

*Door traditie gevormd,
Door woabekracht gedreven*



Op en top Tubbergen

Gemeente Tubbergen
structuurvisie

V | **Y** | **O**
Ruimte | om *in* te leven

Op en top Tubbergen: Hoofdkeers, uitnodiging, inspiratie èn kader

Structuurvisie gemeente Tubbergen

januari 2016

Rapportnummer:	213x00406.077536_1
IMRO-IDN-nr:	-
Datum:	27 januari 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Guus Staarink
Projectteam BRO:	Piet Zuidhof, Dionne van Gendt, Susanne de Geus
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	foto
Beknopte inhoud:	-

BRO Bontel
Postbus 4
5280 AA Bontel
Boscheweg 107
5282 WV Bontel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO
Ruimte om in te leven





Voorwoord

De Structuurvisie Tubbergen is geen plan waarvoor de weg er naar toe gedetailleerd uitgestippeld kan worden. De maakbare samenleving is nu echt verleden tijd! De voortgaande bevolkingsgroei is aan het afvlakken en zal naar verwachting na 2030 gaan plaatsmaken voor krimp. De economische structuur is eveneens drastisch gewijzigd. Individuele investeringen vormen de dragers voor de ruimtelijke ontwikkeling: organische gebiedsontwikkeling. Dit zien we als positief, want het leidt tot meer afwisseling, kwaliteit en een beter antwoord op concrete behoeften.

Dit wil niet zeggen dat we geen visie hebben, of dat er geen visie nodig is! In deze structuurvisie benoemen we kansen en kwaliteiten die we zien, onlosmakelijk verbonden met ons gebied en onze identiteit. Dit vormt het vertrekpunt en inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud door ontwikkeling, dat is ons motto. Deze structuurvisie geeft hiervoor per thema en gebied uitgangspunten en randvoorwaarden: de spelregels.

Dit biedt duidelijkheid, zowel naar de initiatiefnemers (waar moet aan voldaan worden?) als ook voor ons als gemeente (de afweging van een initiatief kan soepeler verlopen), wat uiteindelijk bijdraagt aan een versnelling van realisatie van initiatieven.

De structuurvisie vormt een uitnodiging aan eenieder om initiatieven te ontplooiën en daardoor samen te werken aan een aantrekkelijk, vitaal en leefbaar Tubbergen! Initiatieven die dit ondersteunen krijgen van ons de ruimte.

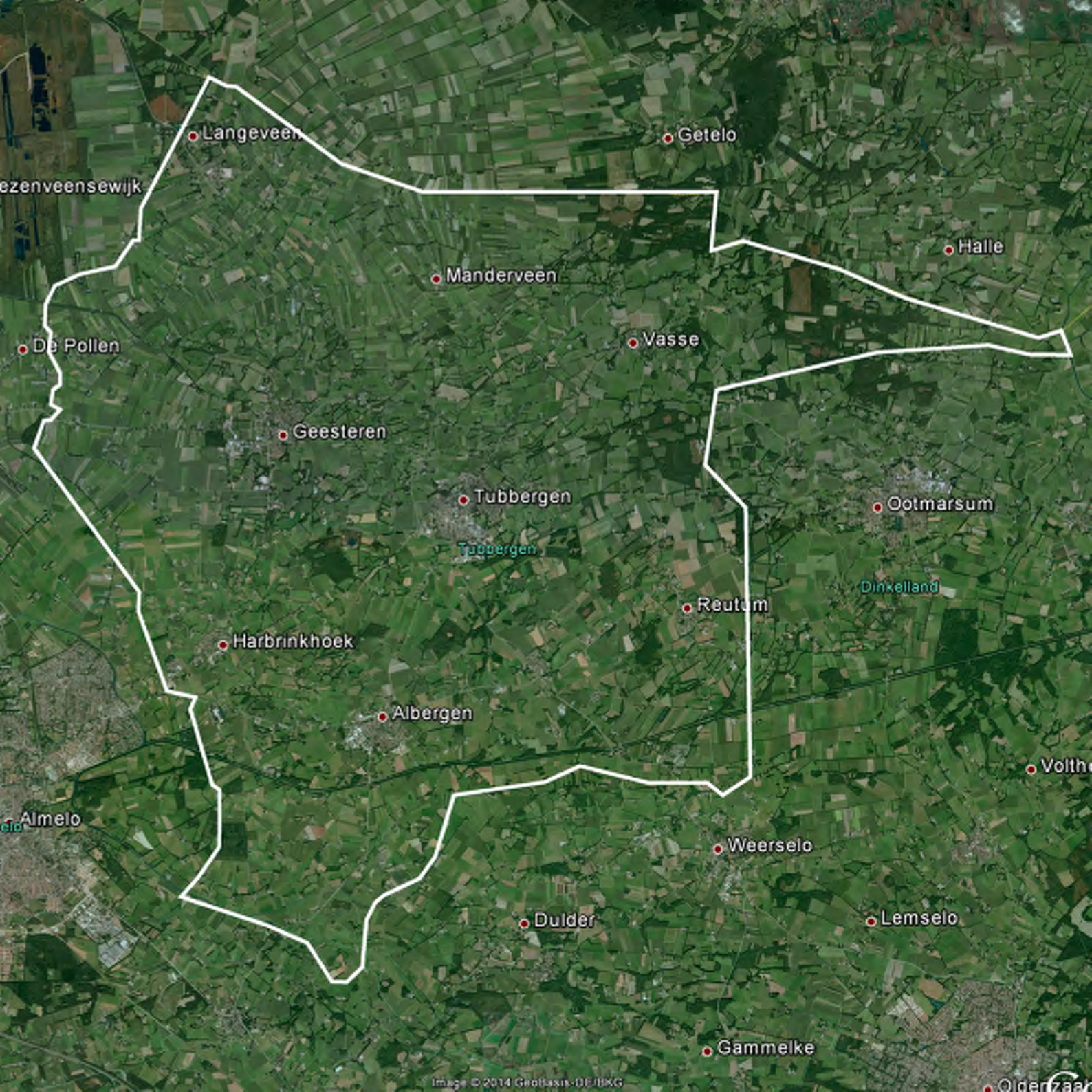
*Het bestuur van de gemeente Tubbergen
Januari 2016*

Inhoudsopgave	pagina
VOORWOORD	-
1. DE STRUCTUURVISIE TUBBERGEN	3
1.1 Inspireren & uitnodigen, verbinden & begeleiden	3
1.2 Vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit dóór dynamiek	4
1.3 Proces	5
1.4 Opzet structuurvisie	7
2. VISIE OP HOOFDLIJNEN, STIP OP DE HORIZON	9
3. HOOFDLIJNEN BELEIDSTHEMA'S	13
3.1 Introductie	13
3.2 Wonen	13
3.2.1 Rode draad wonen	13
3.2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven 'thema wonen'	15
3.3 Economie	17
3.3.1 Rode draad economie en werken	17
3.3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten initiatieven 'thema economie en werken'	20
3.4 Voorzieningen en sociale infrastructuur	21
3.4.1 Rode draad voorzieningen	21
3.4.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten initiatieven 'thema voorzieningen'	23
3.5 Toerisme en recreatie	25
3.5.1 Rode draad toerisme en recreatie	25
3.5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten recreatie en toerisme	26

3.6 Ruimtelijke kwaliteit: Landschap, water en cultuurhistorie	29
3.6.1 Rode draad landschap en werken aan ruimtelijke kwaliteit	29
3.6.2 Rode draad water: een veerkrachtig en duurzaam watersysteem	35
3.6.3 Rode draad cultuurhistorie: behoud, herstel en benutten	37
3.6.4 Randvoorwaarden en uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit	37
3.7 Verkeer en infrastructuur	41
3.7.1 Rode draad verkeer en infrastructuur	41
3.7.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten verkeer en infrastructuur	42
3.8 Milieu, duurzaamheid, leefklimaat en gezondheid	43
3.8.1 Rode draad thema duurzaamheid en gezondheid	43
3.8.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten milieu en gezondheid	45
4. HOOFDLIJNEN KERNEN	49
4.1 Inleiding	49
4.2 Tubbergen	49
4.2.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen	51
4.3 Geesteren	53
4.3.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen	53
4.3.2 Mogelijkheden op het gebied van werken	55
4.3.3 Voorzieningen	55
4.4 Albergen	57
4.4.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen	57
4.4.2 Mogelijkheden op het gebied van werken	58
4.4.3 Voorzieningen	59
4.5 Fleringen	61
4.5.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen	61
4.5.2 Mogelijkheden op het gebied van werken	63
4.5.3 Voorzieningen	63
4.6 Harbrinkhoek-Mariaparochie	65

4.6.2 Mogelijkheden op het gebied van werken	66
4.6.3 Voorzieningen	67
4.7 Langeveen	69
4.7.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen	69
4.7.2 Mogelijkheden op het gebied van werken	70
4.7.3 Voorzieningen	70
4.8 Manderveen	73
4.8.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen	73
4.8.2 Mogelijkheden op het gebied van werken	75
4.8.3 Voorzieningen	75
4.9 Vasse	77
4.9.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen	77
4.9.2 Mogelijkheden op het gebied van werken	78
4.9.3 Voorzieningen	78
4.10 Reutum	81
4.10.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen	81
4.10.2 Mogelijkheden op het gebied van werken	82
4.10.3 Voorzieningen	82
4.11 Sturing op ruimtelijke kwaliteit in en van de kernen	85
5.HOOFDLIJNEN BUITENGEBIED	87
5.1 Inleiding	87
5.2 Hoofdlijnen visie buitengebied	87
5.3 Sturing op ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied	91
5.3.1 Cascobenadering	91
5.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	92
5.4 Kernrandzones	95
5.5 Het Essenlandschap	95
5.6 Kampenlandschap	96
5.7 Maten- en Flierenlandschap	97

5.8 Veenontginningslandschap	98
5.9 Jonge Heideontginningslandschap	99
5.10 Bos	100
5.11 Heide	101
5.12 Dinkeldal	103
6. UITVOERINGS PARAGRAAF	105
6.1 Introductie	105
6.2 Procesinstrumenten	105
6.3 Juridische instrumenten	107
6.4 Financiële instrumenten	108
6.4.1 Ontwikkelingen en investeringen	108
6.4.2 Kostenverhaal	109
SEPERAAT BIJLAGENBOEK:	
Bijlage 1. Ontstaansgeschiedenis en beschrijving plangebied	9
Bijlage 2. Kadern rijk- en provincie	19
1 RIJKSBELEID	19
2 PROVINCIAAL BELEID	23
3 REGIO NOORDOOST TWENTE	29
Bijlage 3. Milieuparagraaf op hoofdlijnen	33
Bijlage 4. Quicksan planmer-noodzaak / vormvrije merbeoordeling	41
Bijlage 5. Zienswijzennota	50



Langeveen

Getelo

ezenveensewijk

Halle

Manderveen

De Pollen

Vasse

Geesteren

Tubbergen

Ootmarsum

Tubbergen

Dinkelland

Reutum

Harbrinkhoek

Albergen

Volthoorn

Almelo

Weerselo

Dulder

Lemselo

Gammelke

1. DE STRUCTUURVISIE TUBBERGEN

1.1 Inspireren & uitnodigen, verbinden & begeleiden

We hebben veel troeven in handen, waardoor het hier aantrekkelijk wonen, recreëren en ondernemen is: rust, ruimte, gastvrijheid, ons erfgoed en het aantrekkelijke landschap. Onze gemeenschap is zelfredzaam, heeft een hoge participatiegraad en er is respect voor waarden en kwaliteit. De structuurvisie vormt een belangrijk instrument om breed gedragen doelstellingen en ambities dichterbij te brengen. Dit kunnen we als gemeente niet alleen, we zijn grotendeels afhankelijk van investeringen van particulieren, organisaties, bedrijven en andere (semi) overheidsinstanties. Initiatieven van derden vormen DE drager voor vitaliteit en leefbaarheid. Daarom willen we meer ruimte bieden voor ontwikkelingen. Deze structuurvisie vormt hiervoor zowel een uitnodiging als ook het kader. Niet 'alles' is immers zomaar overal mogelijk! We hebben met de structuurvisie zoveel mogelijk proberen aan te sluiten bij de behoeften van bewoners, ondernemers en recreanten én ook bij de kansen, kwaliteiten en de draagkracht van het landschap. Voor ons is van belang dat een ontwikkeling voortkomt uit het gebied zelf: Noaberkracht ten top! Als gemeente nodigen we uit, wegen we initiatieven af, faciliteren we waar mogelijk en verbinden we initiatieven en initiatiefnemers met elkaar wanneer we daarin kansen zien. Deze structuurvisie omvat geen nieuwe visie. Het ademt wel ons nieuwe gedachtegoed over gebiedsdynamiek en over hoe we omgaan met actuele vraagstukken. Voorbeeld daarvan zijn de veranderende samenstelling van de bevolking en de gevolgen daarvan voor de voorzieningen en de (bestaande) woningvoorraad, de ingrijpende veranderingen van de agrarische sector en de op termijn verwachte verdere toename van leegstand en vrijkomende erven in het buitengebied en de opgaven omtrent duurzaamheid, milieu en energie.

1.2 Vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit dóór dynamiek

Het op gang brengen en houden van dynamiek is noodzakelijk voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Dynamiek betekent concreet: investeringen van bewoners of ondernemers in hun huis of bedrijf. Dit wordt alleen gedaan wanneer iemand waarde hecht aan het gebouw / de plek / de omgeving en kansen voor de toekomst ziet. Het is onze ambitie, om investeringen die bijdragen aan de lokale economie, de leefbaarheid en die bijdragen aan de kwaliteit, mogelijk te maken. Dit doen we bijvoorbeeld door het juridisch-planologisch faciliteren ervan, of het samen kijken hoe het idee een stap verder gebracht kan worden.

Ruimte voor initiatieven, betekent echter niet dat 'alles overal' mogelijk moet zijn. Dit zou immers ten koste kunnen gaan van de kwaliteit en leefbaarheid. Deze structuurvisie vormt voor ons een belangrijk afwegingskader voor initiatieven, waarbij we onderscheiden:

- functionele kaders: waarbij de vraag centraal staat of de voorgestelde functie passend is voor Tubbergen;
- kwaliteits-/gebiedskaders: waarbij de vraag centraal staat of de wijze waarop het initiatief vormgegeven en ingepast wordt op de specifieke locatie passend is;
- financiële kaders: waarbij de vraag centraal staat of het initiatief effect heeft op, of profijt heeft van investeringen, waardoor mogelijk kostenverhaal aan de orde is (zie uitvoeringsparagraaf).

De kwaliteit van een ontwikkeling vormt een van onze belangrijkste aandachtspunten. Ons fraaie landschap is door de eeuwen heen ontstaan. Er is sprake van structurele verschillen in ontwikkelingsmogelijkheden (dynamiek) tussen de verschillende landschapstypen. De schaal, maat van de bebouwing, de erfinrichting en logistieke bewegingen moeten passen bij het landschapsbeeld. Voor initiatieven heeft dit als consequentie dat afhankelijk van het specifieke landschapstype, er bepaalde investeringen in de landschapsstructuur noodzakelijk kunnen zijn om tot een goede inpassing te komen. Dit is voor het buitengebied onder andere uitgewerkt in de nota Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en gemeentebreed wordt momenteel gewerkt aan een (versoerde) Welstandsnota. De structuurvisie geeft hiervan de hoofdlijnen.

1.3 Proces

Een structuurvisie bindt alleen de opsteller, ons dus als gemeentebestuur. Er is geen sprake van een rechtstreekse bindende werking naar burgers, zoals bij een bestemmingsplan. Omdat deze structuurvisie voor een belangrijk deel gebaseerd is op bestaand beleid, hebben we bij het opstellen ervan niet uitgebreid met bewoners en ondernemers gesproken. De dorpenplannen voor de kernen hebben we uiteraard betrokken bij het opstellen van de structuurvisie. Er heeft ambtelijk overleg met de provincie Overijssel plaatsgevonden en de conceptontwerpstructuurvisie is in het kader van de watertoets aan het waterschap toegezonden. De ontwerpstructuurvisie is aan de buurgemeenten ter reactie gezonden. Op 21 oktober heeft de gemeente een 'benen op tafel'-sessie georganiseerd met vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld. Het verslag hiervan is opgenomen in de zienswijzennota. Vanaf 23 september heeft de ontwerpstructuurvisie voor 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In de 'Zienswijzennota' d.d. 19 januari 2016 zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoord. Als gevolg van de zienswijzen is de structuurvisie op onderdelen aangepast. De zienswijzennota is bijlage 5 in het separate bijlagen boek.

Een levend document

In deze structuurvisie kijken we vooruit naar 2025, met een doorkijk naar 2030. Toekomstige ontwikkelingen zijn onzeker, we sorteren er zo goed mogelijk op voor. Wanneer trends of ontwikkelingen in de komende periode daarom vragen, gaan we aan de slag met een actualisatie van de structuurvisie. De structuurvisie wordt zo een levend en dynamisch document.



1.4 Opzet structuurvisie

De structuurvisie omvat de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2: stip op de horizon, de visie op hoofdlijnen.
- Hoofdstuk 3: thematische uitwerking op hoofdlijnen.
- Hoofdstuk 4: gebiedsgerichte uitwerking van de kernen op hoofdlijnen.
- Hoofdstuk 5: gebiedsgerichte uitwerking voor het buitengebied op hoofdlijnen.
- Hoofdstuk 6: de uitvoeringsparagraaf.

In een apart bijlagendocument is opgenomen:

- een beschrijving van het plangebied;
- de kaders vanuit hogere overheden;
- globale milieuparagraaf en
- quickscan plan-m.e.r. noodzaak/vormvrije merbeoordeling.
- de zienswijzennota rondom de ontwerpstructuurvisie

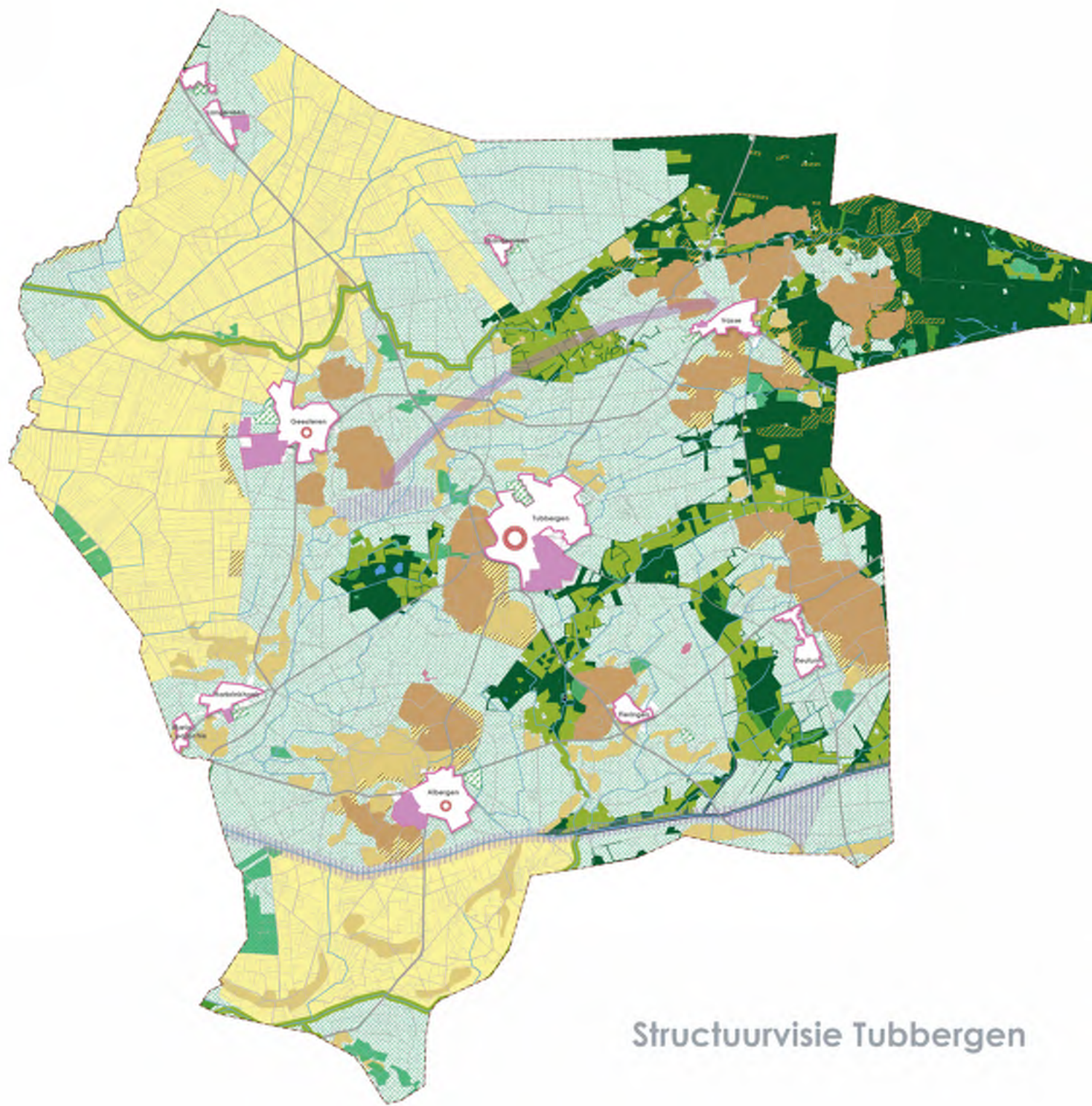
Dit bijlagenboek is in te zien via de gemeentelijke website.

Relatie Structuurvisie en andere visies & beleidsdocumenten

In een groot aantal documenten en visies voor thema's en gebieden, hebben we als gemeente Tubbergen het beleid uitgewerkt. Deze structuurvisie vormt hiervoor de koepel. De structuurvisie omvat daarnaast de hoofdlijnen van actueel beleid. Wat is nu de meerwaarde van een structuurvisie t.o.v. dit beleid? De structuurvisie is een belangrijk communicatiemiddel en richtingwijzer, het draagt onze visie, filosofie en ambities uit en vormt tevens een expliciete uitnodiging aan de samenleving om samen aan de slag te gaan. Daarnaast gebruiken we deze structuurvisie bij de afweging van initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan. Wanneer verschillende beleidsdocumenten onderling niet overeenstemmen, vormt de structuurvisie een belangrijke onderbouwing voor de (bestuurlijk) te maken keuze.

Relatie Structuurvisie en Programma's

Er ligt een nauwe relatie tussen deze structuurvisie en de programma's zoals we die hebben vastgesteld, te weten Programma Individuele Kracht, Programma Krachtige Kernen en Economische Kracht & Werk. De programma's richten zich op het dichterbij brengen van de 3 hoofdkeuzen, bijvoorbeeld door het vergroten van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, het inzetten op behoud van structuren, regie en uitvoering van projecten dóór de samenleving, resp. het versterken, verbinden en vernieuwen van de recreatieve voorzieningen, het behoud en versterking van werkgelegenheid, het versterken van een (multifunctionele) landbouw van economische betekenis binnen een duurzaam aantrekkelijk landschap resp. het versterken en behouden van de zelfredzaamheid.



Structuurvisie Tubbergen







2. VISIE OP HOOFDLIJNEN, STIP OP DE HORIZON

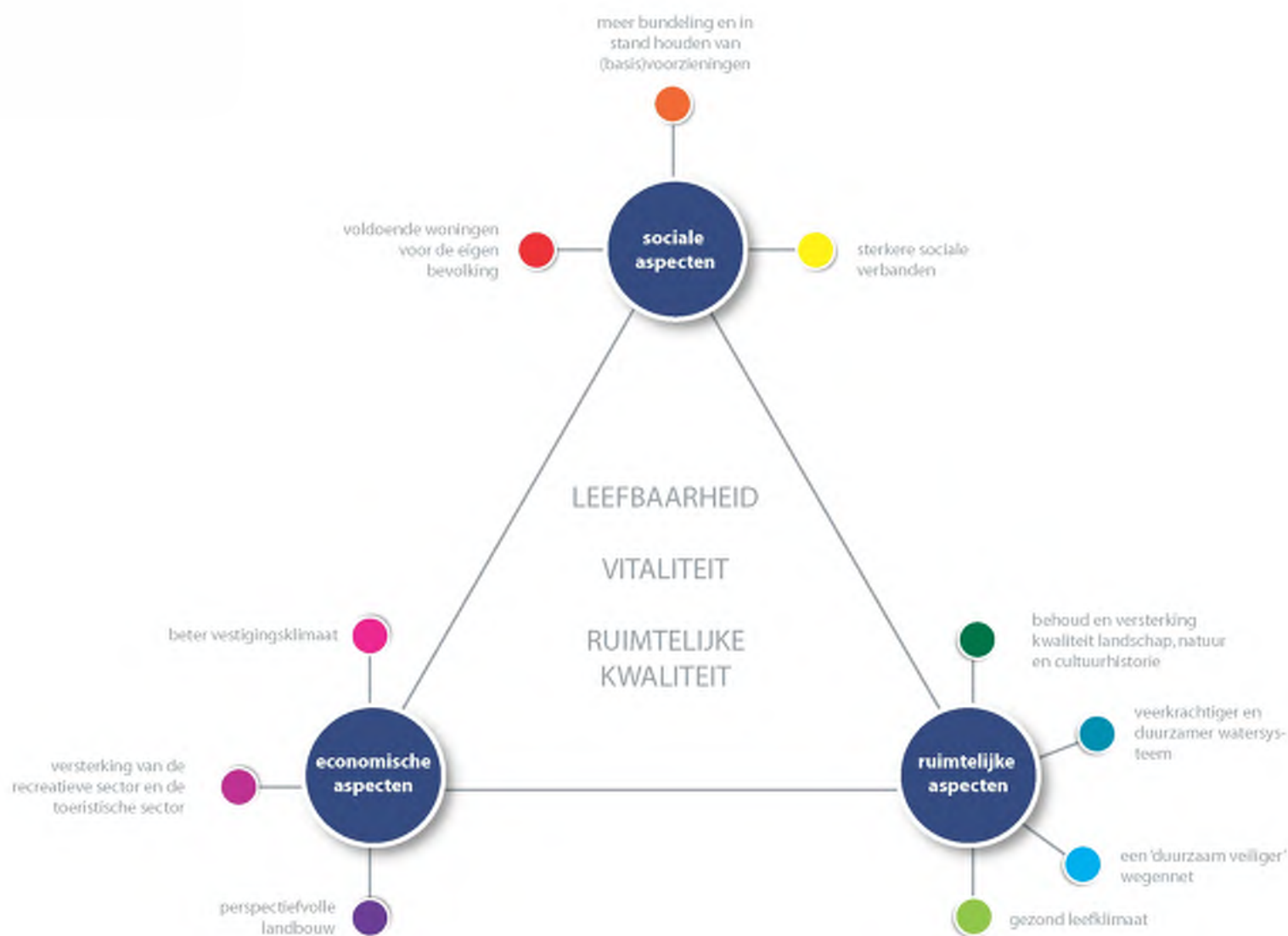
Ambitie (en dus een visie) is nodig om te inspireren, om uit te nodigen en om duidelijkheid te geven over de mogelijkheden en randvoorwaarden voor (particuliere) ontwikkelingen. Rode draad door deze structuurvisie vormt de samenhang tussen de begrippen 'sociaal', 'vitaliteit' en 'ruimte' (zie schema volgende bladzijde). We streven naar een vitale samenleving met een goed woon- en leefklimaat, met voldoende (en de juiste) woningen voor de inwoners en met goede mogelijkheden voor het starten van een bedrijf. Een samenleving die een hechte sociale samenhang kent; waar ruimte is voor initiatief; die bewust is van de eigen kracht en kansen benut om maatschappelijke waarden te behouden, te versterken of te creëren en die op geheel eigentijdse wijze invulling geeft aan het 'noaberschap'. Burgers en bedrijven krijgen de ruimte om samen met ons als gemeente, te werken aan een duurzame samenleving met ruimtelijke kwaliteit. Dit hebben we vertaald in drie hoofdkeuzen.

Hoofdkeuze 1: Vitale sociale infrastructuur

Ons streven is dat de mensen ook in de toekomst hier graag blijven wonen. Om dit te bereiken spelen we in op de afnemende groei van het aantal inwoners en de veranderende samenstelling van de bevolking. Nieuwe woningen mogen nog alleen gerealiseerd worden, op een locatie en in een vorm waaraan daadwerkelijk behoefte is. Woningen voor alle doelgroepen zijn van belang, maar we hebben vooral aandacht voor jongeren, gezinnen en voldoende geschikte woningen voor ouderen. We streven naar het kwalitatief in stand houden van het (basis-)voorzieningsniveau in de dorpen. De drie grote kernen hebben een belangrijke functie als het gaat om wonen-met-zorg. Voor commerciële voorzieningen hebben we beperkte sturingsmogelijkheden. Voorzieningen moeten geconcentreerd blijven in de centra. Het centrum van Tubbergen is en blijft ons economische hart. Samen met ondernemers richten we ons op een aantrekkelijke buitenruimte in de omgeving van voorzieningen(clusters). Daarnaast denken we mee en faciliteren we initiatieven waar mogelijk. Samen met de bewoners en dorpsraden werken we aan het realiseren van de ambities uit de dorpsplannen+, waarvoor we als gemeente een inspanningsverplichting aangegaan zijn. Deze activiteiten zijn vooral gericht op het versterken van de sociale verbanden en de leefbaarheid in de dorpen.

Legenda

-  Dierp
-  Hoofdkeuzen
-  Grasland
-  Bedrijventeren
-  Hoofdinfrastuur
-  Waterloop
-  DfS: bestaande natuur
-  DfS: nieuw te realiseren
-  DfS: zone Ondernemen met Natuur en Water
-  DfS: ontwikkelopgave Natura 2000
-  Schoonheid van de moderne landbouw
(Bullengebied accent productie)
-  Landbouwanwikkingsgebied
(Bullengebied accent productie)
-  Middelbisch
(Bullengebied accent verrijpde gebruikruimte)
-  Borri: Provincie Overijssel
-  Eisen (grootchalig bouwlandcomplex)
-  Kampen (kleinchalig bouwlandcomplex)
-  Landgeodesiën
-  Recreatiezone
-  Versterken verbinding tussen recreatiegebieden



Hoofdkeuze 2: Economische dynamiek en vitaliteit

We streven naar een beter vestigingsklimaat voor bedrijven en meer werkgelegenheid. Alleen bij de drie grotere kernen is uitbreiding van bedrijventerrein mogelijk. Voor de andere kernen geldt maatwerk. Naast de bedrijventerreinen zijn er ook mogelijkheden voor beroep- en bedrijvigheid aan huis. Functiemenging is vooral afweegbaar in de dorpscentra en langs de (oude) linten. Bij alle nieuwe initiatieven is duurzaam ruimtegebruik van belang. De landbouw is en blijft een belangrijke economische sector. We zien een kans voor deze sector bij de omschakeling naar een zogenaamde 'biobased economy' als alternatief voor fossiele brandstoffen. Ook zien we een belangrijke kans in het versterken van de sector toerisme en recreatie voor de agrarische sector en de vitaliteit van het buitengebied in het algemeen. De ontwikkeling van de multifunctionele landbouw ondersteunen we actief met denkkraft, particuliere initiatieven faciliteren we waar deze tot een meerwaarde leiden voor onze gemeente.

Hoofdkeuze 3: Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Behoud en versterking van de kwaliteit van de historische kernen structuur, het landschap, de natuur en cultuurhistorie is voor ons een groot goed, het vormt onze 'schatkist'. Bij (her)ontwikkelingen betekent dit dat zorgvuldig aangesloten moet worden op de gebiedskenmerken. Dit zien we zeer zeker niet als belemmerend voor ontwikkelingen, maar juist als een inspiratiebron om ontwikkelingen met kwaliteit te laten ontstaan. Aandachtspunten zijn het behouden van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, structuren en open ruimtes in de kernen, de relatie tussen de kernen en het landschap en het versterken van het groene karakter, de kleinschaligheid van het coulisselandschap, het vergroten van de diversiteit in belevingskwaliteit en het behouden van waardevolle (en beschermde) gebieden. Daarnaast zijn duurzaamheid, een veerkrachtig watersysteem, zuinig ruimtegebruik, (verkeers)veiligheid en een gezond woon- en leefklimaat, belangrijke vertrekpunten gerelateerd aan deze hoofdkeuze. Door het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking in ruimtelijke plannen, dragen we tevens bij aan duurzaam en zuinig ruimtegebruik.



3 . HOOFDLIJNEN BELEIDSTHEMA'S

3.1 Introductie

Dit hoofdstuk geeft op hoofdlijnen de uitgangspunten en afwegingskaders voor initiatieven en ontwikkelingen vanuit de thema's Wonen, Werken, Voorzieningen, Recreatie en toerisme, Landschap en ruimtelijk karakter, Verkeer en infrastructuur, Milieu en duurzaamheid. Deze nemen we mee in het afwegingsproces en de gesprekken met initiatiefnemers daarover. Deze thematische kaders dragen bij aan het dichterbij brengen van de hiervoor benoemde drie integrale hoofdkeuzen. Voor de uitwerking, details en achtergronden verwijzen we graag naar de thematische beleidsnota's zelf.

3.2 Wonen

3.2.1 Rode draad wonen

Aantrekkelijk wonen is een belangrijke troefkaart van Tubbergen! Die kracht willen we verder versterken, samen met de bewoners. Het gaat hierbij om veel meer dan alleen de woningen: voorzieningen, inrichting openbare ruimte, bereikbaarheid van (werk)locaties elders en natuurlijk identiteit en saamhorigheid. Als gemeente scheppen we voorwaarden en ondersteunen we waar mogelijk. Kenmerkend voor onze woningvoorraad vergeleken met andere gemeenten in Noordoost Twente, is dat die relatief jong is. Vooral in Geesteren en Albergen is relatief veel ruim opgezette nieuwbouw. Er is geen sprake van structurele leegstand. Om te voorkomen dat dit op termijn ontstaat, sturen we op een geleidelijke woningbouwontwikkeling, op de juiste locatie(s) en afgestemd op de lokale behoefte voor zowel ouderen als ook jongeren en doorstromers. Daarnaast hebben we oog voor het op tijd signaleren van herstructureringsopgaven, aanpassingsopgaven voor de bestaande voorraad en het op gang houden van de doorstroming, zodat ook woningen beschikbaar komen voor huishoudens die niet of in onvoldoende mate zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Gezien de voorraad en de bevolkingsontwikkeling, is er beperkt ruimte voor nieuwe particuliere woningbouwinitiatieven. We staan hierbij open voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap en vrije kavels, zowel voor (en door) ouderen als jongeren.

Naast het behouden van voldoende aantrekkelijke woningen voor starters, (doorstromende) gezinnen en voor ouderen, vormt de relatie tussen wonen en zorg een belangrijk aandachtspunt. In onze Woonvisie 2010 – 2014 is met betrokken partijen uitgewerkt hoe we hieraan invulling geven. Binnenkort wordt dit geactualiseerd (Woonvisie 2015+). Omdat de nieuwbouwpoging afneemt, is het extra van belang dat de juiste woning op de juiste locatie gerealiseerd wordt, dat er meer mogelijkheden komen voor het levensloopbestendig maken van woningen (zowel in de bestaande voorraad als de nieuwbouw) en er voldoende gelegenheid is voor verzorgd / beschermd wonen. In alle dorpen is het mogelijk om op beperkte schaal woningen te bouwen, waardoor voorzien kan worden in de eigen behoefte. In de drie grote kernen zijn meer mogelijkheden. Op locaties nabij voorzieningenconcentraties zien we een kans voor woningen en woonzorgconcepten voor ouderen. Met nieuwe verzoeken voor woningen in het buitengebied gaan we echter terughoudend om: landschappelijke kwaliteiten staan hier voorop en leegstand van oudere woningen willen we voorkomen. Onder voorwaarden zijn er beperkte mogelijkheden voor nieuwe burgerwoningen, wanneer gebruik gemaakt wordt van de 'rood-voor-rood-regeling' of bijvoorbeeld de 'regeling nieuwe landgoederen'. Hiervoor zijn specifieke beleidsrichtingen opgesteld waarnaar we graag verwijzen. Daarnaast houden we natuurlijk onze ogen en oren open voor unieke en vernieuwende initiatieven, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Tubbergen!

3.2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven 'thema wonen'

Goede initiatieven op het gebied van wonen(en zorg) nemen we in overweging, ook wanneer ze niet direct passen in het bestemmingsplan. We gaan hierbij graag het gesprek aan. We hanteren hierbij in ieder geval de volgende kaders:

- Geen (nieuwe) woningen op een bedrijventerrein.
- Zeer terughoudend omgaan met verzoeken voor het buitengebied (zie hiervoor).
- Geen permanente bewoning van een recreatiewoning.
- Zuinig ruimtegebruik, geleidelijke ontwikkeling van de voorraad. Inbreiding heeft voorkeur boven uitbreiding, mits de omgevingskwaliteit in de kern niet aangetast wordt. Om hierin een goede afweging te kunnen maken bij initiatieven, passen we de 'ladder duurzame verstedelijking' toe: een handvat vanuit het rijk voor een zorgvuldig afwegingsproces.

- Initiatieven moeten bijdragen aan meer diversiteit en voorzien in een concrete vraag.
- Voorkomen belemmeringen voor (doorontwikkeling van) bestaande functies;
- Voorkomen (verkeers- / parkeer)overlast voor de omgeving en een goede ontsluiting.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.
- We geven prioriteit aan specifieke locaties die het dorp(sbeeld) versterken: bijvoorbeeld door een bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit, aan de leefbaarheid, aan de verbetering van het milieu of een bijdrage leveren aan woningbehoefte van belangrijke en kwetsbare doelgroepen.
- Het vergroten van bestaande woningen is onder voorwaarden afweegbaar. Het karakter van een initiatief (vorm, uitstraling, functie) moet aansluiten op het karakter van de omgeving van de initiatieflocatie en passend zijn in het gebiedstype op de kernkaart(zie H.4).

Van groot belang voor iedere ontwikkeling is een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Ieder gebied, iedere locatie stelt hieraan andere eisen. Hiervoor verwijzen we graag naar de hoofdstukken 4 en 5.

Algemene trends op het gebied van wonen en woonomgeving waarmee we rekening houden

Als gemeente zien we structurele veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Gelukkig hebben we voorlopig nog niet te maken met bevolkingskrimp: naar verwachting zal de bevolkingssomvang nog doorgaan tot 2030. Het aantal huishoudens blijft voorlopig sneller groeien dan het inwonersaantal, door het gemiddeld afnemend aantal personen per huishouden. Er ligt dus nog een woningbouwopgave. Er is sprake van ontgroening (afnemend aantal kinderen en jongeren) en een dubbele vergrijzing (toename leeftijdsgroep 60+ en ouderen die steeds ouder worden). Van belang is ook de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze trends hebben consequenties voor het type woningen dat gebouwd moet worden én voor hoe we met de bestaande voorraad omgaan. Trends hebben ook gevolgen voor het gebruik van (zorg- en welzijns)voorzieningen, hierop moet voorgesorteerd worden om knelpunten te voorkomen. De economische 'crisis' is een complicerende factor. Woningen staan (veel) langer te koop, mensen stellen de stap om te verhuizen uit, of verbouwen hun huis (van uitstel komt dan afstel). Daarbij komt dat het voor starters erg moeilijk is om financiering voor de aankoop te krijgen. Dit systeem van factoren leidt ertoe dat de motor van de ruimtelijke ontwikkeling, de woningbouw, haperd. Als postief zien we de toenemende behoefte van mensen aan 'dorps/landelijk' wonen. Juist in onze regio, liggen daarvoor veel kansen!



3.3 Economie

3.3.1 Rode draad economie en werken

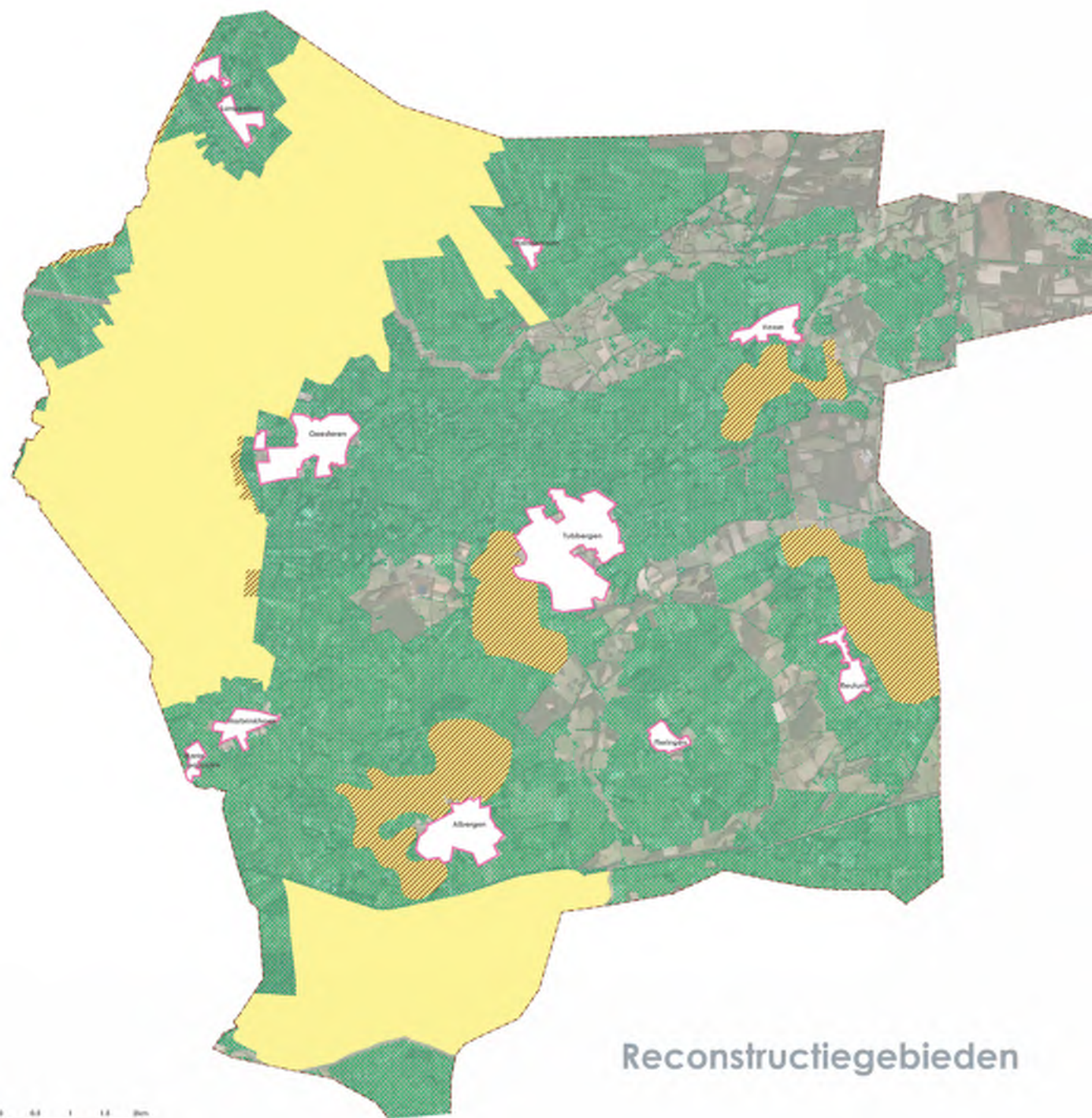
Het streven naar een vitale, duurzame economie staat centraal in ons beleid. Behoud, (kwali- teits) versterking en verbreding van lokale bedrijvigheid is daarbij van groot belang. Daarom willen wij waar mogelijk ruimte bieden voor dynamiek. Niet alleen op de bedrijventerreinen, maar ook in de kernen en het buitengebied. Er is echter geen sprake van een 'grenzeloze groei': de (doorgroei)mogelijkheden van activiteiten zijn per gebied verschillend. Met deze structuurvisie geven we op hoofdlijnen invulling aan het afwegingskader hiervoor.

Als gemeente zorgen we voor de juiste randvoorwaarden voor een vitale economie, zoals een

Algemene trends op het gebied van economie en werken waarmee we rekening houden

De bij het thema wonen geschetste demografische ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor het aantal personen in de leeftijdsgroep van de potentiële beroepsbevolking (20-65 jaar). Anderzijds zal de vraag naar zorggerelateerde dienst- verlening en daarmee samenhangende werkgelegenheid naar verwachting toenemen. Daarnaast ondervinden we ook invloed van algemene trends als de globalisering van de wereldmarkt, waardoor (grotere) bedrijven minder lokale bin- ding hebben. Een wezenlijk gegeven is de verdere ontwikkeling en groei van het internet en de daaraan gekoppelde veranderingen in koopgedrag en koopstromen. Tevens spelen de consequenties van de economische crisis een rol. Hoewel de crisis hopelijk tijdelijk is, drukt deze een sterke stempel op de ontwikkeling van het ruimtelijk beleid op de korte en middellange termijn: consumptieve bestedingen blijven achter, de bouwsector stagneert doordat de woning- en kantorenmarkt op slot zit en de overheid kampt met een noodzaak voor stevige bezuinigingen. Andere relevante trends zijn een toename van bedrijven met 1 a 2 werknemers (zzp-ers), het werken aan / vanuit huis (het 'nieuwe werken'), ontwikkeling van de takeneconomie waarbij bedrijven zich steeds meer specialiseren en de toenemende werkgelegen- heid in de zorg, dienstverlening en toerisme. Voor het buitengebied is het daarnaast van belang dat de agrarische sector door schaalvergroting en strengere milieuwetgeving steeds meer onder druk staat.

goede infrastructuur en een aantrekkelijk vestigings- en investeringsklimaat voor ondernemers. De gemeente is hierover in overleg met de ondernemers en stimuleert het ontwikkelen van een visie door de ondernemers zelf. Deze visie kan aan de basis liggen van investeringen door betrokken partijen. Wanneer er gekeken wordt naar de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, dan is die op dit moment beperkt. Onze Integrale Ontwikkelingsvisie Bedrijventerreinen gaan we de komende periode actualiseren, toegespitst op de trends. Van belang is duurzaam ruimtegebruik en daarmee het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking' bij aanvragen voor nieuwe economische ontwikkelingen. Herstructurering van bestaande terreinen en het intensiveren op bestaande terreinen gaat voor uitbreiding. Wanneer er een uitbreidingsbehoefte is, dan wordt deze geconcentreerd in Tubbergen, Geesteren en Albergen.



Reconstructiegebieden



Economie en werken in het buitengebied

De gemeente Tubbergen heeft van oorsprong een sterk agrarisch karakter. Veel Tubbergse agrarische ondernemers richten zich als gevolg van economische trends op andere (aanvullende) bronnen van inkomsten, zoals recreatie en toerisme. Hiervoor willen we nadrukkelijk de mogelijkheden bieden. De landbouw is een belangrijke economische sector en kan een rol spelen bij de omschakeling naar een zogenaamde 'bio-based economy' als alternatief voor fossiele brandstoffen. De ontwikkeling van de multifunctionele landbouw ondersteunen we actief. We zien een belangrijke kans voor de (economische en sociale) vitaliteit in het versterken van de sector toerisme en recreatie. Hierbij zijn we met name ondersteunend en faciliterend aan particuliere initiatieven. Nieuwe economische dragers in het buitengebied zouden ook moeten zorgen voor duurzaam behoud van de gebiedseigen kwaliteiten. We pakken initiatieven proactief op en bekijken in gezamenlijk overleg de toekomstbestendigheid en kwaliteit ervan. Hiervoor is ook het KGO-beleid en de cascobenadering van belang (zie thema landschap). In ons nieuwe bestemmingsplan buitengebied geven we de agrarische sector (binnen kaders) zoveel mogelijk ruimte om zich te kunnen ontwikkelen en aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden. Voor de afweegbare ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied, is de zonering uit het Reconstructieplan Salland en Twente van belang: landbouwontwikkelingsgebied (LOG), extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. De indeling is weergegeven op de structuurvisiekaart. We verwijzen graag naar het bestemmingsplan buitengebied voor de concrete mogelijkheden, niet alleen voor landbouw, maar ook voor andere functies zoals recreatie. Voor het ontwikkelen van nieuwe economische functies in Vrijkomende Agrarische Bebouwing hebben we het zogenaamde VAB-beleid ontwikkeld. Graag verwijzen we naar de daarnaar voor de voorwaarden.

Legenda

-  Dorpkern
-  Schoonheid van de moderne landbouw
(Buitengebied accent productie)
-  Landbouwontwikkelingsgebied
(Buitengebied accent productie)
-  Mixlandschap
(Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte)

Vooraf in gebieden met de hoogste landschappelijke waarden is extra aandacht noodzakelijk voor ruimtelijke kwaliteit en een hoogwaardige inpassing. In de kernrandzones met een sterke menging van functies is meer mogelijk.

3.3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten initiatieven 'thema economie en werken'

Initiatieven die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de lokale economie en de werkgelegenheid, willen we zoveel mogelijk faciliteren. Wanneer een initiatief zich aandient, welke niet past binnen het bestemmingsplan, nemen we de volgende aspecten mee in de afweging:

- Het initiatief moet een (sociaal-economische) structuurversterking en meerwaarde hebben voor onze gemeente;
- Het initiatief mag geen onevenredige negatieve invloed op de directe omgeving en het leefklimaat in het algemeen hebben. Er mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking, of van een parkeerdruk die ter plaatse niet afgewikkeld kan worden en er mogen geen (verkeers)onveilige situaties ontstaan en geen sprake zijn van onevenredig extra overlast (geluid / licht / geur);
- Zuinig ruimtegebruik en toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking', daarom zijn op bedrijventerreinen categorie 1- en 2 bedrijven niet afweegbaar (deze zijn afweegbaar in linten en buitengebied);
- In de reguliere (monofunctionele) woongebieden staat 'rustig wonen' voorop en zijn alleen ondergeschikte niet-woonactiviteiten afweegbaar;
- In het buitengebied zijn bedrijfsactiviteiten afweegbaar conform de mogelijkheden zoals aangegeven in het VAB/VAB+ beleid.
- Positief bestemde bedrijven kunnen onder voorwaarden (waaronder beleid KGO) binnen kadersbestemmingsplan uitbreiden.

Voor alle ontwikkelingen geldt, dat een goede landschappelijke / stedenbouwkundige inpassing van groot belang is. Ieder gebied stelt hieraan weer andere eisen. Voor dit aanvullende gebiedsgerichte, kwalitatieve afwegingskader verwijzen we naar de hoofdstukken 4 en 5.

3.4 Voorzieningen en sociale infrastructuur

3.4.1 Rode draad voorzieningen

Kenmerken van de Tubbergse samenleving zijn saamhorig, zelfredzaam, zorgzaam, ondernemend en hardwerkend, een hoge participatiegraad en gemeenschapszin. Kortom: Noaberkracht ten top! Onze kernen en buurtschappen zijn vitaal en hebben een bloeiend verenigingsleven. Eigenlijk zijn we een "vereniging van dorpen": tot op zekere hoogte zelfstandig en met een eigen karakter. We respecteren deze eigenheid en streven naar het vergroten van de diversiteit tussen de dorpen. Eigen Initiatief en sociale verbanden ondersteunen we. Plannen van de gemeenschap, zoals de Dorpsplannen(+) en "Mijn dorp 2030", vormen de leidraad voor de plannen die de dorpen de komende jaren in uitvoering willen gaan nemen. Wat betreft het voorzieningenpakket zijn we alert op trends. Dit hoeft echter niet ten koste te gaan van de leefbaarheid. Behoud en versterking van de noaberkracht is daarvoor cruciaal. Een goede ontmoetingsplek (binnen en buiten) is een belangrijke basisvoorwaarde.

Algemene trends op het gebied van voorzieningen waarmee we rekening houden

De bij het thema wonen beschreven demografische trends als vergrijzing en ontgroening (en op termijn stagnerende groei) zijn ook van groot belang voor het thema voorzieningen: het leidt tot een ander gebruik van voorzieningen. Andere voor het thema voorzieningen relevante trends hebben te maken met de individualisering van de samenleving en schaalvergroting. Individualisering leidt tot behoefte aan andere sportvormen. Door schaalvergroting komt het voorzieningenaanbod in de kleine kernen onder druk te staan. De samenleving wordt mobieler en de digitale infrastructuur biedt veel kansen. Kleine, van oorsprong zelfstandige dorpen met voorzieningen veranderen naar woondorpen.

Naast de veranderingen door demografische ontwikkelingen, hebben we te kampen met (Rijks)bezuinigingen en decentralisatie van taken. Deze ontwikkelingen vormen een maatschappelijke en economische noodzaak om goed te kijken naar welke voorzieningen en gebouwen (zoals scholen, dorpshuizen, sporthallen) de gemeente wel en niet in stand kan houden, waar de gemeente wel en niet gaat investeren (nieuwe huisvesting, groot onderhoud) en welke slimme combinaties van voorzieningen mogelijk/noodzakelijk zijn voor een toekomstbestendig voorzieningenpakket. De transitie op het gebied van zorg en welzijn (Wmo), wijzigingen AWBZ en de Participatiewet, leiden er toe dat er meer verantwoordelijkheden bij ons als gemeente liggen, hiervoor krijgen we onvoldoende middelen. Daarnaast leidt dit ertoe, dat mensen zo lang mogelijk thuis moeten wonen en er nog meer inzet van mantelzorgers noodzakelijk wordt.

De verwachting is dat er veel minder vraag naar zorghuizen komt, dit heeft consequenties voor de bestaande. Daarnaast zijn er mensen die niet terug kunnen vallen op mantelzorgers, hier ligt een ondersteuningsvraag.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Op het ook in de toekomst goed functioneren van alle doelgroepen, sorteren we als gemeente voor. Door de decentralisatie van overheidstaken, zijn we als gemeente verantwoordelijk geworden voor de gehele (niet-medische) ondersteuning aan de inwoners. Samen met Dinkelland werken we hieraan onder het motto 'Omzien naar elkaar'. Ouderen en hulpbehoevenden moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Onderdeel hiervan is het werken met integrale ondersteuningsteams. Hiervoor is het van groot belang dat zoveel mogelijk woningen levensloopbestendig gemaakt worden.

Voor de drie grotere kernen streven we naar minimaal behoud van een solide basispakket voorzieningen. Mogelijk zijn er in de toekomst minder voorzieningen in één kern aanwezig, een goede bereikbaarheid van die voorzieningen elders is dan noodzakelijk. Kernen moeten elkaar aanvullen en samen een totaalpakket bieden. Veelal bieden we als gemeente de voorzieningen niet zelf aan, we scheppen randvoorwaarden en faciliteren/ondersteunen de organisaties en instellingen en we ondersteunen vrijwilligerswerk. Op het gebied van sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen hebben we in het bijzonder aandacht voor:

- Het behoud van kwalitatief hoogwaardig basisonderwijs, brede school waar mogelijk;
- Het binden van jongeren aan de gemeenschap;
- Toereikend en bereikbaar pakket voor senioren. Zowel zorg-, sport en welzijn;
- Realiseren woonservicegebieden in Albergen, Geesteren, Tubbergen. Samen met partners vullen we dit in, zoals integrale ondersteuningsteams en ketensamenwerking;
- In de kleine woonkernen richten we ons op het samen met de gemeenschap behouden van basisvoorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid en ook op langere termijn economisch levensvatbaar zijn (basisniveau woonservicegebied).
- Een dorpshart en levendige centra, zoveel mogelijk concentratie en multifunctioneel gebruik, ketensamenwerking en kruisbestuiving;
- In het algemeen in preventieve sfeer het stimuleren van gezond gedrag;
- In het algemeen een goede bereikbaarheid van voorzieningen;
- Het voorkomen van knelpunten door leegstand van maatschappelijk vastgoed.

Commerciële voorzieningen

Winkels en andere commerciële voorzieningen hebben onze aandacht. Onze invloed is echter beperkt, er is sprake van een grote mate van marktwerking. Trends hebben geleid tot grote veranderingen in de detailhandel. Kansrijke winkelgebieden zijn die gebieden waar meerdere typen winkelgedrag te combineren zijn. Naast diversiteit is de beleving en uitstraling van groot belang. Daar waar mogelijk zetten we als gemeente onze instrumenten in om het winkelniveau in stand te houden. We zijn structureel in overleg met de ondernemers en werken samen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bereikbaarheid. Met de gemeente Dinkelland hebben we een detailhandelsvisie vastgesteld, belangrijke ambities en aandachtspunten zijn:

- Een zo compleet mogelijk aanbod op aanvaardbare afstand van de woning;
- Voor ondernemers een gezond ondernemersklimaat;
- Samenwerken aan een ontwikkelingsvisie, die partijen stimuleert om te investeren;
- Prioriteit bij tegengaan van leegstand in de hoofdwinkelcentrum en inzetten op versterking van het meest complete centrum in de kern Tubbergen;
- Behoud van de lokale positie van Geesteren en Albergen;
- Gericht op de kwaliteit van de dorpswinkelvoorzieningen in vitale kleine kernen, werken we in Noordoost Twente samen aan het regionale 'Masterplan Winkels Kleine Kernen'.

3.4.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten initiatieven 'thema voorzieningen'

Goede initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan, nemen we in overweging, waarbij de volgende uitgangspunten van belang zijn:

- Supermarkt en winkels voor de eerste levensbehoefte in het centrum van de grote(re) kernen. Bij leegstaand winkelpand, dit eerst opvullen. In kleinere kernen en bebouwingsclusters zijn voorzieningen afweegbaar (zie schema Detailhandelsvisie);
- Buiten de centra staan we in de grotere kernen geen nieuwe winkelontwikkelingen toe;
- Vanuit zuinig ruimtegebruik gaan we zorgvuldig om met perifere detailhandel;
- Internetwinkels zijn onder voorwaarden mogelijk (zie Detailhandelsvisie);

- Zorgactiviteiten zijn in principe overal afweegbaar, mits er regionale afstemming heeft plaatsgevonden;
- Bij nieuwvestiging moet sprake zijn van een bijdrage aan (de diversiteit van) het totale voorzieningenpakket;
- Geen negatieve effecten op kwaliteit leefomgeving (geluid, licht, verrommeling, reclame-uitingen of gevaar, of overlast door verkeer of parkeren (CROW-normen).
Van groot belang een goede landschappelijke / stedenbouwkundige inpassing. Ieder gebied stelt hieraan andere eisen, graag verwijzen we hiervoor naar de hoofdstukken 4 en 5.



3.5 Toerisme en recreatie

3.5.1 Rode draad toerisme en recreatie

Centraal voor ons staat de kwaliteit van leven en werken, en daarmee ook van het recreëren. Onze regio heeft veel te bieden. De sterke toerisme- en recreatiesector draagt bij aan het relatief omvangrijke voorzieningenpakket. Versterking van die sector is essentieel voor de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied. Recreatie en toerisme is een motor voor onze economie.

Algemene trends op het gebied van toerisme en recreatie waarmee we rekening houden

Een aantal trends zijn van invloed op het thema recreatie en vrije tijd. Relevant is de economische conjunctuur. Er is minder geld om uit te geven, zowel collectief als individueel. Indien mensen langer moeten gaan werken zal dit ook gevolgen hebben voor de vrijetijdsbesteding. Anderzijds is er, als gevolg van maatschappelijke trends en demografische ontwikkelingen, juist sprake van toenemende vrije tijd en een toenemende vraag naar vrije tijdsvoorzieningen. Senioren maken een steeds groter aandeel uit van de recreanten. Deze doelgroep wil (gemiddeld) ook steeds meer geld besteden aan 'recreatie' of 'vrije tijd' en de vraag naar luxe en wellness neemt toe. Een andere belangrijke trend is de toenemende waardering van het landschap en de vraag naar routegerichte recreatie om daarvan te kunnen genieten.

Bezoekers zouden langer moeten verblijven in Tubbergen en omgeving, meer geld moeten gaan besteden en het hele jaar op bezoek komen. Van belang is een afgewogen ontwikkeling, met een balans tussen natuur, landschap, recreatie en de agrarische sector. Samen met Dinkelland, Oldenzaal en Lossler hebben we uitgesproken, dat van belang is:

- Kwaliteitsverbetering en upgradage van de (verblijfs)accommodaties;
- Aantrekken en faciliteren van slechtweervoorzieningen voor dagrecreatie;
- Het maken van verbindingen tussen recreatieve voorzieningen (ketens) en verbindingen met de grote Twentse steden en steden in Duitsland;
- Het samen promoten van de regio met het motto 'Twente, landgoed van Nederland'.

Uitnodiging aan ondernemers en andere geïnteresseerden!

We nodigen eenieder uit om met vernieuwende ideeën en initiatieven te komen. In beginsel staan we positief tegenover recreatie- en toerisme gerelateerde initiatieven in zowel de kernen als in het buitengebied. Dit geldt voor nieuwe initiatieven, maar vooral ook bestaande ondernemers nodigen we uit om investeringen te ontplooiën die leiden tot een kwaliteitsimpuls. Aan de bouw van nieuwe solitaire (recreatie) woningen in het buitengebied, verlenen we in de hele gemeente geen medewerking. Dag- en verblijfsrecreatie en andere vormen van vrijetijdsbesteding op (vrijkomende) erven is onder voorwaarden mogelijk. Voor verblijfsrecreatieve voorzieningen ligt het accent in de recreatiedriehoek ten zuiden van het kanaal Almelo – Nordhorn en in het recreatiegebied Markgraven. In de hele regio is er relatief weinig aanbod aan groepsaccommodaties en vakantiebungalows op recreatieterreinen. Maar we zien ook mogelijkheden voor bed & breakfast, plattelandskamers en kleinschalige kampeerterreinen. De Nota verblijfsrecreatie in Noordoost Twente omvat hiervoor het afwegingskader.

Wat doet de gemeente en welke kansen zien we?

Als gemeente zetten we ons ervoor in dat goede initiatieven zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden, we hebben met name een uitnodigende, faciliterende en kaderstellende rol. Deregulering is hierbij een aandachtspunt. Daarnaast werken we aan aantrekkelijke dorpscentra, stimuleren we samenwerking en het maken van verbindingen. Specifiek aandachtspunt vormt het stimuleren van de oost-westverbindingen en de recreatieve functie van het kanaal Almelo – Nordhorn. In het algemeen zien we met name kansen in kwaliteitsversterking en initiatieven gerelateerd aan de thema's landschapsbeleving, (glas)kunst, watersport (kanaal), paardensport (en hippisch leven in het algemeen), regionale producten, bedrijven met een lokale kringloop, evenementen gerelateerde bedrijvigheid en evenementen met een spin-off voor de lokale economie.

3.5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten recreatie en toerisme

Goede initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme, die niet passen in het bestemmingsplan, nemen we in overweging. De volgende randvoorwaarden zijn hierbij van belang: Initiatieven voor dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie zijn in de gehele gemeente afweegbaar, ook in VAB's.

- Grootschaligere recreatie-initiatieven zijn eveneens onder voorwaarden afweegbaar;
- Initiatieven moeten bij voorkeur leiden tot meer diversiteit.
- Bij zelfstandige horeca-initiatieven moet sprake zijn van aanvulling op het aanbod;
- Geen onevenredige hinder t.a.v. geluid, (externe) veiligheid, licht en visuele overlast, soepele verkeersafwikkeling, geen verkeer-/parkeeroverlast;
- Zuinig ruimtegebruik: bij voorkeur benutten bestaande locaties.

Omdat recreatieve initiatieven veelal in het buitengebied gelegen zijn, is een goede landschappelijke inpassing van het grootste belang. Per deelgebied gelden hiervoor andere aandachtspunten, in de hoofdstukken 4 en 5 is het gebiedsgerichte afwegingskader opgenomen.





3.6 Ruimtelijke kwaliteit: Landschap, water en cultuurhistorie

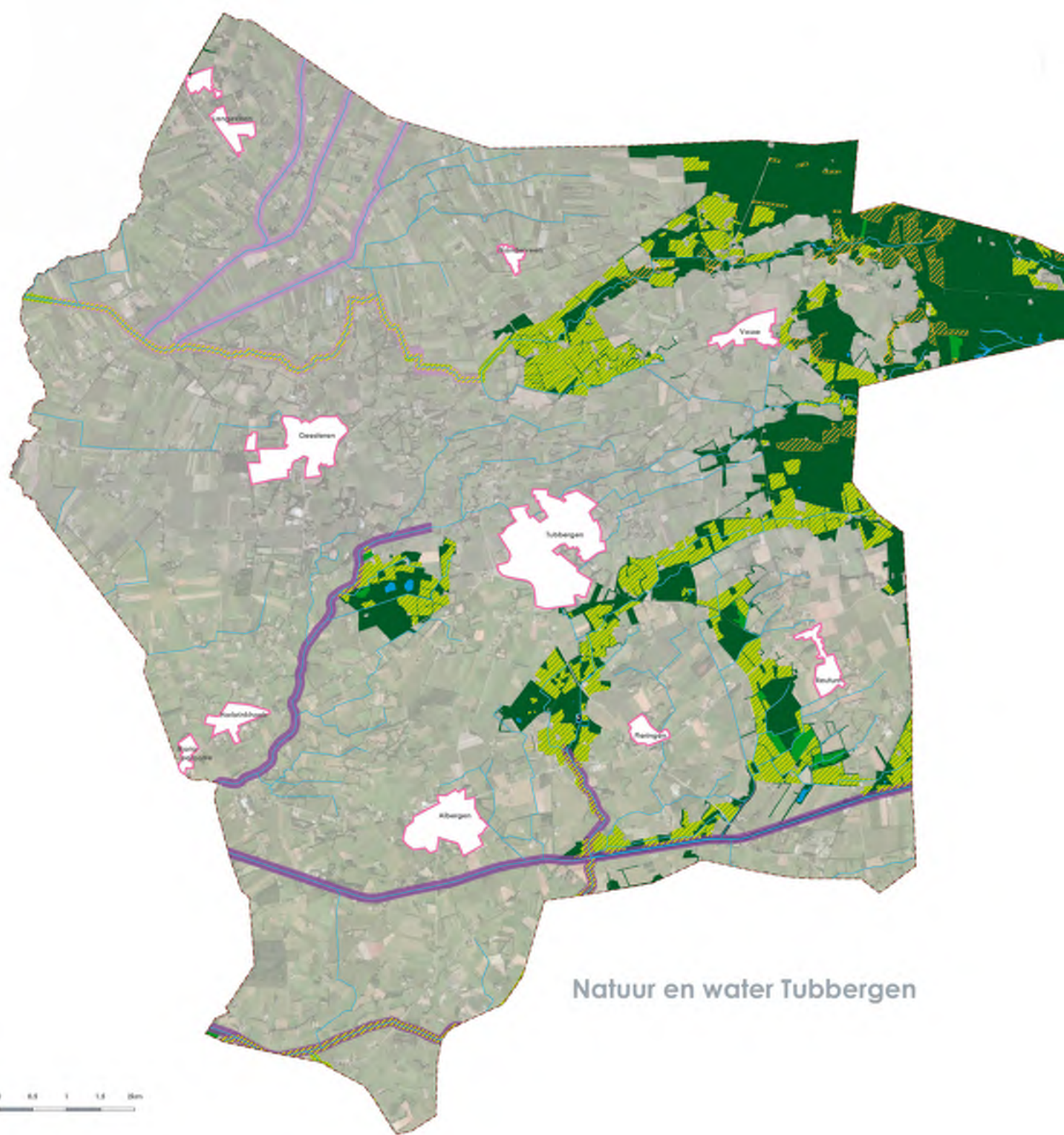
3.6.1 Rode draad landschap en werken aan ruimtelijke kwaliteit

Behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, de natuur en cultuurhistorie staat voorop. Op veel plaatsen is de ontstaansgeschiedenis van het landschap en de wijze waarop de mens het landschap naar zijn hand heeft gezet nog te herkennen (zie ook de ontstaansgeschiedenis in het separate bijlagenboek). Voor de toekomst is ons motto: 'behoud door ontwikkeling'. We streven naar een verhoging van de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van het coulisselandschap en van het samenhangende complex van beken, essen, kampen en jonge ontginningen. Open gebieden dienen meer open te worden, de groenstructuren uitgebreid in het maten- en flierenlandschap. De essen moeten vrij blijven van bebouwing. Daarnaast werken we aan een verdere bescherming (onderdeel EHS) van de specifieke natuure landschapswaarden van de beekdalen. Kortom we werken aan een (nog) mooier landschap met meer diversiteit.

Algemene trends op het gebied van landschap, water en cultuurhistorie waarmee we rekening houden

Als bestuur merken we dat er veel vragen en ideeën zijn vanuit de samenleving (of andere overheden) welke leiden tot een beslag op de ruimte. De ruimte is schaars, het is van het grootste belang om zorgvuldig met al deze vragen om te gaan. We zien gelukkig ook een toenemende maatschappelijke bewustwording van de noodzaak tot duurzaamheid en een waardering van waarden. Dit uit zich bijvoorbeeld ook in een toenemende interesse voor extensieve, routegerelateerde recreatie zoals fietsen, wandelen en paardrijden. Vanuit de duurzaamheidsnoodzaak worden de milieueisen strenger, waardoor ontwikkelingen mogelijk steeds moeilijker van de grond komen. Als gemeente moeten we hier waakzaam voor zijn.

Specifiek voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een grote dynamiek, welke naar de toekomst toe verder door zal zetten. Enerzijds is er de schaalvergroting in de agrarische sector en anderzijds neemt het aantal niet-agrarische functies in het buitengebied toe: van wonen tot recreatie, zorg en bedrijvigheid. Er is sprake van het ontstaan van multifunctionele (agrarische) bedrijven, waarbij naast het agrarische bedrijf ook nevenactiviteiten uitgevoerd worden om duurzaam in levensonderhoud te kunnen voorzien. Het zoveel mogelijk accommoderen van deze dynamiek kan op gespannen voet (komen te) staan met het streven om de landschappelijke kwaliteiten te behouden.



Natuur en water Tubbergen





Een niet onbelangrijk deel van de landschappelijk waardevolle natuurgebieden maakt onderdeel uit van een Natura2000gebied en/of van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (zie kaart). Natura2000 betreft het netwerk van belangrijke beschermde Europese natuurgebieden. Voor alle Natura2000 gebieden worden beheerplannen opgesteld. De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van aaneengeschaalde grote en kleine natuurgebieden en het vormt de ruggengraat van de natuur. De provincie is een belangrijke partij in de verdere totstandkoming van de EHS. In 2013 is de EHS herbegrensd, deze maakt onderdeel uit van de Zone Ondernemen met Natuur en Water (Zone ONW). In deze zone is het beleid gericht op ruimte creëren voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuurgebonden woon- en werklocaties (bijvoorbeeld nieuwe landgoederen). De EHS bestaat naast bestaande bos- en natuurgebieden uit cultuurgronden (m.n. landbouwgrond) met een natuuropgave. Het beleid is er voor deze gebieden op gericht om het mogelijk te maken de gronden om te vormen tot natuurgebieden. Deze elementen hebben we vertaald in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied¹.

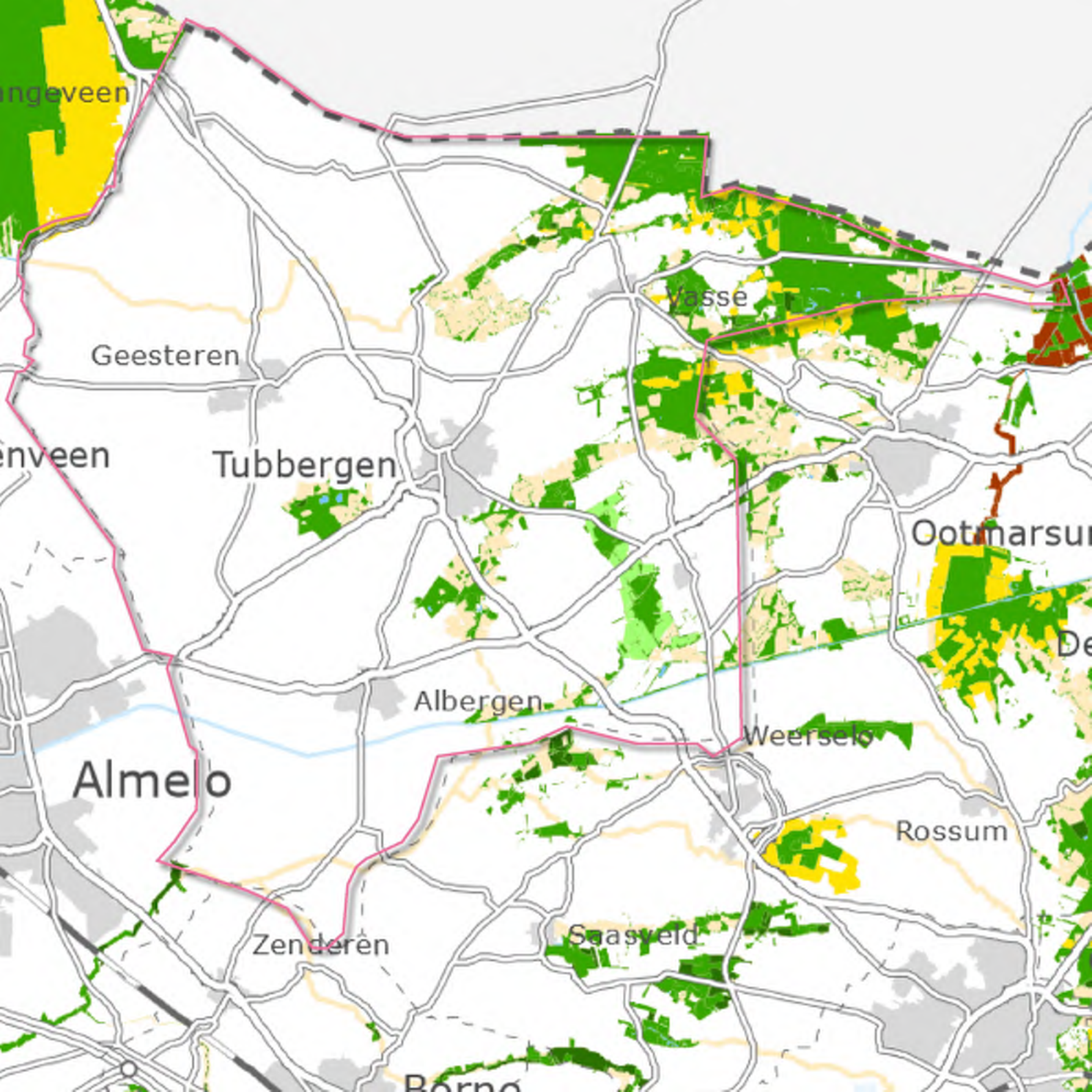
Legenda

-  Dorpskern
-  Waterloop
-  KRW midden ambitie
-  KRW laag ambitie
-  EHS: bestaande natuur
-  EHS: nieuw te realiseren
-  EHS: zone ondernemen met natuur en water
-  Natura 2000 Gebied

Werken aan ruimtelijke kwaliteit

We vinden dat we als gemeente een belangrijke rol hebben als 'hoeder' van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. We zien hier ook een belangrijke taak voor de samenleving; door het tonen van respect en het aanhaken op kwaliteiten bij een goede landschappelijke inpassing van ontwikkelingen. Met inachtneming van

¹ Hierbij hebben alleen de gebieden die in eigendom zijn van natuurorganisaties de bestemming "natuur" gekregen. Voor de andere gevallen de bestemming "agrarisch".



angeveen

Geesteren

enveen

Tubbergen

asse

Ootmarsum

De

Almelo

Albergen

Weerselo

Rossum

Zenderen

Saasveld

Borne

**begrenzing Ecologische hoofdstructuur en
Zone Ondernemen met natuur en water**

aanduidingen

Ecologische hoofdstructuur**bestaat**

water

natuur

te realiseren (te verwerven en/of in te richten)

netto begrensd

bruto begrensd

uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000

zoekgebied EHS

Zone Ondernemen met natuur en water

Zone Ondernemen met natuur en water; buiten de EHS

Versie: juli 2013

Bron: <http://gloopenbaar.overijssel.nl/Geoportal/>

M54G/Skaartarchiefl2013/130166_A3.pdf

deze randvoorwaarden krijgen de landbouw, de natuur, maar ook de sector recreatie en toerisme de ruimte om zich verder te ontwikkelen. Behoud en herstel van het kleinschalige groene karakter kan gekoppeld worden aan de ontwikkeling van verschillende functies: het gebied gaat dus niet 'op slot'. We zetten verschillende instrumenten in voor het behoud van de kwaliteiten. Naast het bestemmingsplan en welstand, is voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied de provinciale beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van belang. Samen met Dinkelland hebben we een uitwerking gemaakt, welke enerzijds ons als gemeenten handvatten geeft voor de afweging van een initiatief en anderzijds de initiatiefnemer inspiratie biedt voor een goede landschappelijke inpassing. Om de afweging (enigszins) te kunnen objectiveren, hebben we in die uitwerking 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' criteria opgesteld, waarbij een onderscheid gemaakt is naar type en omvang. Er dient bij iedere ontwikkeling sprake te zijn van een zogenaamde basisinspanning: een goede landschappelijke inpassing aansluitend op de gebiedskenmerken. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt ook een investering in de omgevingskwaliteit gevraagd. Hoofdstuk 5 omvat globaal de uitgangspunten per landschapstype. Indien niet daadwerkelijk in ruimtelijke kwaliteit kan worden geïnvesteerd, dient het in te zetten bedrag gestort te worden in het gemeentelijk fonds 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Daarnaast is het cascobeleid ontwikkeld, specifiek om de schaalvergroting in de grondgebonden landbouw in goede banen te leiden (zie H5 en de notitie 'De cascade-nadering in Noordoost-Twente 2012).

Andere instrumenten gericht op versterking ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast zijn de volgende regelingen van belang in relatie tot kwaliteitsversterking:

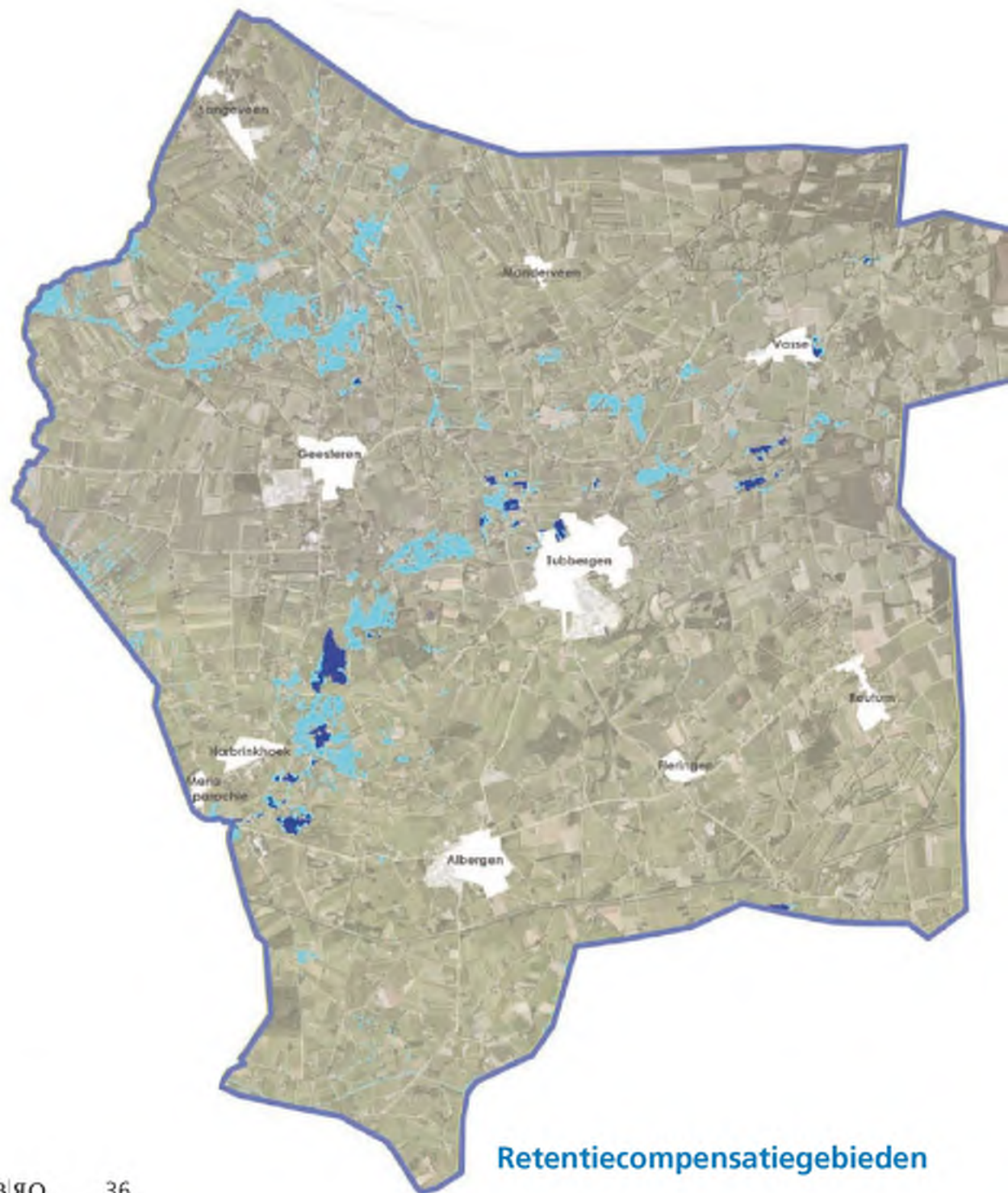
- Rood-voor-rood: gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het houdt in dat in ruil voor sloop van (ontsierende) agrarische bedrijfsgebouwen een woning mag worden gebouwd. Andere (economische) functies mogen niet in het kader van dit beleid gerealiseerd worden (zie notitie 'Rood voor rood').
- VAB+: gericht op tegengaan van verpaupering door het toestaan van nieuwe economische dragers. De kaders zijn opgenomen in de beleidsnotitie VAB+ beleid 2011. Van belang is bijvoorbeeld de zonotoets, waarbij er in een kernrandzone (zie 4.4.3.) meer mogelijkheden zijn (zie de beleidsnotitie VAB+).
- Landgoedbeleid / landhuisregeling: hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte om landelijk te wonen. Het gaat om nieuwbouw van grote woningen ter plaatse van voor malige agrarische bedrijfscomplexen (zie bestemmingsplan buitengebied).

In de dorpen richten we de aandacht specifiek op de kwaliteit in de centra, de cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten, de kwaliteit van de woon- en werkgebieden en het verbeteren van de dorpsranden. Bij uitbreidingen dienen hoogwaardige overgangen van het dorp naar het buitengebied onderdeel te zijn van het stedenbouwkundig ontwerp. Voor de globale uitwerking per dorp, wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.6.2 Rode draad water: een veerkrachtig en duurzaam watersysteem

Het beleid voor water is gericht op het voorkomen en beperken van wateroverlast. Inspelen op de te verwachten effecten van klimaatverandering en het benutten van water als kans en inspiratie voor (her)ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen, maar ook bij her- en doorontwikkeling, moet ingezet worden op het principe 'vasthouden-bergen-afvoeren' waardoor gewerkt kan worden aan een veerkrachtig en duurzaam watersysteem. Dit geldt ook bij ontwikkelingen in het buitengebied: het hemelwater moet zoveel mogelijk ten goede komen aan het lokale (grond) watersysteem. Hemelwater en vuilwater dienen op termijn blijvend van elkaar gescheiden te zijn.

Om ruimte voor het bergen van overtollig hemelwater veilig te stellen en wateroverlast in extreme situaties structureel aan te pakken, wijzen we in overleg met het waterschap Vechtstromen (voorheen Regge en Dinkel) retentiegebieden aan waar niet of alleen met retentiecompensatie gebouwd kan worden (zie kaart). Dit is nader omschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap. De hoofdthema's van dit Waterbeheerplan zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook onderdeel daarvan zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en Waterbeheer 21e eeuw. Het doel van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is dat de wateren in de Europese Unie een goede ecologische en chemische kwaliteit hebben. Om dat te bereiken zijn maatregelen nodig. De waterschappen hebben voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen een resultaatsverplichting. Op bijgevoegde kaart staan de waterlichamen die een status hebben in het kader van de KRW. Voor de uitwerking verwijzen we naar het Waterbeheerplan.





Gebieden die onderlopen bij
hevige regenval:

- eens per 10 - 100 jaar
- eens per 1 - 10 jaar

0 0.5 1 1.5 2km
schaal 1:80.000



Bron: Waterbeheerplan 2010 - 2015

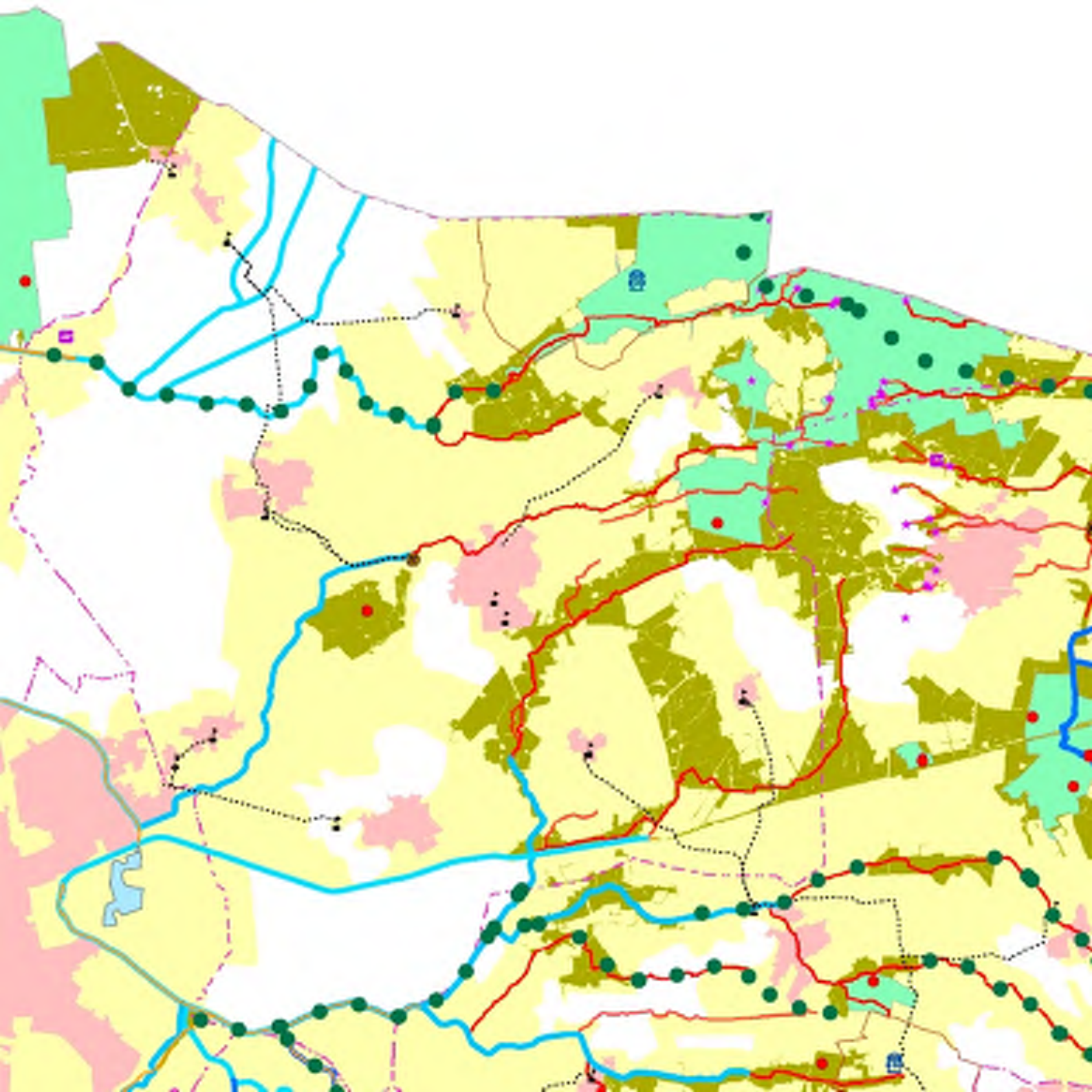
3.6.3 Rode draad cultuurhistorie: behoud, herstel en benutten

Cultuurhistorie is van belang voor de identiteit van een gebied, maar ook voor het woon-, leef- en recreatieklimaat. Onze ambitie is gericht op behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren. Ook gebouwd en groene monumenten zijn vanzelfsprekend van belang. Als vervolg op de erfgoednota werken we aan een modernisering van de monumentenzorg. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid van krachtiger en eenvoudiger regelgeving en het bevorderen van herbestemmen. Om historische landschapselementen beter te kunnen beschermen, brengen we de historisch waardevolle bomen in kaart. Voor de realisatie van dit beleid is ieders hulp hard nodig, daarom schenken we veel aandacht aan voorlichting en educatie.

3.6.4 Randvoorwaarden en uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit

Specifieke ontwikkelingen op gebied van natuur, water en cultuurhistorie zijn beperkt, veelal als gevolg van overheidsinvesteringen, of een subsidie. Daarbuiten is er met name alleen sprake

van ontwikkelingen op het gebied van natuur, water en cultuurhistorie gekoppeld aan initiatieven van derden, waarmee een goede inpassing bereikt wordt.



Kaart 1: Beheerplankaart



Maatwerk is dan het uitgangspunt. Hoofdstuk 4 (dorpen) en 5 (buitengebied) omvatten globale uitgangspunten voor een goede ruimtelijke inpassing. Daarnaast geldt in het algemeen:

- Een meerwaarde voor het woon- en leefklimaat en voor de belevingswaarde;
- Goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing;
- Zuinig ruimtegebruik, voorkomen verrommeling/versnippering;
- De karakteristiek, de natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten niet schaden.
- Het (eigentijds) invulling geven aan versterking van gebiedspecifieke kwaliteiten.
- Monotonie, eentonigheid voorkomen, diversiteit waar mogelijk.
- Meerwaarde duurzaamheid, geen van onevenredige milieuhinder.
- Voldoen aan de wateropgave.
- Extra woning in buitengebied: beleidslijn rood-voor-rood, landgoederenbeleid.
- Economische functie in een VAB of ander gebouw: VAB+-beleid.

Voor de beoordeling van initiatieven van particulieren, kijken we naast 'ruimtelijke kwaliteit', ook naar 'duurzaamheid' en 'gezondheid' (zie paragraaf 3.7) en naar de functionele inpassing. Een initiatief toetsen we in eerste instantie aan het bestemmingsplan. Wanneer een initiatief niet passend is in het bestemmingsplan, maken we een afweging waarbij we de elementen uit deze structuurvisie als 'bespreekagenda' hanteren tijdens het overleg.

3.7 Verkeer en infrastructuur

3.7.1 Rode draad verkeer en infrastructuur

Een goed toegankelijke, duurzame en veilige infrastructuur is van groot belang voor het goed kunnen wonen, ondernemen, leven en vermaken in Tubbergen.

Gelukkig is de maat en schaal van onze kernen toegesneden op veelvuldig gebruik van de fiets, wat we stimuleren. Schoon en veilig zijn belangrijke uitgangspunten voor de woon- en leefomgeving. Op het gebied van verkeer en infrastructuur gaat het dan met name om veilige fietsroutes en veilige verkeerssituaties. De omgeving van basisscholen en andere voorzieningen vormen een bijzonder aandachtspunt. Duurzaam veilig is het streefbeeld. De mensen hebben hierin zelf een belangrijke eigen verantwoordelijkheid. Als gemeente creëren we randvoorwaarden en zorgen we voor onderhoud waar nodig. Scholing en educatie is van groot belang. Andere speerpunten zijn herkenbaarheid, uniformiteit van verkeersvoorzieningen en de wegategorisering, zodat verkeersbewegingen op een duurzaam veilige manier verwerkt worden. Per uit- of inbreidingslocatie voor woningbouw of bedrijven zal de eventueel benodigde aanpassing van infrastructuur beoordeeld moeten worden. Hiervoor is kostenverhaal aan de orde (zie de uitvoeringsparagraaf in H6). De gevolgen van kleinere nieuwbouwplannen op het verkeer zijn over het algemeen te klein om tot (grootschalige) aanpassing van infrastructuur te kunnen leiden. Onze Parkeernota regelt op welke wijze het aspect 'parkeren' moet worden betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt

LEGENDA

- Doepkern
- Gebiedsontwikkelingsweg A (provinciale weg)
- Gebiedsontwikkelingsweg B (provinciale weg)
- Gebiedsontwikkelingsweg C (80 km/h; vrijliggende
sehspaden) > voorheen: effoegangsweg A
- Effoegangsweg B (60 km/h; suggestiefstrook fietsers)
- Waterloop

0 0,5 1 1,5 2km
schaal 1:80.000



is dat de parkeerbehoefte binnen het nieuwbouwplan wordt opgevangen. We hebben specifiek aandacht voor de verkeersveiligheid, herkenbaarheid en uniformiteit van de hoofd-routes, met name voor de provinciale weg Oldenzaal – Hardenberg (N 343), de weg Almelo – Denekamp (N349) maar ook voor de wegen op gemeentelijk niveau. We zetten ons ervoor in om de kwaliteit van het openbaar vervoer te behouden. Niet alleen vanuit het oogpunt van milieu en duurzaamheid. Wanneer het voorzieningenniveau afneemt, moeten voorzieningen elders goed bereikbaar zijn. Vooral voor de jeugd, senioren en minder mobiele mensen is het openbaar vervoer van cruciaal belang. We hebben hierop echter beperkt invloed.

Algemene trends op het gebied van verkeer en infrastructuur waarmee we rekening houden

Een relevante trend is de toenemende mobiliteit en het toenemende autobezit. Een andere trend is ook de toenemende 'mobiliteit' op de digitale infrastructuur, wat wellicht remmend kan werken op de automobiliteit op de weg: mensen kunnen immers steeds meer activiteiten thuis of vanuit huis ondernemen. Door het verdwijnen van voorzieningen zal meer gereisd moeten worden. Dit is de voortzetting van een bestaande trend, die ook deels veroorzaakt wordt doordat mensen ervoor kiezen om in de auto te stappen om bij de beter gesorteerde en goedkopere supermarkt inkopen te doen in plaats van bij de buurtwinkel in het eigen dorp.

3.7.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten verkeer en infrastructuur

Initiatieven van andere overheden en afkomstig uit de markt die passen binnen onze visie zullen we faciliteren of in publiek-private samenwerkingsverbanden gezamenlijk oppakken. Vooral nog staan er geen grote infrastructurele projecten 'op stapel'. Als er initiatieven ontplooid worden, die zouden kunnen leiden tot aantasting van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid, doorstroming of tot een toename van de parkeeroverlast, dan gaan we in een vroeg stadium met de betrokkenen om tafel. Samen met de betrokkenen kijken we naar alternatieven.

3.8 Milieu, duurzaamheid, leefklimaat en gezondheid

3.8.1 Rode draad thema duurzaamheid en gezondheid

Naast een aantrekkelijke inrichting met ruimtelijke kwaliteit en veiligheid, zijn duurzaamheid en gezondheid belangrijke basisvoorwaarden voor een goed woon-, leef- en ondernemingsklimaat. De zorg voor de leefomgeving is van belang: het gaat om het (hier en nu) scheppen van een goede leefkwaliteit, zodat de aantasting van gezondheid en welzijn achterwege blijft. Dit door o.a. beheersing van geluidbelasting, externe veiligheid, lucht- en bodemkwaliteit.

Het stellen van gebiedsgerichte normen en/of ambities wordt steeds belangrijker. Een uniform beleid met voor de hele gemeente dezelfde normen is niet effectief. In centrumgebieden kan de geluidskwaliteit bijvoorbeeld nooit dezelfde zijn als in een woonwijk. Het gaat om de overkoepelende kwaliteit van een gebied.

Duurzaamheid: groei, gezondheid en groen

Aan duurzaamheid werken kan je niet alleen, daarom haakt Tubbergen aan op de Twentse Duurzaamheidsagenda. We richten ons met name op het thema energie. Hieraan zijn veel kansen verbonden. Samen met Dinkelland zijn we gestart met het Energieloket 2.0. In onze gemeente en de regio zien we op het gebied van duurzame energievormen, vooral kansen voor zonnepalen, biogasinstallaties, windenergie (geen windmolens) en ook koude- / warmtetoepassingen. Het onderzoek naar de mogelijkheden hiervoor staat nog in de kinderschoenen. Belangrijke aandachtspunten zijn de effecten op het landschap en de milieu- en veiligheidsaspecten.

Een gezond leefklimaat

We streven naar een prettig en gezond leefmilieu, zonder dat dat ten koste gaat van de kwaliteit van het leefmilieu elders. In het separate bijlagendeel is een beknopte milieuparagraaf opgenomen, welke de beleidslijnen en aandachtspunten benoemt voor de verschillende milieuaspecten. Bij iedere afweging nemen we deze aspecten mee.



3.8.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten milieu en gezondheid

De (mogelijke) effecten op milieu, duurzaamheid en gezondheid van initiatieven vormt voor ons een belangrijk onderdeel in de afweging van initiatieven. De wettelijke (harde) normen vormen voor ons uiteraard een belangrijke basis. Daarnaast geldt dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige hinder als gevolg van een initiatief op de omgeving ervan. Naast het toepassen van de wettelijke-/beleidslijnen, is er ook sprake van een bepaalde mate van gemeentelijke beleidsvrijheid. Hiervoor hebben we enkele ambities geformuleerd:

- Ten aanzien van geluid: de geluidhinder als gevolg van verkeer en bedrijvigheid is tot een acceptabel niveau teruggebracht. Nieuwe hindersituaties zijn voorkomen.
- Op het gebied van geur is het aantal geurgehinderden binnen de bebouwde kommen van de dorpen afgenomen. We streven ernaar dat agrarische bedrijven vlak bij de dorpen bedrijfsontwikkelingsplannen in uitvoering nemen waardoor de uitstoot (eventueel) is afgenomen. We zijn voornemens om als gemeente geen gemeentelijke geurverordening vast te stellen waarmee hogere waardes kunnen worden toegestaan. Hiermee geven we een duidelijk signaal af ten aanzien van de betekenis van 'een gezond leefklimaat' en de doelstelling om het aantal geurgehinderden terug te brengen.
- Ten aanzien van het aspect bodem werken we aan een wijziging van het beleid, gericht op bewust en duurzaam gebruik van de bodem en het in een vroeg stadium van alle ruimtelijke processen meenemen van het bodem-,water- en groensysteem. Begrippen als het behoud van de gebruikswaarde, verbreding, gebiedsgerichte aanpak en decentralisering vormen de kapstok voor de verdere uitwerking van het beleid.

Algemene trends op het gebied van milieu, duurzaamheid en gezondheid waarmee we rekening houden

Milieu, duurzaamheid en gezondheid ontwikkelen zich steeds meer tot centrale begrippen in de ruimtelijke ordening, hierop richt zich ook de omgevingswet. Milieuwetgeving is een integraal onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Er kan ook alleen gewerkt worden aan verbetering van duurzaamheid en gezondheid (bijvoorbeeld een natuurlijker watersysteem of energiebesparing) in samenhang met de juiste initiatieven en de juiste ruimtelijke ontwikkelingen op de juiste locaties. Duurzaamheid en gezondheid worden steeds minder beschouwd als objectieve gegevens of doelen, het gaat om een gezond evenwicht tussen economie, ecologie en sociale cohesie (profit, planet, people).

Belangrijke trend is de ontwikkeling naar een zorgplicht voor eenieder, zoals dat ook in de Omgevingswet verankerd is. Het werken aan een goede leefomgeving kan niet alleen de verantwoordelijkheid zijn van de gemeente; ook burgers en bedrijven dienen hun verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen leefomgeving. De zorgplicht houdt in dat iedere initiatiefnemer aantoont dat er geen sprake is van aantasting van de leef- of omgevingskwaliteit.



In het kader van de in ontwikkeling zijnde Omgevingswet, zullen we onderzoeken in hoeverre we gebruik willen gaan maken van de daarin op te nemen afwegingsruimte op gemeentelijk niveau. Dan komt ook de vraag aan de orde of we voor bepaalde aspecten omgevingswaarden vast willen gaan stellen. Bij initiatieven rondom innovatieve duurzame energievormen is het volgende van belang:




- Het produceren van 'groene energie' is een maatschappelijk gewenste ontwikkeling;
- Zonnecollectoren (ook in clusters), windenergievoorzieningen (m.u.v. van windmolens) en biomassa-installaties worden onder (nader te bepalen) voorwaarden op een bedrijventerrein toegestaan, mits hoofdzakelijk gebruikt voor de eigen (collectieve) bedrijfsvoering en van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- Voor agrarische bouwblokken geldt dat we voornemens zijn onder voorwaarden en in bepaalde gebieden, windenergievoorzieningen (geen windmolens) en biomassa-installaties toe te staan, van belang is in ieder geval dat het landschappelijk goed worden ingepast.

In het algemeen geldt dat voor alle initiatieven een goede landschappelijke inpassing van het grootste belang is. Per deelgebied gelden hiervoor andere aandachtspunten, in de hoofdstukken 4 en 5 is het gebiedsgerichte afwegingskader opgenomen.



Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand
-  Behoud groene inrikker en wig vanuit buitengebied kern in

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4. HOOFDLIJNEN KERNEN

4.1 Gebiedstypen

In dit hoofdstuk benoemen we per kern een aantal accenten die van belang zijn voor de ontwikkeling op hoofdlijnen. Enerzijds is dit bedoeld als inspiratie en uitnodiging voor nieuwe initiatieven, anderzijds worden randvoorwaarden benoemd die we meenemen bij de afweging van initiatieven. Omdat de toekomst niet voorspeld kan worden en doen we alleen op hoofdlijnen uitspraken over het mogelijke (woon- en werk)programma. Kwaliteit staat voor ons voorop! Dit betekent dat een ontwikkeling zich goed moet voegen in haar omgeving, functioneel en in uitstraling. Daarom zijn gebiedstypen benoemd op de kernkaarten. Dit geeft de wenselijke ontwikkelingsrichting weer, met de huidige situatie als vertrekpunt. Het gebiedstype vormt onderdeel van het referentie kader bij beoordeling van initiatieven. Er zijn meer monofunctionele (projectmatig) ontwikkelde gebiedstypen (zoals woongebied en bedrijventerrein) en in karakter diverse gegroeide gebieden zoals linten en centra.

4.2 Tubbergen

Tubbergen is de hoofdkern van de gemeente. Het dorp heeft zich vanuit de vroege middeleeuwen ontwikkeld, na de Tweede Wereldoorlog was er sprake van een vrij sterke ontwikkeling. Dit uit zich ook in de structuur van het dorp, met het waardevolle historische centrum, de oude linten en de woonwijken daarachter. De kaart laat deze opbouw zien. In de deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is bijvoorbeeld ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11)

4.2.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

Tubbergen is een van onze 3 hoofdkernen met een goed voorzieningenaanbod. We zien kansen voor wonen in combinatie met zorg, in de nabijheid van die voorzieningen. Inbreiding gaat voor uitbreiding, mits dit niet ten kosten gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Dit betekent bijvoorbeeld dat de karakteristieke open gebieden als Eeshofbos (Hardenbergerweg) en het sportveld (Dr Schaepmanstraat), ook in de toekomst open zullen blijven. Dit geldt zeer zeker ook voor het gebied tussen de Reutummerweg en de Veleveldstraat. Deze inrikker vanuit het buitengebied tot in de kern is identiteit bepalend. Daarnaast is er een buffer tussen woon- en werkgebied wenselijk. In de Woonvisie is opgenomen dat voor de komende periode zowel nog een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave wordt gezien. Vooralsnog is de kwaliteit van de huurwoningen toereikend en is er geen aanleiding voor grootschalige herstructurering.

Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn alleen afweegbaar, wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Met de huidige kennis is beperkt woningbouw afweegbaar aan de (zuid)oostzijde van Tubbergen. Een uitbreiding van Tubbergen in westelijke richting niet. Kijkend naar de gebiedskenmerken, zien we dat er voor een uitbreiding in noordelijke en oostelijke richting geen onoverkomelijke beperkingen gelden, maar de natuurlijke laag 'dekszandvlakte' stelt wel zwaardere eisen aan het behoud van ruimtelijke kwaliteit. Een westelijke uitbreiding is niet afweegbaar omdat het grote essencomplex open dient te blijven. Gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

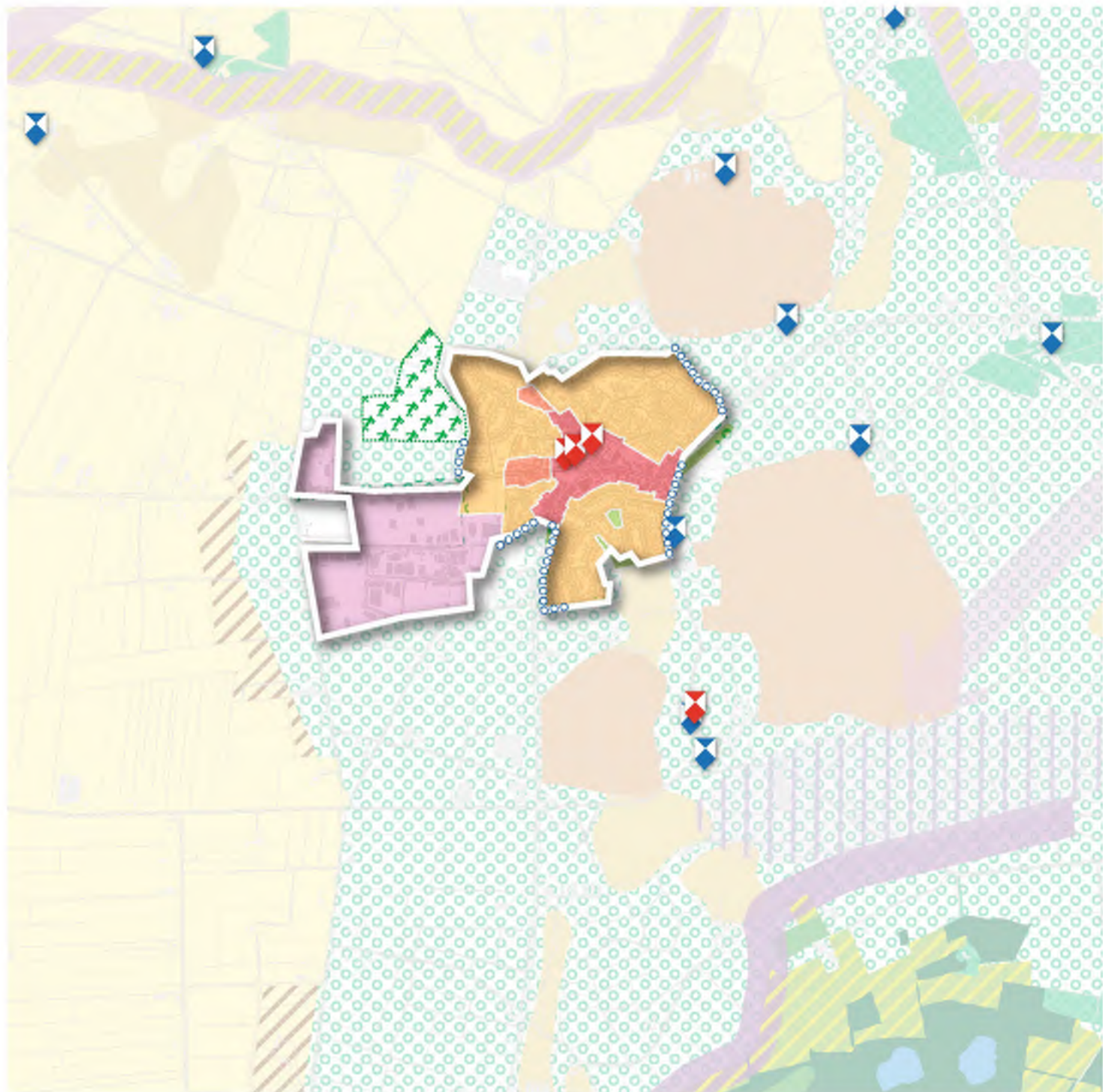
4.2.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

Wanneer er behoefte is, is uitbreiding van het bedrijventerrein in Tubbergen mogelijk in zuidelijke richting direct aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. Aandachtspunt vormt de ligging nabij een landschappelijk waardevol gebied en het feit dat het de zuidelijke entree vormt van Tubbergen. Dit vraagt om een hoogwaardige beeldkwaliteit. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor kleinschalig werken aan de oostzijde van de Reummerweg. Evenals bij woningbouw geldt dat een goede landschappelijke inpassing voorop staat. Hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden en regelingen als in voorgaande deelparagraaf 'wonen' benoemd.

4.2.3 Voorzieningen

Tubbergen is het centrum van de gemeente en heeft een belangrijke verzorgende functie voor andere kernen, ook buiten de gemeente. Dit geldt zowel voor commerciële- als voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Het winkelaanbod in het centrum van Tubbergen is met circa 10.000 m² winkelvloeroppervlak, ruim groter dan gemiddeld. Het is onze ambitie, dat het centrum ook in de toekomst haar verzorgende functie blijft vervullen tot over de gemeentegrenzen. Om hiervoor voldoende trekkracht te behouden is schaalvergroting van de supermarkten noodzakelijk. Met de betrokken ondernemers werken we in het kader van het centrumplan aan een aantrekkelijk, levendig en compact kernwinkelgebied. Cruciaal hierbij is een uitstekende (auto) bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen en natuurlijk een blijvende veiligheid voor fietsers en voetgangers. Graag verwijzen we naar onze Detailhandelsvisie voor een verdere uitwerking.

In het algemeen zijn we er ons bewust van dat demografische ontwikkelingen en andere trends effecten hebben op het gebruik en de ruimtebehoefte van maatschappelijke functies. Om het niveau van de zorg te verhogen, zetten we in op het realiseren van een gezondheidscentrum. Maar ook op andere gebieden zijn we (binnen onze mogelijkheden) actief om samen met betrokkenen het voorzieningenniveau aantrekkelijk te houden en toekomstgericht te maken. Een voorbeeld is de planvorming voor een nieuwe sporthal.





Legenda Geesteren

Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4.3 Geesteren

Geesteren ligt in het noordwestelijke deel van de gemeente. Het kerkdorp Geesteren is ontstaan uit het buurtschap Huyeren, in de 13e eeuw. Met de bouw van een nieuwe kerk in 1925 werd de eerste aanzet gegeven tot kernvorming. Geesteren is het op een na grootste dorp van onze gemeente en heeft een centrum- en verzorgingsfunctie voor de omliggende kleine dorpen en buurtschappen. Het kenmerkt zich door een hoge sociale verbondenheid. De structuur van het dorp -zoals afleesbaar uit de kaart- met het historische centrum, de oude linten en de woonwijken daarachter is karakteristiek. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11).

4.3.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

Geesteren is een van onze drie hoofdkernen met een goed voorzieningenaanbod. We zien daarom hier net als in Tubbergen kansen voor wonen in combinatie met zorg, in de nabijheid van die voorzieningen. Er vindt ontwikkeling van een woonzorg complex plaats. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden.

In Geesteren zijn in de afgelopen jaren relatief weinig woningen gebouwd. In de Woonvisie is opgenomen dat er voor de komende periode zowel nog een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave ligt voor verschillende doelgroepen. Vooral nog is de kwaliteit van de huurwoningen toereikend en is er geen aanleiding voor herstructurering. Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn alleen afweegbaar, wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Met de huidige kennis is (beperkt) uitbreiding afweegbaar aan de noordwestelijke zijde van het dorp tussen de Langeveenseweg en de Vinkenweg. Eveneens is op termijn woningbouw afweegbaar in het gebied ten zuiden van het dorp (oostelijk van de Haarbrinksweg). Wanneer op de langere termijn nog verder behoefte is aan uitbreiding, zien we daarvoor mogelijkheden in noordwestelijke richting. Door de nabije ligging van een essencomplex ten zuiden van het dorp (en ook oostelijk) zijn daar de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.



4.3.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

Wanneer er concrete behoefte is, is uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk in zuidwestelijke richting direct aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. Evenals bij woningbouw geldt dat een goede landschappelijke inpassing voorop staat. Hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden en regelingen als in voorgaande deelparagraaf 'wonen' benoemd.

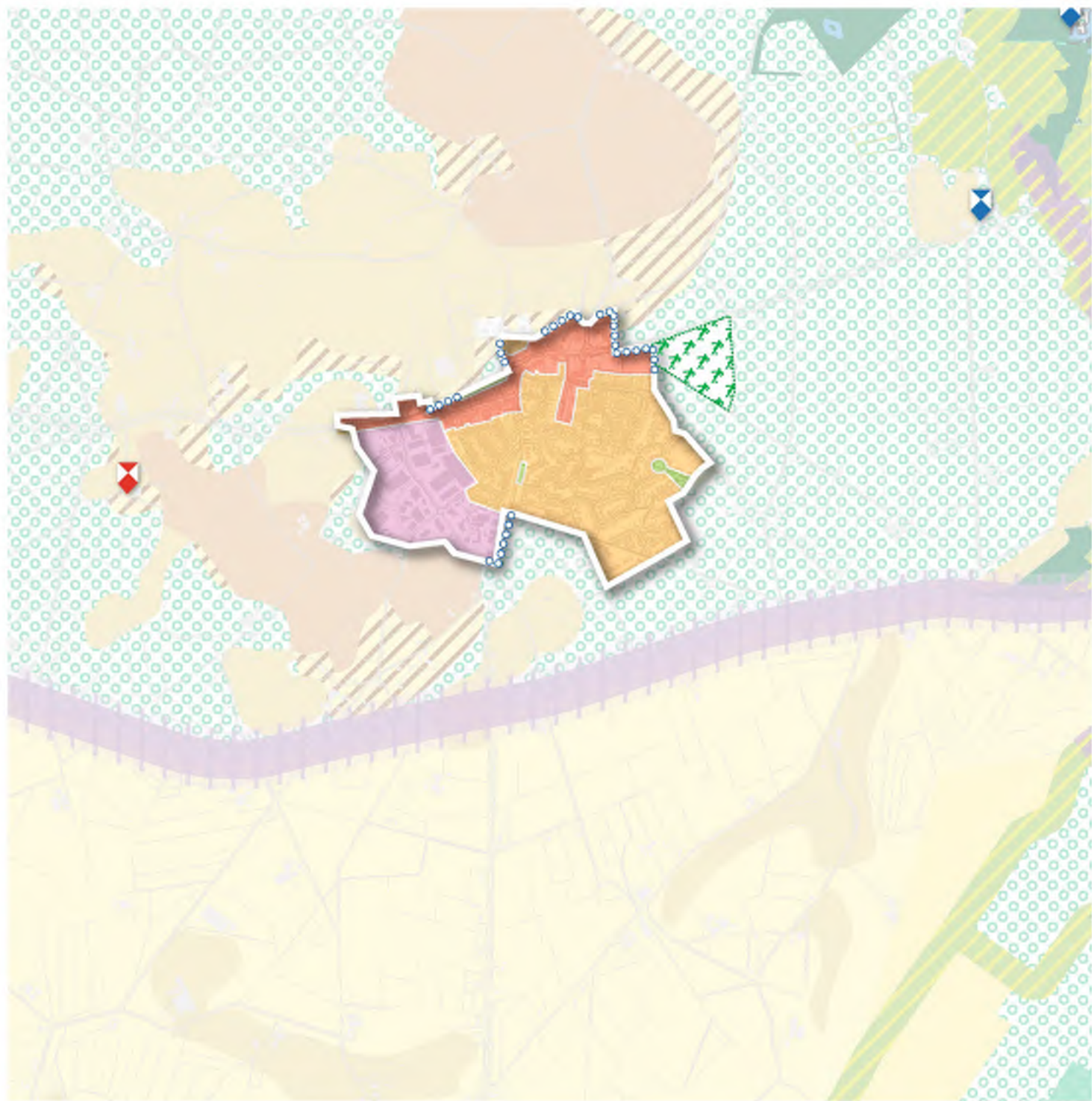
4.3.3 Voorzieningen

Geesteren is een van de drie grote kernen en heeft met haar voorzieningenpakket een belangrijke verzorgende functie voor andere kernen. Dit geldt zowel voor commerciële- als voor sociaal- maatschappelijke voorzieningen. Onze ambitie richt zich op het behoud van deze positie van het centrum. Er is geen aanleiding voor substantiële uitbreiding.

In het algemeen zijn we er ons bewust van dat demografische ontwikkelingen en andere trends effecten hebben op het gebruik en de ruimtebehoefte van maatschappelijke functies.

Het sociaal-maatschappelijke voorzieningenaanbod wordt de komende periode in Geesteren versterkt door woonzorgontwikkelingen en een Kulturplein. Maar ook op andere gebieden zijn we (binnen onze mogelijkheden) actief om samen met betrokkenen het voorzieningenniveau aantrekkelijk te houden en toekomstgericht te maken.

Gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid, is door en in een intensieve samenwerking met de dorpsgemeenschap een Dorpsplan+ opgesteld. Dit vormt een leidraad voor de plannen en activiteiten die het dorp de komende jaren op wil en gaat pakken. Daarnaast vormt het de bespreekagenda voor het structurele overleg tussen het dorp en de gemeente over prioritering van plannen en activiteiten en over wie welke projecten gaat oppakken. De dorpsgemeenschap heeft hierin zelf ook een belangrijke en actieve rol. Belangrijke actiepunten zijn bijvoorbeeld toekomstbestendig wonen, verbeteren verkeersveiligheid en onderhoud van wegen en bermen, werken aan een meer duurzaam Geesteren (duurzame energie), ontwikkelen meer recreatiemogelijkheden voor jong en oud.





Legenda Albergen

Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4.4 Albergen

Het kerkdorp Albergen is de oudste nederzetting binnen onze gemeente. Het was oorspronkelijk een krans-esdorp. Voor de Tweede Wereldoorlog bestond het dorp uit lintbebouwing. Pas na de Tweede Wereldoorlog is de kern verder uitgegroeid. Dit heeft geleid tot een karakteristieke structuur van het dorp, duidelijk afleesbaar in het kaartbeeld. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is bijvoorbeeld ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11).

4.4.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

De opgave op het gebied van wonen is beperkt. Albergen is een van onze drie hoofdkernen en heeft (beperkte) commerciële en maatschappelijke voorzieningen. We zien daarom hier net als in Tubbergen kansen voor wonen in combinatie met zorg, in de nabijheid van die voorzieningen. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden.

In de Woonvisie is opgenomen dat er voor de komende periode zowel nog een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave ligt voor zowel starters als doorstromers. Vooral nog is de kwaliteit van de huurwoningen toereikend en is er geen aanleiding voor herstructurering. Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Na realisatie van de zuidelijke uitbreidingslocatie is op termijn verdere uitbreiding in zuidelijke en oostelijke richting afweegbaar, waarbij de oostelijke richting in verband met de voorkomende gebiedskenmerken de voorkeur heeft. Eventuele uitbreiding in noordelijke richting is niet aan de orde vanwege de barrièrewerking van de Ootmarsumseweg en het voorkomen van extra verkeersbewegingen over deze weg. Gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

4.4.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

Bedrijventerrein Zuid-Esch is in westelijke richting afgerond. Hierbij is het van belang dat voldoende afstand in acht genomen wordt ten opzichte van de ten zuiden daarvan aanwezige karakteristieke landschapskenmerken. Voor de verdere toekomst zien we –bij concrete behoefte– een uitbreiding voor bedrijvigheid in noordelijke richting, aan de overzijde van de Ootmarsumseweg. Hier zijn al bedrijven gevestigd en ook de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van dit gebied is passend. Een verdere uitbreiding hiervan op termijn naar het oosten is niet afweegbaar. Evenals bij woningbouw geldt dat een goede landschappelijke inpassing voorop staat. Hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden en regelingen als in voorgaande deelparagraaf 'wonen' benoemd.

4.4.3 Voorzieningen

Het winkelaanbod in de kern Albergen is van beperkte omvang in vergelijking met de beide andere grote kernen in onze gemeente. De bewoners zijn daardoor deels gericht op voorzieningen in de kern Tubbergen. Onze ambitie is zo mogelijk behoud van de lokaal verzorgende positie die de kern heeft. Dat is echter een flinke uitdaging in de huidige tijd. Samen met betrokkenen werken we hieraan, onder andere door in te zetten op zoveel mogelijk clustering van de voorzieningen.

In het algemeen zijn we er ons bewust van dat demografische ontwikkelingen en andere trends effecten hebben op het gebruik en de ruimtebehoefte van maatschappelijke functies. Het sociaal- maatschappelijke voorzieningenaanbod in Albergen is versterkt door de realisatie van een multifunctioneel gebouw, gericht op meerdere doel- en leeftijdsgroepen.

Gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid, zijn door en in een intensieve samenwerking met de dorpsgemeenschap een Structuurvisie en een Dorpsplan opgesteld. Dit geheel vormt de leidraad voor de plannen en activiteiten die het dorp de komende jaren op wil en gaat pakken en is gericht op zowel de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als van de leefbaarheid in en van het dorp. Daarnaast vormt het de bespreekagenda voor het structurele overleg tussen het dorp en de gemeente over prioritering van plannen en activiteiten en over wie welke projecten gaat oppakken. De dorpsgemeenschap heeft hierin zelf ook een belangrijke en actieve rol. Belangrijke actiepunten zijn bijvoorbeeld het faciliteren van nieuw dorpshart/dorpsplein, mogelijkheden voor wonen en specifiek voor woonzorgappartementen.





Legenda Fleringen

Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4.5 Fleringen

Het oorspronkelijke buurtschap Fleringen heeft zijn bestaan te danken aan de ligging aan de rand van de Fleringer Esch. Oorspronkelijk is het een esdorp met omkransing. Pas sinds 1948 is er echt sprake van een dorp, toen werd Fleringen een zelfstandige parochie. Fleringen is in de loop der jaren hoofdzakelijk in noordelijke en oostelijke richting uitgebreid met woningbouw. Deze ontwikkeling is duidelijk afleesbaar in het kaartbeeld. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11).

4.5.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

Voor Fleringen ligt er niet direct een opgave op het gebied van wonen. De behoefte die er voor de komende jaren ligt, kan opgevangen worden op de reeds bekende woningbouwlocatie. Vooral nog is de kwaliteit van de huurwoningen van de Woningstichting toereikend en is er geen aanleiding voor herstructurering. De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen is dermate klein, dat hierin niet in Fleringen kan worden voorzien. Deze wordt opgevangen in de drie grotere kernen.

Trends en ontwikkelingen zijn echter lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden. Initiatieven zijn alleen afweegbaar wanneer sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Eventuele woningbouwontwikkelingen in de toekomst zijn afweegbaar aan de oostzijde van de kern, aansluitend op recente woningbouwontwikkelingen. Ontwikkelingen in zuidelijke en westelijke richting zijn niet aan de orde, omdat we de Ootmarsumseweg en de Oldenzaalseweg niet willen oversteken.



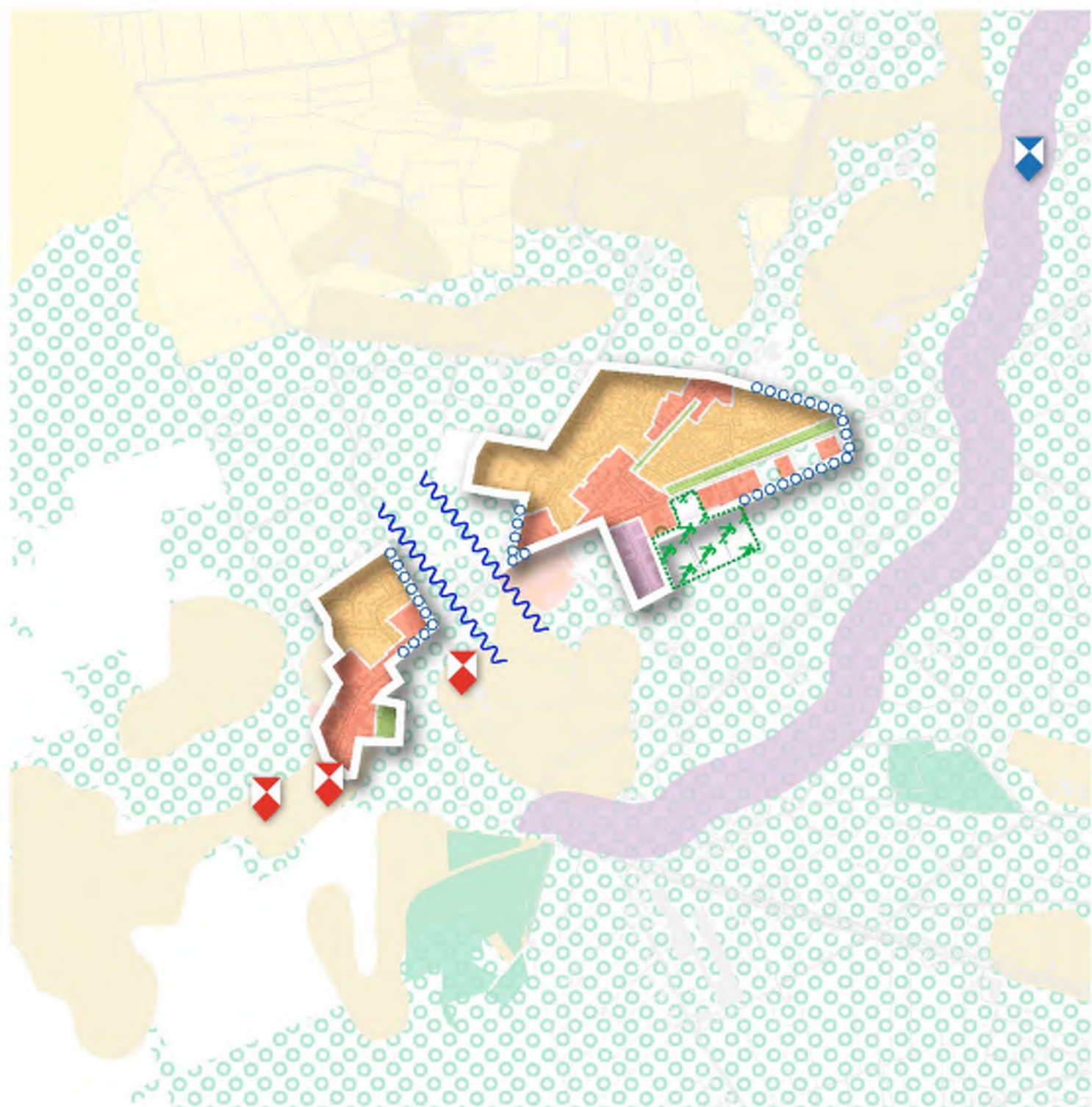
én de landschappelijke kwaliteiten van het essencomplex. Gekoppeld aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

4.5.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

In Fleringen ligt geen bedrijventerrein, er is sprake van verspreid aanwezige bedrijvigheid. Er zal in de toekomst door middel van maatwerk in eventuele concrete behoeften worden voorzien.

4.5.3 Voorzieningen




Fleringen heeft weinig voorzieningen en is hiervoor deels gericht op de voorzieningen van Tubbergen en Albergen. Er zijn enkele winkels aanwezig. Zolang het (financieel) haalbaar is, zouden we de ondernemers willen uitdagen om zo lang mogelijk te blijven voortbestaan en daarmee bij te dragen aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. In het algemeen zijn we er ons bewust van dat (onder andere) demografische ontwikkelingen effecten hebben op het ruimtebeslag en de accommodatiebehoefte van maatschappelijke functies. Belangrijk voorbeeld hiervan is (naast zorg) het onderwijs en het gebruik van schoolgebouwen. In overleg met betrokken partijen onderzoeken we hoe we op trends kunnen voorsorteren, daarmee zoveel mogelijk knelpunten kunnen trachten te voorkomen en de leefbaarheid in de kleine kernen op peil houden.





Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand
-  Behoud buffer tussen kernen

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4.6 Harbrinkhoek-Mariaparochie

Bijzonder aan deze kern is enerzijds dat het een dubbelkern is, en anderzijds dat ze gedeeltelijk (deel Mariaparochie) in de gemeente Almelo ligt. Harbrinkhoek is ontstaan langs de oude route van Almelo naar Tubbergen en is van oorsprong een esnederzetting met een losse structuur zonder dorpskern. Mariaparochie is destijds ontstaan rondom de nieuwe "Mariaparochie". In de loop der jaren heeft woningbouwuitbreiding hoofdzakelijk plaatsgevonden in Harbrinkhoek, vooral in westelijke richting. Beide dorpen zijn zo naar elkaar toegegroeid. Deze ontwikkeling is duidelijk afleesbaar in het kaartbeeld. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11). Van belang is behoud van een buffer tussen beide delen, gericht op het behoud en versterking van de eigen identiteiten van Mariaparochie en van Harbrinkhoek.

4.6.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

Voor Harbrinkhoek – Mariaparochie ligt er niet direct een opgave op het gebied van wonen. De behoefte die er voor de komende jaren ligt, kan opgevangen worden op de reeds bekende

woningbouwlocatie. Vooral nog is de kwaliteit van de huurwoningen toereikend en is er geen aanleiding voor herstructurering. De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen is dermate klein, dat hierin niet in Harbrinkhoek – Mariaparochie kan worden voorzien. Deze wordt opgevangen in de grotere kernen.

Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden. Initiatieven zijn alleen afweegbaar wanneer sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Eventuele woningbouwontwikkelingen op termijn zijn afweegbaar aan de westzijde van Harbrinkhoek, aansluitend op de meest recente uitbreiding. Van belang hierbij is dat beide kernen niet aan elkaar groeien. Uitbreiding van Mariaparochie is (volgens huidig perspectief) niet afweegbaar, het vormt een afgeronde cluster. Uitbreiding van Harbrinkhoek in zuidelijke richting is niet afweegbaar omdat aan de overzijde van de Almeloseweg een klein bedrijventerrein gevestigd is. In noordelijke richting is geen ruimte beschikbaar vanwege de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf en de Haarbrinksweg. Ook in noordwestelijke richting wordt de uitbreiding in de huidige situatie belemmerd door de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf. Gekoppeld aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

4.6.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

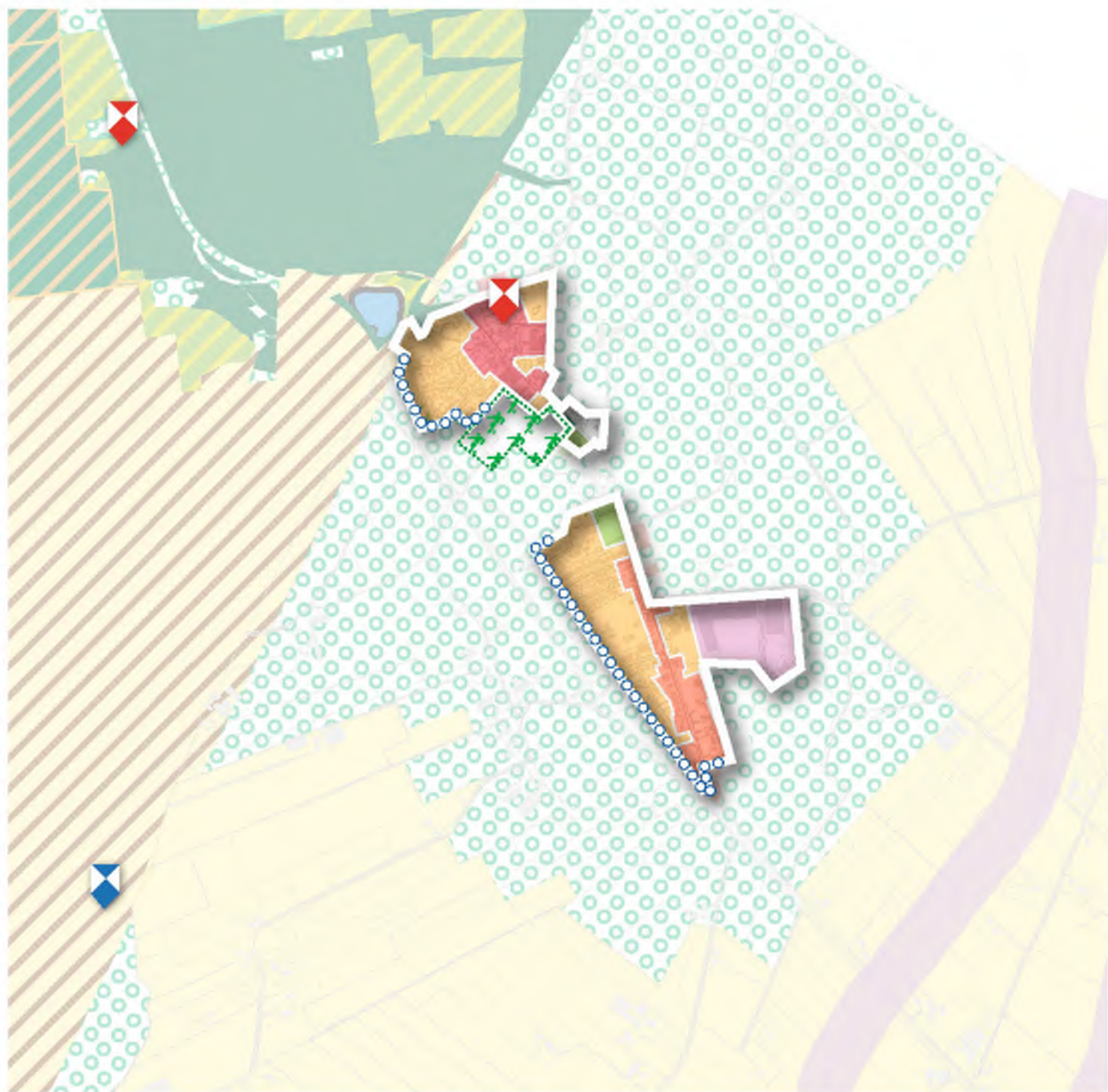
Naast verspreid gelegen bedrijvigheid, is in Harbrinkhoek een kleinschalig bedrijventerrein aanwezig. Uitbreiding wordt voornamelijk niet voorzien. Indien er sprake is van een concrete behoefte zal vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik in eerste instantie worden

Ingezet op herstructurering en hergebruik. Wanneer dit niet toereikend is, wordt bekeken of het noodzakelijk en mogelijk is het bestaande terrein (beperkt) uit te breiden. In dorpen als Mariaparochie waar geen bedrijventerrein aanwezig is, zal getracht worden om door middel van maatwerk in de concrete behoefte van bestaande bedrijven te voorzien.

4.6.3 Voorzieningen

Er is in deze dubbelkern nog een relatief groot aantal voorzieningen aanwezig, zoals horeca en een supermarkt. Aandachtspunt vormt de zich wijzigende consumentenbehoefte en -bestedingen in combinatie met economische trends. Het is een uitdaging en opgave voor de ondernemers om in deze omstandigheden duurzaam te kunnen blijven ondernemen. Bijzonder is dat door de ligging in twee gemeenten, zowel inwoners van Tubbergen als van Almelo vertegenwoordigd op de school en in het verenigingsleven. In het algemeen zijn we er ons bewust van dat (onder andere) demografische ontwikkelingen effecten hebben op het ruimtebeslag en de accommodatiebehoefte van maatschappelijke functies. In overleg met betrokken partijen onderzoeken we hoe we op trends kunnen voorsorteren, daarmee zoveel mogelijk knelpunten kunnen trachten te voorkomen en de leefbaarheid in de kleine kernen op peil houden.

Gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid, is door en in een intensieve samenwerking met de dorpsgemeenschap een Dorpsplan+ opgesteld. Dit geheel vormt de leidraad voor de plannen en activiteiten die het dorp de komende jaren op wil en gaat pakken en is gericht op zowel de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als van de leefbaarheid in en van het dorp. Daarnaast vormt het de bespreekagenda voor het structurele overleg tussen het dorp en de gemeente over prioritering van plannen en activiteiten en over wie welke projecten gaat oppakken. De dorpsgemeenschap heeft hierin zelf ook een belangrijke en actieve rol. Belangrijke aandachts-/actiepunten zijn bijvoorbeeld het inrichten van een centrale dorpsplek, verbeteren van voet- en fietspaden, de bereikbaarheid van het bedrijventerrein de Krön, de verkeersveiligheid rondom schoollocatie, herstel van landschapselementen en streekeigen beplanting, het verbeteren van de mogelijkheden voor ouderen en zorg in het dorp en het versterken van het dorpsgevoel van Harbrinkhoek – Mariaparochie.





Legenda Langeveen

Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4.7 Langeveen

De ontwikkeling van Langeveen en omgeving is laat op gang gekomen. Het gebied was lange tijd onbewoond. Hier bevonden zich de woeste gronden en de heidevelden. Pas in de Franse tijd (vanaf 1800) verschenen de eerste boerderijen in het landschap. Rond 1845 is de kern ontstaan op de overgang van de hoge gronden van Bruinehaar naar de lager gelegen veengronden. Aan de weg Langeveen – Tubbergen ontstond later een tweede bewoningsas. Hierdoor bestaat Langeveen duidelijk uit een noordelijk en een zuidelijk deel, wat nog goed van de kaart afleesbaar is. In de loop van de jaren is het gebied tussen het noordelijke en zuidelijke deel beperkt bebouwd. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is bijvoorbeeld ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11).

4.7.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

Voor Langeveen ligt er niet direct een opgave op het gebied van wonen. De behoefte die er voor de komende jaren ligt, kan naar verwachting opgevangen worden op kleinschalige particuliere ontwikkelingslocaties (die bijvoorbeeld ontstaan door bedrijfsverplaatsing). Vooral nog is de kwaliteit van de woningen van de Woningstichting Tubbergen toereikend en is er geen aanleiding voor herstruc-

turering. De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen is dermate klein, dat hierin niet in Langeveen kan worden voorzien. Deze wordt opgevangen in de grotere kernen.

Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden. Initiatieven zijn alleen afweegbaar wanneer sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Eventuele woningbouwontwikkelingen op termijn zijn afweegbaar aan de oostzijde van het noordelijke deel van Langeveen, aansluitend op het dorpsplein. Gekoppeld aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

4.7.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

Naast verspreid gelegen bedrijvigheid, is in Langeveen een kleinschalige bedrijventerrein aanwezig. Indien er in de toekomst sprake is van een concrete behoefte zal in eerste instantie worden ingezet op herstructurering en hergebruik. Daarna wordt bekeken of er eventueel aanleiding is voor uitbreiding.

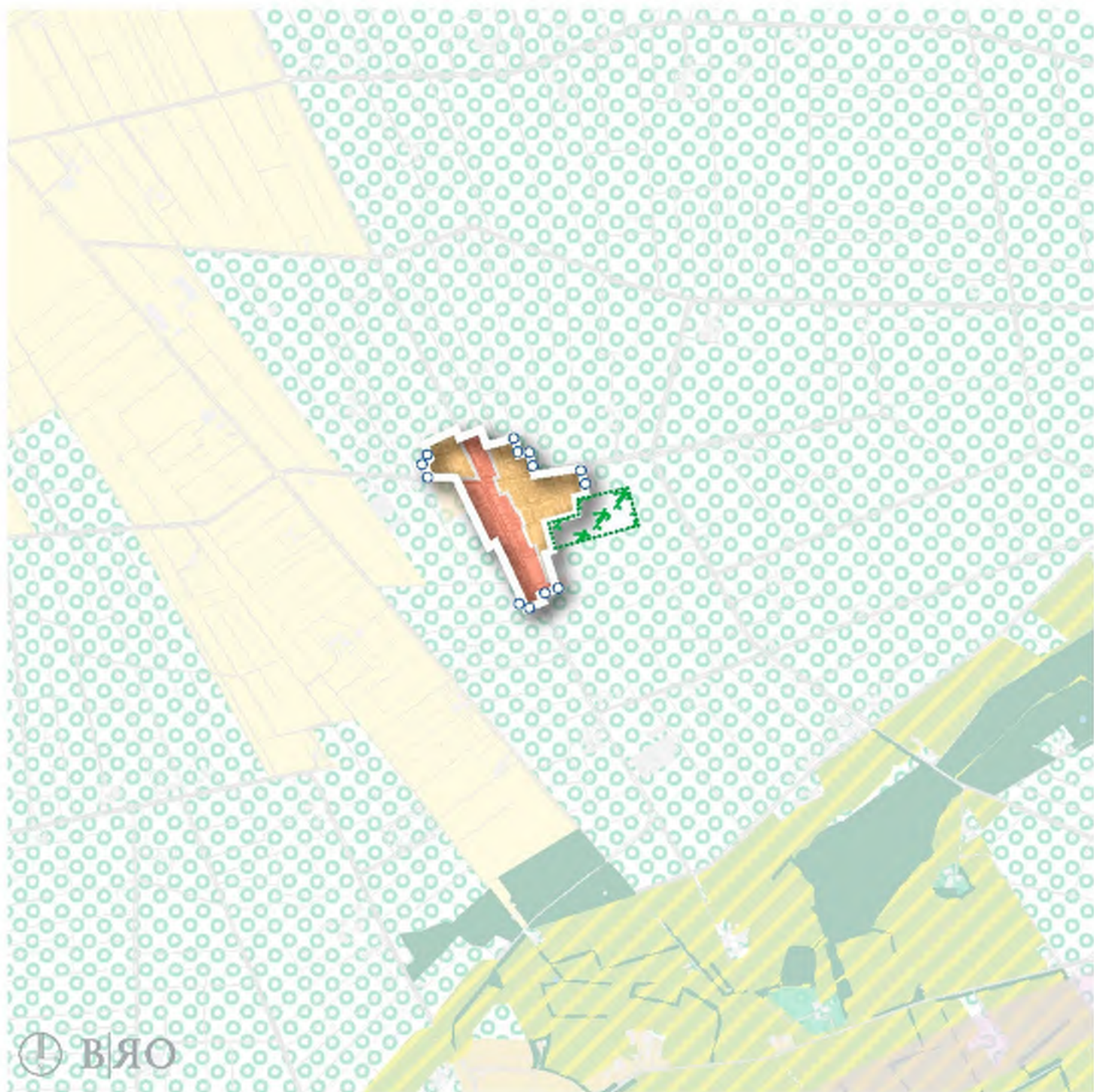
4.7.3 Voorzieningen

Langeveen heeft relatief weinig (winkel)voorzieningen en is deels gericht op het voorzieningenniveau van Geesteren. Aandachtspunt vormt de bereikbaarheid van deze voorzieningen elders voor de dorpsbewoners. Langeveen kent een rijk sociaal leven, de gemeenschapszin is groot. Hierdoor zal Langeveen ook in de toekomst een aantrekkelijk dorp blijven om te wonen

en te leven. In het algemeen zijn we er ons bewust van dat (onder andere) demografische ontwikkelingen effecten hebben op accommodatiebehoefte van maatschappelijke functies. In overleg met betrokken partijen onderzoeken we hoe we op trends kunnen voorsorteren, daarmee zoveel mogelijk knelpunten kunnen trachten te voorkomen en de leefbaarheid in de kleine kernen op peil houden.

Gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid, is door en in een intensieve samenwerking met de dorpsgemeenschap een Dorpsplan+ opgesteld voor Langeveen. Dit geheel vormt de leidraad voor de plannen en activiteiten die het dorp de komende jaren op wil en gaat pakken en is gericht op zowel de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als van de leefbaarheid in en van het dorp. Daarnaast vormt het de bespreekagenda voor het structurele overleg tussen het dorp en de gemeente over prioritering van plannen en activiteiten en over wie welke projecten gaat oppakken. De dorpsgemeenschap heeft hierin zelf ook een belangrijke en actieve rol. Belangrijke actiepunten zijn bijvoorbeeld versterking van De Graaf als multifunctioneel centrum, verdere ontwikkeling van de zwemvijver, wandel-/fiets-/ruiterroutes in het dorp en buitengebied en diverse activiteiten rondom het behoud van de voorzieningen.







Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4.8 Manderveen

Manderveen is het kleinste dorp en ligt tegen de Duits-Nederlandse grens. Net als Langeveen, is Manderveen laat tot ontwikkeling gekomen door de aanwezigheid van woeste gronden en heidevelden. Manderveen is ontstaan toen het veengebied ontgonnen werd eind van de 19e eeuw. Het dorp heeft zich vanuit de oorspronkelijke bebouwing langs de Manderveenseweg in de loop der jaren hoofdzakelijk uitgebreid in noordwestelijke en oostelijke richting. De ontstaansgeschiedenis is nog goed van de kaart afleesbaar. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is bijvoorbeeld ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11).

4.8.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

De woningbehoefte in Manderveen is beperkt. Zoals het er nu uitziet, kan de geraamde woningbehoefte voor de komende periode goed opgevangen worden op de bekende woningbouwlocaties. Vooralsnog is de kwaliteit van de woningen van de Woningstichting Tubbergen toereikend en is er geen aanleiding voor herstructurering. De vraag naar verzorgde woon-

vormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen is dermate klein, dat hierin niet in Manderveen kan worden voorzien. Deze wordt opgevangen in de grotere kernen.

Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden. Initiatieven zijn alleen afweegbaar wanneer sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Eventuele woningbouwontwikkelingen op termijn zijn afweegbaar aan de westzijde van het dorp. Gekoppeld aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

4.8.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

In Manderveen is verspreid bedrijvigheid aanwezig, er is geen bedrijventerrein. Wanneer er sprake is van een concrete behoefte aan uitbreiding van bestaande bedrijvigheid, zal dit middels maatwerk worden opgepakt.

4.8.3 Voorzieningen

Manderveen heeft relatief weinig voorzieningen en is deels gericht op de voorzieningen van Tubbergen en Geesteren. Aandachtspunt vormt het behoud van de bereikbaarheid van de voorzieningen elders voor de dorpsbewoners. Manderveen kenmerkt zich door een hoge verbondenheid, wat zich uit in een actief verenigingsleven. Hierdoor zal Manderveen ook op termijn een aantrekkelijk dorp blijven om in te wonen en te leven. In het algemeen zijn we er ons bewust van dat (onder andere) demografische ontwikkelingen effecten hebben op accommodatiebehoefte van maatschappelijke functies. In overleg met betrokken partijen onderzoeken we hoe we op trends kunnen voorsorteren, daarmee zoveel mogelijk knelpunten kunnen trachten te voorkomen en de leefbaarheid in de kleine kernen op peil houden.

Gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid, is door en in een intensieve samenwerking met de dorpsgemeenschap een Dorpsplan opgesteld voor Manderveen. Dit geheel vormt de leidraad voor de plannen en activiteiten die het dorp de komende jaren op wil en gaat pakken en is gericht op zowel de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als van de leefbaarheid in en van het dorp. Daarnaast vormt het de bespreekagenda voor het structurele overleg tussen het dorp en de gemeente over prioritering van plannen en activiteiten en over wie welke projecten gaat oppakken. De dorpsgemeenschap heeft hierin zelf ook een belangrijke en actieve rol. Belangrijke actiepunten zijn bijvoorbeeld herinrichten van het Dorpsplein tot centraal ontmoetingspunt, herinrichten van de Fundatiestraat aan de zijkant van de basisschool en het verbeteren van de verkeersveiligheid en het onderhoud van wegen en bermen, maar ook het realiseren van een dorpsommetje, het herinrichten en hergebruik van de Landbouwbank en het samen werken aan het behoud (en bij voorkeur versterken) van de voorzieningen.





Legenda Vasse

Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4.9 Vasse

Vasse ligt in een van de oudste bewoonde gebieden van Nederland. De diverse grafheuvelvelden zijn hiervan de stille getuigen. Vasse is ontstaan vanuit een buurtschap, veel van het oorspronkelijke karakter van het kransesdorp is behouden gebleven. In de loop der jaren is Vasse hoofdzakelijk uitgebreid met woningbouw in noordoostelijke richting. De ontstaansgeschiedenis is nog goed van de kaart afleesbaar. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is bijvoorbeeld ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11).

4.9.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

Zoals het er nu uitziet, kan de geraamde woningbehoefte voor de komende periode goed opgevangen worden op de bekende woningbouwlocatie. Vooralsnog is de kwaliteit van de woningen van de Woningstichting Tubbergen in de kern toereikend en is er geen aanleiding voor herstructurering. De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen is dermate klein, dat hierin niet in Vasse kan worden voorzien. Deze wordt opgevangen in de grotere kernen.

Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden, enkele gebieden zijn op de kernkaart weergegeven.

Initiatieven zijn alleen afweegbaar wanneer sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Verdere uitbreiding in noord-oostelijke richting na de in planvorming zijnde uitbreiding van Steenbrei, is niet mogelijk vanwege de landschappelijke kwaliteiten. Eventuele beperkte uitbreiding op de langere termijn is afweegbaar in westelijke richting. Gekoppeld aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

4.9.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

In Vasse, ligt een kleinschalig bedrijventerrein. Indien er sprake is van een concrete behoefte zal in eerste instantie worden ingezet op herstructurering en hergebruik. Daarna wordt op termijn bekeken of eventueel (beperkte) uitbreiding aan de orde is.

4.9.3 Voorzieningen

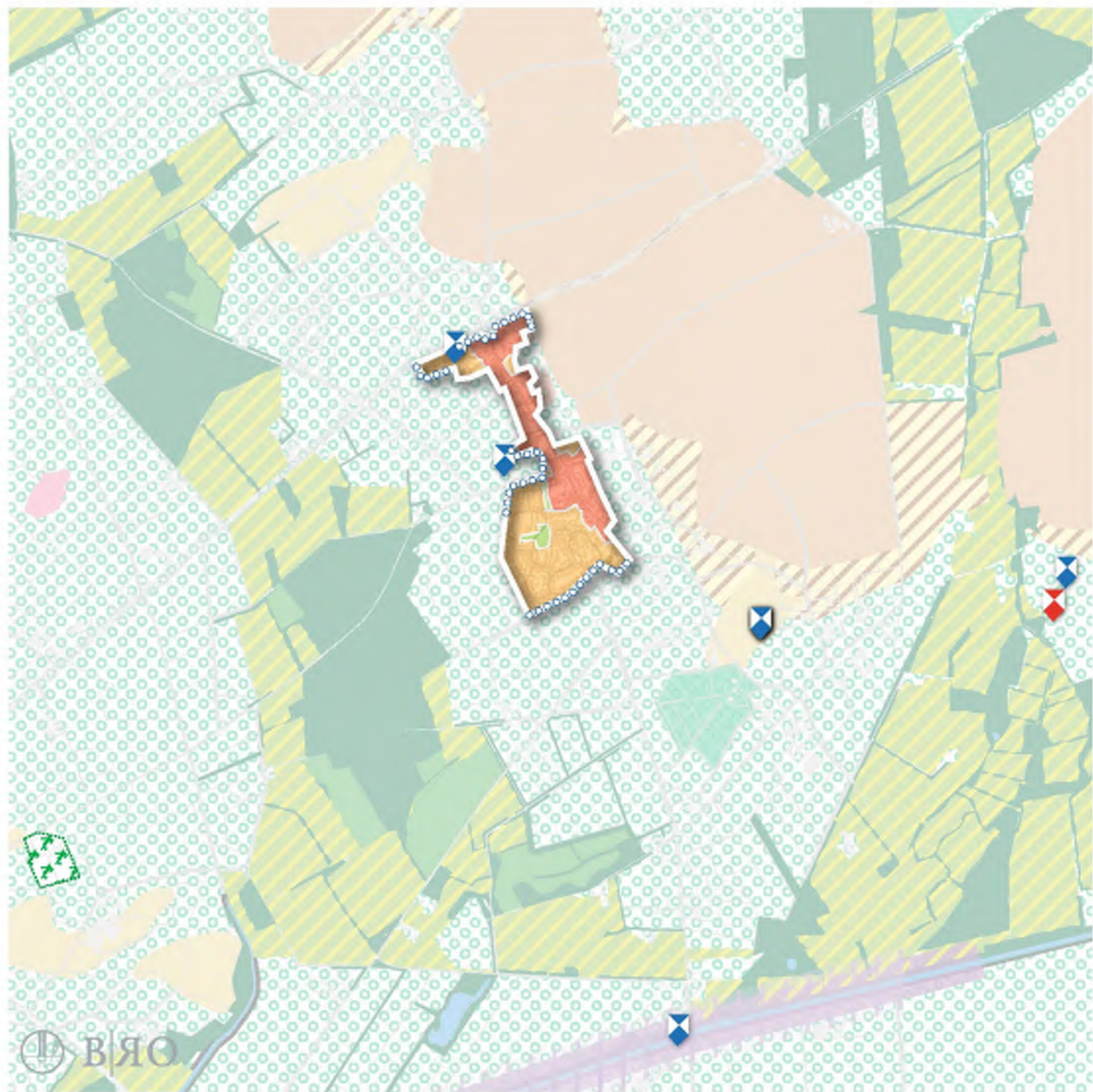
Het dorp Vasse heeft een kleine middenstand (supermarkt, bakker, kapper, garage) en er zijn een aantal horecagelegenheden. Voor de overige voorzieningen zijn de bewoners gericht op de voorzieningen van de kern Tubbergen. Aandachtspunt vormen de zich wijzigende consumentenbehoefte en -bestedingen in combinatie met economische trends. Het is een uitdaging

en opgave voor de ondernemers om in deze omstandigheden duurzaam te kunnen blijven ondernemen. In het algemeen zijn we er ons bewust van dat (onder andere) demografische

ontwikkelingen effecten hebben op accommodatiebehoefte van maatschappelijke functies. In overleg met betrokken partijen onderzoeken we hoe we op trends kunnen voorsorteren, daarmee zoveel mogelijk knelpunten kunnen trachten te voorkomen en de leefbaarheid in de kleine kernen op peil houden.

Gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid, is door en in een intensieve samenwerking met de dorpsgemeenschap een Dorpsplan+ opgesteld voor Vasse. Dit geheel vormt de leidraad voor de plannen en activiteiten die het dorp de komende jaren op wil en gaat pakken en is gericht op zowel de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als van de leefbaarheid in en van het dorp. Daarnaast vormt het de besprekagenda voor het structurele overleg tussen het dorp en de gemeente over prioritering van plannen en activiteiten en over wie welke projecten gaat oppakken. De dorpsgemeenschap heeft hierin zelf ook een belangrijke en actieve rol. Belangrijke actiepunten zijn bijvoorbeeld gericht op meer economische vitaliteit door het organiseren van een markt met streekproducten en meer dorpsactiviteiten in de zomer en rond de kerst, ook zijn acties specifiek gericht op activiteiten voor de jeugd, voor ouderen en het meer gebruik maken van de historische kwaliteiten en kernwaarden van Vasse.







Gebiedstypen

-  Woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Historisch centrum
-  Linten
-  Waterloop
-  Sportvelden

VISIE

-  Robuuste groene structuur
-  Te verbeteren dorpsrand

MONUMENTEN*

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument

* bron: Provincie Overijssel

Voor overige legenda-eenheden zie structuurvisiekaart

4.10 Reutum

Reutum is ontstaan als een flankesdorp met een lintvormige concentratie van de bebouwing aan de westkant van de Reutumer Esch. Oorspronkelijk was Reutum echt een agrarische kern. Rond de parochiekerk en de school trad voor de oorlog beperkte kernvorming op. In de afgelopen jaren is Reutum hoofdzakelijk uitgebreid in zuidwestelijke richting. De ontstaansgeschiedenis is nog goed in de kernkaart leesbaar. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is ook de sturing op kwaliteit anders (zie 4.11).

4.10.1 Mogelijkheden op het gebied van wonen

De woningbehoefte in Reutum is beperkt. Zoals het er nu uitziet, kan de geraamde woningbehoefte voor de komende periode voor een belangrijk deel opgevangen worden op de bekende woningbouwlocatie. Vooralsnog is de kwaliteit van de woningen van de Woningstichting Tubbergen in de kern toereikend en is er geen aanleiding voor herstructurering. De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen is dermate klein, dat hierin niet in Reutum kan worden voorzien. Deze wordt opgevangen in de grotere kernen.

Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden. Initiatieven zijn alleen afweegbaar wanneer sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling is afweegbaar aan de noordzijde. Een uitbreiding in de andere richtingen is ofwel door landschappelijke kwaliteiten (het essencomplex aan de oostzijde) of door aanwezige agrarische bedrijven niet mogelijk. Gekoppeld aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

4.10.2 Mogelijkheden op het gebied van werken

In Reutum is verspreid bedrijvigheid aanwezig. Wanneer behoefte is aan de uitbreiding van ruimte voor bedrijvigheid, zal door middel van maatwerk een oplossing gevonden worden in overleg met de betrokken partijen.

4.10.3 Voorzieningen

Het dorp heeft relatief weinig (winkel)voorzieningen en is deels gericht op de voorzieningen in dorpen als Tubbergen en ook Ootmarsum. Aandachtspunt vormen de zich wijzigende consumentenbehoefte en -bestedingen in combinatie met economische trends. Het is een uitdaging en opgave voor de ondernemers om in deze omstandigheden duurzaam te kunnen blijven ondernemen. Er is sprake van een hechte gemeenschap, met een actief verenigingsleven. Hierdoor zal Reutum ook op termijn een aantrekkelijk dorp blijven om te wonen en te leven.

In het algemeen zijn we er ons bewust van dat (onder andere) demografische ontwikkelingen effecten hebben op accommodatiebehoefte van maatschappelijke functies. In overleg met betrokken partijen onderzoeken we hoe we op trends kunnen voorsorteren, daarmee zoveel mogelijk knelpunten trachten te voorkomen en de leefbaarheid in de kleine kernen op peil houden. Gericht op het behoud en versterken van de leefbaarheid, is door en in een intensieve samenwerking met de dorpsgemeenschap een Dorpsplan+ opgesteld voor Reutum. Dit geheel vormt de leidraad voor de plannen en activiteiten die het dorp de komende jaren op wil en gaat pakken en is gericht op zowel de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als van de leefbaarheid in en van het dorp. Daarnaast vormt het de bespreekagenda voor het structurele overleg tussen het dorp en de gemeente over prioritering van plannen en activiteiten en over wie welke projecten gaat oppakken. De dorpsgemeenschap heeft hierin zelf ook een belangrijke en actieve rol. Belangrijke actiepunten zijn bijvoorbeeld gericht op het behoud en toekomstbestendig maken van de voorzieningen in Reutum, maar ook gericht op het versterken en faciliteren van ondernemerschap in en rondom de kern.



4.11 Sturing op ruimtelijke kwaliteit in en van de kernen

Kwaliteit door dynamiek is ons motto. Ontwikkelingen zijn dus van harte welkom, want stilstand (geen investeringen) is echt achteruitgang. Echter niet alles kan zomaar overal ontwikkeld worden. Een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing gebaseerd op de specifieke gebiedskenmerken staat voorop. Wat een goede inpassing is, is maatwerk voor ieder initiatief. We dagen de initiatiefnemers uit om een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Hierin denken we graag mee. Voor ons betekent een goede ruimtelijke inpassing in ieder geval:

- dat aangesloten wordt op het ontwikkelingsperspectief voor het gebied waarin het initiatief is gelegen (zoals door de provincie Overijssel omschreven in de Omgevingsvisie, zie bijlage 2 in het bijlagenboek) en
- dat het instrumentarium van de Kwaliteitsimpuls Groene Impuls (KGO) wordt toegepast voor ontwikkelingen in de kernrandzone en het buitengebied (zie volgend hoofdstuk en de uitvoeringsparagraaf).

Een belangrijk instrument waarmee wij sturen op de ruimtelijke kwaliteit in de kernen zijn de bestemmingsplannen. Hierbij betekent meer flexibiliteit niet automatisch meer kwaliteit. We zijn er ons van bewust, dat we zorgvuldig om moeten gaan met wat we mogelijk maken in onze bestemmingsplannen. Te stringente plannen kunnen anderzijds weer het initiatief en de creativiteit afremmen. Op vergunningsvrije bouwwerken sturen we (achteraf) met de excessenregeling. In de kernen bepaalt met name de kwaliteit van de bebouwing en van de inrichting van de openbare ruimte de belevingswaarde en de algehele ruimtelijke kwaliteit. Met de nieuwe welstandsbeleid streven we naar het versterken daarvan. Onze ambitie is om mensen te inspireren om iets moois te maken, bij voorkeur zonder bindende en gedetailleerde regels. Mogelijk dat we hierbij in de te onderscheiden deelgebieden (historische centra, linten, woongebieden en nietwoonfuncties) verschillende accenten leggen. Het nieuwe welstandsbeleid moet bijdragen aan een zo kort mogelijk proces, meer gebiedsdynamiek, vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan, maken we een afweging of we wel of geen medewerking willen verlenen. Bij deze afweging betrekken we ook deze structuurvisie.

We kijken dan eerst of de aanvraag in het algemeen passend is (bijvoorbeeld functioneel). Wanneer dit positief is, is een volgend (net zo belangrijk) aandachtspunt of een goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd is. Afsluitend: respect tonen voor waarden, betekent niet dat er geen vernieuwing mogelijk is! Daarom nodigen wij initiatiefnemers uit voor een gesprek om samen te kijken naar de kansen, mogelijkheden en aandachtspunten in een gebied of op een specifieke locatie. Als gemeente Tubbergen hebben we hiervoor een kwaliteitsteam benoemd.



5. HOOFDLIJNEN BUITENGEBIED

5.1 Inleiding

Dit omvat de hoofdlijnen voor het buitengebied, gericht op een leefbaar, vitaal en aantrekkelijk buitengebied. Dit kunnen we niet alleen. De visie op hoofdlijnen is bedoeld als uitnodiging voor nieuwe initiatieven. Ons buitengebied is waardevol en een belangrijke factor voor ons aantrekkelijke woon- werk- en recreatieklimaat. Daar willen (en moeten) we zorgvuldig mee omgaan. Initiatieven zijn daarom niet overal op dezelfde wijze of in dezelfde mate mogelijk. Wat, waar en op welke wijze mogelijk is, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de gebiedskenmerken. Met het bestemmingsplan buitengebied in combinatie met het instrumentarium Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) sturen we op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hierna volgt eerst onze visie op hoofdlijnen en de accenten voor de te onderscheiden zones. Vervolgens gaan we in op het kwalitatieve sturingsinstrumentarium, de deelgebieden die hierin naar karakteristiek onderscheiden worden met de daarbij behorende uitgangspunten.

5.2 Hoofdlijnen visie buitengebied

1. De kenmerkende landschapsstructuur versterken

Het landschap vormt onze schatkist. De huidige identiteit moet behouden, hersteld en/of versterkt worden. Voorkomen moet worden dat landschapsstructuren en -verschillen vervagen en generaliseren. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de bestaande landschapsstructuur. Hiervoor bieden zowel de casco-benadering als de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving goede handvatten.

2. Ruimte bieden aan duurzame landbouw

Landbouw is naast natuur de grootste grondgebruiker in het buitengebied. Hoofddoel is een sterk, gezond en vitaal platteland. Om te overleven zullen de agrarische bedrijven moeten kunnen groeien of hun economische basis moeten kunnen verbreden. Bedrijven die door willen gaan in de landbouw, zullen hiervoor onder voorwaarden de ruimte krijgen.

3. De sociaal-economische positie van het buitengebied versterken

De werkgelegenheid in de landbouw neemt af, ook het aantal bedrijven neemt af. Dit kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid, zoals minder voorzieningen en jongeren die wegtrekken. Voor een vitaal platteland is het daarom van belang dat passende niet-agrarische functies worden toegelaten. Ook bij burgerwoningen is er meer ruimte voor economische activiteiten.

4. Behoud en ontwikkelen van natuurwaarden

Natuur is de kwaliteitsdrager van het buitengebied. Het zorgt ook voor de recreatieve aantrekkelijkheid. Voorbeelden zijn het Dal van de Mosbeek, Springendal en de landgoederen. Voor natuur is ons uitgangspunt: 'mengen met andere functies waar mogelijk, scheiden waar nodig'.

5. Recreatieve mogelijkheden benutten

Tubbergen heeft veel recreatieve potenties. In het buitengebied is sprake van een grote variatie aan landschappen; de hoger gelegen Stuwwal in het oosten via het overgangsgebied naar het landbouwgebied in het westen. Voor zowel dag- als verblijfs- als routegerelateerde recreatie dient er (binnen de kaders) voldoende ruimte te zijn voor initiatieven.

6. Geen 'verstedelijking' van het landelijk gebied

Wonen en werken in het buitengebied is aantrekkelijk. Dit mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteiten en de belangrijkste functies in het gebied: landbouw, natuur en recreatie. Ons beleid voor nieuwe bebouwing en functies is daarom terughoudend.

Drie zones met andere accenten in (functionele) ontwikkelingsmogelijkheden

Deze zes hoofdkeuzen laten zien dat er afhankelijk van de gebiedskenmerken, waarden en ligging, andere ontwikkelingsrichtingen afweegbaar zijn in het buitengebied. Op hoofdlijnen onderscheiden we wat betreft de functioneel afweegbare mogelijkheden 3 zones met ieder andere functionele accenten. Hierbij sluiten we aan op de zone-indeling uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Deze zones zijn ook op de structuurvisiekaart aangegeven:

1. Zone Ondernemen met natuur en water:

Dit vormt het samenhangende netwerk van gebieden met natuurkwaliteit, water en landschappelijke kwaliteit. Deze zone bestaat uit de EHS (waarvoor aparte regelingen gelden), de gebieden waar water de bepalende functie is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) en (landbouw)gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van economische dragers. Door middel van de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie hierna) wordt in de gebieden buiten de EHS gestuurd op beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

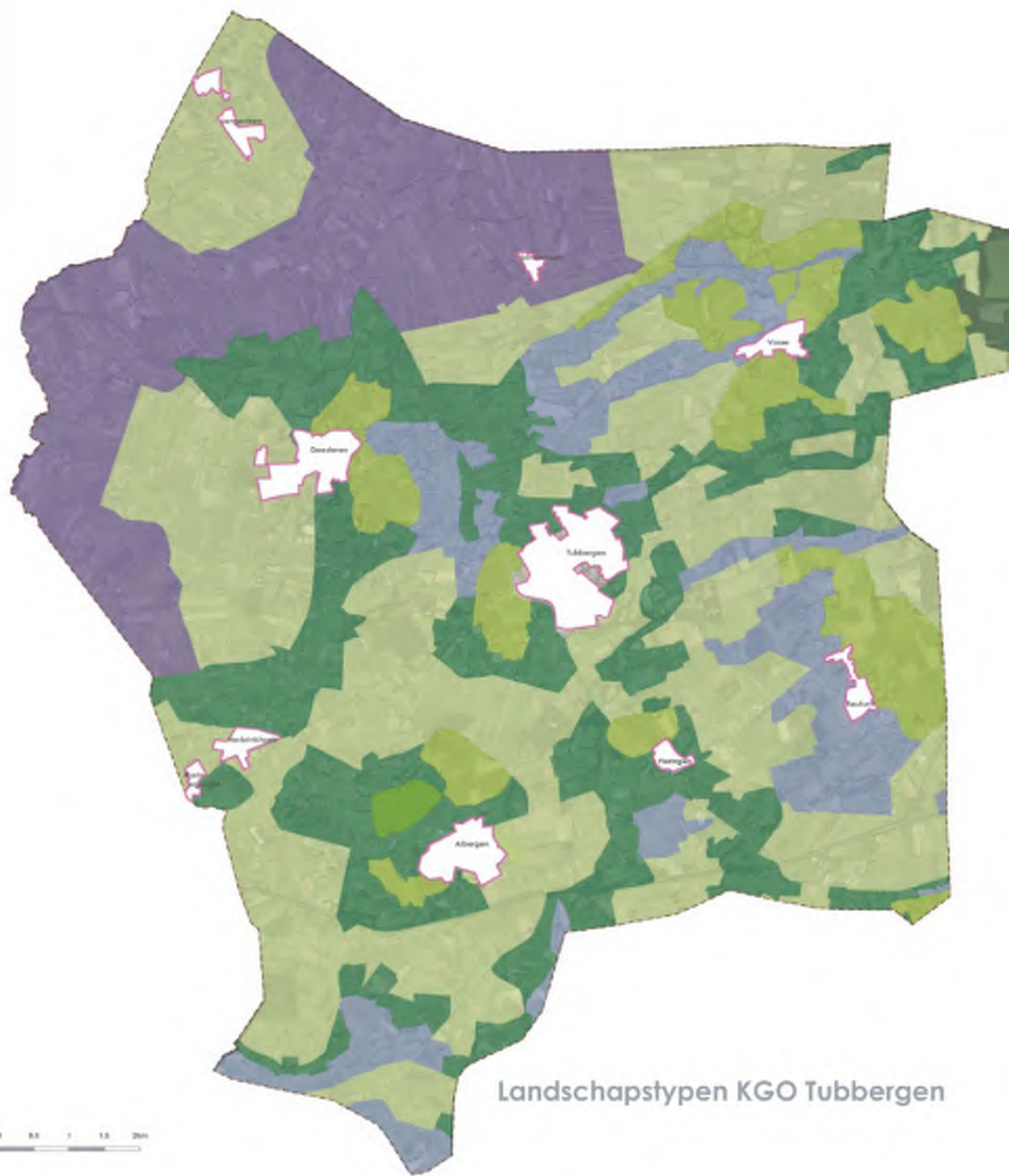
2. Buitengebied accent productie:

Dit betreft gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen en gebieden waar (onder voorwaarden) plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden).

3. Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (Mix):

Dit zijn gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Vanuit het oogpunt van een samenhangend instrumentarium, hanteren we deze zone-indeling ook in het in ontwikkeling zijnde nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Voor de specifieke (her)ontwikkelingsmogelijkheden per zone wordt daarnaar verwezen. Voor ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan vormt deze structuurvisie een belangrijk onderdeel van het afwegingskader. In hoofdstuk 3 wordt bij de verschillende thema's reeds ingegaan op de mogelijkheden in het buitengebied en de kaders die daarbij gehanteerd worden. Belangrijk daarbij is een goede landschappelijke inpassing leidend tot kwaliteit(verbetering).



Landschapstypen KGO Tubbergen



5.3 Sturing op ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied

Kwaliteit *door* dynamiek is ons motto. Voorwaarde is dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast wordt, gebaseerd op de gebiedskenmerken. Wat echter voor een specifieke ontwikkeling op een specifieke locatie, een goede inpassing is, is maatwerk. Welke handvatten er zijn om hieraan bij te dragen, staat in deze paragraaf centraal. Belangrijke instrumenten zijn net als voor de kernen het bestemmingsplan en de welstandsnota (zie 4.11). Voor het buitengebied zijn daarnaast van belang 'de beleidslijn rood-voor-rood' (zie 3.2.), 'het VAB+-beleid' (zie 3.3.) en het 'cascobeleid' en de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Op deze laatste twee wordt hierna kort ingegaan. Net als bij de sturing op ruimtelijke kwaliteit in en van de kernen geldt, dat respect tonen voor waarden, niet betekent dat er geen vernieuwing mogelijk is. Initiatiefnemers nodigen we uit voor een gesprek om samen te kijken naar de kansen, mogelijkheden en aandachtspunten in een gebied of op een specifieke locatie.

Legenda

-  Dorpskern
-  Essenlandschap
-  Kampenlandschap
-  Malen en Fierenlandschap
-  Veenontginningslandschap
-  Jong heideontginningslandschap
-  Bos
-  Heide
-  Dinkeldal

5.3.1 Cascobenadering

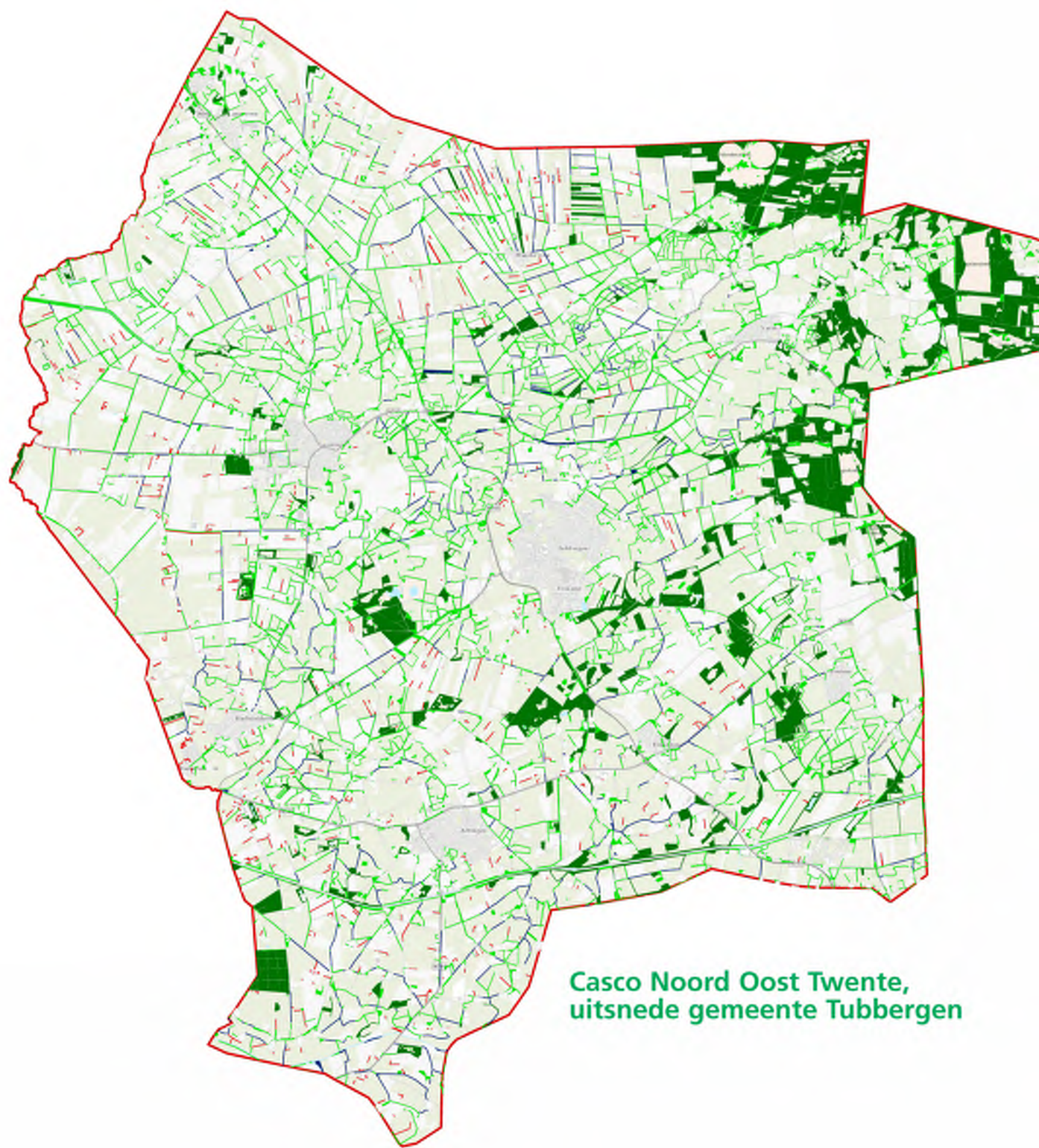
De cascobenadering gebruiken we als beoordelingskader voor initiatieven die leiden tot ingrepen in het landschap. De cascobenadering is gericht op het versterken van de specifieke kenmerken van de landschapstypen, waardoor er op termijn meer differentiatie ontstaat. De cascobenadering hanteert dezelfde gebiedsindeling als de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie hierna). De kern van de cascobenadering is in het kort, dat landschapselementen die tot het casco behoren niet verplaatst mogen worden. De landschapselementen die niet tot het betreffende casco behoren, mogen wel verplaatst worden binnen de spelregels van compensatie. De kaart met het casco (Casco Noord Oost Twente, uitsnede gemeente Tubbergen, januari 2016) is hierbij gevoegd, voor de spelregels verwijzen we graag naar de notitie 'De cascobenadering in Noordoost-Twente, 2012.

5.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Ons KGO-instrumentarium is een uitwerking van de provinciale beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, welke we samen met de gemeente Dinkelland hebben gemaakt. Het geeft ons handvatten voor de afweging van een initiatief en biedt de initiatiefnemer inspiratie voor een goede landschappelijke inpassing. Het uitgangspunt van deze benadering is dat door dynamiek de ruimtelijke kwaliteit een impuls krijgt. Om de afweging te kunnen objectiveren, is in het KGO een onderscheid gemaakt naar type en omvang van de ontwikkeling. Per saldo dient er evenwicht te zijn tussen de ontwikkeling en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden vragen gesteld als: Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?; Wat is de schaal van de impact op de omgeving?; Vervult het initiatief een eigen of een maatschappelijk belang? Binnen het KGO wordt ruimte geboden aan initiatieven:

- welke vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord zijn,
- die passend zijn in het gebiedsperspectief van het betreffende gebied en
- waarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing aansluitend op de gebiedskenmerken (een basisinspanning).

In het KGO is opgenomen dat in een aantal situaties echter naast deze basisinspanning ook een aanvullende kwaliteitsimpuls noodzakelijk is. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt ook een investering in de omgevingskwaliteit gevraagd. Aantasting en verlies van landschappelijke en ecologische waarden dient op deze manier voorkomen of gecompenseerd te worden. In het beleidskader 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' hebben we dit uitgewerkt, daar verwijzen we graag naar. De landschappelijke inpassing dient uitgewerkt te worden in een landschapskwaliteitsplan. Indien niet daadwerkelijk in ruimtelijke kwaliteit kan worden geïnvesteerd, zal het in te zetten bedrag gestort moeten worden in het gemeentelijk fonds 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (zie ook de uitvoeringsparagraaf H6). De opgenomen kaart toont de landschapstypen die in het KGO onderscheiden worden. Hierna zijn per landschapstype/gebied hoofduitgangspunten benoemd voor ontwikkelingen. Eerst wordt even stil gestaan bij het begrip 'kernrandzone', een bijzondere categorie gebieden waarvoor genuanceerdere mogelijkheden en randvoorwaarden gelden.



Casco Noord Oost Twente,
uitsnede gemeente Tubbergen



5.4 Kernrandzones

De kernrandzone is niet een vast afgebakend gebied. Het is een gebied aansluitend aan de kern waar sprake is van een menging van functies, waar "de kern het buitengebied treft". Hier gelden andere vereisten voor de eventueel noodzakelijke aanvullende kwaliteitsimpuls KGO: het percentage van de waardevermeerdering die geïnvesteerd moet worden in het kader van de aanvullende kwaliteitsimpuls kan worden gehalveerd. Ook in ons gemeentelijk VAB+ beleid is de kernrandzone een bijzonder gebied: hier zijn ruimere mogelijkheden voor hergebruik toegestaan. Het betreft functies die economisch aan de kern zijn gebonden en door hun binding aan bewoners van de kern niet op een industrieterrein thuishoren. Dit vormt ook de onderbouwing waarom in een kernrandzone een ontwikkeling minder hoeft bij te dragen aan de kwaliteitsimpuls van de groene omgeving.

Legenda Cascokaart

Casco

-  Geen onderdeel Casco
-  Onderdeel Casco
-  Casco nieuwe lijnen
-  Casco nieuwe vlakken

Casco

-  Geen onderdeel Casco
-  Onderdeel Casco
-  Onderdeel Casco groter dan 0,5 ha.

Agrarisch

-  Agrarisch bouwblok

5.5 Het Essenlandschap

Dit zijn de gronden op de hogere opduikingen van de dekzandvlaktes en op de flanken van de stuwwallen, deze werden al vroeg in cultuur gebracht. Deze oude bouwlanden werden veelal in gezamenlijkheid, als marke ontgonnen. Kenmerkend zijn de rondom de es gelegen boerderijen en de esdorpen met hun uitwaaiende wegenstructuur. De essen vormden samen met de schrale heidegronden en de nattere beekdalen een samenhangend agrarisch systeem. De typische bolling van de essen is ontstaan door de eeuwenlange ophoging van heideplaggen vermengd met mest. Dit leverde een vruchtbaar esdek op geschikt voor de landbouw. De essen hebben een open karakter. De randen van de es zijn

omzoomd door beplanting en de agrarische erven. Het streven is om de typische kenmerken van dit landschapstype daar waar mogelijk te herstellen. Enkele belangrijke uitgangspunten gericht op het versterken van de kwaliteit:

- versterken herkenbaarheid van het reliëf met bollingen en steilranden van de escomplexen;
- versterken en behouden van de openheid van het escomplex;
- herstellen en versterken robuuste groene omzoming aan de rand van de escomplexen;
- zicht vanaf wegen op open essen;
- versterken herkenbaarheid van landschappelijk cultuurhistorische elementen en structuren;
- nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen langs randen van de escomplexen;
- water vertraagd afvoeren en vasthouden in het gebied.

Voor het streefbeeld, de beschrijving ervan, de concrete spelregels (o.a. ook t.a.v. beplanting), bouwstenen en voorbeelden zie onze gemeentelijke uitwerking van de KGO (2013).

5.6 Kampenlandschap

Het is een kleinschalig afwisselend landschap waarbij sprake is van een duidelijke samenhang in gebruik, structuur en beleving met de beekdalen en de heidegronden in de omgeving. Het landschap is ontstaan doordat op de smallere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, op een individuele wijze de grond in cultuur werd gebracht. Dit heeft geleid tot kleine eenmansesjes, omzoomd door beplanting en solitair gelegen erven. Door de schaalvergroting in de landbouw is echter veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Erven zijn uitgebreid met grotere stalcomplexen en hebben een andere maat en schaal dan het oorspronkelijke landschap. Er is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar geworden. De erven liggen ook meer in het zicht en zijn niet meer opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. In dit landschapstype staat het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop. Enkele belangrijke uitgangspunten gericht op het versterken van de kwaliteit in deze gebieden:

- Behouden, versterken van de open kleinschalige akkercomplexen en de groene omzoming;
- Versterken van het netwerk van beplantingen tussen de verspreid liggende erven;
- Realiseren van een informeel, fijnmazig, recreatief netwerk;

- Toegankelijk maken van erven en erfroutes;
 - Versterken herkenbaarheid landschappelijk cultuurhistorische elementen en structuren;
 - Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen langs randen van de escomplexen;
 - Versterken natuurlijke waterhuishouding: vasthouden water in gebied, vertraagd afvoeren.
- Voor het streefbeeld, de beschrijving ervan, de concrete spelregels (o.a. ook t.a.v. beplanting), bouwstenen en voorbeelden zie de gemeentelijke uitwerking van de KGO (2013).

5.7 Maten- en Flierenlandschap

De bebouwing in het maten- en flierenlandschap staat vooral op de randen, op de drogere gronden, waar het landschap overgaat naar een essen- of kampenlandschap. Het landschap is gelegen in de laagten van de dekzandvlakten en beekdalen. Langs beeklopen is een kleinschalig, besloten coulisselandschap ontstaan met singels, broekbosjes en open kamers. Het is een nat gebied met voornamelijk hooi- en weilanden. De meanderende beekloop en de beplante randen van dit landschapstype vormden de robuuste dragers. Door sterke ontwatering is het natte karakter verminderd, de gronden werden zo geschikter voor agrarisch gebruik. Met dit doel, zijn ook beeklopen veelal rechtgetrokken en houtsingels gerooid. Door deze activiteiten is de samenhang tussen de verschillende elementen sterk verminderd. Het streven is daarom gericht op het versterken van de herkenbaarheid van de beekloop, versterken van de groene randen en het coulisselandschap van houtwallen, singels en broekbosjes. Enkele belangrijke uitgangspunten gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit:

- Waterpeil niet lager dan noodzakelijk voor het grondgebruik;
- Versterken onderscheidende kenmerken boven-, midden- en benedenloop beek;
- Water vertraagd afvoeren, door bijv. het meanderen van de beekloop;
- Zichtbaar maken van de beekloop;
- Realiseren informeel fijnmazig recreatief netwerk van wandelpaden;
- Natuurontwikkeling langs de beek;
- Ontwikkelingen/uitbreidingen op hoger gelegen randen of opduikingen van beekdalen.

Voor het streefbeeld, de beschrijving ervan, de concrete spelregels (o.a. ook t.a.v. beplanting), bouwstenen en voorbeelden zie onze gemeentelijke uitwerking van de KGO (2013).

5.8 Veenontginningslandschap

Het veenontginningslandschap is een relatief jong landschap. Het is ontstaan door ontginning van hoogveengebieden eind 19e begin 20e eeuw. Het veen werd afgegraven en, door de aanleg van sloten en kanalen ten behoeve van deze ontginning, werd het gebied vervolgens geschikt gemaakt voor de landbouw. De bebouwing ligt overwegend aan de weg of in een tweede lijn verder achter op de percelen. Daardoor ontstaat er een verspreid bebouwingsbeeld. Zeer kenmerkend voor de veenontginningslandschappen is de langgerekte en rationele verkaveling: lange lijnen van wegen, sloten en beplanting in een open en weids landschap. Dit zorgt voor oriëntatie en structuur. Beplanting kwam voor langs de perceelsranden, waardoor een coulisselandschap ontstond met lange zichtlijnen over de percelen heen. In het huidige landschap is dit op sommige plekken nog terug te vinden of is de beplanting nog deels aanwezig. De landbouw heeft hier een belangrijk functie, ook in de toekomst. Ontwikkeling en versterking van de robuuste en karakteristieke lange lijnen zodat het rationele landschap beter leesbaar wordt is de basis van het streefbeeld voor de toekomst. Enkele belangrijke uitgangspunten gericht op het versterken van de kwaliteit in deze gebieden:

- Versterken open en rationele structuur van wegen en sloten;
- Versterken langgerekt (opstrekkend) karakter van het landschap;
- Versterken en herstellen singels langs wegen en waterlopen;
- Versterken zichtlijnen naar achterliggende veenontginning;
- Realiseren weidevogelbeheer;
- Ontwikkelingen/uitbreidingen volgen langgerekte karakter, gekoppeld aan wegenstructuur;
- Realiseren doorgaande recreatieve routes.

Voor het streefbeeld, de beschrijving ervan, de concrete spelregels (o.a. ook t.a.v. beplanting), bouwstenen en voorbeelden zie onze gemeentelijke uitwerking van de KGO (2013).

5.9 Jonge Heideontginningslandschap

De primaire functie van het jonge heideontginningslandschap is landbouw, ook in de toekomst. De jonge heideontginningen liggen op de hogere delen van de voormalige heidevelden en hebben een open, grootschalig en rationeel karakter met verspreid langs de wegen gelegen boerderijen. Oorspronkelijk lag de bebouwing alleen langs de randen van de heidevelden, aan de hoofdwegen. Soms zijn er nog enkele heiderestanten te vinden met een ven, omzoomd door bos. Voor de toekomst is het beeld dat het gebied zijn agrarische karakter behoudt, maar ook ruimte biedt aan fiets- en wandelroutes, dagrecreatie en natuurbeleving in de randen. Gestreefd wordt naar het versterken en ontwikkelen van robuuste landschappelijke structuren die het rechte lijnige en grootschalige karakter van dit landschapstype ondersteunen en versterken. Enkele belangrijke uitgangspunten gericht op het versterken van de kwaliteit in deze gebieden:

- Versterken hoofdstructuren door beplanting langs hoofdwegen en waterlopen;
- Behouden en versterken grote open ruimte en lange zichtlijnen;
- Versterken en accentueren rechte lijnige blokverkavelingen;
- Stimuleren weidevogelbeheer;
- Ontwikkelingen/uitbreidingen als robuust groen omzoomde, compact vormgegeven plekken situeren langs de ontginningswegen, of als solitair gebied in een grootschalige open ruimte;
- Accentueren van landschappelijke hoogteverschillen.

Voor het streefbeeld, de beschrijving ervan, de concrete spelregels (o.a. ook t.a.v. beplanting), bouwstenen en voorbeelden zie onze gemeentelijke uitwerking van de KGO (2013).

5.10 Bos

De bossen liggen op de hogere gronden zoals de stuwwallen en de dekzandruggen. Deze hogere gronden waren eerder in gebruik als heideveld met aan de randen kleinschalige kamptonginningen. Later zijn deze gronden vaak omgevormd naar bos door aanplant voor houtproductie vanuit de landgoederen of door natuurlijke ontwikkelingen. Op deze hogere gronden liggen bijzondere en waardevolle bronbosjes van waaruit de beken ontspringen. Langs deze beekdalen zijn relictten te vinden van kleinschalige bedrijvigheid zoals watermolens en houtvesterij. Tegenwoordig zijn de bossen met name in trek voor recreatie en natuurbeleving. In het gebied liggen kampeerterreinen, bungalows en nieuwe buitenplaatsen en landgoederen. Beheer en behoud van de bossen voor natuur, recreatie maar ook houtproductie staat voorop. Enkele belangrijke uitgangspunten gericht op het versterken van de kwaliteit in deze gebieden:

- Realiseren van natuurgerichte waterhuishouding door vasthouden van water in het gebied, waterretentie en vertraagd afvoeren van water door het landschap;
- Waterpeil niet lager dan noodzakelijk voor het grondgebruik;
- Herstel natuurlijk karakter en zichtbaar maken van de beken in het landschap;
- Realisering van poelen voor amfibieën;
- Geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen in heidegebieden;
- Realiseren van informeel fijnmazig recreatief netwerk van wandelpaden.

Voor het streefbeeld, de beschrijving ervan, de concrete spelregels (o.a. ook t.a.v. beplanting), bouwstenen en voorbeelden zie de gemeentelijke uitwerking van de KGO (2013).

5.11 Heide

Op de gronden die niet geschikt waren voor de landbouw, te nat of te droog, werd de heide gehandhaafd. Daar waar het water in laagtes niet weg kon, ontstonden vennen. De droge heidevelden hadden wel een belangrijke betekenis in het totale agrarische systeem van destijds. Het vee, met name de schapen, werd op de heidevelden geweid. De heide bleef hierdoor vrij van bomen en behield daardoor zijn specifieke open karakter. De boeren plagden de heide vervolgens weer af die zij vermengde met de mest van het vee. Deze mest werd opgebracht op de akkers waardoor de karakteristieke bolle essen ontstonden. Veel heidevelden zijn verdwenen. Grote delen zijn als agrarische grond ontgonnen na de opkomst van de kunstmest of bebost voor de houthandel. Het behouden van de huidige heidevelden is een belangrijk streven. Door gericht beheer en onderhoud kunnen de heidevelden in stand blijven. Enkele belangrijke uitgangspunten gericht op het versterken van de kwaliteit in deze gebieden:

- Behouden, herstellen en versterken bestaande heidelandschap;
- Realiseren van natuurgerichte waterhuishouding door vasthouden van water in het
- Gebied, waterretentie en vertraagd afvoeren van water door het landschap;
- Uitbreiden van de aanwezige natuur- en landschapswaarden door creëren natuurlijke
- overgangszones naar aansluitende landschapstypen;
- Verbeteren mogelijkheden extensief recreatief medegebruik;
- Uitbreidingen sluiten aan bij de schaal en het karakter van het landschap.

Voor het streefbeeld, de beschrijving ervan, de concrete spelregels (o.a. ook t.a.v. beplanting), bouwstenen en voorbeelden zie onze gemeentelijke uitwerking van de KGO (2013).



5.12 Dinkeldal

De Dinkel ligt meanderend in een diep ingesneden beekdal, wat voor een klein deel ons grondgebied raakt. Bebouwing langs de Dinkel ligt vooral op de hogere delen en heeft vaak een relatie met de beek. Er zijn veel gebouwde cultuurhistorische elementen te vinden zoals landgoederen, watermolens en historische erven. De rijke historie, de natuurgebieden maken het gebied een uitstekend recreatielandschap. Dit geheel van unieke kwaliteiten moet behouden en versterkt en zichtbaar gemaakt worden. Enkele belangrijke uitgangspunten gericht op het versterken van de kwaliteit in deze gebieden:

- Versterken open karakter benedenloop als beekdalbreed inundatie- en retentiegebied;
- Uitbreiden natuur- en landschapswaarden door ruimte aan de beek te geven;
- Geen nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen in het beekdal van de Dinkel;
- Mogelijkheden hiervoor aan de randen van de escomplexen;
- Realiseren van natte ecologische verbindingen met andere beekdalen;
- Steilranden in en op de rand van het beekdal herstellen en versterken met beplanting;
- Ruimte bieden aan ontwikkeling van spontaan bos en stroomdalgraslanden;
- Realiseren van informeel fijnmazig recreatief netwerk.

Voor het streefbeeld, de beschrijving ervan, de concrete spelregels (o.a. ook t.a.v. beplanting), bouwstenen en voorbeelden zie onze gemeentelijke uitwerking van de KGO (2013).



6. UITVOERINGSPARAGRAAF

6.1 Introductie

Deze structuurvisie omvat de hoofdkoers van ons beleid op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, recreatie, landschap, verkeer en duurzaamheid & gezondheid en op hoofdlijnen de accenten die we vanuit die hoofdkoers leggen voor de kernen en het buitengebied. Voor de meeste ontwikkelingen en projecten zoals die in deze structuurvisie benoemd zijn, staan wij als gemeente niet alleen (of zelfs helemaal niet) 'aan de lat'. Als gemeente hebben wij bij het merendeel van de projecten vooral een faciliterende, maar ook een uitnodigende en inspirerende rol. Er kan daarom niet eenvoudig gesproken worden over uitvoering van de structuurvisie. Daarnaast is het zo dat veel projecten voortvloeien uit 'bestaand beleid'. Daarom omvat deze uitvoeringsparagraaf geen concreet projectenoverzicht. Verwezen wordt naar deze beleidsdocumenten en -programma's. In het traject naar doorwerking, uitwerking en uitvoering van projecten en beleidsvoornemens dienen nog vele activiteiten ondernomen te worden, telkens weer door/met andere partijen. Om onze ambitie, ons beleid een stap verder naar 'realisatie' te brengen, zetten we verschillende instrumenten in, welke we gecategoriseerd hebben naar: proces-, juridische- en financiële instrumenten.

6.2 Procesinstrumenten

Procesinstrumenten zeggen iets over de inspanningen die we als gemeente willen doen richting de uitvoering van het beleid, zoals:

- een goede afstemming van beleidsontwikkelingen (binnen en buiten de gemeente), om maximale win-win situaties te bereiken;
- nadere uitwerking, om hoofdlijnen te operationaliseren;
- de wijze waarop de gemeente bij de verdere uitwerking omgaat met andere partijen, zoals overleg en communicatie;
- proces- en procedureafspraken.

We gaan er nadrukkelijk van uit dat wij in veel situaties (mede) afhankelijk zijn van andere partijen om de beleidsdoelen daadwerkelijk te kunnen effectueren. Als gemeente zoeken we hierover de dialoog op met maatschappelijke groeperingen en andere partijen. In deze structuurvisie hebben we aangegeven wat voor ons belangrijke aandachtspunten zijn bij de beoordeling van initiatieven en het overleg daaromtrent.

Bij het afwegen van initiatieven (niet passend in bestemmingsplan), hanteren we de procesgang:

- uitgangspunt: goed luisteren naar de mensen, binnen kaders is het streven om maximaal mogelijk te maken;
- initiatief beoordelen op haar betekenis voor de gemeente Tubbergen in het algemeen;
- vervolgens beoordelen op de mate waarin voldaan/bijgedragen wordt aan de benoemde aandachtspunten bij de relevante thema's in de structuurvisie;
- vervolgens wordt beoordeeld of de locatie op zich voldoende geschikt is voor het initiatief (bijvoorbeeld gezien bereikbaarheid en mate van buitenopslag en/of -parkeren);
- er wordt beoordeeld of de concrete invulling en 'vormgeving' van het initiatief voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit: of er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en formele borging daarvan. Hierbij wordt voor welstandsaspecten ook de stadsbouw meester betrokken. De hoofdkoers van deze structuurvisie is het vertrekpunt. Voor de uitwerking zijn documenten als de Welstandsnota en het KGO van belang.

Bij dit proces worden in ieder geval op de momenten zoals dat in de wetgeving verankerd is (zoals in de Wro en AWB) overige belanghebbenden betrokken. Maar znodig kan ook in eerder stadium overleg plaatsvinden. Als dit proces met succes doorlopen is nemen we een positief principebesluit tot medewerking. Vervolgens wordt veelal via het privaatrechtelijke traject een anterieure overeenkomst gesloten. Conform de meest voorkomende werkwijze bij de gemeente Tubbergen, wordt vervolgens het formele publiekrechtelijke traject gestart (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Parallel aan het privaatrechtelijke traject, kan gestart worden met het verrichten van de onderzoeken voor het publiekrechtelijke traject. Het private- en publieke traject samen vormen de basis voor de daadwerkelijke realisatie.'

6.3 Juridische instrumenten

Met de juridisch instrumenten wordt het beleid in concrete rechten en plichten vertaald. Er is hierbij een onderscheid tussen publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair de instrumenten uit de Wro, zoals het bestemmingsplan. Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, zoals een realisatieovereenkomst.

Publiekrechtelijke instrumenten

Als gemeente willen we de mogelijkheid hebben om bij nieuwe initiatieven 'nee' te kunnen zeggen, waar dat nodig is. We kiezen er daarom voor om nieuwe ontwikkelingen die ingrijpender zijn dan een 'gewone' uitbreiding of een bepaalde verbetering of verbreding van activiteiten (die noodzakelijk is voor een financieel gezonde bedrijfsvoering), niet meer rechtstreeks mogelijk te maken in de bestemmingsplannen. We maken hierbij een uitzondering voor ontwikkelingen die reeds voldoende concreet zijn en deze (indien noodzakelijk) al in een anterieure overeenkomst verankerd zijn.

Privaatrechtelijke instrumenten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpen, streven we ernaar om (waar mogelijk én waar een publiek belang gediend wordt) via actieve grondpolitiek zelf realisatieverantwoordelijkheid te nemen. Het in eigendom verwerven van een locatie vormt het sterkste regie-instrument om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. De gemeente zal daarbij al dan niet gebruik maken van haar wettelijke mogelijkheden.

Actief grondbeleid vraagt om een zorgvuldige en integrale belangenafweging. Voor locaties waar met name de financiële risico's te groot zijn en/of waar sprake is van particulier initiatief passend in de gemeentelijke ambities, wordt gekozen voor een minder actief grondbeleid. In dergelijke gevallen zullen exploitatie- of samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten met de particuliere initiatiefnemer of ontwikkelaar. Via een privaatrechtelijke overeenkomst zullen we zorgdragen dat de algemene belangen worden veiliggesteld. We kiezen dus niet voor enkel

passieve grondpolitiek of actieve grondpolitiek, ook wordt niet standaard gekozen voor een tussenvorm van publiek private samenwerking. De keuze is afhankelijk van het type plan, locatie en grondposities en ook van het gemeentelijk belang bij de ontwikkeling.

In het buitengebied zal, nog meer dan in de dorpen, sprake zijn van individuele (her)ontwikkelingen. Het streven is om met de partij(en) privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten, om de gewenste kwaliteiten en (wanneer dat aan de orde is) ook het noodzakelijke kostenverhaal veilig te stellen. Indien door omstandigheden een privaatrechtelijke overeenkomst niet haalbaar blijkt, maar we als gemeente de realisatie publiekrechtelijk toch mogelijk willen maken, dan verankeren wij die doelen via publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan dat samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

6.4 Financiële instrumenten

6.4.1 Ontwikkelingen en investeringen

Het realiseren van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in deze structuurvisie vraagt om financiële inspanningen. Deze zullen deels samengaan met opbrengsten via de grondexploitatie (ontwikkelingsprojecten). In de huidige economische omstandigheden is dit echter beperkt. Bij andere projecten is er alleen sprake van kosten (investeringsprojecten). Deze investeringsprojecten kunnen noodzakelijk zijn om ontwikkelingsprojecten mogelijk te maken. In die situatie kan een deel van de kosten van dat investeringsproject, op basis van de Grondexploitatiewet (Grex) worden 'verhaald' op dat ontwikkelingsproject. Dat wordt kostenverhaal genoemd.

Gezien de beperkte inkomsten vanuit ontwikkelingsprojecten, gecombineerd met de teruglopende middelen in het gemeentefonds (bezuinigingen), zijn we als gemeente genooddaakt om zeer zorgvuldige afwegingen te maken om al dan niet met een investeringsproject aan de slag te gaan. Onze prioriteit gaat op dit moment uit naar het verder brengen en realiseren van reeds in gang gezette projecten en plannen. Uiteraard zijn we hierin, binnen de financiële kaders, flexibel.

We streven er als gemeente naar om, daar waar mogelijk, ontwikkelingen te realiseren via een gemeentelijke grondexploitatie, al dan niet in samenwerking met één of meerdere private partijen. Uiteraard zullen we daarbij zo optimaal mogelijk gebruik maken van de extra financiële middelen die andere overheden, de regio en semi-overheden via subsidiemogelijkheden en bijdrageregelingen beschikbaar stellen. Daarnaast zullen we de mogelijkheden van het wettelijk verankerde (en verplichte) kostenverhaal maximaal inzetten. Via anterieure overeenkomsten vragen we financiële bijdragen. Ook maken we in de algemene middelen bijdragen vrij om een aantal door de gemeente als noodzakelijk beschouwde ontwikkelingen te realiseren.

Voor de overige ontwikkelingsprojecten op het gebied van wonen en/of werken, geldt dat er sprake is van een particuliere initiator en realisator. Dit wil echter niet zeggen dat de gemeente dan geen centrale regierol heeft. Deze wordt niet vormgegeven door gemeentelijke ontwikkeling/ realisatie, maar door sturing middels overeenkomsten en juridisch-planologische regelingen

6.4.2 Kostenverhaal

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente alle kosten en investeringen die we als gemeente moeten maken om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt in het algemeen onderscheid gemaakt in:

- de gebiedseigen kosten (kosten nodig voor bouwrijpmaken, inclusief inrichting, noodzakelijke goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing en plan- en procedurekosten);
- bovenwijkse voorzieningen (kosten nodig voor bouwrijpmaken, inclusief inrichting en plannen procedurekosten, die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld);
- bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat).
- daarnaast hebben we de mogelijkheid om bij anterieure overeenkomsten, 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' te vragen (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders

In deze deelparagraaf geven we aan welke mogelijkheden van kostenverhaal wij als gemeente Tubbergen voornemens zijn in te zetten. In de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en het Bro (besluit ruimtelijke ordening) is bepaald welke kostensoorten als gebiedseigen kosten of als bovenwijkse voorzieningen mogen worden verhaald. Wettelijk verplicht kostenverhaal kan niet worden toegepast voor ontwikkelingen waarvan de bestemmingsplanprocedure nog onder de oude WRO valt.

Gebiedseigen kosten en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Onderdeel van de reguliere gebiedseigen kosten, beschouwen wij dat nieuwe ontwikkelingen op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze ingepast dienen te worden. Dat betekent voor het buitengebied dat er minimaal voldaan moet worden aan de basisinspanning zoals verwoord in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit beschouwen we als gebiedseigen kosten, aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een goede inpassing (en daarmee een goed functioneren) van het beoogde project te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen. De gemeente is volgens de wet verplicht, om dwingend de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer. Dit geldt dus ook voor de te maken kosten ten aanzien van een kwalitatief goede inpassing. Ten overvloede: ook ontwikkelingen in de dorpen moeten voldoen aan een goede landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing en maken de daarvoor te verrichten investeringen onderdeel uit van de gebiedseigen kosten.

(Aanvullende) Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In het verlengde van het vereiste van een goede landschappelijke inpassing (de basisinspanning), geldt voor een aantal type situaties de noodzaak voor een extra kwaliteitsversterking. Dit vloeit voort uit de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) die niet direct mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan maar wel 'naar aard en omvang passend zijn' wordt naast een investering in een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (een aanvullende inspanning).

Dit vanuit de gedachte dat een aantasting van de omgevingskwaliteit daarmee wordt voorkomen of gecompenseerd. Hiervoor zal aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing met een landschapsplan moeten worden aangetoond of er sprake is van een balans tussen de ontwikkelingsruimte en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In eerste instantie gaat de voorkeur uit naar een investering in de directe omgeving, wanneer dit niet kan dan is een investering elders in de groene omgeving mogelijk. Hierbij dient aangesloten te worden bij de gebiedsgerichte uitgangspunten zoals opgenomen in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Dinkelland en Tubbergen (2013). Onder investering in de 'groene omgeving' vallen investeringen in elementen als natuur, landschap, water, recreatief medegebruik en cultuurhistorie. In het kader van de nieuwe gemeentelijke beleidsregel 'schuur voor schuur' kan deze KGO investering ook plaatsvinden middels het slopen van één of meerdere schuren. Voor iedere ontwikkeling geldt dus de inspanningsverplichting tot een goede landschappelijke inpassing. Maar wanneer is er nu sprake van een dermate grootschalige ontwikkeling dat er sprake is van een aanvullende inspanningsplicht ten aanzien van de omgevingskwaliteit? Van belang hierbij is of er een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dan heeft de ontwikkeling geen kleinschalige impact meer. Uitzondering hierop vormen (een aantal van) de in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Voor richtlijnen die opgesteld zijn om de omvang (hoogte) van de aanvullende kwaliteitsimpuls te bepalen, verwijzen we graag naar het beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (2013, samen met de gemeente Dinkelland opgesteld). Hierbij speelt onder andere het antwoord op de volgende drie vragen een rol: 1) of de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd is? 2) wat is de schaal van de impact op de omgeving? 3) vervult het initiatief een eigen belang of ook een algemeen belang? Een belangrijk element is namelijk dat er vanuit wordt gegaan dat bij niet aan het buitengebied gebonden activiteiten de impact groter is op de omgeving (skwaliteit).

Fonds Kwaliteitsimpuls

In situaties waar het niet mogelijk is om nabij de ontwikkeling de kwaliteitsimpuls te bewerkstelligen, is een fondsbijdrage aan de orde. Vanuit dit fonds zal de gemeente (of een partij als het waterschap) trachten de landschappelijke verbetering te realiseren. Als dit niet mogelijk is, dan worden de gelden uit het fonds elders in de groene omgeving geïnvesteerd. Gekoppeld aan de begroting, stellen we jaarlijks een prioriteitenlijst vast van projecten die hiervoor in aanmerking komen. Onderdeel hiervan kunnen activiteiten zijn zoals benoemd in de streefbeeldens landschapstypen (KGO), maar ook kwaliteitsinvesteringen in het bestaand bebouwd gebied, waar de Tubbergse gemeenschap profijt van heeft (zoals ommetjes en voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik).

Maatwerk is ons uitgangspunt ten aanzien van het toepassen van de KGO: gericht op een goede landschappelijke inpassing, versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een zo beperkt mogelijke extra financiële belasting van initiatieven waardoor het niet meer haalbaar is.

Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn investeringsprojecten waar zowel nieuwe initiatieven, als reeds gerealiseerde initiatieven profijt van hebben. Veelal gaat het om grijze, groene en blauwe (infra-)structuurinvesteringen. Deze kosten worden proportioneel naar rato van profijt en toerekenbaarheid verdeeld over de bestaande bebouwing en nieuwe initiatieven. De gemeente draagt daarbij zorg voor het financiële aandeel van de bestaande bebouwing. In onze gemeente voorzien we de komende periode geen bovenwijkse voorzieningen. Wanneer er zich meerdere ontwikkelingen voordoen, waarvoor investeringen noodzakelijk zijn in de groene-, grijze-, of blauwe infrastructuur, dan zal op dat moment mogelijk wel het instellen van een fonds bovenwijks aan de orde zijn.

Bovenplanse verevening

Verevening van bovenplanse kosten heeft betrekking op het verevenen van grondexploitatieresultaten tussen plannen met een sterke samenhang (programmatisch of ruimtelijk). Verevening vindt dan plaats via een fonds. Als gemeente Tubbergen stellen we geen vereveningsfonds in.

Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling en inzet KGO-fonds (Fonds Kwaliteitsimpuls)

Als gemeente doen we investeringen die bijdragen aan een algemene verbetering van de kwaliteit van het woon-, leef-, werk- en recreatieklimaat. Deze investeringen hebben een positieve uitwerking op de waarde van (bestaand en nieuw) onroerend goed. We zijn van mening dat het daarom gerechtvaardigd is om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen. Deze gelden worden gestort in eerder genoemd KGO-fonds (Fonds Kwaliteitsimpuls). Dit Fonds wordt op 2 manieren gevoed:

- wanneer de eventueel noodzakelijke aanvullende inspanningsverplichting (KGO) niet door de initiatiefnemer kan plaatsvinden. Dan dragen we als gemeente zorg voor de benodigde landschappelijke inpassing met inzet van de fondsgelden. Wellicht ten overvloede: we zetten hiervoor geen aanvullende middelen in;
- daarnaast wordt aan alle particuliere ontwikkelingen (ook in de kernen), in de exploitatie overeenkomst een bijdrage gevraagd voor het KGO-fonds / Fonds Kwaliteitsimpuls. Immers alle initiatiefnemers hebben baat bij investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Als gemeente dragen we zelf niet bij aan dit fonds, maar investeren in de ruimtelijke kwaliteit via reguliere posten op de gemeentebegroting. Per initiatief wordt de fondsbijdrage overeengekomen.

Vanuit het fonds worden alleen projecten gerealiseerd wanneer daarvoor voldoende middelen zijn. Er wordt niet aan onder uitputting / voorinvestering gedaan door de gemeente Tubbergen. De middelen worden besteed aan projecten die gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van het wonen, werken en recreëren in de gemeente Tubbergen. Het kan zowel gaan om:

- gelabelde investeringen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- projecten in het buitengebied (bijvoorbeeld uit streefbeelden van het KGO);
- als om de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer in het buitengebied en de kernen;
- als om bijvoorbeeld een investering in de openbare ruimte in de kernen (dorpscentrum);
- als ook een investering in een sociaal-maatschappelijke of culturele voorziening.

Het dient te gaan om projecten die maatschappelijk zijn gewenst. Het KGO-fonds / Fonds Kwaliteitsimpuls vervangt daarmee de tot op heden gehanteerde 'Bestemmingsreserve dorpsuitleg'. De projecten en ook de inzet van middelen uit het KGO-fonds / Fonds Kwaliteitsimpuls, maken geen onderdeel uit van de begroting, immers er kan niet verzekerd worden dat de benodigde middelen ook daadwerkelijk gedoteerd worden en daarmee is de dekking niet gegarandeerd. Jaarlijks stellen we gekoppeld aan de begroting een prioriteitenlijst op met projecten / investeringen, welke in eerste instantie in aanmerking zullen komen voor financiering vanuit het Fonds Kwaliteitsimpuls wanneer voldoende middelen aanwezig zijn. De gelden worden niet besteed aan reguliere onderhouds- en beheerstaken. Eerst wordt stil gestaan bij het begrip 'kernrandzone'; een bijzondere categorie gebieden.

Inzet Algemene Middelen Gemeentebegroting

In onze meerjarenbegroting geven we aan welke financiële speelruimte wij kunnen vrijmaken om gewenste ontwikkelingen binnen de betreffende begrotingsperiode te realiseren. De bestaande begrotingssystematiek staat de gemeente niet toe voor de langere termijn reeds reserveringen en investeringen te benoemen, zonder dat daar concrete besluiten en dekkingsmiddelen aan ten grondslag liggen. We beschouwen de inzet van algemene middelen als sluitstuk van de financiering nadat de financiële randvoorwaarden van een project zijn geoptimaliseerd en alle andere financieringsmiddelen zijn ingezet. De financiële speelruimte van de gemeente Tubbergen heeft niet de omvang dat de structurele meerjarige verplichtingen met grote financiële risico's kunnen worden opgevangen.



BIJLAGEN

In een apart bijlagendocument (bijlagenboek structuurvisie, op en top Tubbergen)

is opgenomen:

- een beschrijving van het plangebied;
- de kaders vanuit de hogere overheden;
- globale milieuparagraaf en
- quickscan plan-m.e.r. noodzaak/vormvrije merbeoordeling.
- Zienswijzennota structuurvisie Tubbergen

