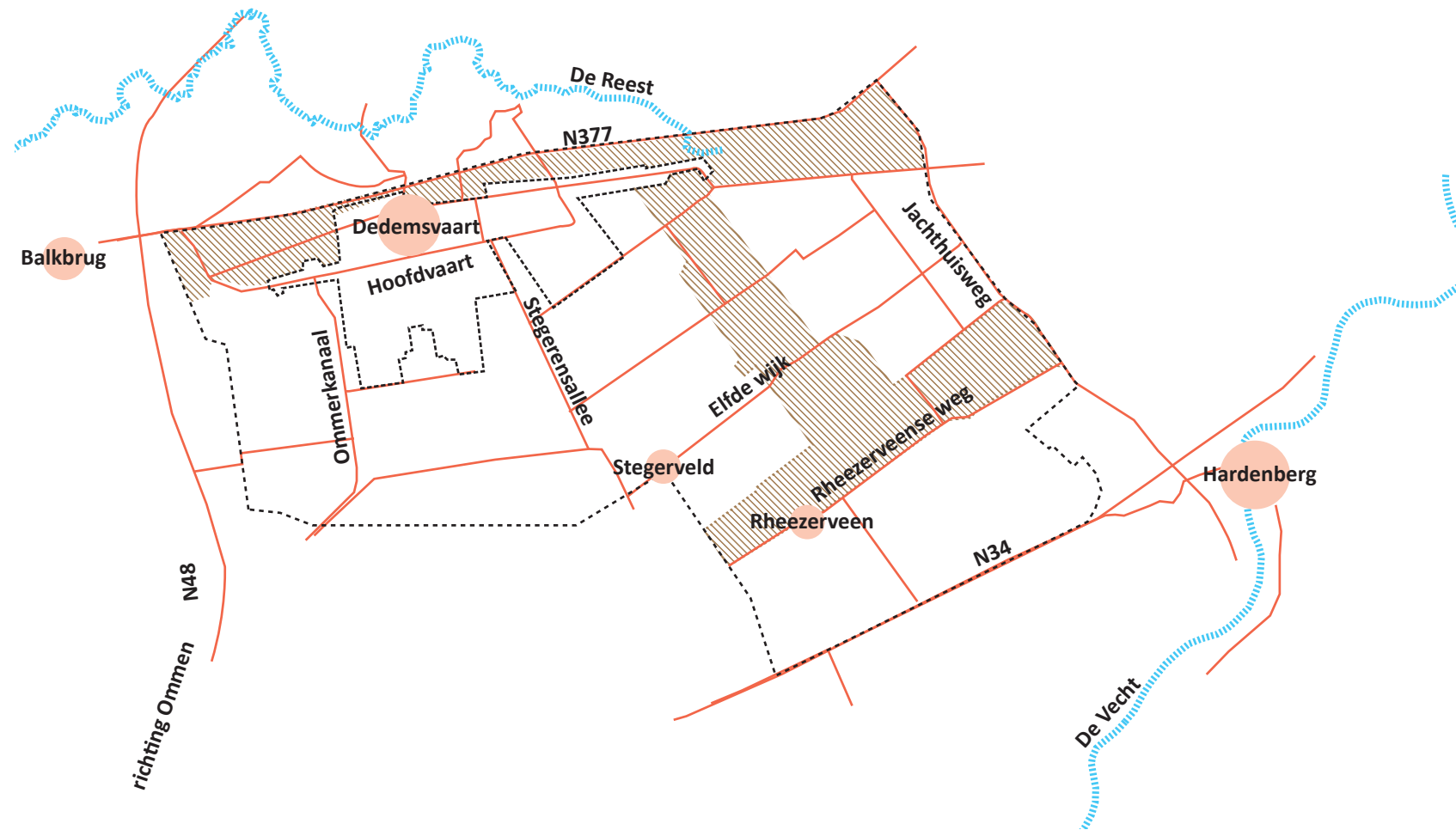


Rechthooftheid landschap



Stegerensallee

DEELGEBIED		DEDEMSVAART ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEN	
LANDSCHAPSTYPE		OPEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsassen Rheezerveen en Dedemsvaartseweg, wijkenstructuur; - Openheid, grootschalig agrarisch gebied, waardevolle doorzichten; - Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg; - Verspreide bebouwing langs wegen, groninger boerderijen; - Strak, rechtlijnig wegenpatroon; - Wegbeplanting langs oude ontsluitingswegen. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Landbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet-agrarische functies kunnen zich verder ontwikkelen voor zover de landbouwfunctie hier niet door wordt belemmerd; - Primaat voor ontwikkeling agrarisch grondgebruik: schaalvergroting en intensivering van bestaande bedrijven, beperkte ruimte voor nieuwvestiging en bedrijfsverplaatsing van agrarische bedrijven; - Bij bedrijfsbeëindiging voorkeur voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid in VAB's (geen belemmering voor huidige landbouw); - Nieuwe woonfuncties alleen na splitsing van te behouden voormalige boerderijen; - Behoud van de biodiversiteit. 	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw, kansrijk zoekgebied voor windenergie (westelijk deel). Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: hoogveengebieden (in cultuur gebracht); Laag van het agrarisch cultuurlandschap: veenkoloniaal landschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisurelaag: donkerte.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Landbouwonwikkelingsgebied (functie: grootschalige landbouw).	
	Waterschap	Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied; kansrijke locaties voor mogelijke noodretentiegebieden aanwijzen; stimuleren van blauwe diensten in combinatie met landbouw.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water		
	Landschap	Behoud openheid en onderhoud bestaande wijken.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Behoud openheid en stilte (rust- en foerageergebied voor roofvogels).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Ruime agrarische erven. Bestaande bedrijven faciliteren. Beperkte ruimte voor nieuwvestiging.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Wonen	Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging en splitsing voormalige boerderij (meerdere wooneenheden).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijvigheid.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Wandel- en fietsverbinding Dedemsvaart zuid naar Vechtdal verbeteren.	
Externe veiligheid			



Colenbrandersbos



Recreatieve voorziening

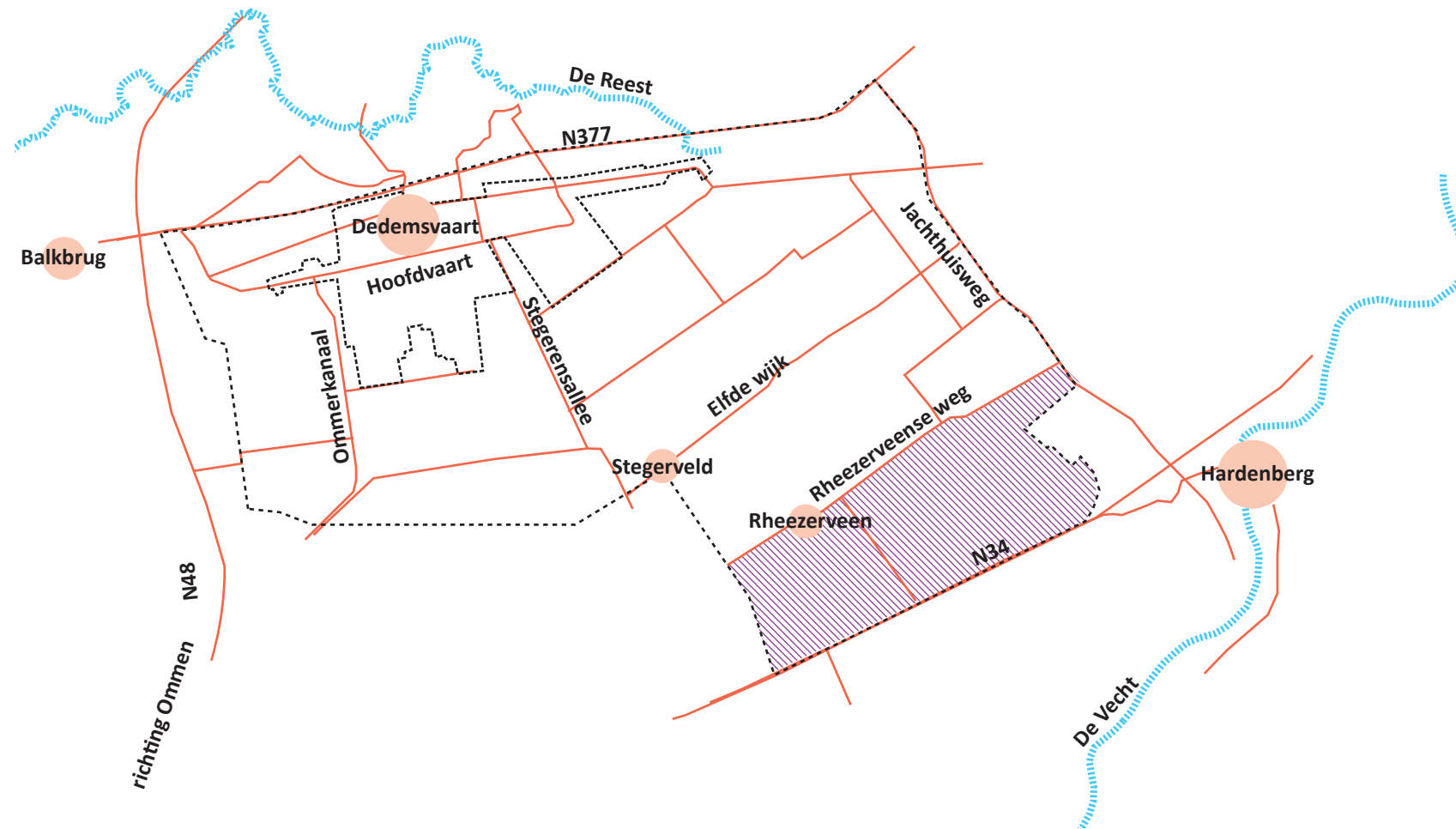


Rheezeerveenseweg



Stobbeplas

DEELGEBIED		DEDEMSVAART ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEN	
LANDSCHAPSTYPE		BESLOTEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Rationele, lange strokenverkaveling; - Half open tot besloten landschap; - Bebouwingslint Rheezeerveen, verspreide bebouwing; - Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg; - Strak, rechtlijnig wegenpatroon; - Wegbeplanting; - Donker gebied; - Beslotenheid Colenbranderbos. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, recreatie.</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 en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen; - Behoud van de huidige kwaliteit van biodiversiteit in het Colenbrandersbos. 	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw, omgeving Klimberg aaneengesloten structuur van natuurgebieden (bestaande natuur, nieuwe natuur EHS).</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: hoogveengebieden (in cultuur gebracht); Laag van het agrarisch cultuurlandschap: veenkoloniaal landschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisurelaag: donkerte en gebieden voor verblijfsrecreatie.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	Visie nota buitengebied: Landbouwontwikkelingsgebied (functie: grootschalige landbouw), ecologische verbindingzone Colenbranderbos (functies: recreatie, biodiversiteit).	
	Waterschap	Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied; kansrijke locaties voor mogelijke noodretentiegebieden aanwijzen; stimuleren van blauwe diensten in combinatie met landbouw.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water		
	Landschap	Aanpak wijken voor herkenbaarheid strokenverkaveling.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, LOP, GBD.
	Biodiversiteit	Behoud bosopstanden (belang broed-, slaap-, en vluchtplaats vogels), ontwikkeling ecologische verbinding Colenbrandersbos.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Hergebruik VAB's en Rood voor Rood. Bestaande bedrijven faciliteren.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen	Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging en toepassing Rood voor Rood, woningbouw toestaan in Bebouwingslint Rheezeerveenseweg.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Economie en infrastructuur	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijvigheid.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Kleinschalige mogelijkheden, al dan niet gekoppeld aan agrarische bedrijven. Wandel- en fietsverbinding Dedemsvaart zuid naar Vechtdal verbeteren.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
Externe veiligheid			



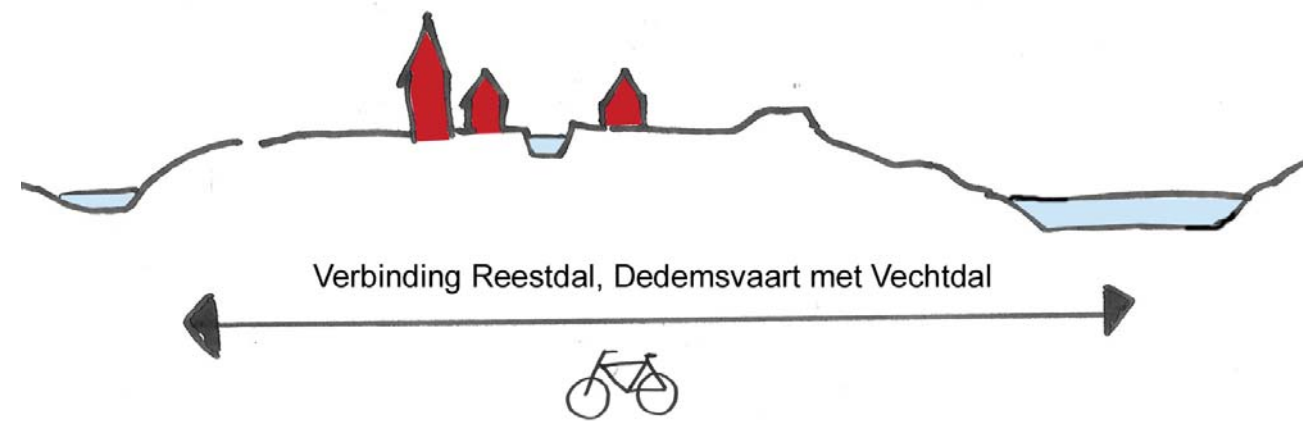
N34



Halfopen landschap



Berkenlanen



Verbetering recreatieve verbinding Reestdal, Dedemsvaart naar Vechtdal

DEELGEBIED		DEDEMSVAART ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEN	
LANDSCHAPSTYPE		BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Rechthoekige verkaveling (kleinschaliger dan veenkoloniaal landschap) vanaf ontginningsassen; - Halfopen tot besloten landschap, kleinschalig gebied; - Verspreide bebouwing langs wegen, bebouwingslint Rheezerveen; - Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg, verspreid liggende erven; - Strak rechtlijnig wegenpatroon; - Wegbeplanting met berk en Klimbergbos met heiderelicten. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, recreatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliteren van bestaande functies; - Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: verbreding; - Bij bedrijfsbeëindiging mogelijkheden hergebruik VAB, bieden van enige groeimogelijkheden aan al gevestigde bedrijven en ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid op bestaande erven; - De instandhouding en, waar mogelijk, verbetering van de recreatieve routing (verbinding Reestdal, Dedemsvaart naar Vechtdal) / dagrecreatief medegebruik van landbouwgronden, behoud kwaliteit van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen (campings en bungalowparken); - Behoud van de huidige kwaliteit en streven naar een toename van de biodiversiteit in het Klimberg. 	
Bestaand beleid	Nationaal		
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: schoonheid van de moderne landbouw, omg. Haar ten oosten van Hardenberg; mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens, omgeving Klimberg aaneengesloten structuur van natuurgebieden (bestaande natuur, nieuwe natuur EHS).</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen; Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisurelaag: donkerte en gebieden voor verblijfsrecreatie.</p>	
	Regionaal		
	Gemeente	<p>Visie nota buitengebied: Landbouwontwikkelingsgebied (functie: grootschalige landbouw), ecologische verbindingzone Colenbranderbos (functies: recreatie, biodiversiteit), N34 economische zone (functies: economie en infrastructuur), opwaardering naar 100km.</p>	
	Waterschap	<p>Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied; kansrijke locaties voor mogelijke noodretentiegebieden aanwijzen; stimuleren van blauwe diensten in combinatie met landbouw.</p>	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water	Verbetering waterberging buitengebied d.m.v. verbreding watergangen.	
	Landschap	Behoud en versterking bestaande ruimtelijke kwaliteiten (halfopen tot besloten landschap).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, LOP, GBD.
	Biodiversiteit	Behoud beplantingen op erven en langs wegen, verbetering aansluiting Klimbergbos bij bosgebied Rheeze.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Aandacht voor stoppers (Hergebruik VAB's en Rood voor Rood). Ruime agr. erven, maar wel afstemmen op de landschapsstructuur. Uitdaging: "Grootschalig boeren, in kleinschalig landschap". Bestaande bedrijven faciliteren.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen	Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging en toepassing Rood voor Rood.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Economie en infrastructuur	Opwaardering N377 en opwaardering N34 tot 100 km/uur weg. Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven. Geen nieuwe bedrijven met verkeersaantrekkende werking. Haardijk wel geschikt voor bedrijfsvestiging in VAB.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Kleinschalige mogelijkheden (B&B, zorg, etc), al dan niet gekoppeld aan agrarische bedrijven; Recreatieve routing verbinding fietsers en voetgangers Reestdal, Dedemsvaart naar Vechtdal en passage N34 voor wandel- en fietsverkeer.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
	Externe veiligheid		



Nieuwland

Ontwikkelingsvisie Dedemsvaart zuid - Rheezerveen - Heemerveen

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

DEDEMSVAART ZUID - RHEEZERVEEN - HEEMSERVEEN