



ONTWIKKELINGSVISIE

RHEEZE, DIFFELEN EN OMGEVING

INHOUDSOPGAVE

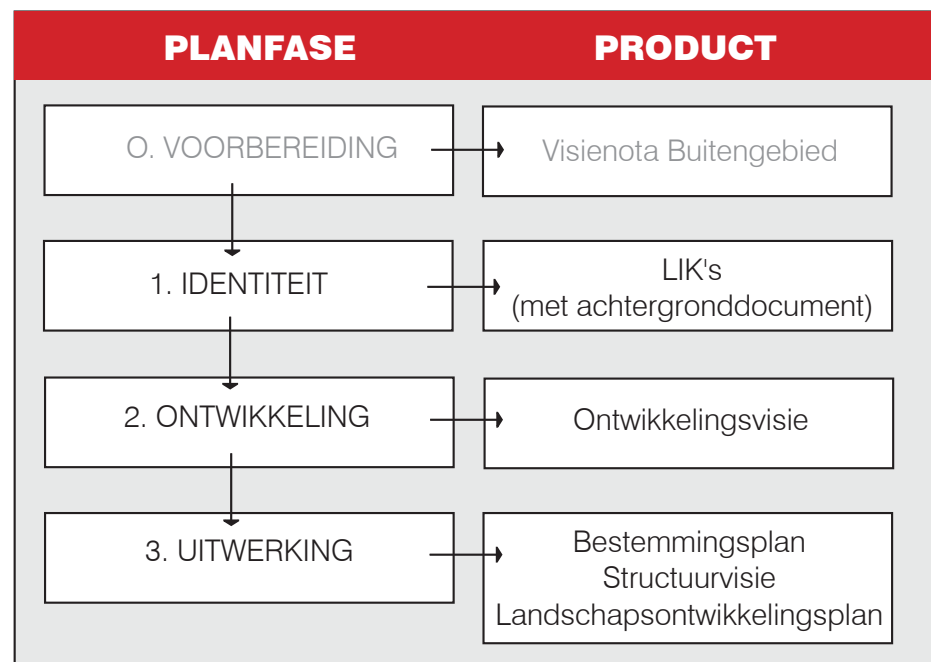
Inleiding	4
Rheeze, Diffelen en omgeving	6
Beekdallandschap	6
Essen- en hoevenlandschap	8
Besloten heideontginningslandschap	10

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).

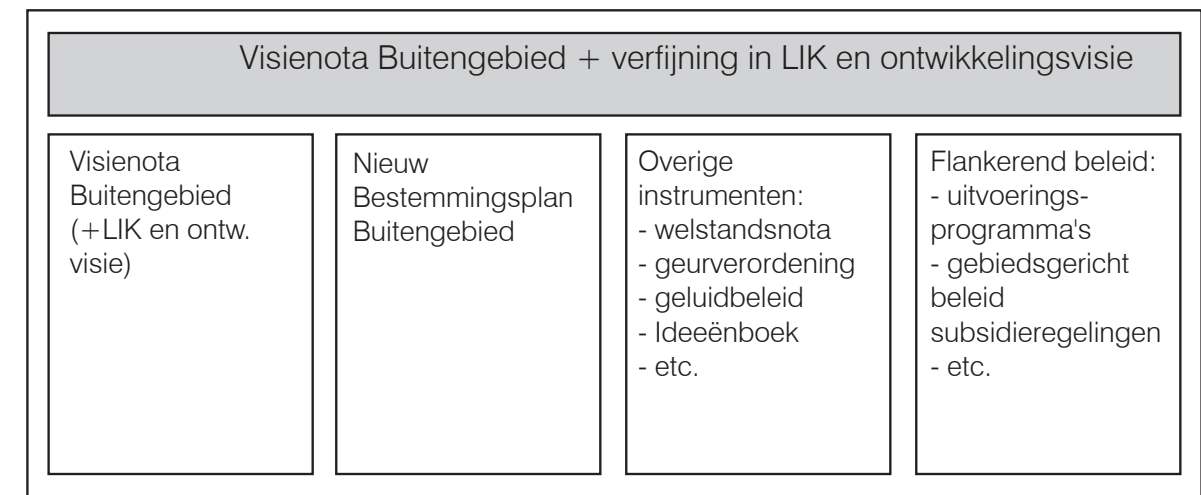
In de LIK's zijn per deelgebied de gebiedskenmerken beschreven. De LIK's geven daardoor een goed beeld van de bestaande situatie. Bij de gebiedskenmerken is een onderscheid gemaakt tussen visuele dragers, dus dat wat je ziet (bebouwing, verkaveling, beplanting, grondgebruik en dergelijke) en niet-visuele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

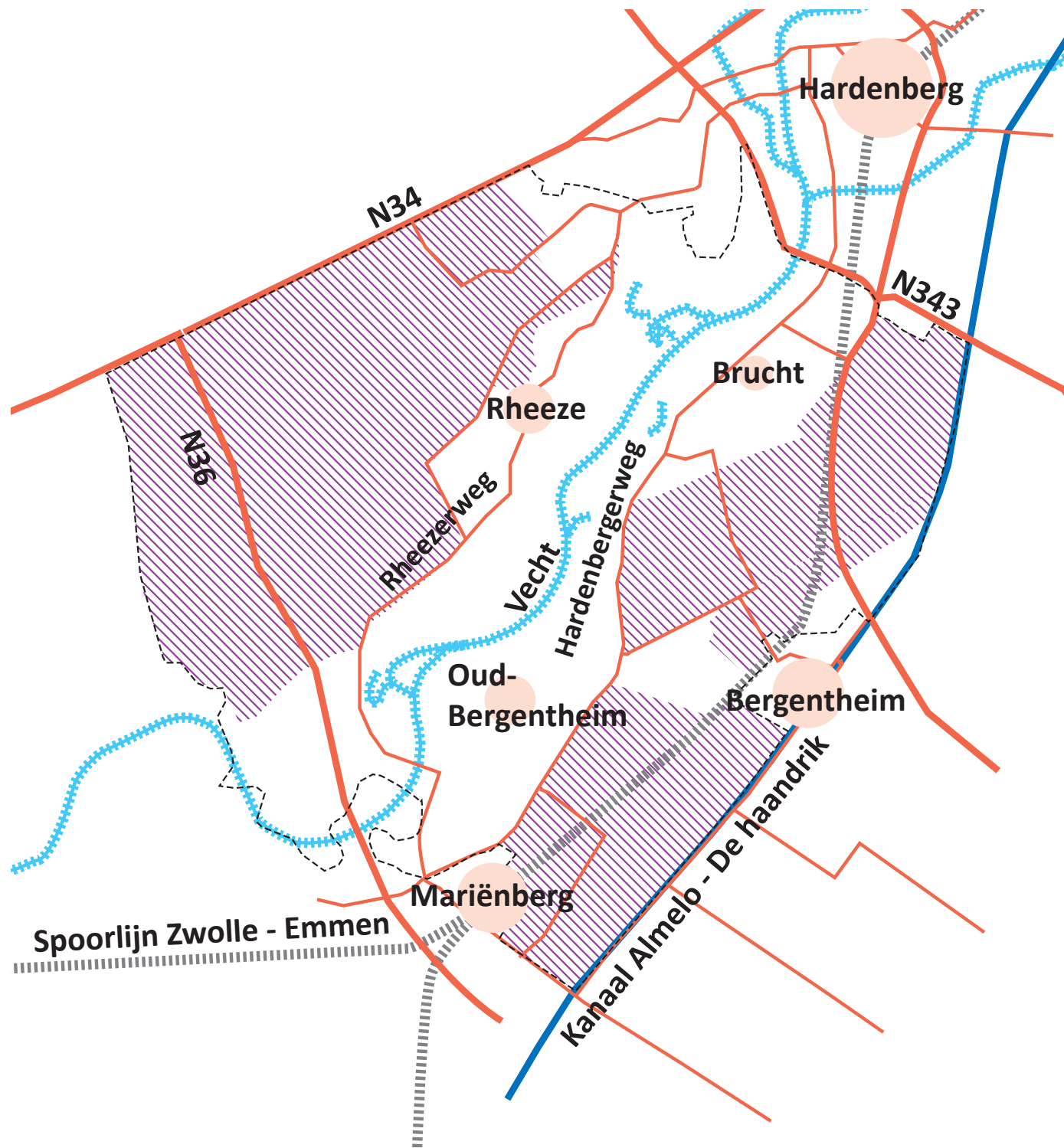
Per landschapstype is in een schema op de rechterpagina aangegeven wat de ontwikkelingsvisie voor het landschapstype is. Op de linkerpagina is de ontwikkelingsvisie "beeldend" gemaakt door middel van referentiefoto's (fotoblad). De foto's zijn als sfeerbeeld bedoeld en hoeven dus niet uit het landschapstype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

Lijst van gebruikte afkortingen

EHS: Ecologische hoofdstructuur.

GBD: Groene en Blauwe Diensten.

VAB: Vrijkomende agrarische bebouwing.



Recreatieplas de Oldemeijer



Halfbesloten landschap

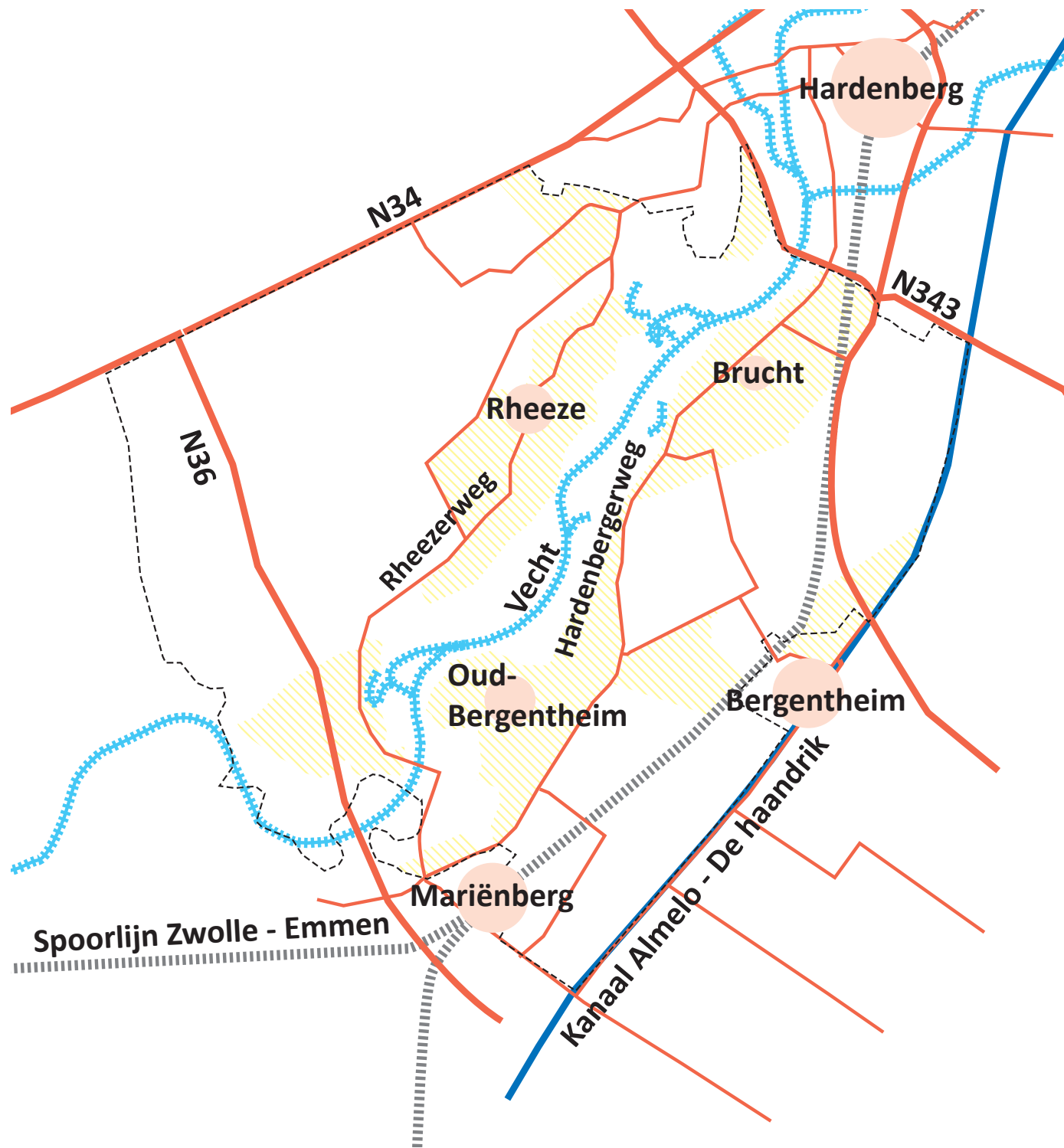


Klenschalig landschap Brucht



Camping de Oldemeyer

DEELGEBIED		RHEEZE, DIFFELEN EN OMGEVING	
LANDSCHAPSTYPE		BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Rechthoekige, grootschalige verkaveling; - Kanaallint kanaal Almelo - De Haandrik, verspreide bebouwing langs wegen omgeving Brucht-Bergentheim; - Rechthoekige erven in de verkavelingsrichting, aan de weg, met erfbeplanting; - Strak, rechtlijnig wegenpatroon; - Beslotenheid bosgebied rondom de Oldemeijer, besloten landschap rondom Brucht-Bergentheim; - Doorzichten tussen campings naar bosgebied. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, recreatie en economie (kleinschalige bedrijvigheid).</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; - Toename van de biodiversiteit in aaneengesloten structuur van natuurgebieden. 	
Bestaand beleid	Nationaal	Nota ruimte: EHS Reestdal- Vechtdal.	
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: omgeving Oldemeijer aaneengesloten structuur van natuurgebieden (bestaande natuur), omgeving Bruchterveld, Marienberg schoonheid van de moderne landbouw, faunaknelpunt hoge investering robuuste verbinding/ spoorweg en N343.</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen / beekdalen en natte laagtes; Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap / maten en flierenlandschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisurelaag: donkerte, recreatieve routes en vaarwegen / gebieden voor verblijfsrecreatie.</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: Ecologische zone Vechtdal (functies: recreatie en biodiversiteit).	
	Waterschap	Waterplan: Vergroten waterbergend vermogen buitengebied; stimuleren van blauwe diensten in combinatie met landbouw; ecologisch herstel Bruchterbeek.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water	Tegengaan verdroging, natuurlijker en verhoging zomer- en winterpeil Bruchterbeek.	
	Landschap	Doorzichten tussen campings naar bosgebied behouden.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Ontwikkelen natte structuur Bruchterbeek (aanleg natuurlijke oevers).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren en bij bedrijfsbeëindiging hergebruik VAB's en Rood voor Rood. Mogelijkheden voor maatschappelijke diensten.	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	Hergebruik VAB's voor kleinschalige bedrijven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie.
	Recreatie en toerisme	Verbreding aanbod recreatieve voorzieningen, doorontwikkeling van Oldemeijer.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
	Externe veiligheid		



Es van Oud-Bergentheim



Kleinschalig landschap

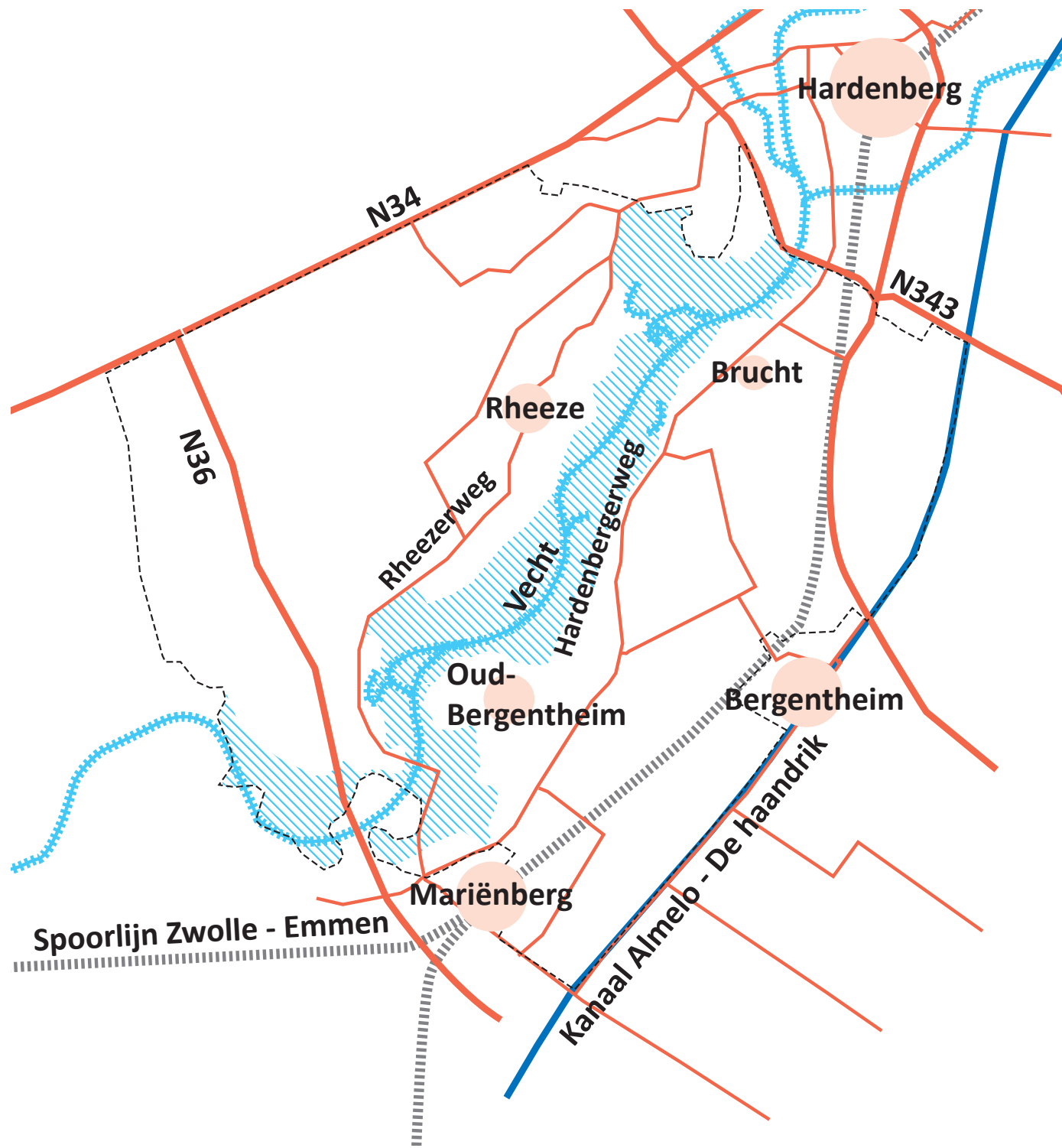


Verbreed boerenbedrijf



Beschermd dorpsgezicht Rheeze

DEELGEBIED		RHEEZE, DIFFELEN EN OMGEVING	
LANDSCHAPSTYPE		ESSEN- EN HOEVENLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Openheid en reliëf van essen, kleinschalig landschap met eenmansessen; - Bebouwing aan de rand van de essen; - Onregelmatige erfopbouw met losse strooiing gebouwen en grote bomen op het erf; - Kronkelige wegen; - Houtwallen, wegbepanting, solitaire bomen en boomgroepen; - Beschermd dorpsgezicht Rheeze. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: wonen, (verbrede) landbouw, natuur, recreatie en economie (kleine bedrijven).</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 dagrecreatieve voorzieningen; - Faciliteren van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen in het gebied Rheeze-Diffelen; een uitbreiding van het aantal campings in dit gebied is niet gewenst; - Minimaal het behoud van de huidige kwaliteit en streven naar een toename van de biodiversiteit door behoud en versterking kleinschalige landschapselementen. 	
Bestaand beleid	Nationaal	Nota ruimte: Robuuste verbinding Reestdal- Vechtdal.	
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens, omgeving Bergentheim schoonheid van de moderne landbouw, zone omgeving Bruchterveld aangegeven als zoekgebied robuuste verbindingzone;</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen; Laag van het agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap / oude hoevenlandschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing / woonwijken 1955 tot nu; Lust- en leisurelaag: donkerte / recreatieve routes / gebieden voor verblijfsrecreatie.</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: Ecologische zone Vechtdal (functies: recreatie en biodiversiteit).	
	Waterschap		
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water	Natuurlijker en verhoging zomer- en winterpeil Bruchterbeek.	
	Landschap	Behoud en versterking kleinschalige landschapselementen als houtwallen en boomrijen.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Ontwikkelen natte structuur Bruchterbeek (aanleg natuurlijke oevers).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Bestaande bedrijven faciliteren, bij bedrijfsbeëindiging hergebruik VAB's en Rood voor Rood. Mogelijkheden voor maatschappelijke diensten.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen	Nieuwe woonfuncties na bedrijfsbeëindiging en splitsing voormalige boerderijen (meerdere wooneenheden) en toepassing Rood voor Rood.	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, verbreding van het aanbod van recreatieve voorzieningen.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
	Externe veiligheid		



Vecht



Hooiland



Lange kampen



Oude meander

DEELGEBIED		RHEEZE, DIFFELEN EN OMGEVING	
LANDSCHAPSTYPE		BEEKDALLANDSCHAP	
Huidige ruimtelijke kwaliteiten		<ul style="list-style-type: none"> - Open beekdal; - Rechthoekige, grootschalige verkaveling; - Kleine bosjes en struweel op hoge delen, houtwallen; - Plaatselijk reliëf rivierduinen; - Bijna geen bebouwing aanwezig. 	
Ontwikkelingsvisie		<p>Kernwoorden: Diverse functies: verbrede landbouw, water, natuur, recreatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliteren van bestaande functies; - Ontwikkelen Vecht tot een natuurlijker watersysteem met meer mogelijkheden voor daarbij passende watersport; - Ontwikkeling agrarisch grondgebruik: handhaving en verbreding huidige landbouw; - Verbetering van de recreatieve routing (varen, paardrijden, fietsen, wandelen) in de gemeente / dagrecreatief medegebruik van landbouwgronden; - Minimaal het behoud van de huidige kwaliteit en streven naar een toename van de biodiversiteit in Vechtdal (aaneengesloten structuur van natuurgebieden). 	
Bestaand beleid	Nationaal	Nota ruimte: EHS Reestdal- Vechtdal.	
	Provinciaal	<p>Omgevingsvisie: Ontwikkelingsperspectieven buitengebied: Aaneengesloten structuur van natuurgebieden (bestaande natuur, nieuwe natuur EHS) in Vechtdal en beleidsaanduiding buitendijksgebied.</p> <p>Gebiedskenmerken: Natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes; Laag van het agrarisch cultuurlandschap: maten- en flierenlandschap; Stedelijke laag: verspreide bebouwing; Lust- en leisurelaag: donkerte / 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: Ecologische zone Vechtdal (functies: recreatie en biodiversiteit).	
	Waterschap	Waterplan: Ontwikkelen Vecht als half natuurlijk laaglandrivier en robuust watersysteem, bevaarbaar maken van de Vecht voor recreatievaart, versterken recreatie in en rond de Vecht, minst deze niet natuurwaarden van de Vecht aantast; vooral gericht op belevingswaarde Vecht en toegankelijkheid, extensievere landbouw langs de Vecht.	
Visie per thema		Ontwikkeling	Gemeentelijke instrumenten
	Bodem en water	Natuurlijker en verhoging zomer- en winterpeil Vecht.	
	Landschap	Instandhouding en aanleg poelen in winterbed, aanleggen natuurvriendelijke oevers.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, landschapsontwikkelingsplan, GBD.
	Biodiversiteit	Uitgraven en aantakken van oude meanders, behoud natte hooilanden en weilanden door agrarisch natuurbeheer (flora, aangewezen ganzengebied).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, kadernota biodiversiteit, gem. natuurwaardenkaart, GBD.
	Milieu		
	Landbouw	Extensieve landbouw, boer als landschapsbeheerder, faciliteren van bestaande bedrijven.	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, Rood voor Rood.
	Wonen		
	Economie en infrastructuur		
	Recreatie en toerisme	Vechtstructuur gebruiken als recreatieve structuur (passieve watersport en oversteek Vecht).	Bestemmingsplan, gemeentelijke structuurvisie, gemeentelijke recreatienota.
	Externe veiligheid		



Nieuwland

Ontwikkelingsvisie Rheeze, Diffelen en omgeving

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

RHEEZE, DIFFELEN EN OMGEVING