

Gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T :

- I. gegrond te verklaren de bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp ingediend door:

onder mededeling, dat aanpassing van het onderhavige bestemmingsplan zal plaatsvinden, indien dit op grond van de Wet op de Geluidhinder noodzakelijk is;

I. de heer [naam], voorzover de bezwaren betrekking hebben op de bebouwingmogelijkheden van het betrokken bedrijf;

- II. ongegrond te verklaren de bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp ingediend door: de heer [naam] Nieuwe Burgerkampweg 2x te Hardenberg; het Dagelijks Bestuur van het Waterschap "De Bovenvecht", onder mededeling, dat zonodig nader overleg zal plaatsvinden; de heren I [naam], Beekweg 2 te Hardenberg; [naam], Beekweg 3 te Hardenberg; de heer [naam] Beekweg 15 te Hardenberg;


met uitzondering van de bezwaren, die betrekking hebben op de bebouwingmogelijkheden van het betrokken bedrijf;

de heer [naam], Klinkerweg 2 te Hardenberg; Gewestelijke Raad voor Overijssel van het Landbouwschap te Zwolle;

- III. de bestemming "Agrarische doeleinden, categorie B (agrarische bebouwing) voor het landbouwbedrijf Jan Weitkamplaan 4 te wijzigen zoals is aangegeven op kaart nr. 17-149.14B;
- IV. in te stemmen met de wijzigingen van het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp, welke voortvloeien uit de gegrondverklaring van de sub I genoemde bezwaarschriften, zoals is aangegeven op kaartnummers 17-149.14A en 17-149.14B en het gestelde op de bij dit besluit behorende bijlage A;
- V. met inachtneming van het sub I, II, III en IV gestelde vast te stellen het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp, overeenkomstig de bij dit besluit behorende kaarten, nummers 17-149.11A en 17-149.11B, toelichting en voorschriften.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad der gemeente Hardenberg van 22 februari 1983.

De Raad voornoemd,

 , Voorzitter.

 , Secretaris.



GEMEENTE HARDENBERG

BIJLAGE A, behorend bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Baalderveld-Roeterskamp.

Lijst van bedrijven en inrichtingen als bedoeld in de artikelen 18 en 19 van de voorschriften (VB-a en VB-b). De aangepaste lijst is hierbij gevoegd. Uit de lijst zijn geschrapt het aannemersbedrijf en het transportbedrijf, terwijl voorts het geïnstalleerd vermogen voor alle bedrijven is teruggebracht tot 6 kw. De nieuwe lijst van bedrijven zal ook gaan gelden voor de nieuw in te voeren bestemming VB-c (zie hieronder).

VB-c.

Artikel 19a: Doeleinden van handel en bedrijf, categorie VB-c (verzorgende en ambachtelijke bedrijven, uit te werken ex artikel 11 W.R.O.).

- bestemming : I. De op de kaart voor "doeleinden van handel en bedrijf, categorie VB-c" aangewezen gronden zijn bestemd voor verzorgende en ambachtelijke bedrijven, al dan niet met dienstwoningen, en voorzieningen ten behoeve van groen, parkeren, het verkeer en andere oppervlakteverhardingen, met de bijbehorende gebouwen en andere bouwwerken.
- bepalingen omtrent de uitwerking : II. Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 33 en van de volgende bepalingen:
- ten hoogste 80% van het aan te geven bebouwingsoppervlak mag worden bebouwd voor slechts die bedrijven, welke voorkomen op de lijst van bedrijven en inrichtingen, welke als bijlage bij de voorschriften is opgenomen;
 - de geluidbelasting, vanwege industrielawaai, op de gevels van de dienstwoningen maximaal 60db(a) zal bedragen, terwijl het geluidniveau binnen de leefruimten van de woningen bij gesloten ramen maximaal 35 dB(a) zal bedragen;
 - in het gebied, waarbinnen het geluidniveau (volgens het akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai op grond van de Wet Geluidhinder) hoger zal zijn dan 50 (+5) dB(a), mogen slechts woningen worden gebouwd mits:
 - de geluidbelasting op de gevels van de woningen maximaal 55 (+5) dB(a) bedraagt;
 - het geluidniveau binnen de leefruimten van de woningen bij gesloten ramen maximaal 35 dB(a) bedraagt en
 - tenminste één rekreatieve buitenruimte van een woning gesitueerd is aan de geluidluwe zijde van de woning;
 - de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m en de hoogte niet meer dan 13 m
 - de gebouwen mogen in maximaal 3 lagen worden opgericht, waarvan de bovenste laag in de kap moet worden aangebracht;
 - per instelling mag maximaal één dienstwoning worden gebouwd met een maximum hoogte van 8.5 m en een maximum goothoogte van 5.5 m, indien het zelfstandige dienstwoningen betreft, die niet zijn ondergebracht in het bedrijfs- c.q. instellingsgebouw;

- g. per woning moet tenminste één opstelplaats voor een auto, hetzij als garage of carport, hetzij als parkeerplaats worden opgenomen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, inclusief een gebouwtje van lichte constructie voor hobby, bij een woning mag maximaal 60 m² bedragen en de hoogte maximaal 4.5 m;
- i. voor openbaar groen moet tenminste 5% van de grond worden gereserveerd;

bevoegdheden bij
uitwerking

: III. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij de uitwerking als bedoeld in lid 2 aan objectieve grenzen gebonden bepalingen op te nemen inzake:

- a. het verlenen van vrijstelling met betrekking tot de maten van bouwwerken en het gebruik van onbebouwde grond en opstallen;
- b. het verlenen van vrijstelling met betrekking tot het in lid II, sub c, gestelde inzake geluidbelasting op gevels, geluidbelasting in recreatieve buitenruimten en het geluidniveau binnen de leefruimten van de woningen, met dien verstande dat, voordat de bedoelde vrijstelling kan worden verleend, in ieder geval een akoestisch onderzoek moet worden ingesteld naar de verwachte geluidbelasting, de inspekteur voor de volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu moet worden gehoord en Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaren hebben;
- c. het toestaan van bedrijven en inrichtingen, welke niet voorkomen op de lijst van bedrijven en inrichtingen, die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen;
- d. het stellen van nadere eisen met betrekking tot de situering van de bouwwerken.

) verboden gebruik

- : IV. Het is verboden onbebouwde grond en de opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:
- a. een gebruik voor industriële doeleinden en doeleinden van detailhandel (food en non-food), met uitzondering van detailhandel in ter plaatse geproduceerde of bewerkte goederen;
 - b. een gebruik van de onbebouwde grond voor opslag van goederen en materialen anders dan als tijdelijke opslagten behoeve van het onderhoud.

BD-s stedelijke voorzieningen:

Lid II, sub f kan vervallen aangezien de 55 dB(a) lijn niet meer over de bestemming BD-s ligt. De bestemming BD-s is ter plaatse opgeschoven.

sub g als volgt vaststellen:

- g. in het gebied waarbinnen het geluidniveau (volgens het akoestisch onderzoek naar industrielawaai op grond van de Wet Geluidhinder) hoger zal zijn dan 50 dB(a) mogen alleen dienstwoningen worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal één dienstwoning per instelling mag worden toegelaten en mits:
 - 1. de geluidbelasting op de gevels van de dienstwoningen maximaal 55 dB(a) bedraagt;

2. het geluidniveau binnen de leefruimten van de ^{dienst}woningen bij gesloten ramen maximaal 35 dB(a) bedraagt en
3. tenminste één recreatieve buitenruimte van een ^{dienst}woning gesitueerd is aan de geluidluwe zijde van de woning;

sub h: laten vervallen! tenzij het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van deze bebouwing niet hoger zal zijn dan 30 dB(a)". sub g wordt sub f (omdat f vervalt)

Lid III, sub b: laten vervallen: " g en h"

en sub h wordt sub g!

Artikel 35, lid 3 aanvullen met: artikel 19a, lid IV

Artikel 37 aanvullen met: artikel 19a, lid IV.

Artikel 34, lid 1, sub a aanvullen met: artikel 19a

Artikel 33, lid 1, aanvullen met: artikel 19a

LIJST VAN BEDRIJVEN EN INRICHTINGEN ALS BEDOELD IN DE ARTIKELEN
18, 19 en 19a VAN DE VOORSCHRIFTEN (VB-A , VB-B en VB-c)

-
- - autobandenhandel en balanceer-monteerinrichting
 - autogarage (maximaal 400 m2 werkplaats) en/of verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van tot vloeistof verdichte gassen in zowel ondergrondse als bovengrondse tanks, met een gezamenlijke inhoud van de tanks van maximaal 50 m3
 - auto-quickservice
 - auto-uitlaten-speciaalbedrijf
 - bouwnijverheids- en installatiebedrijf (bijvoorbeeld loodgieters-, elektrotechnisch-, schilders-, stukadoors- en dakdekkersbedrijf)
 - brood- en banketbakkerij (zogenaamde warme bakker)
 - konfektie- en lingerie-ateliers
 - drukkerij (maximaal 200 m2 werkplaats), alsmede kopieerinrichtingen met een geïnstalleerd vermogen van maximaal 6 kW
 - edelsmederij
 - foto-ontwikkelcentrale met een maximaal bebouwde oppervlakte van 400 m2
 - houtwinkel, doe-het-zelf zaak, alsmede de daarbij behorende houtbewerkingsmachines met een geïnstalleerd vermogen van maximaal 6 kW
 - kleermakerij
 - lederwaren-, zeildoek- en tentdoekatelier
 - machinale houtbewerkingsinrichting met een geïnstalleerd vermogen van maximaal 6 kW
 - meubelmakerij alsmede inrichting voor restauratie van antiques, met een geïnstalleerd vermogen van maximaal 6 kW
 - meubelstoffeerderij
 - nutsbedrijven: inrichtingen en gebouwen ten dienste van het openbaar nut, met een vloeroppervlak van maximaal 100 m2, zoals een gasdrukregel- en meetstation, een rioelpompgemaal en een trafogebouwtje
 - opslag- c.q. werkplaatsen/machineberging voor doeleinden van openbaar nut
 - rijwiel-, bromfiets- en motorrijwielherstelinrichting, met een vloeroppervlak van de werkplaats van minimaal 50 m2 en maximaal 200 m2
 - radio- en televisiereparatie-inrichting met een vloeroppervlak van de werkplaats van minimaal 50 m2 en maximaal 200 m2
 - schoenen- en lederwarenherstelinrichting met een geïnstalleerd vermogen van maximaal 6 kW
 - slachterij en/of rokerij en/of vleesbewerkingsinrichting, met een maximum bebouwde oppervlakte van 400 m2 per bedrijf
 - slijperij voor edel- en halfedelstenen
 - werkplaatsen ten behoeve van landbouwwerktuigen, met een vloeroppervlak van maximaal 200 m2 en een geïnstalleerd vermogen van maximaal 6 kW

- vertegenwoordiging en agentschap voor bijvoorbeeld groente en tuinzaden en opslag voor ijs- en zuivelprodukten, groente en fruit, met een maximaal bebouwde oppervlakte van 400 m² en een geïnstalleerd vermogen van maximaal 12 kW
- wasserettes, chemische wasserij, stomerij, waarvan de heetwaterinstallatie een vloeroppervlak heeft van maximaal 5 m² en een geïnstalleerd vermogen van maximaal 6 kW

G E M E E N T E H A R D E N B E R G
=====

BESTEMMINGSPLAN BAALDERVELD - ROETERSKAMP

Behoert bij raadsbesluit van
22 februari 1983, nr. 1090.

Mij bekend,
De Secretaris van Hardenberg,



Hardenberg, augustus 1982

I N H O U D S O P G A V E BESTEMMINGSPLAN BAALDERVELD-ROETERSKAMP

<u>TOELICHTING</u>	Blz.
<u>I. INLEIDING</u>	1
<u>II. SAMENVATTING OORSPRONKELIJKE STRUKTUURSCHETS</u>	5
Onderzoek en inventarisatie	7
Programma van eisen	12
Ontwerp-uitgangspunten	14
Beschrijving oorspronkelijke strukturschets	14
<u>III. OVERLEG EN HEROVERWEGING</u>	19
Financieel-ekonomische toetsing en verdichtingsnota	
Aangepaste strukturschets	
<u>IV. PLANBESCHRIJVING</u>	21
Uitgangspunten: IV-1.1 Programma van eisen	23
IV-1.2 Ontwerp-uitgangspunten	25
Plantoelichting	33
Planonderdelen	41
Ekonomische uitvoerbaarheid	45
Voorschriften	53
Uitwerkingssuggesties	
Overleg	
<u>VOORSCHRIFTEN</u>	
<u>PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN</u>	57
artikel 1 Begripsbepalingen	
artikel 2 Wijze van meten bij toepassing van de voorschriften van het plan	59
artikel 3 Toelaatbaarheid van andere bouwwerken	60
artikel 4 Kwantitatieve voorschriften	
artikel 5 Werking van de bebouwingsgrenzen	
<u>PARAGRAAF II. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN</u>	61
artikel 6 Woondoeleinden categorie LV (landelijke eengezinswoningen in open bebouwing met bijbehorende erven)	63
artikel 7 Woondoeleinden categorie EO (eengezinswoningen in open bebouwing met bijbehorende erven)	64
artikel 8 Woondoeleinden, categorie T (tuin)	65
artikel 9 Woondoeleinden, categorie WO-a (eeneen meergezinswoningen, uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	67
artikel 10 Woondoeleinden, categorie WO-b (eeneen meergezinswoningen, uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	68
artikel 11 Woondoeleinden, categorie WO-c (eeneen meergezinswoningen, uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	70
artikel 12 Bijzondere doeleinden, categorie BD-a (bijzondere bebouwing in maximaal 1 laag met bijbehorende erven)	71
artikel 13 Bijzondere doeleinden, categorie BD-b (uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	

		Blz.
artikel 14	Bijzondere doeleinden, categorie BD-d (bijzondere bebouwing in maximaal 7 lagen met bijbehorende erven)	75
artikel 15	Bijzondere doeleinden, categorie BD-h (horecabedrijven)	76
artikel 16	Bijzondere doeleinden, categorie BD-w (buurtwinkelcentrum, uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	77
artikel 17	Bijzondere doeleinden, categorie BD-s (stedelijke voorzieningen, uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	78
artikel 18	Doeleinden van handel en bedrijf, categorie VB-a (verzorgende en ambachtelijke bedrijven met bijbehorende erven)	82
artikel 19	Doeleinden van handel en bedrijf, categorie VB-b (verzorgende en ambachtelijke bedrijven, uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	83
artikel 19a	Doeleinden van handel en bedrijf, categorie VB-c (verzorgende en ambachtelijke bedrijven, uit te werken ex artikel w.r.o.)	
artikel 20	Industriële doeleinden, categorie IB-a (industriële bedrijven in maximaal 2 lagen, uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	87
artikel 21	Industriële doeleinden, categorie IB-b (industriële bedrijven in maximaal 2 lagen)	88
artikel 22	Verkeersdoeleinden, categorie W (wegen)	
artikel 23	Verkeersdoeleinden, categorie SP (spoorwegen)	89
artikel 24	Verkeersdoeleinden, categorie P (parkeerterrein)	
artikel 25	Doeleinden van openbaar nut, categorie G (groenvoorzieningen)	90
artikel 26	Doeleinden van openbaar nut, categorie WS (waterstaatsdoeleinden)	
artikel 27	Doeleinden van openbaar nut, categorie WR (water)	91
artikel 28	Recreatieve doeleinden, categorie RSP (sportpark, uit te werken ex artikel 11 w.r.o.)	
artikel 29	Recreatieve doeleinden, categorie RGR (groene ruimte)	93
artikel 30	Recreatieve doeleinden, categorie RVT (volkstuinten)	
artikel 31	Agrarische doeleinden, categorie AK (agrarisches kernrandgebied)	
artikel 32	Agrarische doeleinden, categorie B (agrarische bebouwing)	94

	Blz.
<u>PARAGRAAF III. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</u>	96
artikel 33 Algemene uitwerkingsregelen	
artikel 34 Wijzigen van het plan door Burgemeester en Wethouders	
artikel 35 Algemene vrijstellingen	97
artikel 36 Uitsluiting van een vrijstelling ex artikel 17 van de wet op de ruimtelijke ordening	98
artikel 37 Strafbare feiten	
<u>PARAGRAAF IV. OVERGANGSBEPALINGEN</u>	99
artikel 38 Overgangsbepaling voor bouwwerken	
artikel 39 overgangsbepaling voor het gebruik	100

BIJLAGELIJST: LIJST VAN BEDRIJVEN EN INRICHTINGEN

- BIJLAGENOTA'S:**
- Economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp d.d. juni 1982
 - Akoestisch onderzoek Baalderveld-Roeterskamp d.d. 11 juni 1982

- BIJLAGEKAARTEN:-**
- Bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp kaart 1 archiefnummer 17-149-11A
 - kaart 2 archiefnummer 17-149-11B
 - Kadastrale kaartbijlage bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp archiefnummer 17-149-9
 - Overzichtskaart geluidlijnen bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp archiefnummer 17-149-10

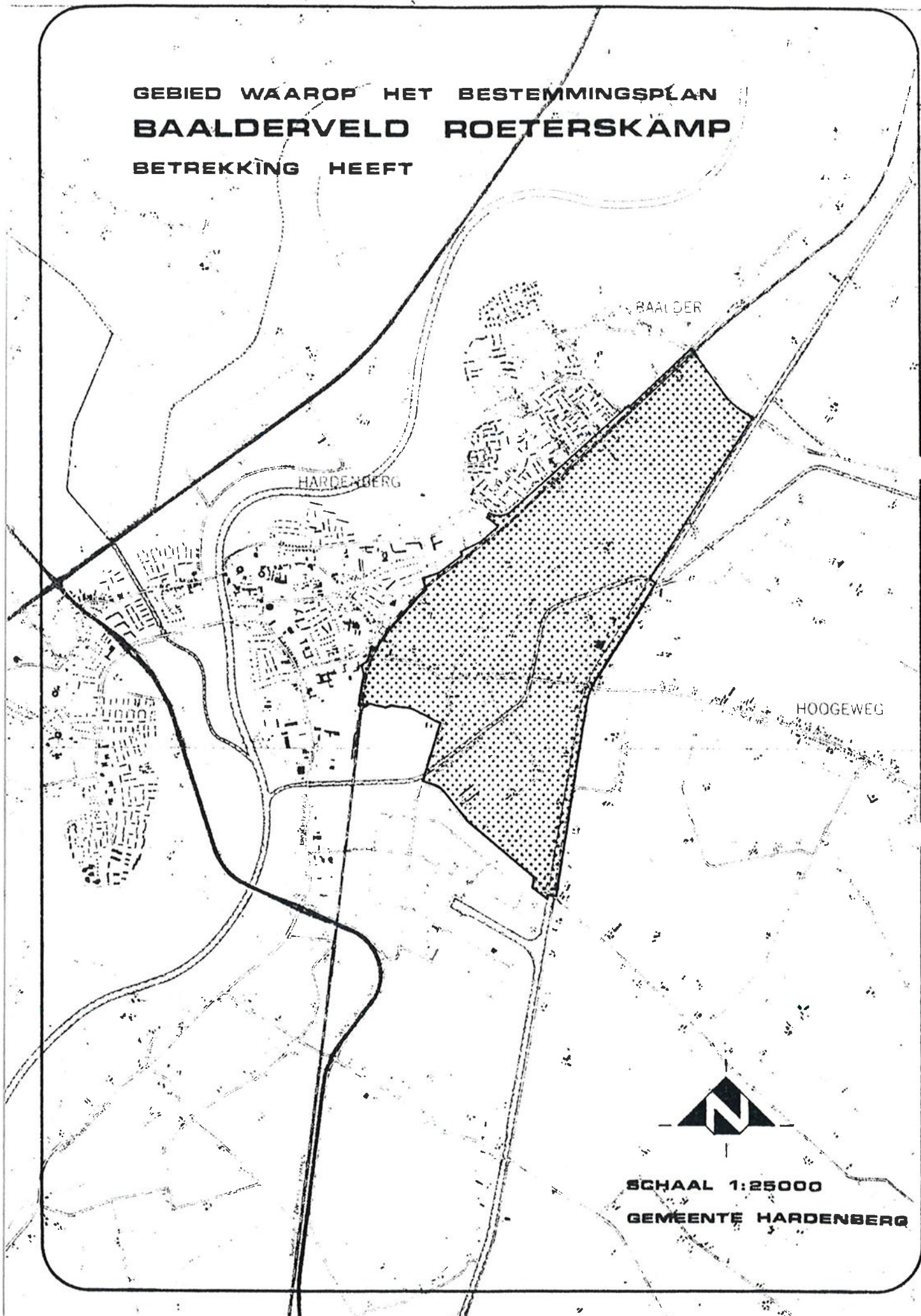
toelichting

GEMEENTE

HARDENBERG



**GEBIED WAAROP HET BESTEMMINGSPLAN
BAALDERVELD ROETERSKAMP
BETREKKING HEEFT**



**SCHAAL 1:25000
GEMEENTE HARDENBERG**

TOELICHTING behorend bij het
bestemmingsplan "Baalderveld-Roeterskamp"

GEMEENTE HARDENBERG

I. INLEIDING

Om te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte aan woningen van 170 à 200 per jaar voor de kern, is het noodzakelijk vroegtijdig de beschikking te hebben over een goedgekeurd bestemmingsplan na realisering van het bestemmingsplan Baalder.

De voorbereiding hiervan is des te meer noodzakelijk daar de bebouwingmogelijkheden in genoemd bestemmingsplan naar verwachting eind 1983 zijn uitgeput en de weinige "open gaten" in het centrumgebied van Hardenberg niet kunnen voorzien in de verwachte behoefte aan woningen.

Volgens het door de gemeenteraad in de vergadering van 25 januari 1977 vastgesteld structuurplan zou na realisering van het bestemmingsplan Baalder woningbouw in het gebied Marslanden ten noorden van Rijksweg 34 plaatsvinden.

Aan het hierop betrekking hebbend bestemmingsplan Marslanden I werd met koninklijk besluit van 4 juli 1980, nummer 36, goedkeuring onthouden. Met betrekking tot de toekomstige stadsuitbreiding geeft genoemd koninklijk besluit aan de mogelijkheid van bebouwing van het Baalderveld c.a. in samenhang met de gronden aan de oostzijde van het kanaal Almelo - De Haandrik, terwijl bebouwing van de Marslanden niet volledig wordt uitgesloten.

Medio 1980 is onder leiding van de provincie gestart met de voorbereiding van een intergemeentelijk structuurplan en een streekplan voor de gemeenten Avereest, Gramsbergen en Hardenberg, zulks onder andere ter vervanging van het structuurplan voor de gemeente Hardenberg van 1977 en het streekplan Noord-Oost-Overijssel van 1966. Bij de opstelling van deze plannen wordt, rekening houdende met de regionale taak van de gemeente, uitgegaan van een toekomstige woningbehoefte van 170 à 200 woningen per jaar voor de stadskern Hardenberg. Voor het gebied Baalderveld-Roeterskamp is een structuurschets opgesteld die ten grondslag komt te liggen aan het bestemmingsplan. Deze structuurschets, gebaseerd op cijfermatige aannames en stedenbouwkundige kwalifikaties, zal ook ten grondslag komen te liggen aan het volgens de planning in 1984 vast te stellen intergemeentelijk structuurplan c.q. streekplan.

Met betrekking tot het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp zijn de volgende studies verricht:


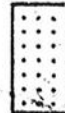
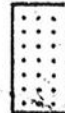
- stedenbouwkundig onderzoek ten behoeve van de uitbreidingsrichting van Hardenberg:
 - deel 1: Het Stedenbouwkundig Onderzoek, d.d. december 1980,
 - deel 2: De lokatiekeuze, d.d. januari 1981,

**TOEKOMSTIGE UITBREIDINGSRICHTING
DOST (MODEL C)**



SCHAAL 1:25000

VERKLARING

-  WOONGEBIED
-  BAALDERVELD ROETERSKAMP
-  TOEKOMSTIG WOONGEBIED

- Bodemkundig, hydrologisch en grondmechanisch onderzoek 1981, (Heidemij B.V.),
 - Milieu-aspekten, exclusief geluid, d.d. juli 1981,
 - Verkennend geluidonderzoek (B.G.C. - Deventer), d.d. juli 1981,
 - Struktuurschets Baalderveld-Roeterskamp, d.d. mei 1981,
 - Verdichtingsnota, d.d. juli 1981,
 - Akoestisch onderzoek Baalderveld-Roeterskamp (B.G.C. - Deventer), d.d. juni 1982,
 - Aangepaste struktuurschets Baalderveld-Roeterskamp 1982.
- Uit het deelonderzoek "De lokatiekeuze" blijkt dat een bebouwing ten noorden van Rijksweg 34, zoals aangegeven in model B, een stedenbouwkundige voorkeur heeft. Financieel-ekonomische factoren, o.a. omlegging Rijksweg 34, hebben evenwel geleid tot de keuze van bebouwing van een gebied gelegen ten oosten van het kanaal Almelo - De Haandrik, zoals is aangegeven in model C (zie kaart 1).

De struktuurschets Baalderveld-Roeterskamp gaat in opzet en indeling dan ook uit van een oostelijke uitbreidingsrichting.

De struktuurschets en het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van het vooroverleg en de verdichtingsnota aangepast. In eerste opzet werd ten gevolge van financieel-ekonomische redenen de gemiddelde netto woningdichtheid verhoogd van circa 28 naar circa 37 woningen per ha. Hierdoor kreeg het bestemmingsplan een capaciteit van circa 2600 woningen. Daar de looptijd van een plan maximaal 10 jaar dient te bedragen was het noodzakelijk een kleiner gebied voor woningbouw te bestemmen. Daarom heeft het gebied gelegen tussen de Radewijkerbeek en het kanaal Almelo - De Haandrik in het bestemmingsplan een bestemming gekregen overeenkomstig het bestaand gebruik. Dit brengt als voordeel met zich mee, dat een aantal ingrijpende bestuurlijke beslissingen, zoals verplaatsing van de betonfabriek, de aanleg van twee lage bruggen over het kanaal en het dichter op het kanaal bouwen dan de voorgeschreven normen, voorlopig kunnen worden uitgesteld.

De toelichting op het onderhavig bestemmingsplan is beperkt gehouden. Voor meer achtergrondinformaties en details zullen de afzonderlijke studies geraadpleegd moeten worden.

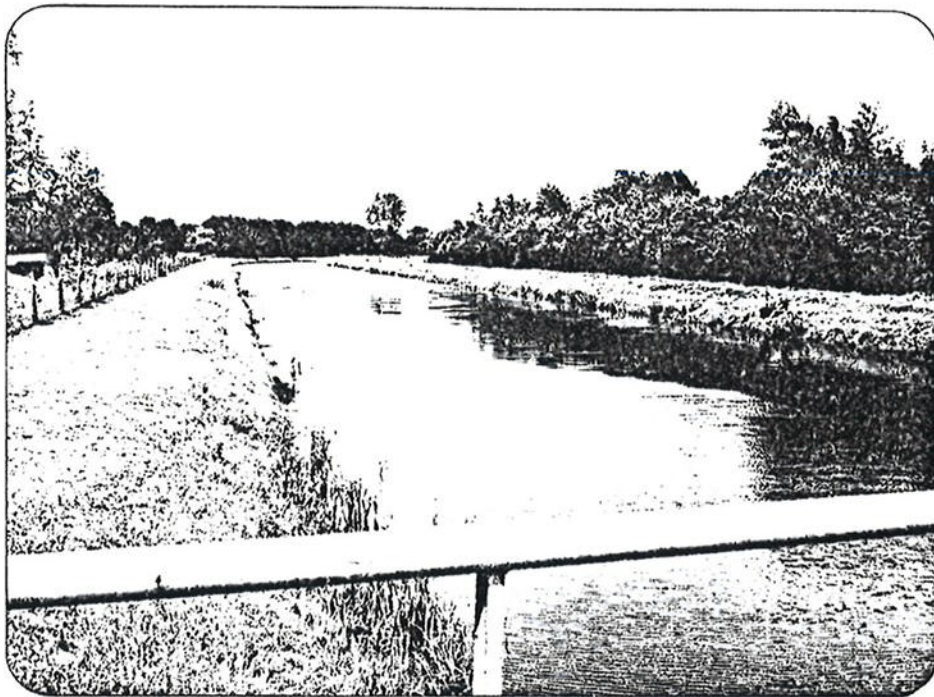
In hoofdstuk II is een samenvatting weergegeven van de oorspronkelijke struktuurschets, die is gebaseerd op een woning-aantal van circa 1500 à 1800.

Op zeer beknopte wijze worden de onderzoekresultaten, inventarisatiegegevens, het programma van eisen, de ontwerp-uitgangspunten en de schets beschreven.

Hoofdstuk III behandelt de konsekventies van de financieel-ekonomische toetsing. Deze toetsing heeft tot gevolg de opstelling van een verdichtingsnota en een aanpassing van de oorspronkelijke struktuurschets.

In hoofdstuk IV vindt de uiteindelijke beschrijving van c.q. toelichting op het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp plaats die gebaseerd is op de aangepaste strukturschets (achtereenvolgens worden hierin dan beschreven het bijgestelde programma van eisen, de ontwerp-uitgangspunten, de planopzet, de planonderdelen, de economische uitvoerbaarheid - als bijlagenota - , de eventuele uitwerkingssuggesties en de resultaten van het vooroverleg).

Het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp is tot stand gekomen door een vorm van samenwerking tussen het S.A.B. adviseurs voor ruimtelijke ordening B.V. te Arnhem, Adviesburo Goudappel & Coffeng B.V. te Deventer en de gemeente Hardenberg.



de Radewijkerbeek

II. SAMENVATTING OORSPRONKELIJKE STRUKTUURSCHETS

Voordat het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp is opgesteld, is eerst een structuurschets gemaakt. In deze structuurschets is de hoofdstructuur van het plan aangegeven en de samenhang daarvan met het aangrenzende stedelijk en landelijk gebied.

Aan de structuurschets liggen de volgende studies en rapporten ten grondslag:

- "stedenbouwkundig onderzoek ten behoeve van de uitbreidingsrichting van Hardenberg" dat bestaat uit 2 delen, namelijk:
 - a. deel 1, het stedenbouwkundig onderzoek;
 - b. deel 2, de lokatiekeuze;
- een bodemkundig, hydrologisch en grondmechanisch onderzoek;
- een milieuonderzoek, exclusief geluid;
- een verkennend geluidonderzoek.

Voor de structuurschets vormt de uitkomst van de lokatiekeuze een oostelijke uitbreidingsrichting volgens model c - een vast gegeven (zie kaart 1). Model c is alleen acceptabel indien wordt voldaan aan twee harde randvoorwaarden, te weten:

- twee lage bruggen (waarvan één fietsbrug) over het kanaal,
- verplaatsing van de betonfabriek.

De structuurschets is zo goed mogelijk in de bestaande structuur van Hardenberg ingepast.

Struktureel is extra aandacht besteed aan de thans in aanbouw zijnde woonbuurt Baalder en aan een toekomstig woongebied aan de oostzijde van het kanaal Almelo - De Haandrik. Door een onderlinge optimale bereikbaarheid kan een gekombineerd gebruik van buurtvoorzieningen worden bewerkstelligd.

Met betrekking tot de capaciteit van het gebied Baalderveld-Roeterskamp is bij de opstelling van de structuurschets aangenomen dat in dit gebied in totaal 1500 à 1800 woningen kunnen worden gebouwd. Deze aanname stoelt op het gegeven dat het gebied \pm 60 ha groot is en de nettodichtheid 27 à 30 woningen per ha bedraagt (overeenkomstig de woonbuurt Baalder). In het onderstaande is een samenvatting gegeven van de opgestelde structuurschets. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar de aan de structuurschets ten grondslag liggende deelstudies.













II-1. Onderzoek en inventarisatie

Uit de onderzoeken die verricht zijn ten aanzien van het gebied Baalderveld-Roeterskamp blijkt, dat:

De plaats Hardenberg: (zie kaart 2)

- de plaats Hardenberg door een sterk gelede structuur wordt gekenmerkt die in hoofdzaak wordt veroorzaakt door de rivier de Vecht en zijn waardevolle landschap, de spoorlijn Zwolle/Almelo - Emmen, Rijksweg 34, de provinciale weg S31, het kanaal Almelo - De Haandrik en in iets mindere mate de J.C. Kellerlaan;
- in Hardenberg-Centrum e.o. (het gebied tussen de Vecht en de spoorlijn) naast het hoofdwinkelcentrum ook het bestuurlijk centrum, scholen voor voortgezet onderwijs en een n.s.-station zijn gesitueerd,

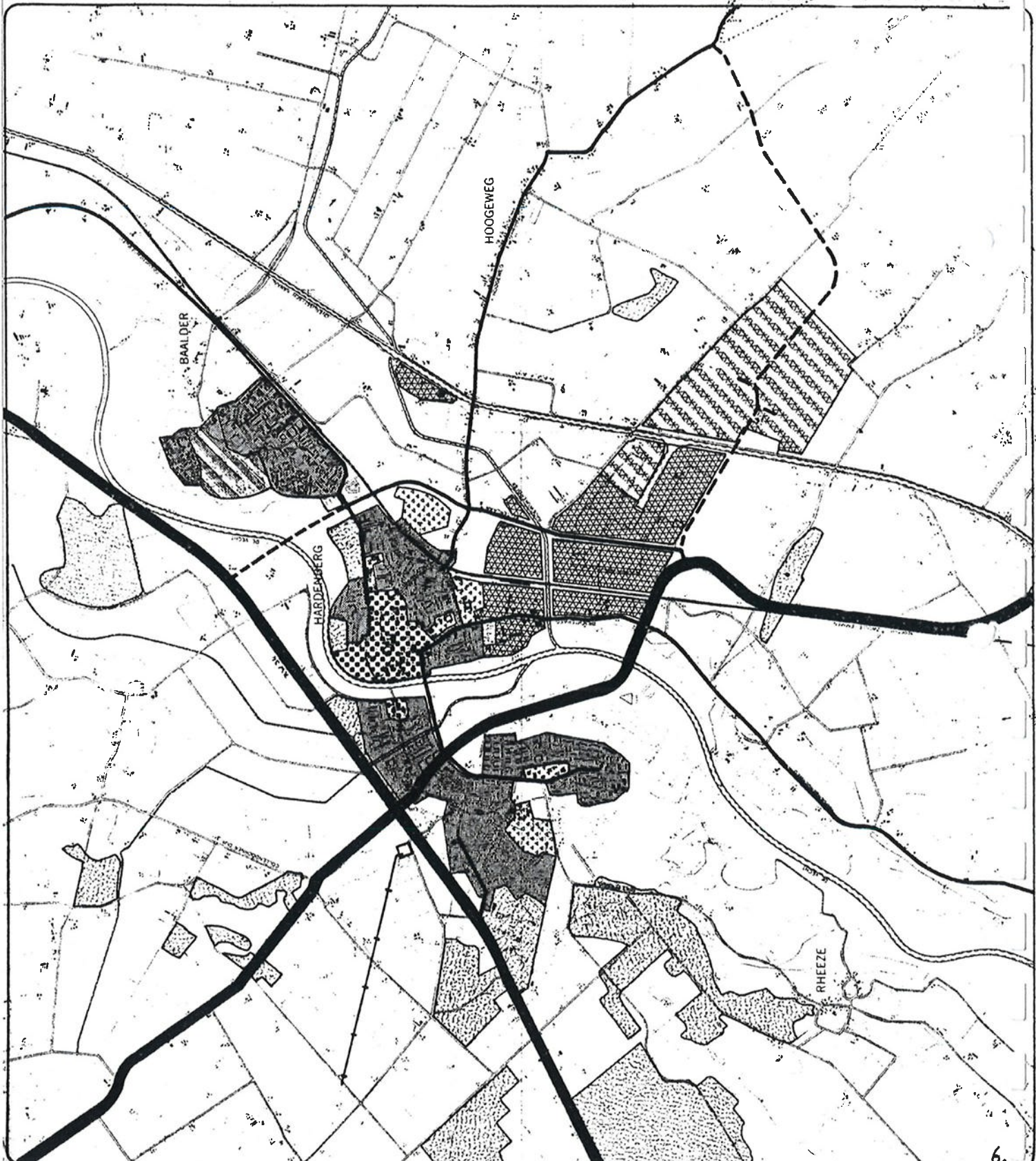
FUNKTIONELE STRUKTUUR HARDENBERG

-  centrumvoorzieningen.
-  voorzieningen.
-  groen, c.q. bos.
-  wonen.
-  bedrijfssterreinen.
-  wegverbinding 1^e orde
nat. en reg. hoofdverbinding.
-  wegverbinding 2^e orde
locale hfd-verb. c.q. hfd-ontsluitingsweg
-  overig (hoofdwegen).
-  hooppingsleiding.
-  spoorweg.
-  water.
-  ontworpen weg.



KAART 2

CEM HARDENBERG 11 JUNI 1907



- de industrieterreinen en het ziekenhuiscomplex min of meer aan het onderhavig plangebied grenzen doch dat het sportpark "de Boshoeke" op een vrij grote afstand van het plangebied ligt, namelijk aan de zuidwestelijke rand van Heemse.

Het plangebied: (zie kaart 3)

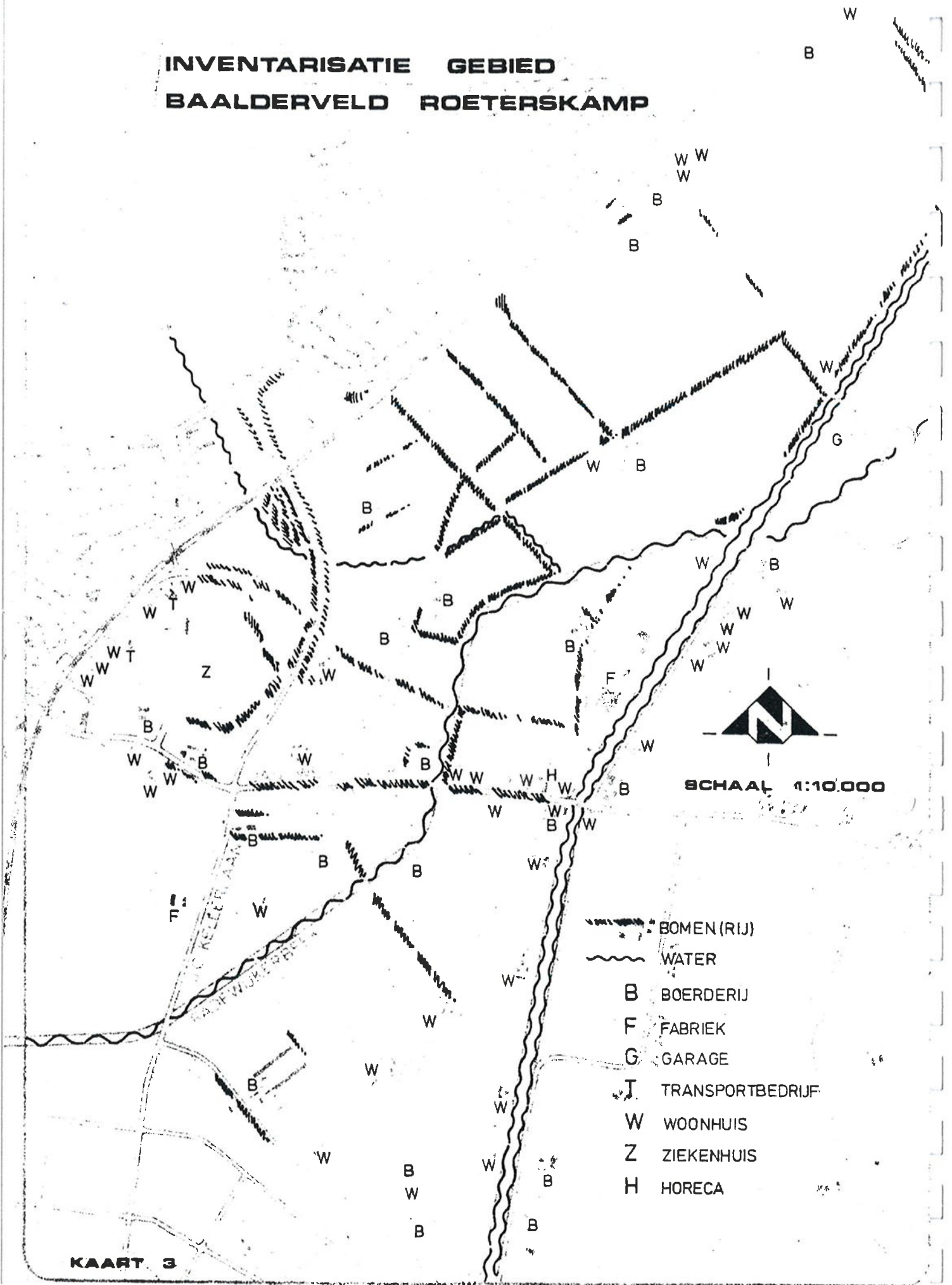
- er in het plangebied weinig waardevolle visuele relaties aanwezig zijn met de plaats Hardenberg;
- het plangebied omsloten wordt door technische infrastrukturen zoals de Gramsbergerweg, de spoorlijn, de J.C. Kellerlaan en het kanaal Almelo - De Haandrik;
- de verkeersrelaties met het hoofdwinkelcentrum, de bestaande woonbuurten en het verkeersknooppunt Rijksweg 34/provinciale wegen S31 en S32 matig tot slecht zijn en de verkeersrelaties met de industrieterreinen goed te noemen zijn;
- de in het algemeen aanwezige, gespreid gesitueerde bebouwing grotendeels bestaat uit woonbebouwing en in mindere mate uit agrarische bebouwing en enkele meer afwijkende gebouwen zoals een betonfabriek en een k.i.-gebouw;
- de bouwkundige kwaliteit van de aanwezige opstallen matig tot goed en de visuele kwaliteit van uiteenlopende aard is;
- het landschap een tamelijk rationele kavelstructuur kent;
- de beplanting hoofdzakelijk bestaat uit laan- en erfbeplanting en lineaire elementen;
- de Radewijkerbeek het gebied van noordoost naar zuidwest doorsnijdt en de Jan Weitkamplaan van oost naar west;
- de bebouwing en beplanting langs de Jan Weitkamplaan en de aanwezige bomenrijen in ruimtelijke zin een duidelijk strukturierend gegeven zijn;
- de bodemgesteldheid voor ca 95% van het gebied geen problemen oplevert bij het bouwrijpmaken;
- voor het verkrijgen van voldoende ontwateringsdiepte voor ca 75% van het gebied terreinophoging en/of verlaging van het grondwaterniveau noodzakelijk is;
- gelet op het aspect milieu hinder verwacht moet worden van het weg- en spoorwegverkeer; de agrarische bedrijven, met name de biobedrijven, die zowel in als aan de rand van het plangebied zijn gesitueerd; de industrieterreinen Nieuwe Haven III en Nieuwe Haven I en II en de in het plangebied gelegen betonfabriek.

II-2. Programma van eisen



De ruimte die voor de periode 1984 - 1993 ten behoeve van woningbouw, buurtvoorzieningen en andere voorzieningen moet worden gereserveerd, is sterk afhankelijk van de bevolkingsgroei en de gemiddelde woningbezetting.

Zoals reeds werd gesteld heeft als aanname gediend een aantal te bouwen woningen van 1500 à 1800. Dit aantal heeft ook als uitgangspunt gediend voor de berekening van de benodigde ruimte voor voorzieningen als scholen, winkels en dergelijke in de strukturschets. Voor het bepalen van de stedelijke voorzieningen is rekening gehouden met de regionale functie van de kern Hardenberg. Voorts zijn reserveringen verkregen door het inventariseren van aanvragen van de laatste jaren en door het aanschrijven van kerkgenootschappen, schoolbesturen en verenigingen in de plaats Hardenberg.

INVENTARISATIE GEBIED BAALDERVELD ROETERSKAMP



SCHAAL 1:10.000

-  BOMEN (RIJ)
-  WATER
- B** BOERDERIJ
- F** FABRIEK
- G** GARAGE
- J** TRANSPORTBEDRIJF
- W** WOONHUIS
- Z** ZIEKENHUIS
- H** HORECA

Woningbouw

In het door de Raad in 1977 vastgestelde structuurplan voor de gemeente Hardenberg is als taakstelling opgenomen een bevolkingsgroei tot 33.500 inwoners in 1986. Het aantal te bouwen woningen is geschat op 225 à 235 per jaar voor de kern.

Op basis van reële cijfers van de laatste jaren moet gekonkludeerd worden dat het aantal gebouwde woningen gemiddeld 170 per jaar is geweest.

Het structuurplan van 1977 is nog niet aangepast aan de reële cijfers, maar wel is inmiddels gestart met de opstelling van een intergemeentelijk structuurplan en een streekplan voor het gebied van de gemeente Avereest, Gramsbergen en Hardenberg.

Gelet op de taakstelling, het reële verloop en de voorlopige cijfers uit het meergenoemd intergemeentelijk structuurplan, is - in overleg met de provincie Overijssel - de toename van de woningvoorraad in het kader van deze structuurschets voorlopig geraamd op 200 woningen per jaar.

Rekening houdend met een gemiddelde netto woningdichtheid van 27 à 30 woningen per ha en een aantal woningen van 1800, zal 60 à 70 ha als woongebied bestemd moeten worden.

De verdeling van de woningcategorieën is gesteld op 55% huurwoningen, 33% premiekoop en 12% vrije sektor.

Groen

De normen voor groenvoorzieningen zijn aan de nota "de planologische kengetallen" (uitg. N.I.R.O.V.) ontleend. Voor het buurtgroen is een norm van 4.5 m² per inwoner gehanteerd, hetgeen neerkomt op 15 m² groen per woning of in totaal 2.25 à 2.7 ha.

Voor een wijkpark geldt een oppervlakte van 8 m² per inwoner of 25 m² per woning. Dit impliceert dat een totale oppervlakte voor wijkpark gereserveerd moet worden van 3.75 à 4.5 ha. Volgens de normen kan echter eerst van een wijkpark sprake zijn indien de oppervlakte minimaal 10 ha bedraagt.

Gezien het vorenstaande moet in dit verband gezocht worden naar een combinatie met andere voorzieningen, bijvoorbeeld sportpark en groen bij de Radewijkerbeek.

Buurtvoorzieningen - onderwijs

De belangstellingspercentages voor de reservering voor onderwijsvoorzieningen zijn gesteld op 40% voor het openbaar onderwijs, 40% voor protestant-christelijk en 20% voor gereformeerd(vrijgemaakt) onderwijs.

Voor het kleuter- en basisonderwijs zijn in de structuurschets de volgende oppervlakten gereserveerd:

openbaar	4000 m ² (bruto),
protestant-christelijk	3500 m ² (bruto),
gereformeerd (vrijgemaakt)	2000 m ² (bruto).

Ten behoeve van deze 3 k.b.o.-scholen moeten tevens 2 gymnastiekzalen of 1 sportzaal/sporthal worden gebouwd.

Ten aanzien van de situering van de scholen en sportvoorzieningen ten behoeve van het onderwijs gelden de volgende randvoorwaarden:

- loopafstand school - gymzaal maximaal 300 meter;
- geen excentrische ligging van de school in de woonbuurt;
- ligging aan c.q. in de nabijheid van langzaamverkeersverbindingen.

Buurtvoorzieningen - winkels

Aangezien de woonbuurt op vrij grote afstand komt te liggen van het hoofdwinkelcentrum, wordt een terreinreservering voor enkele buurtwinkels in het plan nodig geacht.

Gelet op de capaciteit van het plangebied ziet de raming er als volgt uit:

plankapaciteit	1500 woningen	1800 woningen
bedrijfsvloeroppervlak	1200 m2	1400 m2
parkeren 25 m2 per parkeerplaats	875 m2	1000 m2
laad- en losruimte plus voetgangersgebied	1200 m2	1400 m2
totaal (afgerond)	3300 m2	3800 m2

Buurtvoorzieningen - kerken

Op het verzoek om aan te geven of ruimte gereserveerd moet worden voor de bouw van kerken met bijbehorende voorzieningen heeft een drietal kerken gereageerd.

Het blijkt dat de gereformeerde en de hervormde kerk op dit moment geen concrete nieuwbouwplannen hebben.

De gereformeerde kerk (vrijgemaakt) heeft om een terreinreservering gevraagd van 1800 m2 (bruto). Van de genoemde oppervlakte dient ongeveer 900 m2 bebouwd te kunnen worden. Randvoorwaarden voor de situering van deze voorziening zijn:

- er moet ook een pastorie kunnen worden gebouwd;
- een goede situering ten opzichte van de woonbuurt Baalder en de eventuele toekomstige woonlocatie Oost.

Verkeer

Voor het verkeer geldt dat met name rekening moet worden gehouden met de voorwaarden zoals die gesteld zijn ten aanzien van een toekomstige uitbreiding ten oosten van het kanaal (model c). Deze voorwaarden zijn:

- twee lage bruggen over het kanaal; één ter plaatse van de bestaande brug in de Jan Weitkamplaan - Hoogeweg en één fietsbrug ten noorden van de bestaande brug, ongeveer ter plaatse van de onderdoorgang van de Radewijkerbeek;
- het verkeer van en naar Duitsland moet geleid worden via het nieuwe industrieterrein De Broeklanden en niet meer via de Jan Weitkamplaan - Hoogeweg;
- een verplaatsing van de aansluiting van de Jan Weitkamplaan op de J.C. Kellerlaan in noordelijke richting (sturend optreden in het centrumgericht autoverkeer).

Het verkeer is voor het overige onderverdeeld in fiets- en autoverkeer.

Voor het fietsverkeer geldt dat er veilige en zo direkt mogelijke verbindingen vanuit het plangebied met het hoofdwinkelcentrum, de industrieterreinen, het station en de andere woonbuurten, met name Baalder en Oost, moeten komen.

Binnen het plangebied moet een fietsroutenet worden gerealiseerd met een op de omrijgevoeligheid van de fietser afgestemde maaswijdte van 300 à 400 meter.

De fietsroutes moeten zoveel mogelijk gevrijwaard worden van (kruisend) autoverkeer.

Bovendien dient het fietsroutenet aan te sluiten op het bestaande net in Baalder.

Ten aanzien van het autoverkeer geldt dat - rekening houdend met de verkeersproblemen in het centrumgebied van Hardenberg - het accent van de verkeersontsluiting van het plangebied grotendeels op de Gramsbergerweg moet komen te liggen. Hierdoor wordt bewerkstelligd dat het centrumgericht verkeer meer gebruik gaat maken van de daartoe meest geschikte ontsluitingsweg, namelijk de Parkweg.

Voor het externe verkeer is een doortrekking van de J.C. Kellerlaan met een aansluiting op Rijksweg 34 op korte termijn noodzakelijk. Het externe verkeer kan dan, buiten het centrumgebied van Hardenberg om, worden afgewikkeld.

Met betrekking tot de ontsluiting van en de woonkwaliteit in het plangebied is het van belang dat:

- het plangebied over meerdere buurtontsluitingswegen beschikt in verband met de te verwachten geluidhinder;
- doodlopende buurtwegen worden voorkomen, omdat dan een goede bereikbaarheid is gewaarborgd en omrij-afstanden worden beperkt;
- sluipverkeer door de woonbuurt zoveel mogelijk wordt voorkomen, bijvoorbeeld sluipverkeer tussen Jan Weitkamplaan en Gramsbergerweg.

Stedelijke voorzieningen

In het in 1977 vastgestelde structuurplan is in de omgeving van de Jan Weitkamplaan een terrein, met een oppervlakte van ongeveer 15 ha, aangegeven voor stedelijke voorzieningen, exclusief sportvoorzieningen. Bij stedelijke voorzieningen wordt met name gedacht aan voorzieningen in de dienstensektor.

Gelet op de taakstellende functie van de kern Hardenberg in de regio en ook gelet op recente aanvragen in dit verband, lijkt een reservering van 15 ha verantwoord.

Sportvoorzieningen

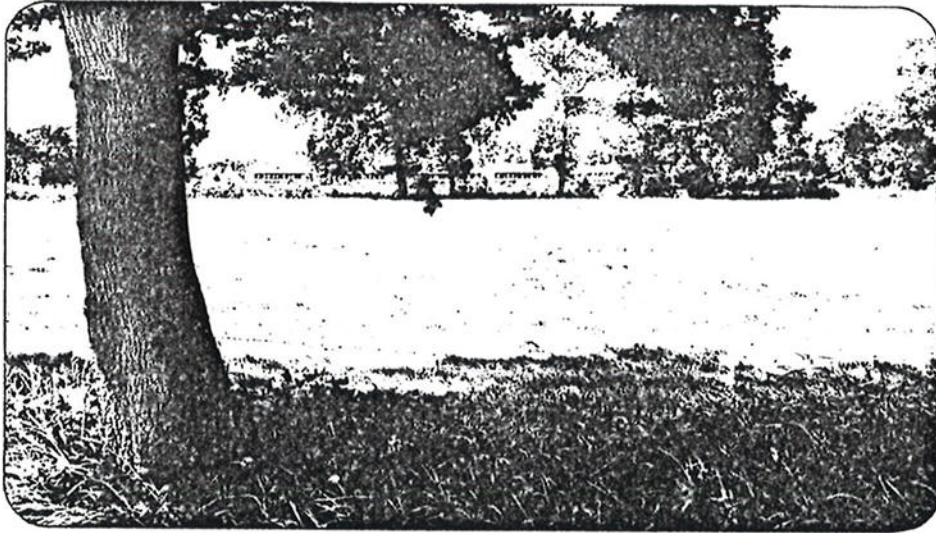
Evenals de stedelijke voorzieningen zijn de sportvoorzieningen, waarvoor binnen het plangebied terreinen moeten worden gereserveerd, niet alleen bedoeld voor het plangebied, maar ook voor de plaats Hardenberg.

Uit het rapport "Planning Sportaccommodaties kern Hardenberg" kan gekonkludeerd worden dat tot en met 1991, bij een bevolkingsgroei van 6822 inwoners, een uitbreiding van de sportterreinen nodig is met 18,7 ha.

Voor tennis betekent dit 8 verlichte of 11 onverlichte velden voor de vereniginggebonden spelers en 2 verlichte of 3 onverlichte velden voor de niet-vereniginggebonden spelers.

Voor voetbal is een reservering nodig van 6 wedstrijd velden en 5 oefenhoeken voor de verenigingen en 2 wedstrijd velden voor niet-vereniginggebonden spelers.

Bovendien dient er in de genoemde periode (tot 1991) 1 multifunctioneel terrein te worden aangelegd en in de periode 1985 tot en met 1991 minimaal 1 sporthal te worden gebouwd.



randbebouwing woonbuurt Baalder

II-3. Ontwerp uitgangspunten

In deze paragraaf worden de onderzoeks- en inventarisatiegegevens getoetst aan het programma van eisen. Hieruit komen de ontwerp-uitgangspunten naar voren die leiden tot de vormgeving en inrichting van de strukturschets.

De volgende aspecten zijn aan de orde:

Woningbouw:

- een goede wederzijdse relatie met de woonbuurt Baalder en de lokatie Oost is zowel visueel, functioneel als situatief van belang;
- zorggedragen moet worden voor een harmonische overgang van de toekomstige bebouwing naar het omringende landschap;
- de bestaande bebouwing en groenelementen die op een passende wijze in het plan worden opgenomen, kunnen bijdragen tot een eigen identiteit van de woonomgeving;



het kanaal Almelo - De Haandrik

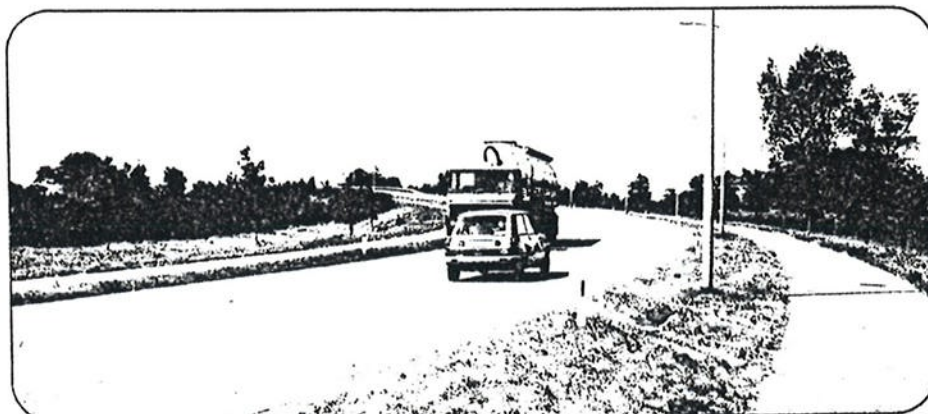
- bij de situering van de verschillende woningcategorieën en de verdeling van de bebouwingsdichtheid dient rekening te worden gehouden met loopafstanden tot de buurtvoorzieningen.

Voorzieningen en (kleine) milieuvriendelijke bedrijven:

- er dient rekening gehouden te worden met een mogelijk gekombineerd gebruik van buurtvoorzieningen door aangrenzende woonbuurten (Baalder en lokatie Oost);
- buurtvoorzieningen dienen zodanig te worden gesitueerd dat zij in structurele zin een centrum voor de buurt vormen;
- overige voorzieningen dienen zo direct mogelijk ontsloten te worden, waarbij ook gedacht kan worden aan een situering in stroken, die op grond van de wet geluidhinder niet zonder meer voor woningbouw mogen worden aangewend. Hierdoor wordt een effectief grondgebruik mogelijk gemaakt;
- bedrijven dienen zodanig te worden gesitueerd dat geen overlast voor het woongebied kan ontstaan als gevolg van milieutechnische zaken en/of het verkeer. Een staat van inrichtingen waarop de toegestane bedrijven staan vermeld moet het ten doel gestelde bewerkstelligen.

Verkeer - fietsverkeer:

- wil er sprake zijn van een aantakking op het bestaand fietsroutenet van Baalder, dan betekent dit dat er 3 aansluitingen moeten komen, namelijk:
 - één ter hoogte van terrein "Stoel" in aansluiting op de fietsroute Rodedijk,
 - één op de centrale route van Baalder - de Weversdijk - via een tunnel en
 - één ter hoogte van de Olsmansdijk in aansluiting op de Geugiesdijk en/of Schooldijk;
- goede fietsverbindingen met lokatie Oost (maaswijdte van 300 à 400 meter) betekent dat de lage brug in de Jan Weitkamplaan - Hoogenweg gehandhaafd dient te worden en dat er een tweede lage fietsbrug moet komen ter hoogte van de kruising Radewijkerbeek - kanaal;
- om een goede bereikbaarheid van het centrumgebied van Hardenberg te waarborgen zal, naast de twee bestaande routes (het fietspad langs de Gramsbergerweg via een tunnel onder de J.C. Kellerlaan en langs de Jan Weitkamplaan), een derde route nodig zijn die via een tunnel onder de J.C. Kellerlaan aansluit op de Verlengde Korte Steeg.



via een fietstunnel onder de J.C. Kellerlaan

Verkeer - autoverkeer:

- gelet op het gestelde in het programma van eisen, dat het accent van de verkeersontsluiting op de Gramsbergerweg moet worden gelegd en dat een zo direkt mogelijke ontsluiting moet worden nagestreefd in verband met de te verwachten geluidhinder, dient gestreefd te worden naar minimaal 3 buurtontsluitingswegen voor het woongebied, gelegen ten noorden van de Jan Weitkamplaan. Hiervan dienen twee ontsluitingswegen aan te sluiten op de Gramsbergerweg en minimaal één op de Jan Weitkamplaan;
- de aansluitingen op de Gramsbergerweg dienen in principe aan weerszijden van de centrale fietsroute van Baalder - de Weversdijk - gesitueerd te worden, zodat de centrale fietsroute zoveel mogelijk gevrijwaard wordt van autoverkeer en op de andere aansluitingen gekombineerd oversteken kan plaatsvinden;
- in het gebied ten zuiden van de Jan Weitkamplaan kan volstaan worden met twee aansluitingen op deze weg, gesitueerd aan weerszijden van de Radewijkerbeek.

II-4. Beschrijving oorspronkelijke strukturschets

Het plangebied waarvoor de strukturschets is gemaakt, ligt ten oosten van de kern Hardenberg en wordt globaal begrensd door de Gramsbergerweg met de spoorlijn, de industrieterreinen Nieuwe Haven III en Nieuwe Haven I - II, het kanaal Almelo - De Haandrik en de Westeindigerdijk.

Bij de indeling van het plan zijn de bodemgegevens, de terreinhoogte, de aanwezige wegen, waterlopen, bebouwing en de bestaande groenelementen bepalend geweest.

Het plangebied wordt gesplitst in een noordelijk en een zuidelijk gedeelte door de (gedeeltelijk verlegde) Jan Weitkamplaan. De belangrijkheid van de genoemde weg zal zeker nog toenemen bij bebouwing van de toekomstige uitbreiding Oost.

Hoofdpzetzet (zie kaart 4)

De hoofdstructuur van het noordelijk deel van het plangebied wordt bepaald door een gekoncentreerde bebouwingsstructuur die beoogt een aansluiting te krijgen met de woonbuurt Baalder en de toekomstige uitbreiding Oost (model C).

De noordoost-zuidwest lopende groenstructuur, die min of meer twee groengebieden verbindt (namelijk een sportterrein in de hoek J.C. Kellerlaan - spoorlijn en een noordelijk gelegen open agrarisch gebied), is eveneens strukturbepalend.

Deze groenstructuur heeft ook een aantakking op de centrale fietsroute van Baalder - de Weversdijk.

De structuur van het zuidelijk plandeel wordt hoofdzakelijk gevormd door de geplande fietsroute over de Nieuwe Burgerkampweg en de bestaande Radewijkerbeek.

Ontsluiting

Het noordelijk plangebied wordt ontsloten door drie buurtontsluitingswegen.

Door een zo direkt mogelijke ontsluiting van en een vrij snelle vertakking in het plangebied kan een geluidbelasting van meer dan 50 (+ 5)* dB(A) zoveel mogelijk worden beperkt. Voorts wordt door deze ontsluiting voorkomen dat de groenstructuur met fietsroute te vaak wordt doorkruist. De ontsluiting van het gebied ten zuiden van de Jan Weitkamplaan geschiedt door middel van twee aansluitingen op de Jan Weitkamplaan. Deze aansluitingen liggen aan weerszijden van de Radewijkerbeek.

Grotendeels samenvallend met de groenstructuur zijn de hoofdfietsroutes opgenomen, namelijk één route vanuit het plangebied richting station/hoofdwinkelcentrum, die via een tunnel onder de J.C. Kellerlaan aansluit op de Verlengde Korte Steeg en één route vanuit Baalder, eveneens via een tunnel onder de Gramsbergerweg/spoorlijn, door het plangebied richting toekomstige uitbreiding Oost met een lage fietsbrug over het kanaal. De laatstbedoelde route wordt vanuit de groenstructuur in het plangebied doorgezet richting industrieterrein.

Indeling

Bij de indeling van het plangebied heeft het milieu-aspekt, met name de wet geluidhinder, een grote rol gespeeld.

Het ten noorden van de Jan Weitkamplaan gelegen gebied verkrijgt in hoofdzaak een woonfunctie, terwijl de ten zuiden van genoemde weg gelegen terreinen bedoeld zijn voor een mengvorm van voorzieningen (ook sport) en woningbouw.

Bij het aangeven van de terreinen waarop woningbouw zal kunnen plaatsvinden is zoveel mogelijk rekening gehouden met de 50 (+ 5) dB(A) lijn.

Om toch een efficiënt grondgebruik te krijgen hebben gronden met een hogere geluidbelasting dan 50 (+ 5) dB(A) een bestemming gekregen ten behoeve van voorzieningen en milieuvriendelijke bedrijven.

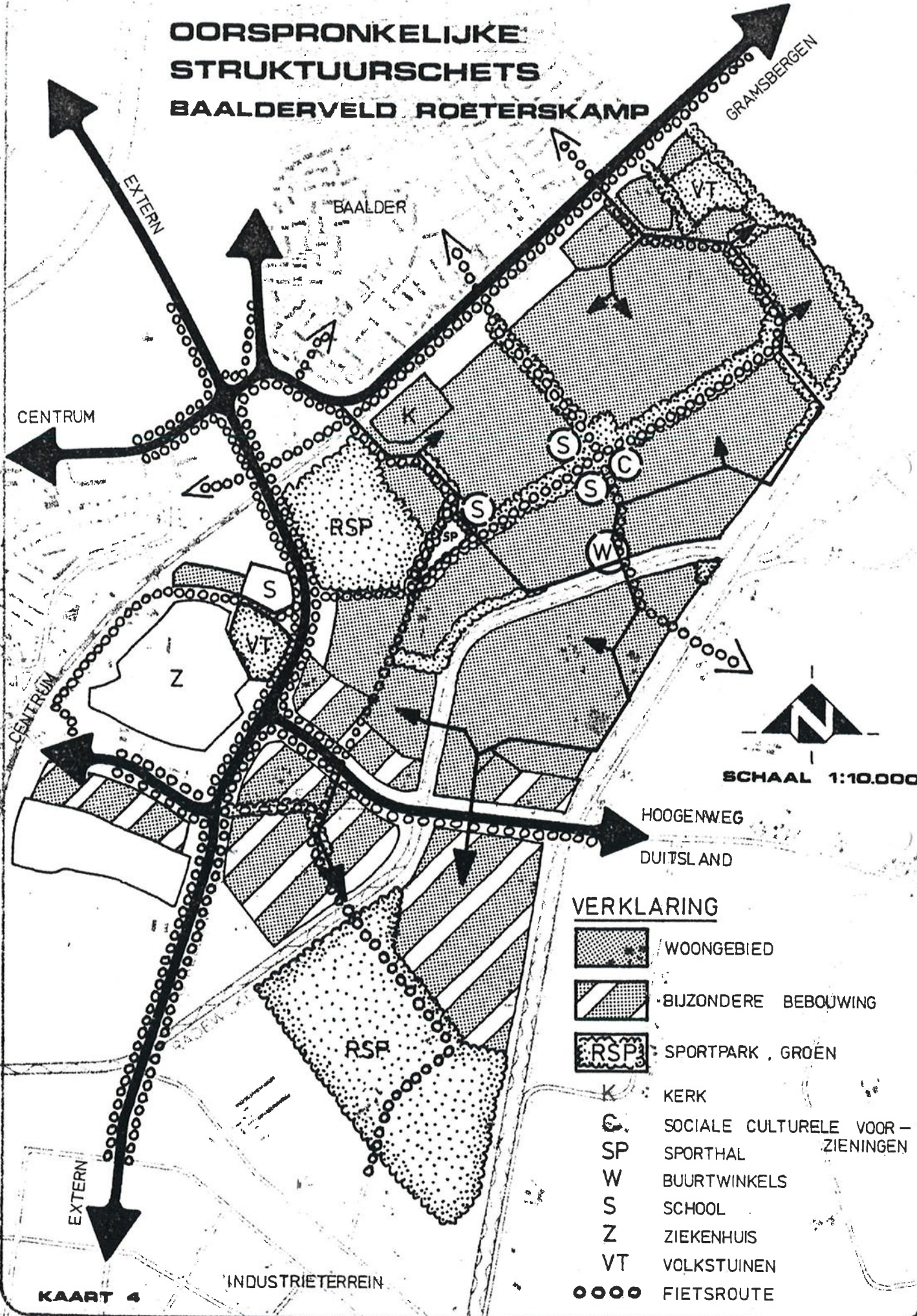
Door het leggen van bovengenoemde bestemmingen worden voorts bepaalde stedenbouwkundige effecten nagestreefd, zoals oriëntering, accentuering, begeleiding, integratie of bufferwerking.

In de structuurschets is één en ander, kort samengevat, als volgt verwerkt.

- bij de noordelijke buurtontsluitingsweg op de Gramsbergerweg zijn twee bedrijfsterreinen gepland voor milieuvriendelijke bedrijven en bij de zuidelijke ontsluitingsweg een terrein voor bijzondere bebouwing, waarbij gedacht wordt aan een kerkgebouw;
- in de hoek J.C. Kellerlaan - spoorlijn is een sportpark gesitueerd;
- langs de Jan Weitkamplaan (gedeelte tussen de J.C. Kellerlaan en het kanaal) zijn stedelijke voorzieningen, gekombineerd met woningbouw (maximaal 50%) gepland;

* nieuwe situaties 50 dB(A); toeslagfaktor + 5 dB(A) is gebaseerd op het feit dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden

OORSPRONKELIJKE STRUKTUURSCHETS BAALDERVELD ROETERSKAMP



SCHAAL 1:10.000

VERKLARING

-  WOONGEBIED
-  BIJZONDERE BEBOUWING
-  SPORTPARK, GROEN
-  K : KERK
-  C : SOCIALE CULTURELE VOOR-
ZIENINGEN
-  SP : SPORHAL
-  W : BUURTWINKELS
-  S : SCHOOL
-  Z : ZIEKENHUIS
-  VT : VOLKSTUINEN
-  ○○○○ : FIETSRUTE

- in het zuidelijk deel zijn langs de Jan Weickampaan, tussen de J.C. Kellerlaan en de spoorlijn ook milieuvriendelijke bedrijven gepland. Deze bestemming is daar ook gelegd in verband met het industrieterrein Nieuwe Haven III;
- tussen de geplande woonbebouwing en de Gramsbergerweg/spoorlijn hebben de stroken grond een meer recreatieve bestemming "groene ruimte" gekregen. Deze grond mag ook gebruikt worden voor volkstuinen;
- een specifieke bestemming volkstuinen is gelegd op een terrein, gelegen nabij de noordelijke buurtontsluitingsweg. Dit terrein vormt de scheiding tussen een bestaand agrarisch bedrijf en de toekomstige woonbebouwing;
- in het zuidelijk deel van het plan is, tussen het bestaand industrieterrein Nieuwe Haven I en II en de geplande stedelijke voorzieningen, een sportpark gesitueerd.

De buurtvoorzieningen, winkels, scholen en dergelijke zijn centraal in de buurt gesitueerd. Deze situering is ook gunstig, gelet op de groenstructuur en de fietsroutes.

Een medegebruik van de voorzieningen door andere woonbuurten (Baalder en lokatie Oost) is, gelet op de ligging, goed realiseerbaar.

In dit centrale gedeelte van het plangebied is de bebouwingsdichtheid voor woningbouw het hoogst, zodat het geheel een "hart" voor de woonbuurt gaat vormen.

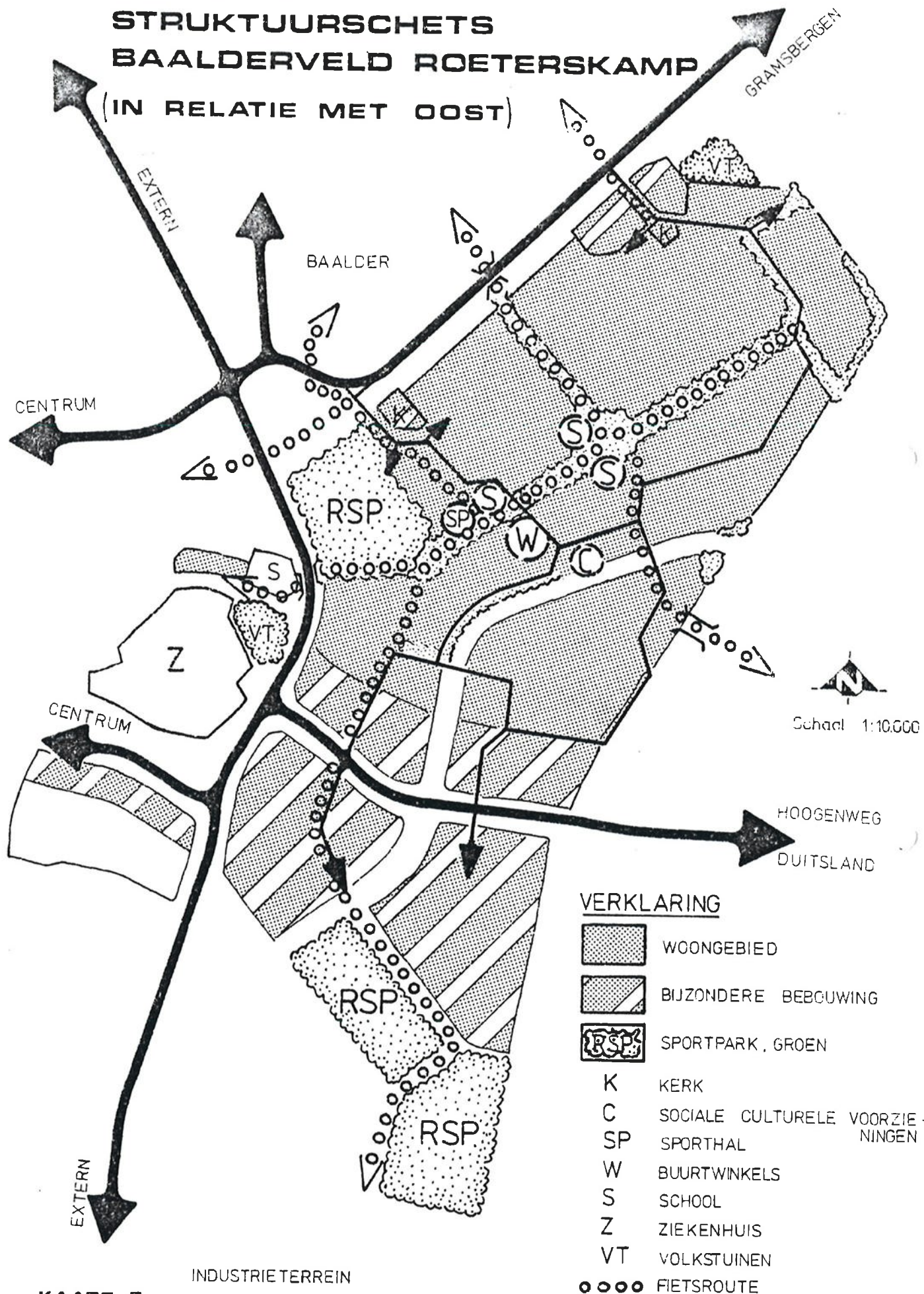
Ter begeleiding van de fietsroute richting station/hoofdwinkelcentrum zijn ten noorden van de Verlengde Korte Steeg enige vrijstaande woningen geprojecteerd.



*het industrieterrein Nieuwe Haven III,
gezien vanuit het zuidelijk plandeel*

AANGEPASTE STRUKTUURSCHETS BAALDERVELD ROETERSKAMP

(IN RELATIE MET OOST)



VERKLARING

-  WOONGEBIED
-  BIJZONDERE BEBOUWING
-  SPORTPARK, GROEN
- K KERK
- C SOCIALE CULTURELE VOORZIE-
NINGEN
- SP SPORTHAL
- W BUURTWINKELS
- S SCHOOL
- Z ZIEKENHUIS
- VT VOLKSTUINEN
- FIETSRUTE

III. OVERLEG EN HEROVERWEGING

III 1. Financieel-ekonomische toetsing en verdichtingsnota

Voor het plangebied is, nadat een struktuurschets is gemaakt, een globaal bestemmingsplan opgesteld. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij hetgeen uit de struktuurschets naar voren is gekomen.

Bij de financieel-ekonomische toetsing van het gemaakte globale bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp bleek, dat uitvoering van dit plan financieel niet haalbaar zou zijn.

Extra kosten die een zware stempel op het plan drukken worden met name veroorzaakt door milieu-eisen (stroken grond die niet zonder meer voor woningbouw in aanmerking komen), de bestaande infrastructuur die het noodzakelijk maakt om kostbare voorzieningen te treffen (2 spoorwegovergangen, 4 lage bruggen en 2 fietstunnels) en de aankoop van de in het plan aanwezige betonfabriek.

Gezien het bovenstaande en mede gelet op de verslechterde ekonomische situatie is een verkavelingssuggestie gemaakt, uitgaande van een hoger aantal woningen per ha dan in de struktuurschets was aangegeven. De konsekwenties hiervan voor het totale plan (programma van eisen) werden neergelegd in de verdichtingsnota voor het plan Baalderveld-Roeterskamp.

Uit een naar aanleiding van de financieel-ekonomische toetsing gemaakte verkavelingssuggestie en de daarop volgende verdichtingsnota blijkt, dat een verhoging van de gemiddelde bebouwingsdichtheid van 27 à 30 naar 37 woningen per ha (netto) stedenbouwkundig gezien haalbaar is zonder dat dit direkt ten koste gaat van de kwaliteit van het plan (woonmilieu, herkenbaarheid en vormgeving). Voorts werd het plan door deze verdichting ekonomisch uitvoerbaar.

De verhoging van de bebouwingsdichtheid heeft tot gevolg gehad dat het aantal te bouwen woningen van 1500 à 1800 naar 2600 ging. Bij een gemiddeld aantal te bouwen woningen van 200 per jaar betekent dit dat het plan Baalderveld-Roeterskamp een looptijd zal krijgen van 13 jaar. In verband met de proceduretijd is het bestemmingsplan na het gereedkomen van de verdichtingsnota naar het wettelijk voorgeschreven vooroverleg gezonden.

De exploitatie-opzet en de voorschriften waren wel aangepast op de verdichtingsnota, maar de kaart en de toelichting niet. Gelet op de reacties van het vooroverleg en gelet op de bovengenoemde (te grote) capaciteit van het bestemmingsplan, moest een gewijzigd plan Baalderveld-Roeterskamp worden opgesteld. Hieraan voorafgaand is ook een enigszins aangepaste struktuurschets (zie kaart nummer 5) gemaakt voor een zogenaamd "afgeslankt" plan Baalderveld-Roeterskamp.

III-2. Aangepaste struktuurschets

Na afweging is besloten het gebied tussen de Radewijkerbeek en het kanaal Almelo - De Haandrik niet voor woningbouw en stedelijke voorzieningen te bestemmen, maar de bestaande bebouwing en het bestaand gebruik in dit gebied een passende bestemming te geven.

Door het gebied, direkt aansluitend aan de kern Hardenberg en de woonbuurt Baalder, in eerste instantie voor woongebied te bestemmen is qua structuur een acceptabel plan ontstaan. Bij de afweging heeft het bestuurs- en kostenaspect echter ook een grote rol gespeeld.

Door het genoemd gebied tussen de Radewijkerbeek en het kanaal voorlopig buiten het plan te houden, dat wil zeggen niet voor woondoeleinden te bestemmen, worden de beslissingen over de vereiste lage bruggen, het situeren van woonbebouwing binnen 50 meter uit de as van het kanaal en de aankoop van de betonfabriek voorlopig uitgesteld.

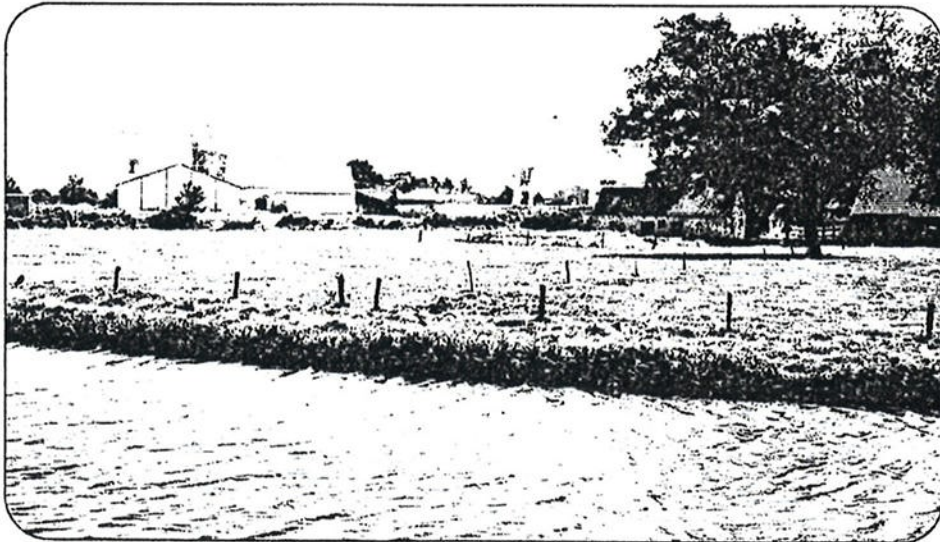
Door de bovengeschetste ontwikkeling is de buurtontsluitingsstructuur enigszins aangepast c.q. gewijzigd.

In vergelijking met de oorspronkelijke strukturschets is er één extra buurtontsluitingsweg op de Jan Weitkamplaan gekomen ter plaatse van de bestaande Beekweg en de ontworpen fietsroute Baalder - plangebied - industrieterrein.

Voorts is de interne tracering van de buurtontsluitingswegen licht gewijzigd. De redenen hiervoor zijn geweest:

- a. het zoveel mogelijk voorkomen van sluipverkeer door de woonbuurten;
- b. het verkrijgen van een meer direkte ontsluiting van de woongebieden en
- c. het vrijwaren van de rekreatieve fietsroute langs het kanaal van het buurtverkeer.

De situering van de buurtwinkels en het buurtcentrum is in verband met de gewijzigde buurtontsluiting ook aangepast. De verschuiving van deze voorzieningen in de richting van het hoofdwinkelcentrum komt min of meer overeen met het zogenaamd "pauweoogeffekt".



het gebied tussen de Radewijkerbeek en het kanaal Almelo - De Haandrik heeft een bestemming gekregen overeenkomstig het huidige gebruik

IV. PLANBESCHRIJVING

Gelet op hetgeen beschreven is in het hoofdstuk overleg en heroverweging met betrekking tot de financieel-ekonomische toetsing, de verdichtingsnota en de afslanking c.q. capaciteitsverkleining van het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp, moet ook het programma van eisen, zoals beschreven in de strukturschets, worden bijgesteld en/of aangepast.

Voor de duidelijkheid worden tevens de belangrijkste uitgangspunten, welke zijn gehanteerd bij de opstelling van dit bestemmingsplan, nog even genoemd. Voor meer uitgebreide gegevens wordt verwezen naar de deelnota's en hoofdstuk II van deze toelichting.

IV 1. Uitgangspunten

IV.1.1 Programma van eisen:

Woningbouw:

Het jaarlijks aantal te bouwen woningen wordt, gelet op reële cijfers van de laatste jaren en de voorlopige cijfers uit het intergemeentelijk structuurplan, gesteld op 170 à 200 woningen voor de kern van Hardenberg.

Uitgaande van een gemiddelde woningdichtheid van 37 woningen per ha netto, zal voor een periode van 10 jaar 50 à 56 ha terrein voor woningbouw moeten worden bestemd.

De verdeling in woningcategorieën blijft 55% huurwoningen, 33% premiekoop en 12% vrije sektor.

Woonwagendstandplaatsen

In het kader van het nieuwe woonwagendbeleid c.q. het streven naar kleinere woonwagendlokaties binnen bestaande of nieuwe woongebieden, moeten in dit plan minimaal 2 terreinen voor elk maximaal 5 standplaatsen worden opgenomen. De situering moet zodanig zijn dat integratie met de overige bewoners optimale kansen heeft. Sloop- en werkterreinen moeten worden gevonden op de bedrijventerreinen.

Groen

De norm die voor buurtgroen wordt gehanteerd is 4,5 m² per inwoner of ongeveer 15 m² per woning.

Eén en ander resulteert in een oppervlakte buurtgroen van 2,5 à 3 ha.

Voor het wijkgroen bedraagt de norm 8 m² per inwoner of ongeveer 25 m² per woning. Hantering van deze norm houdt in dat een oppervlakte wijkgroen ontstaat van 4,25 à 5 ha.

Aangezien er eerst sprake is van een wijkpark bij een oppervlakte van minimaal 10 ha, moet naar combinaties met andere voorzieningen (bijvoorbeeld sportpark, water) worden gestreefd.

K.b.o.-scholen

Gelet op de belangstellingspercentages (40% openbaar, 40% protestant-christelijk en 20% gereformeerd vrijgemaakt) moet uitgegaan worden van realisering van 3 kleuter- en basisscholen.

Het aantal leerlingen voor het gewoon lager onderwijs is gesteld op 3,5 per 100 woningen en het aantal kleuters op 35% van het aantal leerlingen voor het gewoon lager onderwijs. Schematisch ontstaat, gelet op het bovenstaande, het volgende beeld.

richting	belangst. percentage	g.l.o.	kleuters	totaal
openbaar	40	238 à 280	83 à 98	321 à 378
protestant-christelijk	40	238 à 280	83 à 98	321 à 378
gereformeerd (vrijgemaakt)	20	119 à 140	42 à 49	161 à 189
totaal	100	595 à 700	208 à 245	803 à 945

Gelet op de indicaties voor terreinoppervlakte, benodigd voor basisscholen, zoals deze zijn aangegeven in het "Wenkenblad Gebouwen voor het onderwijs", zijn voor de 3 k.b.o.-scholen de volgende oppervlakten nodig:

openbaar	type k 360	6000 m2
protestant-christelijk	type k 360	6000 m2
gereformeerd (vrijgemaakt)	type k 120/140	3450 m2

Naast deze 3 k.b.o.-scholen dient voorts ruimte te worden gereserveerd voor 3 gymlokalen of 1 sporthal.

Opgemerkt zij nog dat in de oorspronkelijke struatuurschets de berekening van de benodigde oppervlakte niet gebaseerd was op het genoemde "Wenkenblad".

Buurtwinkels

De raming voor de benodigde oppervlakte voor buurtwinkels ziet er als volgt uit:

	1700 won. 2000 won.
bedrijfsvloeropp. (v.v.o. 0,6 m2/won. b.v.o. 1,3 v.v.o.)	1350 m2 1600 m2
parkeren (2,3 pp/100 m2 exclusief park. personeel 25 m2/p.p.)	950 m2 1100 m2
laad- en losruimte, inclusief voetgangersgebied 1 m2/1 m2 b.v.o.	1350 m2 1600 m2
totaal (afgerond)	3750 m2 4300 m2

Kerken

De terreinreservering voor een gereformeerde kerk (vrijgemaakt) moet volgens opgave 1800 m² zijn. Voor een eventueel ander kerkgebouw dient nog 2500 m² te worden gereserveerd.

Verkeer

- het plangebied moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden van verkeer van en naar Duitsland. Dit verkeer kan te zijner tijd via het industrieterrein "De Broeklanden" worden geleid;
- het aksent van de verkeersontsluiting van het plan moet op de Gramsbergerweg worden gelegd;
- gelet op de toekomstige uitbreidingsrichting Oost, dient de aansluiting van de Jan Weitkamplaan op de J.C. Kellerlaan in noordelijke richting te worden verplaatst;
- het aantal motorvoertuigen moet op de buurtontsluitingswegen zoveel mogelijk beneden de 2450 voertuigen per etmaal blijven om zodoende de geluidhinder binnen het plangebied zoveel mogelijk te beperken;
- het fietsroutenet moet gebaseerd zijn op een maaswijdte van 300 à 400 meter en aansluiten op het bestaand fietsroutenet in Baalder en de toekomstige lokatie Oost;
- in het belang van het fietsverkeer moeten alleen lage bruggen worden gemaakt. Voor het langzaam verkeer moeten veilige en zo direkt mogelijke routes naar het centrum van Hardenberg, inclusief station, de industrieterreinen en de woonbuurt Baalder, worden aangelegd.

Stedelijke voorzieningen

De voor stedelijke voorzieningen benodigde oppervlakte bedraagt 15 ha. *met mede opbrengst*

Sportvoorzieningen

Het rapport planning sportakkommodaties voor de kern Hardenberg gaat uit van een bevolkingsgroei van de kern Hardenberg met 6822 inwoners over de periode 1980 tot en met 1991.

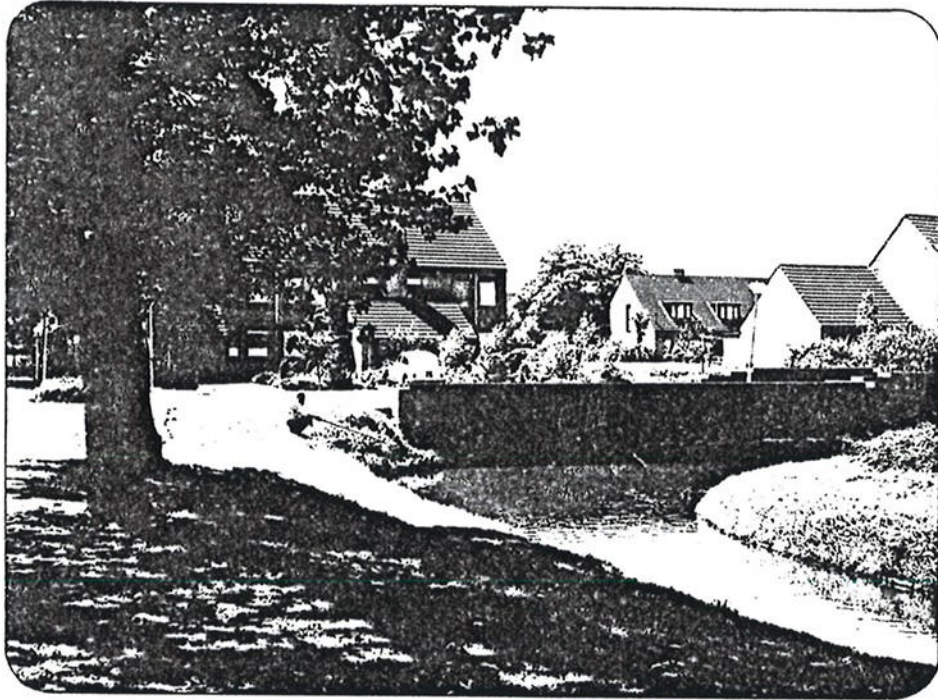
Dit rapport is op basis van de nieuwste bevolkingsprognoses voor Hardenberg, opgesteld in het kader van het intergemeentelijk structuurplan, enigszins bijgesteld.

In plaats van een benodigd oppervlak van 18.7 ha wordt nu een benodigd oppervlak geraamd van 12.4 ha in 1994.

De benodigde oppervlakte kan onderverdeeld worden in een terrein van 5.7 ha (in hoofdzaak voor tennis) en een terrein van 6.7 ha (in hoofdzaak voor voetbal).

IV-1.2. Ontwerp-uitgangspunten:

- barrièrewerking en versnippering moet zoveel mogelijk worden voorkomen;
- een goede wederzijdse relatie met Baalder en lokatie Oost zowel visueel, functioneel als situatief, is zeer belangrijk;
- de toekomstige bebouwing dient op een harmonische wijze in het landschap te worden ingepast;
- bestaande waardevolle bebouwing en groenelementen, die op een passende wijze in het plan worden opgenomen, kunnen de identiteit vergroten;



*de verhouding huur- en koopwoningen in Baalder
is 48 : 52*



de Beekdwarsweg

- gestreefd moet worden naar een verscheidenheid in woonmilieu's door dichtheid, hoogte, detaillering en dergelijke;
- buurtvoorzieningen dienen zodanig te worden gesitueerd dat zij in structurele zin een centrum voor de buurt vormen. Voorts moeten deze voorzieningen zodanig gesitueerd worden dat ze gunstig komen te staan in verband met loopafstanden en eventueel medegebruik door de woonbuurt Baalder en de lokatie Oost;
- voorzieningen die niet of niet alleen voor de woonbuurt zijn bestemd dienen zo direkt mogelijk ontsloten te worden.
- milieuvriendelijke bedrijven en enkele andere voorzieningen kunnen worden gesitueerd in stroken, waar binnen de geluidbelasting hoger is dan 50 (+ 5) dB(A);
- de bedrijven moeten zodanig worden gesitueerd, dat deze in principe geen overlast bezorgen aan het woongebied, gelet op milieu-aspekten en op het aantrekken van verkeer;
- de fietsroutes moeten zoveel mogelijk gevrijwaard worden van (kruisend) autoverkeer en zo direkt mogelijk interne en externe verbindingen geven;
- buurtontsluitingswegen moeten doorverbonden worden en woonstraten moeten zo weinig mogelijk doodlopen, één en ander om een goede bereikbaarheid te waarborgen en omrij-afstanden te beperken;
- door een bepaalde tracering en detaillering van de wegen dient sluipverkeer te worden tegengegaan.



het agrarisch gebied ten zuiden van de Westeindigerdijk

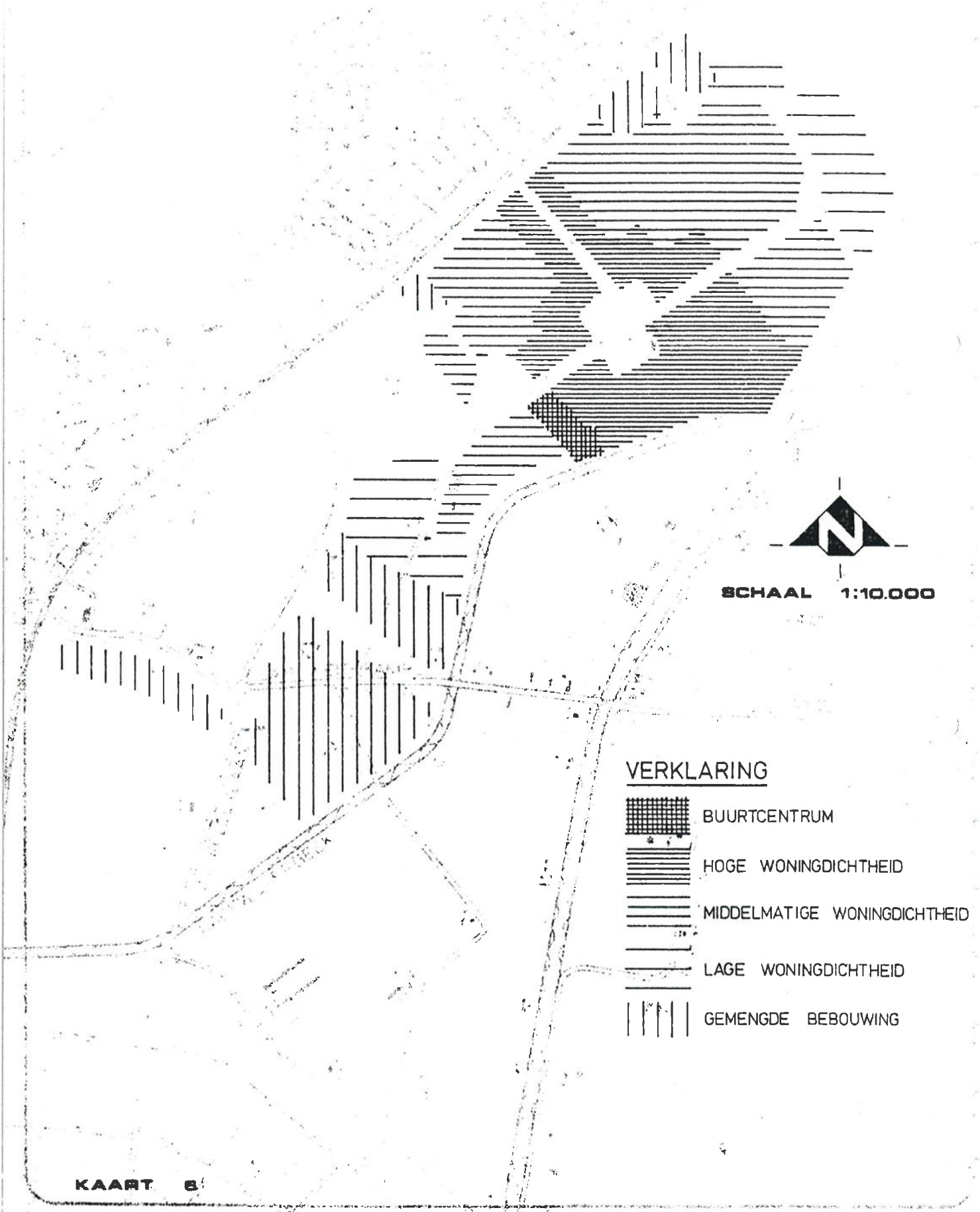
IV. 2. Plantoelichting

Algemeen

De toekomstige woonbuurt Baalderveld-Roeterskamp inclusief de voorzieningen, ligt ten oosten van Hardenberg en ten zuiden van de woonbuurt Baalder.

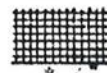

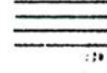
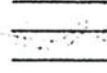

De buurt wordt begrensd door de spoorlijn Zwolle/Almelo - Emmen met de Gramsbergerweg, de J.C. Kellerlaan, een agrarisch gebied ten noordoosten van de Klinkerweg, de Nieuwe Burgerkampweg, de Radewijkerbeek, het kanaal Almelo - De Haandrik en een agrarisch gebied ten zuidwesten van de Westeindigerdijk.

TOEKOMSTIG RUIMTELIJK BEELD BAALDERVELD ROETERSKAMP



SCHAAL 1:10.000

VERKLARING

-  BUURTCENTRUM
-  HOGE WONINGDICHTHEID
-  MIDDELMATIGE WONINGDICHTHEID
-  LAGE WONINGDICHTHEID
-  GEMENGDE BEBOUWING

In het belang van een helder en duidelijk beleid blijft de plangrens conform de grens van het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp dat naar het vooroverleg is gestuurd. De gebieden die voorlopig niet voor woonbebouwing (inclusief stedelijke voorzieningen) in aanmerking komen, zijn zoveel mogelijk bestemd overeenkomstig het bestaand gebruik. Veelal zijn ook enige uitbreidingsmogelijkheden gegeven.

De bodemgesteldheid, terreinhoogten en de bestaande bebouwing, wegen en beplanting, hebben in belangrijke mate bijgedragen aan de vormgeving van het plan.

Hoofdopzet

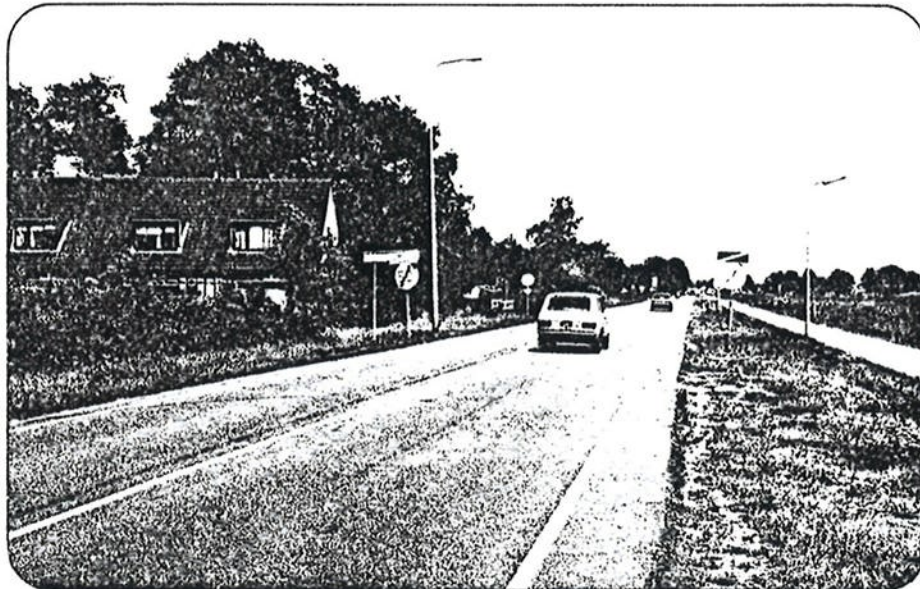
De structuur van het plan wordt gekenmerkt door een noordwest-zuidoost lopende, gekoncentreerde bebouwingsstructuur (grotere bebouwingsdichtheid en hogere bouwhoogte) die zich vanuit Baalder centraal gaat verbreden tot aan het kanaal Almelo - De Haandrik en de Radewijkerbeek. De bebouwing sluit aan op deze waterlopen (zie kaart 6).

Aan weerszijden van genoemde gekoncentreerde bebouwingsstructuur wordt de bebouwing meer open om vervolgens in het noorden aan te sluiten op het agrarisch landschap en in het zuiden op een gebied bestemd voor stedelijke voorzieningen gekombineerd met woningbouw.

De bebouwingsstructuur wordt min of meer haaks doorsneden door een noordoost-zuidwest lopende groenstructuur (zie kaart 7).

De gekozen bebouwingsstructuur, inclusief fietsroute, heeft tot doel een aansluiting te geven tussen de woonbuurt Baalder en de (toekomstige) uitbreidingsrichting Oost.

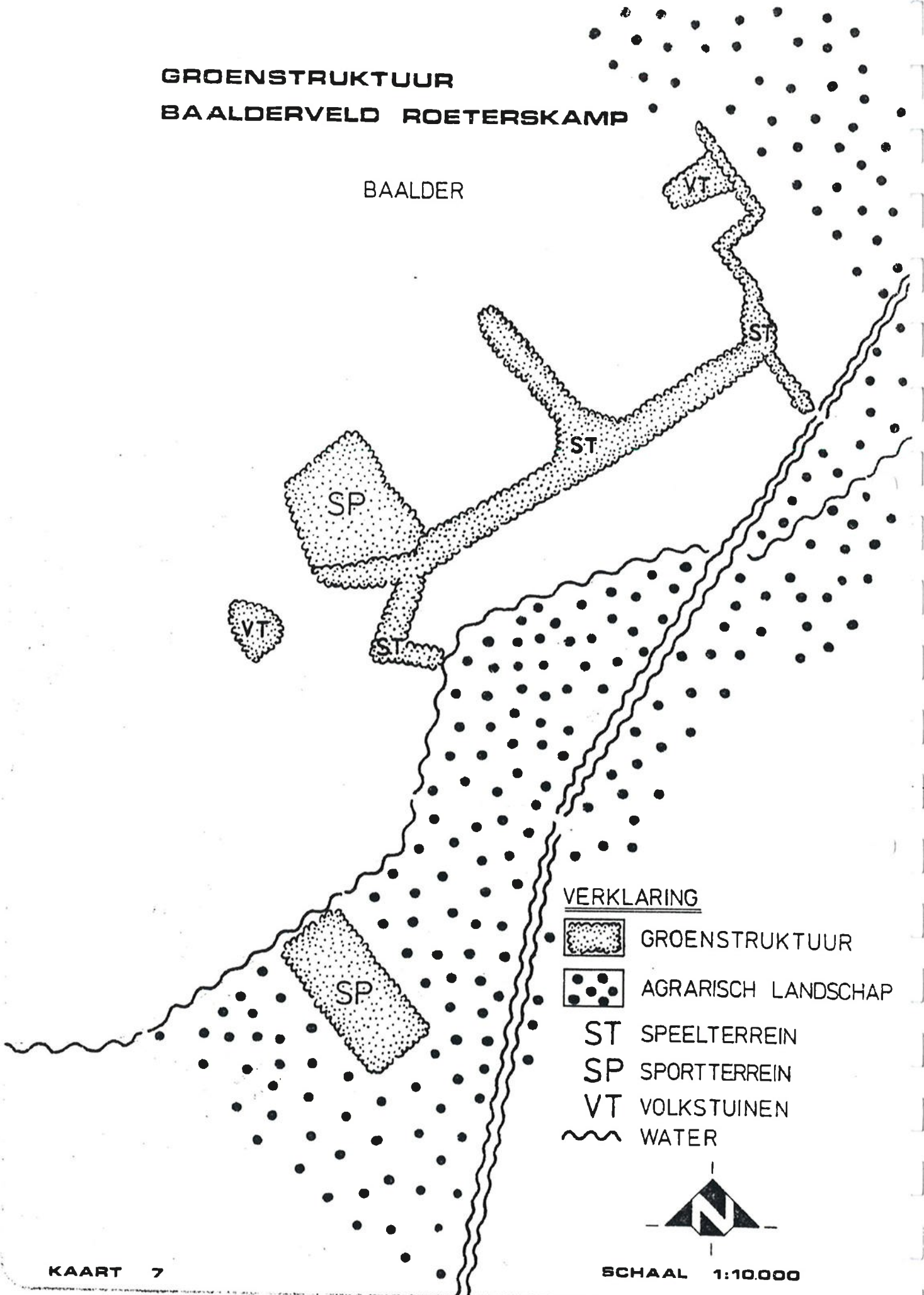
De in het plan aangegeven groenstructuur, inclusief fietsroute, heeft tot doel een verbinding tot stand te brengen tussen het agrarisch landschap in het noorden en het centraal gelegen sportpark in de hoek J.C. Kellerlaan/Gramsbergerweg.



de Gramsbergerweg

GROENSTRUKTUUR BAALDERVELD ROETERSKAMP

BAALDER



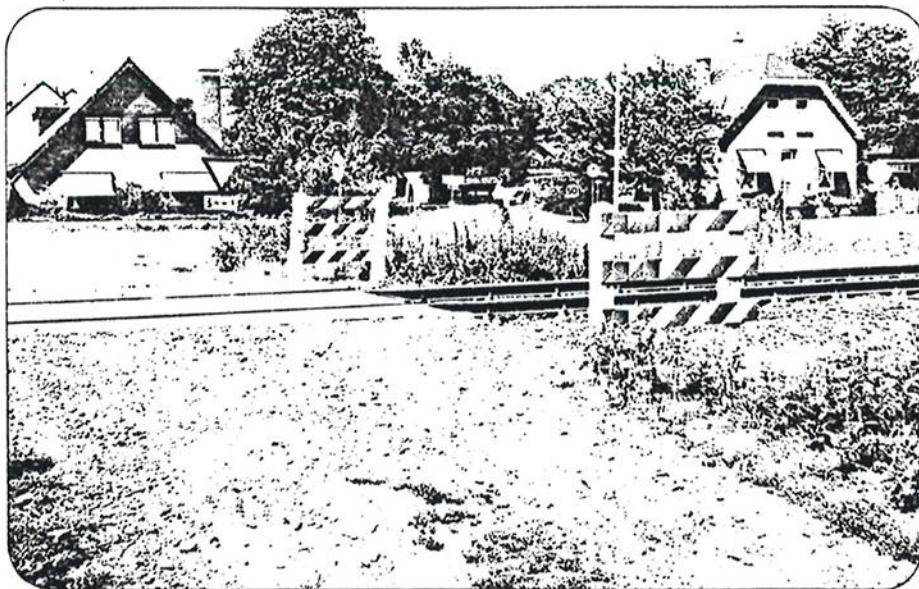
Ontsluiting (zie kaart 8)

Het plangebied sluit op twee punten aan op de Gramsbergerweg en op één punt op de Jan Weitkamplaan. Deze wegen zijn zodanig gesitueerd dat de hoofdstructuur zo weinig mogelijk wordt doorkruist.

De drie buurtontsluitingswegen die ten noorden van de Jan Weitkamplaan liggen, sluiten in het plan op een zodanige manier op elkaar aan, dat enerzijds een zo direct mogelijke afwikkeling van het verkeer plaatsvindt en dat anderzijds sluipverkeer zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De woonbuurtjes in het plan kunnen aansluiten op de buurtwegen. Het plangebied heeft via de Gramsbergerweg, Parkweg en de Jan Weitkamplaan, Stationsstraat of Burgemeester Schuitemstraat verbinding met het centrum van Hardenberg.

Bij de doortrekking van de J.C. Kellerlaan krijgt het plangebied rechtstreeks verbinding met Rijksweg 34. De J.C. Kellerlaan heeft voorts verbinding met de provinciale weg van Tubbergen naar Hardenberg (S31).

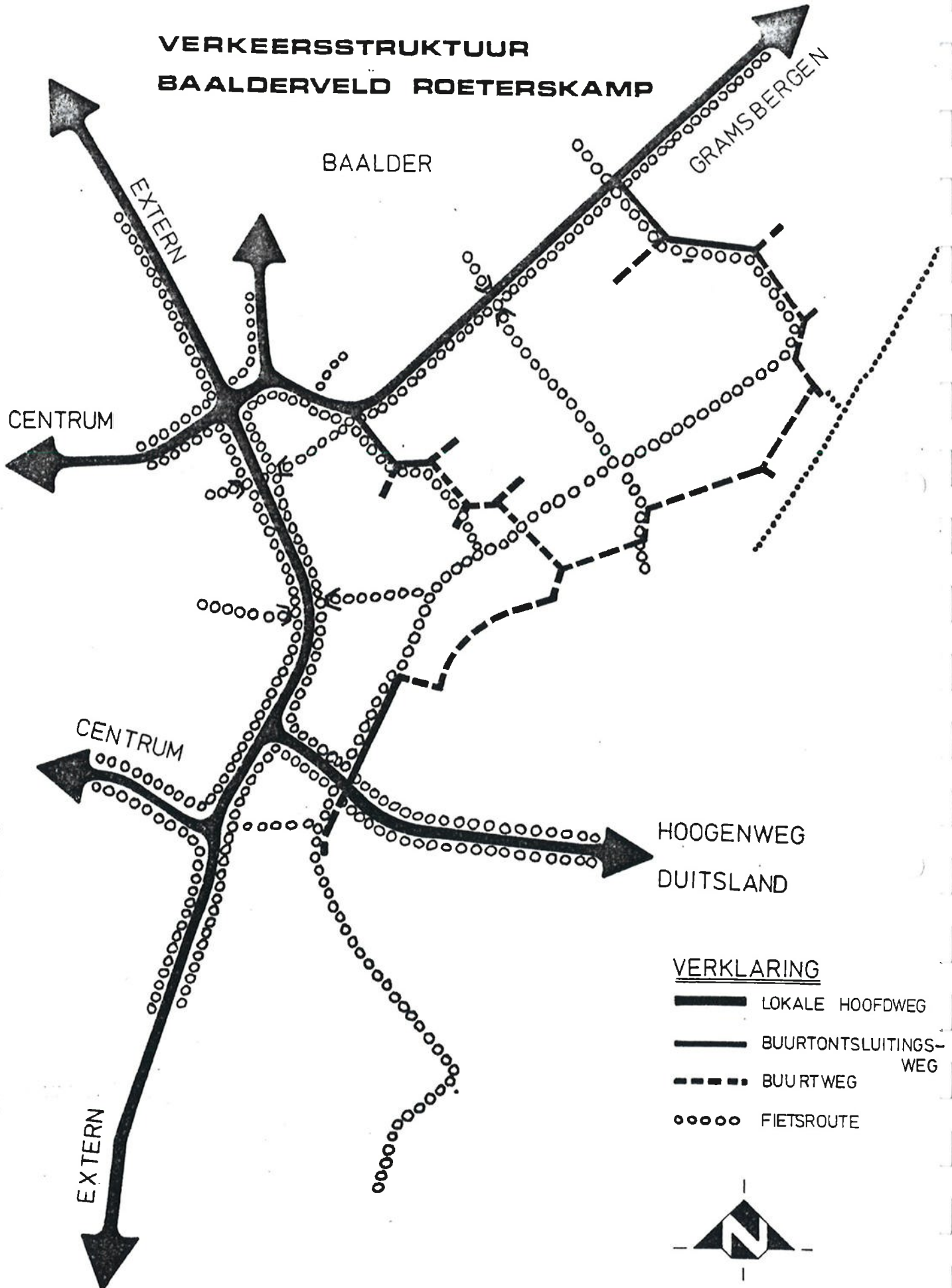


de fietsroute middels een tunnel verbinden met de Weversdijk

In het plangebied zijn twee hoofdfietsroutes gelegen. De centrale noord-zuid-route geeft het plangebied verbinding met de sportterreinen, het industrieterrein en via een aftakking met het centrum van Hardenberg. Deze route ligt ter plaatse en in het verlengde van de groenstructuur en wel grotendeels op de Beekdwarsweg - Beekweg - Nieuwe Burgerkampweg. De aftakking sluit via een tunnel onder de J.C. Kellerlaan aan op de Verlengde Korte Steeg.

De noordwest-zuidoost-verbinding vormt een verbinding met de ontworpen noordzuidroute en de bestaande fietsroute in Baalder (Weversdijk) via een tunnel onder de spoorlijn en de Gramsbergerweg. Deze hoofdfietsroute ligt ter plaatse van de Beekweg en dus centraal in de geplande gekoncentreerde bebouwingsstructuur.

VERKEERSSTRUCTUUR BAALDERVELD ROETERSKAMP



VERKLARING

-  LOKALE HOOFDWEG
-  BUURTONTSLUITINGSWEG
-  BUURTWEG
-  FIETSRUTE



Inrichting

Bij de inrichting van het plan is er van uitgegaan, dat aan de randen van het plan een meer open bebouwing zal komen en naar het midden van het plan een verdichting van de bebouwing zal plaatsvinden. Alleen de gekoncentreerde bebouwingsstructuur wijkt op enkele onderdelen hiervan af, hetgeen een direct gevolg is van de ontwerp-uitgangspunten van de structuurschets.

De buurtvoorzieningen zijn grotendeels centraal in het plan gesitueerd.

De situering van de buurtwinkels is enigszins in de richting van het centrum van Hardenberg verschoven, omdat hiermede het zogenaamd "pauwe-oogeffekt" wordt benaderd.

Zoals al gezegd, heeft de Wet Geluidhinder een grote stempel op het plan gedrukt. Indien de uit deze wet voortvloeiende geluidlijnen als bebouwingsranden waren gezien, dan zou het plan min of meer los komen te liggen van de bestaande structuur.

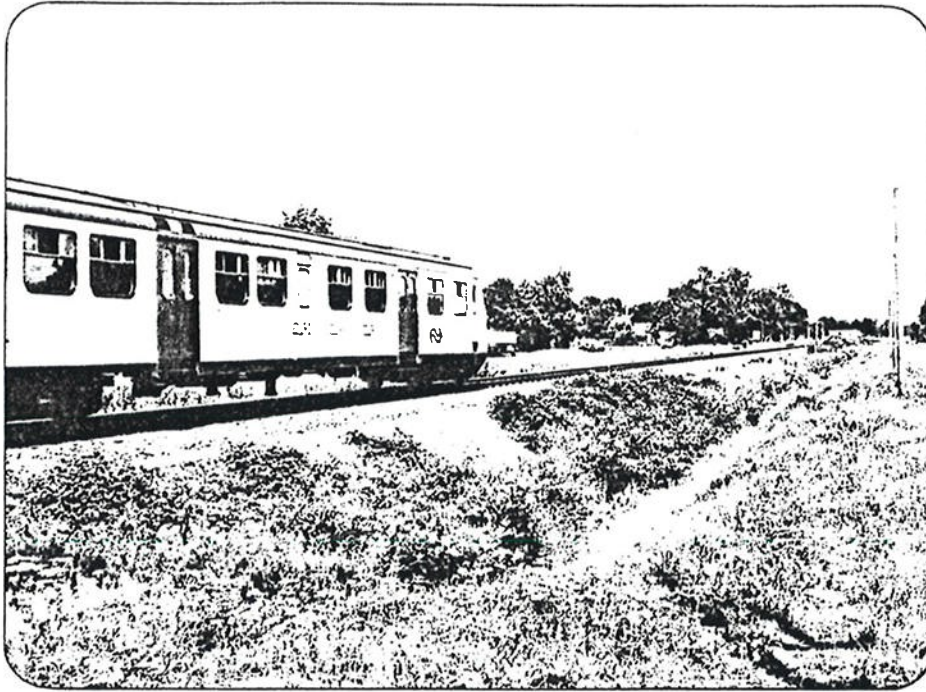
Om het verkeerslawaai in de buurt zoveel mogelijk te beperken zijn in het plan 4 buurtontsluitingswegen opgenomen, waardoor dus meer een spreiding van het buurtverkeer plaatsvindt. Aan de buurtontsluitingswegen is een bepaalde aksentuering gegeven, waardoor het plan in structurele zin meer verbinding krijgt en voorts een "entree" tot de buurt ontstaat. Bij de meest zuidelijke buurtontsluitingsweg op de Gramsbergerweg is een bijzonder gebouw (kerk) aangegeven en bij de meest noordelijke twee milieuvriendelijke bedrijfsterreinen eventueel met woningbouw. Waar de noordelijke buurtontsluitingsweg zich gaat splitsen is voorts nog een bijzonder gebouw (kerk) gedacht.

Langs de Jan Weitkamplaan en de J.C. Kellerlaan zijn stedelijke voorzieningen gepland. Hierbij wordt gedacht aan bebouwing in de dienstensektor gekombineerd met woningbouw. Ook op deze wijze kan er een soort "entree" ontstaan; blijft het plan structureel verbonden; ontstaat er voor het langzaam verkeer een goede begeleiding naar het centrum van Hardenberg en kan de bebouwing in de dienstensektor als overgangsgebied fungeren tussen het wegverkeer en de woonbuurtjes.

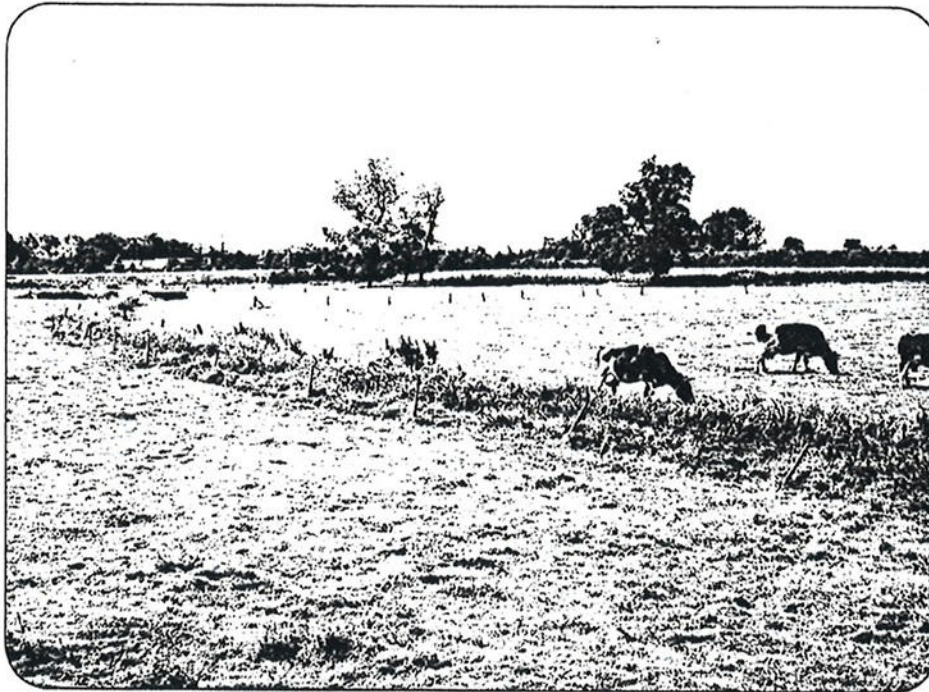
Eveneens om redenen van begeleiding van het langzaam verkeer en het verkrijgen van overgangen tussen industrie en overige bebouwing, is het gebied ten zuiden van de Jan Weitkamplaan, tussen de J.C. Kellerlaan en de spoorlijn, bestemd voor milieuvriendelijke bedrijven gekombineerd met woonbebouwing en gedeeltelijk voor industriële doeleinden zonder woonbebouwing. Laatstgenoemd gebied grenst aan het bestaand Wavin-terrein.

Ten noorden van de Verlengde Korte Steeg is om redenen van begeleiding van het langzaam verkeer enige landelijke woningbouw opgenomen.

Gelet op het verhoogde weglichaam van de J.C. Kellerlaan, het verkeerslawaai en de minder goede grondslag, is in de hoek J.C. Kellerlaan - spoorlijn een sportpark gesitueerd. Een tweede sportparkterrein is aangegeven ter plaatse van de Radewijkerbeek - Klinkerweg. De sportparkterreinen kunnen als overgangsgebieden functioneren tussen respectievelijk woonbebouwing en wegverkeer en tussen woonbebouwing en industriële bebouwing. Voorts kunnen deze terreinen dienen als uitloopgebied voor de woonbuurten.



in het kader van de Wet Geluidhinder is speciaal aandacht besteed aan het auto-, spoor- en industrielawaai



in de hoek J.C. Kellerlaan - spoorlijn is een sportpark gesitueerd

Een nieuw terrein voor volkstuinen is aangegeven in het noorden van het plangebied, waardoor een overgang ontstaat tussen een ter plaatse bestaand agrarisch bedrijf en het geplande woonbuurtje.

Slechts één gebied dat uitsluitend voor woonbebouwing is bestemd ligt voor een deel binnen de strook met een hoger geluidniveau dan 50 (+ 5) dB(A). Dit woongebied ligt tussen het centraal gelegen sportpark en de stedelijke voorzieningen.

Tussen de weg (J.C. Kellerlaan) en het woongebied zullen echter geluidwerende voorzieningen worden aangebracht, zodat aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder wordt voldaan.

De agrarische gebieden die hoofdzakelijk ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plan liggen, kunnen hun agrarische functie behouden en tevens fungeren als uitlooptgebied voor de toekomstige bewoners van de woonbuurten.

De in het plangebied aanwezige openbare gebouwen (ziekenhuis, v.b.o.-school), de verzorgende bedrijven en de betonfabriek kunnen eveneens hun huidig gebruik voortzetten.

De betonfabriek is om redenen van visuele hinder en geluidhinder omgeven met een brede groenstrook waarin eventueel voorzieningen aangebracht kunnen worden.

IV. 3. Planonderdelen

Woondoeleinden

Om aan de uitgangspunten van de structuurschets te kunnen voldoen is de in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen bestemming "woondoeleinden" onderverdeeld in de categorieën WO-a, WO-b en WO-c. Dit ter verkrijging van de gewenste gevarieerdheid in bebouwing, diversiteit aan woonmilieus en een goede landschappelijke inpassing.

Bij de bepaling van de bebouwingsdichtheden in de afzonderlijke woongebieden is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de situering van de buurtvoorzieningen en groenstructuren, inclusief langzaam verkeersroutes en bestaande, kenmerkende elementen als bomenrijen.

De indeling van de woongebieden in categorieën wordt als een wezenlijk onderdeel van het plan beschouwd. Voor elk van de categorieën worden in de voorschriften dan ook nadere voorwaarden gesteld ten aanzien van goot- en nokhoogte, waardoor in zekere mate het stedenbouwkundig beeld van het plan wordt bepaald. De dichtheidsgrenzen bieden voldoende flexibiliteit voor een goede invulling van het plan.

De omgeving van het buurtcentrum wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid waarin de bouw van maximaal 40% meergezinswoningen is toegestaan (maximaal vier lagen, waarvan de bovenste laag in de kap). Voorts strekt dit kenmerk zich als een uitloper uit van het buurtcentrum over een gebied langs de hoofdfietsroutes en een gedeelte langs de oevers van het kanaal Almelo - De Haandrik en de Radewijkerbeek.

Naar de randen van het plangebied nemen bebouwingsdichtheid en toegestane bouwhoogte af. Om landschappelijke redenen is steeds de bovenste laag in een kap voorgeschreven. De bouw van woningen met een plat dak is echter niet uitgesloten.

De bestaande woningen die gehandhaafd kunnen blijven, zijn in het plan opgenomen met de gedetailleerde bestemming "woon-doeleinden, categorie LV" (eengezinswoningen in landelijke open bebouwing) en categorie EO (eengezinswoningen in open bebouwing). De bij deze woningen behorende tuinen zijn als zodanig bestemd met de categorie "tuin" (T).

Voor de categorie LV zijn nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen in een strook grond, gelegen ten noorden van de Verlengde Korte Steeg. Het gaat hier om woningbouw ter verkrijging van een betere begeleiding van een geplande fietsroute vanuit het plangebied naar het centrum van Hardenberg. Aansluitend aan de reeds bestaande bebouwing aan de Kanaalweg-West is in het zuidelijk deel van het plangebied een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een woning in de categorie LV. Deze bouwplaats is bedoeld als vervangingsmogelijkheid voor een gezin dat in verband met de realisering van het industrieterrein moet verhuizen.

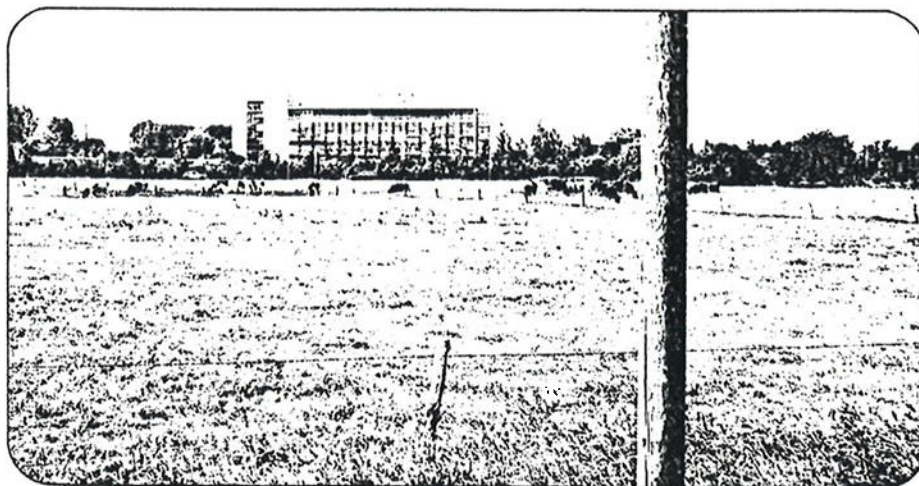
Ten aanzien van de parkeervoorzieningen in de bestemming "woon-doeleinden" wordt als minimum eis gesteld één opstelplaats voor de auto per woning.

Daar de gemiddelde norm veelal hoger ligt, zal bij de uitwerking worden bepaald in welk geval de minimum eis van toepassing is.

In de categorieën WO-b en WO-c is de mogelijkheid opgenomen tot inrichting van twee woonwagenlokaties ten behoeve van maximaal vijf woonwagens per lokatie. Deze lokaties worden zodanig gesitueerd, dat een vrij directe ontsluiting mogelijk is en bovendien goede mogelijkheden worden geboden voor een inpassing van deze woonvorm in het plangebied.

Een klein deel van de woonbestemming categorie WO-b, dat in de hoek van de Radewijkerbeek en het kanaal ligt, valt ingevolge het milieurapport binnen de straal van 150 m, gemeten vanuit het bestaand intensieve veehouderijbedrijf Kanaalweg-Oost 102.

Mede vanwege een lopende hinderwetprocedure van genoemd bedrijf wordt getracht de hinder in ieder geval zover te beperken dat aan de wettelijke richtlijnen wordt voldaan, zodat direkt aan de Radewijkerbeek en het kanaal kan worden gebouwd.



het ziekenhuiscomplex "Röpcke Zweers"

Bijzondere doeleinden

In het plan is de daarvoor in aanmerking komende bestaande bijzondere bebouwing aangegeven met een gedetailleerde bestemming. Het gaat hier om twee complexen, te weten: een schoolgebouw (v.b.o.-school) aan de Verlengde Korte Steeg opgenomen in de categorie BD-a (bijzondere bebouwing in maximaal 1 laag) en het ziekenhuiscomplex aan de Jan Weitkamp-laan, opgenomen in de categorie BD-d (bijzondere bebouwing in maximaal 7 lagen).

Aan deze complexen is een ruime bestemmingsomschrijving gegeven, als gebouwen voor kerkelijke, sociale, kulturele, medische, sport en onderwijsdoeleinden.

Ook een bestaand café-restaurant, gelegen aan de Jan Weitkamp-laan, heeft een aangepaste gedetailleerde bestemming gekregen, namelijk BD-h (horecabedrijven).

De categorie BD-b is een globale bestemming. De in deze bestemming gelegen gronden zijn onder andere bestemd voor doeleinden van kerkelijke, sociale en kulturele aard, alsmede voor sport en onderwijs. De maximaal toegestane hoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 14 en 10 m. Binnen deze normen is ook een sporthal te realiseren.

In de categorie BD-w (globale bestemming) kunnen onder andere buurtwinkels en een buurtcafé worden gerealiseerd. Daarbij is ter versteviging van de woonfunctie in het buurtcentrum de mogelijkheid geschapen bovenwoningen met een totaal van 4 lagen (bovenste laag in de kap) op te nemen.

Bij de plaatsbepaling van de scholen is gelet op de ligging van de langzaam verkeersroutes, onderlinge loopafstanden en afstanden tot andere buurtvoorzieningen, met name van de sporthal.

Als plaats voor de sporthal is gedacht aan een terrein, gelegen in de hoek sportterrein, zuidelijke ontsluitingsweg en hoofdas fietsroute noord-zuid.

Op de plankaart is een gebied aangegeven waarbinnen met een wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen onderling kunnen worden verwisseld.

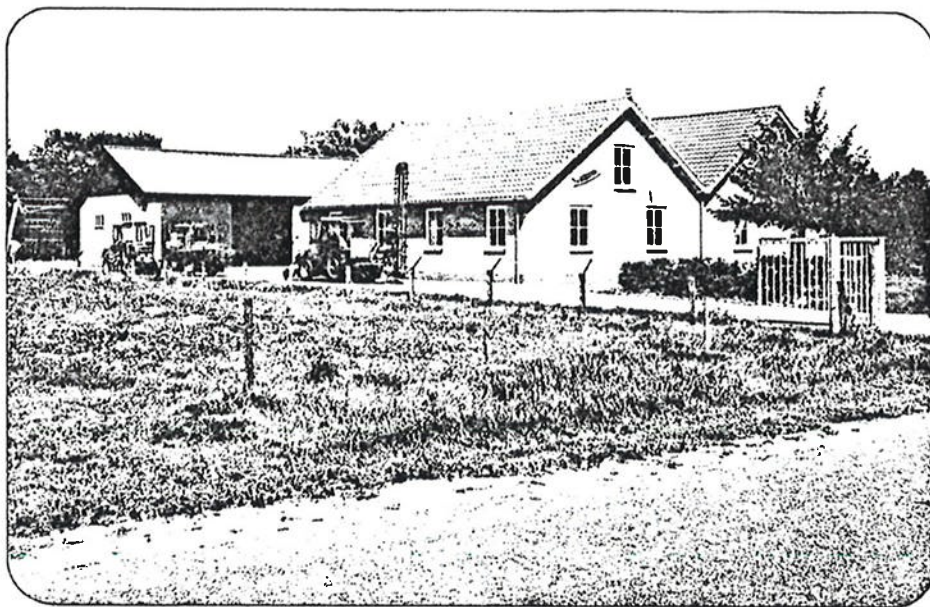
Hierbij kan de situering van de scholen, winkels en sociaal-kultureel centrum, alsmede de onderlinge samenhang van deze voorzieningen en de samenhang met de aansluitende woonbebouwing en verkeersontsluiting in de gewenste vorm worden aangepast.

Aan weerszijden van de Jan Weitkamp-laan is in het plan een gebied van bijna 15 ha aangegeven voor stedelijke voorzieningen in de categorie BD-s. In verband met de situering van de bestemming is min of meer een directe ontsluiting mogelijk van deze voorzieningen en ontstaat de mogelijkheid de Jan Weitkamp-laan een stedelijke begeleiding te geven in de richting van het centrum van Hardenberg.

In deze bestemming kan maximaal 50% woningbouw plaatsvinden in de categorie WO-b. Dit kan op verschillende manieren: woningen in een min of meer zelfstandige cluster, een mengvorm met bepaalde voorzieningen of een combinatie van voorzieningen met bovenwoningen. De toegestane hoogte en goothoogte van de gebouwen zijn hierop afgestemd, respectievelijk 16 en 12 m.

De uiteindelijke vorm kan eerst bij de uitwerking worden bepaald.

De situering van de woningbouw dient zodanig te zijn, dat geen konfliktsituaties ontstaan met de voorzieningen.



een bestaand milieuvriendelijk bedrijf aan de Jan Weitkamplaan

Doeleinden van handel en bedrijf

In het plan is de bestemming "doeleinden van handel en bedrijf" verdeeld in de categorieën VB-a en VB-b. Deze bestemming is bedoeld voor de vestiging van milieuvriendelijke, verzorgende en ambachtelijke bedrijven.

De categorie VB-a is een gedetailleerde bestemming voor bestaande bedrijven aan de Parallelweg, de Jan Weitkamplaan en de Klinkerweg.

De globale bestemming categorie VB-b is gegeven aan een strook grond ten zuiden van de Jan Weitkamplaan en gelegen tussen de spoorlijn en de J.C. Kellerlaan, alsmede aan een tweetal terreinen gelegen aan de noordelijke buurtontsluitingsweg en de spoorlijn.

In verband met de gevoelige ligging van laatstbedoelde terreinen ten opzichte van het woongebied, kunnen alleen die bedrijven worden toegestaan die op een positieve wijze in het woonmilieu zijn in te passen.

In de categorie VB-b is woningbouw toegestaan tot 50% van het bestemmingsoppervlak met een dichtheid van maximaal 12 -20 woningen per ha.

Het gebied ten zuiden van de Jan Weitkamplaan is bovendien voor wat betreft de bereikbaarheid gunstig gelegen ten opzichte van het centrum en het station. De aanvullende woonfunctie beoogt een betere stedenbouwkundige aansluiting te krijgen met het stadsdeel aan de overzijde van de spoorlijn. Ook zal in de gekozen stedenbouwkundige opzet de J. Weitkamplaan aan de weggebruiker een meer herbergzame routebegeleiding bieden.

Industriële doeleinden

Aan de betonfabriek "Diamant", staande aan het kanaal van Almelo - De Haandrik, is de bestemming "industriële doeleinden, categorie IB-b" gegeven.

Het bebouwingspercentage is gesteld op 25%, waardoor het betrokken bedrijf nog enige uitbreidingsmogelijkheden behoudt. Het terrein is afgeschermd met een groensingel met een breedte van 20 à 25 meter. In deze singel, bestemd als groenvoorziening, kunnen eventueel (tijdelijke) geluidbeperkende maatregelen worden genomen om daardoor de mogelijkheid te hebben in het plan direkt aan de Radewijkerbeek woningen te bouwen.

Het terrein dat tussen het industrieterrein Nieuwe Haven III (Wavin) en de VB-b-bestemming langs de Jan Weitkamplaan ligt heeft een bestemming industriële doeleinden, categorie IB-a gekregen.

Deze bestemming beoogt een bufferwerking c.q. overgang te bewerkstelligen tussen de bestaande industriële bebouwing op het industrieterrein Nieuwe Haven III en de geprojecteerde VB-b-bebouwing langs de Jan Weitkamplaan. In de IB-a-bestemming is geen woonbebouwing toegestaan.

Verkeersdoeleinden

Met betrekking tot de ontsluiting van het plangebied is onderscheid gemaakt tussen het fietsverkeer en het gemotoriseerde verkeer. Onder het fietsverkeer wordt, tenzij anders vermeld, ook het bromfietsverkeer verstaan.

Fietsverkeer

Voor het fietsverkeer is uitgegaan van zo direkt en veilig mogelijke verbindingen. Dit geldt zowel voor de fietsverbindingen in het plangebied tussen de woningen en winkels, scholen en overige buurtvoorzieningen als voor de fietsverbindingen tussen het plangebied en het (winkel) centrum van Hardenberg, de (middelbare) schoolkoncentraties, industrieterrein, station, de (naburige) woonwijken en de sport- en recreatievoorzieningen.

Opgemerkt wordt, dat het fietsroutenet van Baalder in het plangebied is doorgezet. Hierdoor ontstaan drie kruisingen met de Gramsbergerweg, te weten:

- een ongelijkvloerse kruising in het verlengde van de Weversdijk,
- twee gelijkvloerse kruisingen die samenvallen met de uitmondning van de noordelijke en zuidelijke ontsluitingswegen op de Gramsbergerweg. In het belang van de verkeersveiligheid dienen deze kruisingen te worden voorzien van - met de te beveiligen spoorwegovergangen te combineren - verkeerslichten.

Ten aanzien van het fietsverkeer wordt opgemerkt, dat de fietsroutes op de plankaart met een aanduiding zijn aangegeven. Bij de uitwerking dient namelijk een zo groot mogelijke flexibiliteit ten aanzien van de tracering aanwezig te zijn. Ook zijn als een aanduiding opgenomen een tunnel ter hoogte van de Weversdijk in de Gramsbergerweg/spoorlijn en een tunnel in de J.C. Kellerlaan ter hoogte van de Verlengde Korte Steeg.

Ten behoeve van de aanleg van een recreatieve route is langs het kanaal Almelo - De Haandrik, tussen de Radewijkerbeek en de Westeindigerdijk, op de plankaart een groenstrook aangegeven.

Gemotoriseerd verkeer

Het noordelijk gedeelte van het plan heeft drie wegaansluitingen op het lokale hoofdwegennet, te weten één op de Jan Weitkamplaan en twee op de Gramsbergerweg.

In het zuidelijk gedeelte van het plan is één aansluiting op de Jan Weitkamplaan aangegeven en wel ter hoogte van de Beekweg (volledige kruising in combinatie met fietsroute).

In het bestemmingsplan is de verkeersruimte, benodigd voor de ontsluitingswegen of een deel daarvan, als "verkeersdoeleinden, categorie W" bestemd. De breedtemaat van deze verkeerszone is bepaald aan de hand van bijgevoegde profielen, te weten respectievelijk 25 m, 20 m, 15 m en 30 m ter plaatse van de spoorlijn.

De op de plankaart aangegeven wegen dienen op woon- of erfstraathoogte te worden doorverbonden, zodat de bereikbaarheid/ontsluiting van de woongebiedjes onder alle omstandigheden is gegarandeerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze doorverbindingen geen aanleiding mogen geven tot het ontstaan van (gemotoriseerd) sluipverkeer tussen bijvoorbeeld de Jan Weitkamplaan en de Gramsbergerweg.

Bij de tracering van de aangegeven wegen is reeds met dit aspect rekening gehouden.

In het noordelijk plangedeelte vindt het maken van een doorverbinding plaats in de omgeving van het geprojecteerde buurtcentrum. Een definitieve tracering kan eerst bij de uitwerking nader worden bepaald. Het maken van doorverbindingen op andere plaatsen dient in principe te worden vermeden. Ook mogen geen doorverbindingen tot stand worden gebracht die de ontsluitingsfunctie van de aangegeven wegen ondergraven, bijvoorbeeld (kortere) woonstraatverbindingen tussen twee of meerdere aansluitingen op de noordelijke ontsluitingsweg. Dit geldt uiteraard niet voor het fietsverkeer.

Konflikt auto - fiets

In het algemeen kan worden gesteld dat de auto en de fiets op buurt- en woonstraathoogte goed kunnen samengaan. Op wegen van hogere orde, zoals hoofdonthoofdwegen en lokale hoofdwegen wordt scheiding van de verkeerssoorten voorgestaan. Deze scheiding dient bij voorkeur te bestaan uit tweezijdige fietspaden.

De fietsroutes in het noordelijk deel van het plan zijn voor het merendeel als zelfstandige paden in een groenzone opgenomen. Dit heeft de intentie om de conflicten met het autoverkeer tot een minimum te beperken. Incidenteel worden de fietsroutes door wegen met autoverkeer gebruikt of vallen daarmee samen.

Het gaat hier om kruisingen waarop de auto-intensiteiten gering zijn. Een uitzondering hierop vormt de kruising met de Jan Weitkamplaan. Hier is een combinatie gevormd met een ontsluitingsweg van het zuidelijk plangedeelte (eventueel van verkeerslichten te voorzien).

Openbaar vervoer - spoorwegen

In het plan is de spoorweg Zwolle - Emmen opgenomen met de bestemming "verkeersdoeleinden, categorie Sp".

Daarbij is rekening gehouden met spoorbaanverdubbeling in de toekomst.

Openbaar vervoer

De bestaande bushaltes en het station zijn vanuit het plangebied via de voorgestane voorzieningen voor het langzaam verkeer goed bereikbaar. De infrastructuur in het plangebied is overigens geschikt voor een eventueel toekomstige busontsluiting.

Parkeren

Het bestaande parkeerterrein, gelegen tussen de J.C. Kellerlaan en de Radewijkerbeek, in het zuidelijk plangedeelte is opgenomen met de categorie P (parkeerterrein). Dit parkeerterrein is eigendom van en wordt gebruikt door het industrieel bedrijf Wavin. In de planopzet wordt er van uitgegaan dat het parkeerterrein ook gebruikt kan worden ten dienste van het aan de overkant van de Radewijkerbeek gelegen sportterrein.

Doeleinden van openbaar nut

De in het plan opgenomen hoeveelheid openbaar groen vormt de aangewezen plaats voor het realiseren van de volgens het programma van eisen benodigde hoeveelheid buurtgroen.

Het groen wordt van wezenlijke waarde geacht voor de structuur van het plan, mede gezien de combinatie met vrijliggende fietspaden en bestaande waardevolle groenelementen.

In de groenstrook, opgenomen met de bestemming "groenvoorzieningen, categorie G", kunnen groen, waterlopen en fiets/voetpaden worden gekombineerd, eventueel in relatie met speelvoorzieningen en plantsoenen.

In de groenstroken zijn drie speelplaatsen aangeduid met de letter S ten behoeve van de aanleg van trapveldjes met een minimale oppervlakte van 400 m² per veld. De groenmaat is hierop aangepast.

Het in het plan opgenomen deel van het kanaal Almelo - De Haandrik heeft de bestemming "waterstaatsdoeleinden" (WS). In deze bestemming zijn de bermen en het water begrepen. Bij de bepaling van de breedtemaat voor deze bestemming is een maat van 22,5 m uit de as van het kanaal aangehouden.

Ten aanzien van de bebouwing is in principe tussen de as van het kanaal en de bebouwingsgrens in het woongebied een minimummaat van 50 m aangegeven. Afwijkingen op deze maat worden gevormd door bestaande bebouwing die zich binnen deze afstand bevindt.

De maximale hoogte van de waterbouwkundige kunstwerken is gesteld op 6 m. Hierin wordt de struktuurschets gevolgd, waarin uitgegaan wordt van lage (beweegbare) bruggen over het kanaal.

Aan de Radewijkerbeek is de bestemming "water, categorie WR" gegeven.

In verband met de positieve betekenis die genoemde waterlopen kunnen hebben voor het woonmilieu, wordt aan de hand van profielschetsen nader ingegaan op het karakteristieke element van deze woonsituatie en de daarbij gewenste afstand tussen water en bebouwing.

Recreatieve doeleinden

In het plan worden de recreatieve doeleinden in de volgende categorieën verdeeld: "sportterrein" (RSP), "groene ruimte" (RGR) en "volkstuinten" (RVT). Deze voorzieningen vormen een wezenlijk onderdeel van de groenstructuur. Daarbij is het goed denkbaar, dat afscherpende groenstroken bij het sportpark en de volkstuinten een functie kunnen krijgen als uitloopgebied van de woonomgeving.

Het sportterrein, dat gesitueerd is in het gebied ten zuiden van de Jan Weitzkampaan krijgt een functie ten behoeve van de voetbalsport. De aangegeven bestemming is inclusief eventueel afscherpende groensingels.

Bij de situering van dit sportterrein is rekening gehouden met de in het milieurapport genoemde afstand van 130 meter tot de aan de Klinkerweg gelegen dierveredelingsbedrijven.

Conform het milieurapport dienen de was- en kleedakkommodaties op tenminste 150 meter van deze agrarische bedrijven te worden gebouwd.

Het sportterrein, gesitueerd aan de J.C. Kellerlaan en de zuidelijke ontsluitingsweg vanaf de Gramsbergerweg, krijgt niet alleen een functie voor de tennissport, maar zal ook worden gebruikt voor de schoolsporten. Ook kan dit sportpark dienst doen als uitloopgebied van de woonbuurt. De benodigde parkeervoorzieningen kunnen in combinatie worden aangelegd, bijvoorbeeld combinaties sporthal, sportpark en kerkgebouw, winkels/sportakkommodatie/sporthal.

In het plan zijn twee terreinen aangegeven als volkstuinten, te weten een (bestaand) complex aan de J.C. Kellerlaan en grenzend aan het ziekenhuiscomplex en een gebied ten noorden van de noordelijke ontsluitingsweg vanaf de Gramsbergerweg en grenzend aan het agrarisch gebied.

De tot "groene ruimte" bestemde gebiedjes aan de Gramsbergerweg en de J.C. Kellerlaan bieden, naast een mogelijkheid voor volkstuinten, meer mogelijkheden tot inrichting voor recreatief gebruik (geen verblijfsrecreatie) zoals ponyweiden, boomgaarden en verdere groenvoorziening.

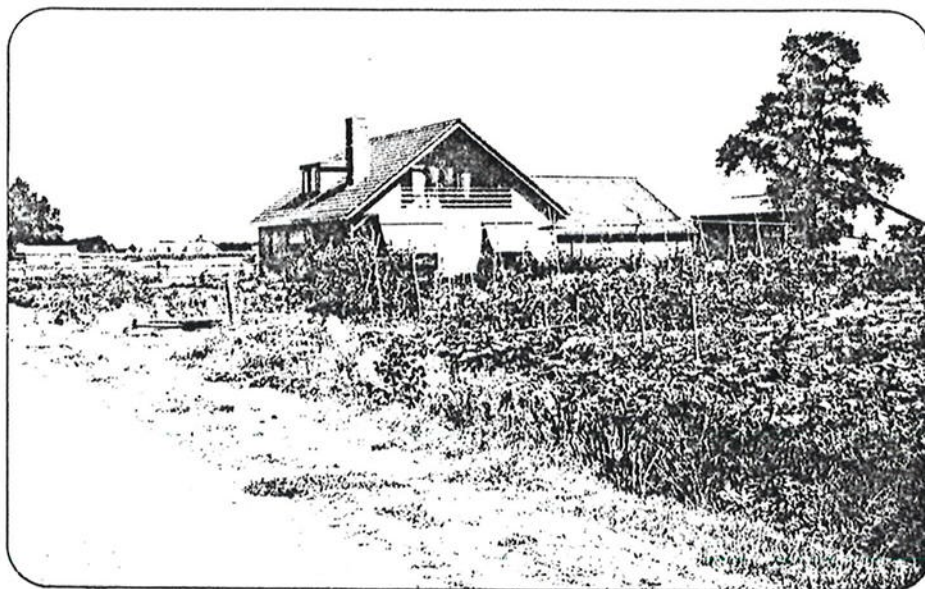
Agrarische doeleinden

De in het plan gelegen landbouwgebieden worden beschouwd als randgebieden rondom stedelijke bebouwing. In verband met deze functie die gericht is op het behoud van de aanwezige landschappelijke waarden, is de bestemmingsregeling hierop aangepast.

De desbetreffende gebieden zijn opgenomen met de bestemming "agrarisch kernrandgebied, categorie AK".

De agrarische bebouwing in de randgebieden is aangegeven met de categorie "B". De bestaande bedrijven krijgen in het plan een maximaal bebouwd oppervlak van 6000 m², tenzij de huidige omvang van het bedrijf reeds groter is.

Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is in het agrarisch kernrandgebied niet toegestaan.



een bestaand agrarisch bedrijf

IV-4. Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt verwezen naar de terzake opgenomen bijlage.

IV-5. Voorschriften

De voorschriften, behorend bij het plan Baalderveld-Roeterskamp, zijn gedeeltelijk gedetailleerd en gedeeltelijk globaal, afhankelijk van de gegeven bestemmingen.

De gedetailleerde voorschriften hebben grotendeels betrekking op bestaande bebouwing en bestaand gebruik.

In het voorgaande zijn reeds de motieven van verschillende geprojecteerde bestemmingen en voorschriften ter sprake gekomen. Meer in het bijzonder verdienen de volgende regelen nog toelichting.

a. Gedetailleerde bestemmingen

Andere bouwwerken: In artikel 3 is algemeen gesteld dat de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een duidelijke relatie moeten hebben met de verschillende bestemmingen. Het is ondoenlijk om bij iedere bestemming een limitatieve opsomming van deze bouwwerken te geven, mede omdat de verschillende soorten uiteenlopende hoogten aanwijzen. Dit geldt zeker voor de globale of uit te werken bestemmingen. De meest voorkomende andere bouwwerken zijn terreinomheiningen.

Bij de diverse categorieën woondoelinden kan gedacht worden aan pergola's en barbecues; in de bestemming "doelinden van openbaar nut, categorie groenvoorzieningen" aan speelwerktuigen en in de bestemming "verkeersdoelinden, categorie wegen" aan straatmeubilair.

Gebbruiksbepalingen met betrekking tot grond en opstallen zijn gegeven in de vorm van een verbod van een gebruik in strijd met de bestemming. Dit verbod is opgenomen bij iedere bestemming. Bij de bestemmingen "woondoeleinden, categorie LV en categorie EO" is in lid 4 aangegeven in welke gevallen het verbod niet geldt. Bovendien is aan het onderhavig verbod in alle gevallen de ontsnappingsbepaling "toverformule" verbonden, welke door de Kroonjurisprudentie wordt vereist.

Nadere eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de situering van de bijgebouwen in de bestemming "woondoeleinden, categorie LV en categorie EO" en de bebouwing op de bestemmingen "bijzondere doeleinden, categorieën BD-a, BD-d en BD-h", doeleinden van handel en bedrijf in de categorie VB-a", "industriële doeleinden, categorie IB-b" en "agrari-sche doeleinden, categorie B". Deze nadere eisen zijn geobjektiveerd ten opzichte van het motief (zie artikel 6, lid 5; artikel 7, lid 5; artikel 12, lid 3; artikel 14, lid 3; artikel 15, lid 3; artikel 18, lid 3; artikel 21, lid 3 en artikel 32, lid 3).

Vrijstelling is bij de bestemming "woondoeleinden, categorie LV en categorie EO" mogelijk voor het maximaal 3 m achter de bebouwingsgrens aan de wegzijde bouwen, waar dit normaal op die grens moet gebeuren. Een overschrijding van de achterste bebouwingsgrens is bij het verlenen van deze vrijstelling niet toegestaan.

Aan de vrijstellingsmogelijkheid voor het bouwen van kantoor-en/of praktijkruimten is de bepaling verbonden dat deze bouwwerken alleen kunnen worden gebouwd ten behoeve van de uitoefening van vrije beroepen.

Tenslotte is de mogelijkheid geschapen om via een vrijstelling bij woningen op het achterterrein, onder de nodige restricties, een vrijetijdsgebouwtje toe te staan, zoals een kas, kennel of voliëre (artikel 6, lid 6, sub d en artikel 7, lid 6, sub e). Deze laatste vrijstelling is ook opgenomen bij de gedetailleerde bestemmingen waarin ook woningen kunnen worden gebouwd: "bijzondere doeleinden, categorieën BD-a, BD-d en BD-h", "doeleinden van handel en bedrijf, categorie VB-a" en "agrari-sche doeleinden, categorie B".

Ook is in de bestemmingen "doeleinden van handel en bedrijf, categorieën VB-a en VB-b" en "industriële doeleinden, categorie IB-a" de mogelijkheid opgenomen om via verlening van een vrijstelling andere bedrijven en inrichtingen toe te laten dan in de staat van inrichtingen zijn genoemd, mits geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan het heersend woon- en leefmilieu en gehoord de inspekteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu.

b. Globale bestemmingen

Het plan bevat veel globale bestemmingen, die door Burgemeester en Wethouders per delegatiebevoegdheid nog uitgewerkt dienen te worden.

Tevens zijn in artikel 33 procedure-regels opgenomen in verband met de mogelijkheid om nog bezwaren te maken tegen de uitgewerkte plannen.

Bezwaren kunnen dan alleen door belanghebbenden (onder andere eigenaren en gebruikers van aangrenzende terreinen en omwonenden) worden gemaakt.

Bij iedere globale bestemming is een ruime opzet van doeleinden opgenomen, waarvoor de bestemde grond mag worden gebruikt. Daarbij is ook globaal aangegeven welke bouwwerken mogen worden gebouwd.

In diverse bestemmingen, namelijk WO-a, WO-c, BD-b, BD-s en VB-b, zijn voorschriften opgenomen in verband met het bepaalde in de Wet Geluidhinder inzake maximaal toegestane geluidbelasting, onder andere bij woningen en andere geluidgevoelige bebouwing.

In dit plan komen verschillende lawaaibronnen voor, namelijk het verkeerslawaai, het spoorweglawaai en het industrielaawaai.

Bij de bepalingen in de voorschriften is rekening gehouden met ontheffingsmogelijkheden voor het bouwen binnen de diverse zones. Bij elke bestemming is een maximale geluidbelasting opgenomen ten aanzien van de bouw van woningen, te weten 55 dB(A), wanneer het gaat om industrielaawaai, 55 (+5) dB(A), wanneer het gaat om verkeerslawaai en 65 dB(A), wanneer het gaat om spoorweglawaai.

Voor alle geluidgevoelige bebouwing, dus niet alleen woningen maar ook scholen, sociaal-kulturele gebouwen, ziekenhuizen en dergelijke, geldt dat deze niet mag worden opgericht binnen de zones waarbinnen het geluidniveau hoger zal zijn dan 55 dB(A), wanneer het gaat om industrielaawaai.

Binnen de zones waarbinnen het geluidniveau van industrielaawaai hoger zal zijn dan 50 dB(A) mag slechts andere geluidgevoelige bebouwing (dus andere dan woningen) zoals scholen, sociaal-kulturele gebouwen, ziekenhuizen en dergelijke worden opgericht indien het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van deze bebouwing niet hoger zal zijn dan 30 dB(A).

Kort samengevat geldt verkeerslawaai voor de bestemmingen WO-c - bij deze bestemming zullen overigens maatregelen tussen de weg en de geprojecteerde bebouwing worden getroffen -, BD-b (bij de buurtontsluitingswegen), BD-s (langs de verlegde Jan Weitkamplaan en langs de J.C. Kellerlaan) en VB-b (langs de Jan Weitkamplaan) en bij de noordelijke buurtontsluitingsweg. Spoorweglawaai geldt eveneens voor de VB-b-bestemming bij de noordelijke buurtontsluitingsweg.

Industrielaawaai is van toepassing op de bestemming WO-a (aan de Radewijkerbeek), BD-b (ook aan de Radewijkerbeek), BD-s (aan de J.C. Kellerlaan) en VB-b (langs de Jan Weitkamplaan). Binnen de opgenomen uitwerkingsregels moeten Burgemeester en Wethouders de bestemmingen uitwerken. In dit kader kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstellingen opnemen, onder andere ook ten aanzien van het gestelde ten aanzien van de maximaal toegestane geluidbelasting, één en ander onder een aantal voorwaarden namelijk: vooraf dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld, de inspekteur voor de volksgezondheid dient te worden gehoord en gedeputeerde staten dienen een verklaring van geen bezwaar af te geven. Ook kunnen nadere eisen worden gesteld.

Tenslotte zijn hierbij de verbodsbepalingen opgenomen.

De uitwerkingsregels bevatten bepalingen die objectief begrensd zijn. Voor de verschillende categorieën woondoeleinden zijn dat de gevarieerde woningdichtheden, hoogten en goothoogten, het maximum bebouwd oppervlak voor bijgebouwen alsmede een minimum percentage aan openbaar groen. Ook is een verhouding opgenomen tussen één- en meergezinswoningen. Het gemiddeld percentage meergezinswoningen dat in het plan kan worden gebouwd bedraagt 30%.

Bij de verschillende categorieën bijzondere doeleinden zijn naast de verschillende hoogten en goothoogten en het aantal dienstwoningen speciaal van belang het aantal bouwlagen, het maximum bebouwingspercentage en het minimum percentage aan openbaar groen.

Bovendien is bij de categorie stedelijke voorzieningen naast het maximum bebouwingspercentage tevens het maximum aangegeven, dat voor woondoeleinden mag worden uitgewerkt.

In de categorie VB-b van de bestemming "doeleinden van handel en bedrijf" is naast het maximum bebouwingspercentage, de hoogten en de goothoogten, het aantal dienstwoningen c.q. percentage andere woningen en bijgebouwen, ook speciaal van belang het minimum percentage aan openbaar groen en de bepaling welke bedrijven in deze bestemmingscategorie zijn toegestaan (lijst van bedrijven en inrichtingen).

Bij de bestemming "industriële doeleinden, categorie IB-a" is geen mogelijkheid opgenomen om (dienst)woningen toe te staan, één en ander gelet op de functie van deze zone, gelegen tussen het industrieterrein en de bestemming "doeleinden van handel en bedrijf VB-b" en ook gelet op de bepalingen van diverse milieuwetten. Het maximum bebouwingspercentage en de maximum hoogten en goothoogten zijn wel aangegeven. Ook is voor deze bestemmingscategorie een lijst van toegestane bedrijven bij de voorschriften gevoegd.

De laatste uitwerkingsregels betreffen de bestemming "recreatieve doeleinden, categorie RSP" (sportterrein). Naast de maximale hoogten en goothoogten en het bebouwingspercentage geven de regels speciaal het minimum aan voor groenvoorzieningen, waaronder een bosgordel en het maximum dat voor verharding zal worden gereserveerd ten behoeve van de ontsluitingswegen en parkeerplaatsen.

Wijzigingsmogelijkheden op basis van artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening zijn gegeven in artikel 34. Naast een achttal mogelijkheden om beperkte planwijzigingen volgens een verkorte procedure tot stand te brengen, zijn in de leden 2 en 3 procedure-regels opgenomen met het oog op de mogelijkheid tot het maken van bezwaren door belanghebbenden (eigenaren en gebruikers van aangrenzende terreinen, alsmede omwonenden).

Verschuivingen van bestemmingsgrenzen van aan elkaar grenzende bestemmingen zijn specifiek opgenomen bij de globale uit te werken bestemmingen evenals het verschuiven van wegen naar de naastliggende terreinen voor openbaar groen, zowel aan de linker- als aan de rechterzijde, ten koste van de aangrenzende bestemmingen.

De oppervlakte openbaar groen kan enigszins worden verminderd ten gunste van de aanliggende bestemmingen (10%).

Ook kunnen de bebouwingsdichtheden iets worden verhoogd dan wel verlaagd in alle uit te werken woningbouwbestemmingen.

In het centraal gelegen gebied in het bestemmingsplan, dat daartoe speciaal is aangewezen, kunnen de bestemmingen onderling worden uitgewisseld, indien bouwplannen hiertoe noodzakelijk of bepaalde voorzieningen dit eisen.

Opgenomen is ook de mogelijkheid om het gebied, gelegen aan de Klinkerweg, met de bestemming "agrarische doeleinden, categorie AK", geheel of gedeeltelijk om te zetten in de bestemming "verkeersdoeleinden, categorie P" ten behoeve van parkeergelegenheid voor het nabijgelegen sportpark.

Bij agrarische bedrijfsbeëindiging kan de agrarische bestemming, voor wat betreft het agrarisch bouwperceel, gewijzigd worden in de bestemming "woondoeleinden".

Tenslotte kan in bepaalde bestemmingen per wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders een gasdrukregel- of gasdrukmeetstation van maximaal 50 m² worden opgenomen.

Algemene vrijstellingen zijn opgenomen om, behalve de gebruikelijke openbare nutsgebouwtjes, het oprichten van antenemasten tot 20 meter hoogte mogelijk te maken; deze masten dienen onder meer voor amateurzendgemachtigden. De hoogte van 20 m is noodzakelijk voor een goede ontvangst en uitzending. Bovendien is de zogenaamde 10%-regel voor minimale en maximale afmetingen van de bebouwing en de vermelde bebouwingspercentages opgenomen ter bereiking van de nodige flexibiliteit.

De overgangsregeling is geredigeerd in overeenstemming met de nieuwe inzichten en jurisprudentie hieromtrent.

IV-6. Uitwerkingssuggesties

In deze paragraaf komen verschillende onderdelen van het plan nader aan de orde, enerzijds ter verduidelijking van de ingevulde bestemmingen en anderzijds om een richtlijn te geven bij de verdere uitwerking van het plan. Het betreft hier achtereenvolgens de typering en invulling van te onderscheiden woonclusters, de opbouw van het interne wegennet, de zonering volgens de Wet Geluidhinder en de organisatie van de waterhuishouding (volgens het rapport van de Heidemij).

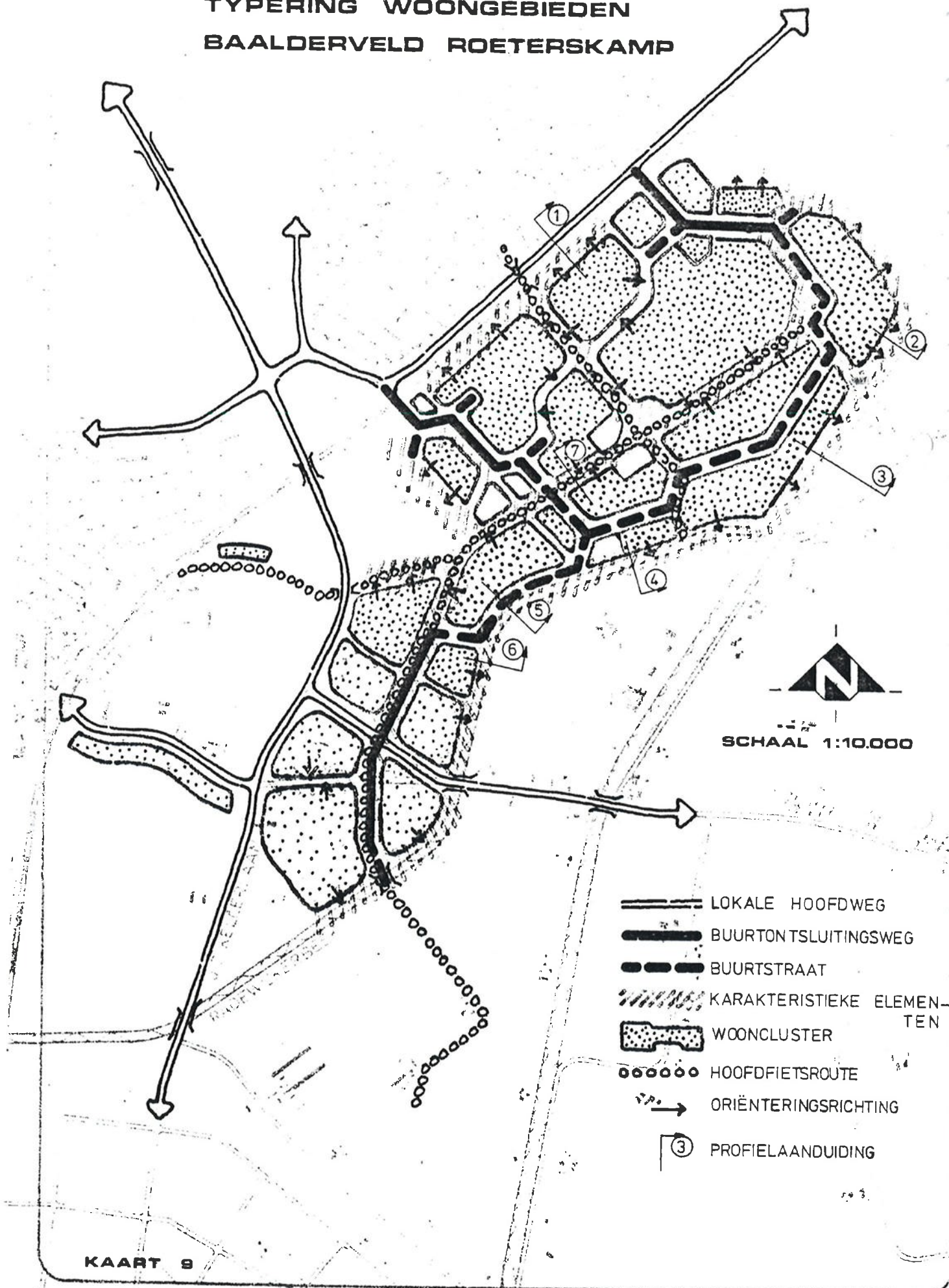
Typering woonclusters (zie kaart 9 en 10)

Bij de invulling van de bestemming "woondoeleinden" kan het plan worden verdeeld in een aantal clusters, dat wil zeggen, woongebieden die door een bepaalde situering binnen het plan getypeerd kunnen worden. Deze typering wordt onder andere bepaald door de volgende aspecten.









- Oriëntering op de omgeving

De op het kaartje onderscheiden woonclusters worden op de eerste plaats gevormd en in afmetingen bepaald door de in het bestemmingsplan aangegeven wegen en waterlopen en overige structuurbepalende elementen. Een cluster kan gekenmerkt worden door een duidelijke oriëntering op aantrekkelijke en/of structuurbepalende elementen in de omgeving. Dit kunnen zijn bijvoorbeeld groenvoorzieningen (waaronder ook gebieden als sportterreinen, volkstuinen en agrarisch gebied), waterlopen, buurtcentrum. Ook is van belang de nabijheid van bestaande woonbebouwing (Baalder) en toekomstige bebouwing (uitbreiding Oost).

TYPERING WOONGEBIEDEN BAALDERVELD ROETERSKAMP



SCHAAL 1:10.000

-  LOKALE HOOFDWEG
-  BUURTONSLUITINGSWEG
-  BUURTSTRAAT
-  KARAKTERISTIEKE ELEMENTEN
-  WOONCLUSTER
-  HOOPDFIETSRUTE
-  ORIËNTERINGSRICHTING
-  PROFIELAANDUIDING

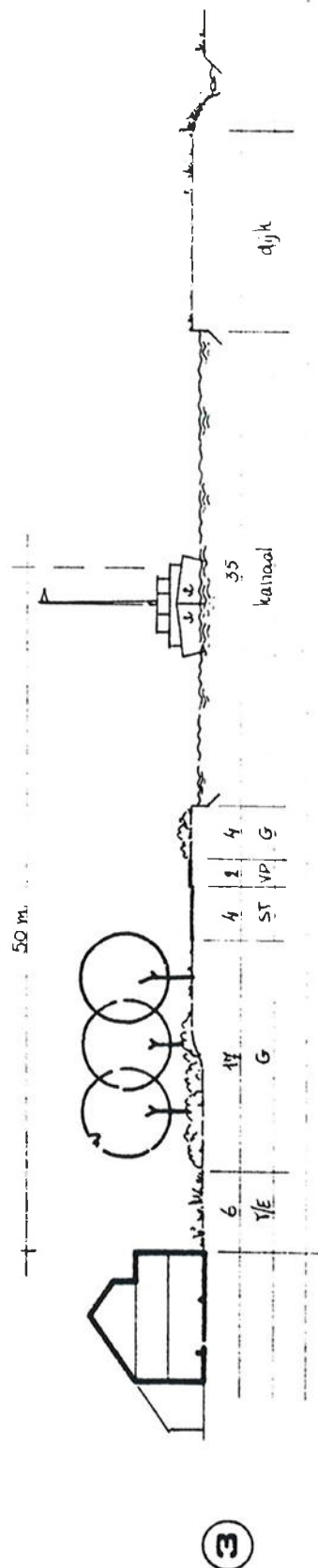
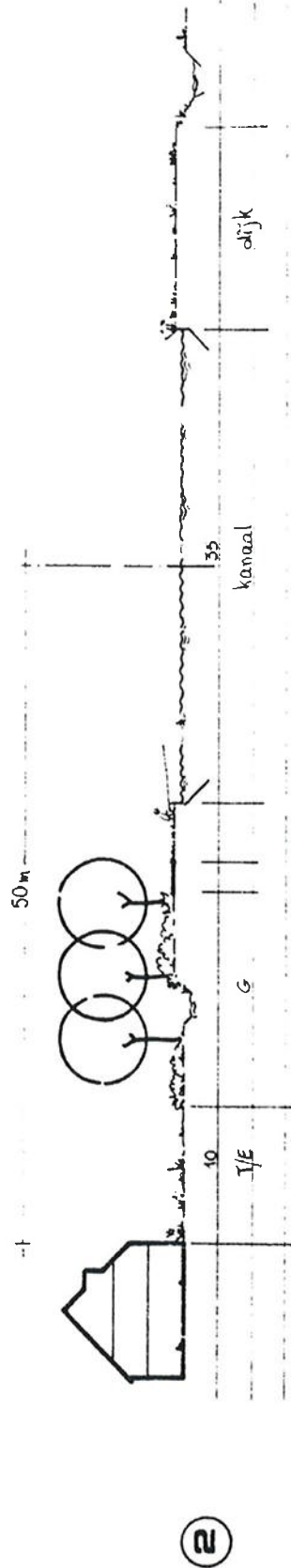
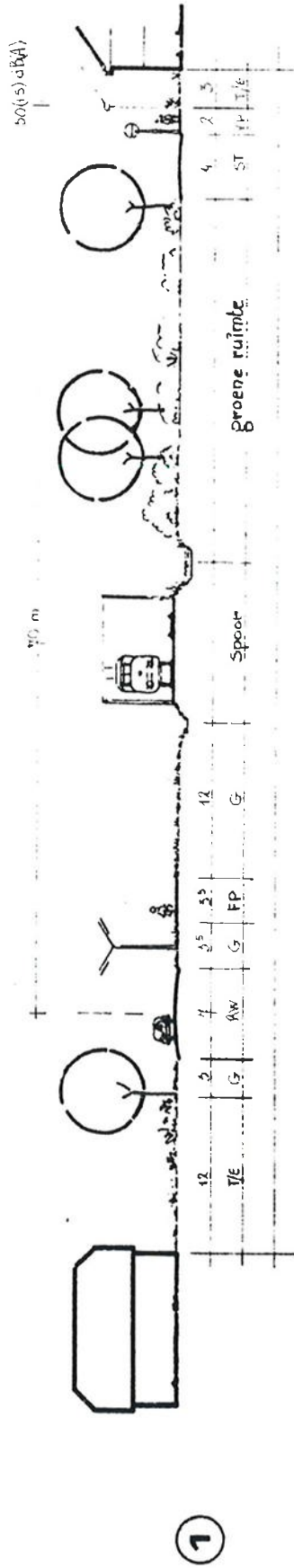
- Invloed vanuit de omgeving
Woonsituaties kunnen op verschillende manieren vanuit de omgeving beïnvloed worden. Anders dan onder het vorige aspect, waar het gaat om een duidelijke gerichtheid op de omgeving, wordt hier bedoeld de invloed van die elementen, die in een bepaald opzicht een negatieve invloed op het woonmilieu kunnen uitoefenen. Zo kunnen bijvoorbeeld bedrijfjes enerzijds een verlevendiging van de woonomgeving betekenen doch anderzijds overlast veroorzaken door het aantrekken van verkeer en/of het produceren van geluid, stank en/of stof.
Bij de invulling van het plan zal hier een zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden. Ten aanzien van het verkeer op ontsluitingswegen en activiteiten op volkstuinen en sportterreinen kunnen eveneens zowel positieve als negatieve invloeden worden vermeld.
Apart van dit aspect kan nog gesteld worden dat de combinatie van wonen met stedelijkevoorzieningen bijzondere woonsituaties op kan leveren (stapelring, vermenging), bij de taillering nader te bepalen.

- Randen van woongebieden
Het is mogelijk dat de randbebouwing van sommige clusters ten gevolge van een bepaalde situatie een bijzondere behandeling vraagt, waardoor op deze plaats binnen de clusters een verbijzondering optreedt. Dit kan zich voordoen bijvoorbeeld in de vorm van een begeleidende c.q. beschermende wand langs fietsroutes en/of ontsluitingswegen. Het kan meespelen in de vormgeving van het buurtcentrum of andere bijzondere situaties.

Nadere invulling van de clusters

- Woningdichtheid
In het bestemmingsplan is aangegeven op welke manier de verschillende dichtheden over het plan dienen te worden verdeeld. Dit betekent, dat daarmee de woningdichtheid van een cluster, met een zekere marge, bepaald is tot één van de drie dichtheidskategorieën. Een vierde dichtheidskategorie betreft de combinatie met de geplande stedelijke voorzieningen.
Hoe aan deze combinatie vormgegeven wordt kan eerst bij de detaillering van het plan worden aangegeven. Een hoge woningdichtheid is hier overigens ongewenst, gezien de toch tamelijk grote afstand tot scholen en buurtvoorzieningen en de toch nog wel scheidende werking ten gevolge van het verkeer op de Jan Weitzkamplaan.
- Woningkategorieën
De verschillen in woningdichtheid binnen het plan hangen onder andere samen met de verdeling van de woningkategorieën over de diverse clusters.
In het programma van eisen wordt de verhouding van de woningen gesteld op 55% huur- en 45% koopwoningen. De huurwoningen worden onderverdeeld in ca. 18% voor één- en tweepersoonshuishoudens, waarvan 5% bejaardenwoningen en ca. 37% woningwetwoningen.

PRINCIPE PROFIELEN



SCHAAL 1 : 500

De koopwoningen worden onderverdeeld in ca. 33% premiekoopwoningen en ca 12% vrije sektorwoningen.

In het algemeen zal er een zekere vermenging van verschillende woningtypen plaatsvinden. Bij konkrete situering dienen de woningen zodanig te worden geprojecteerd, (situering gestapelde woningen, rijenwoningen, vrijstaande woningen enz.) dat daarmee een ondersteuning wordt gevormd van de typering van een bepaalde cluster, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de verschillende bewonerscategorieën.

- Inrichting

Bij een verdere uitwerking van de typering van de clusters vormt de inrichting van de woonomgeving een belangrijke faktor. Groenbehandeling, geleiding van de verschillende verkeerssoorten binnen de cluster en het materiaalgebruik bepalen gezamenlijk voor een belangrijk deel het karakter van een bepaalde cluster.

In het voorgaande is in algemene zin aangegeven hoe verschillende woongebieden onderscheiden kunnen worden en getypeerd naar de geest van het plan. Dit dient te worden opgevat als een algemene richtlijn bij de verdere uitwerking.

Bijgevoegde kaarten 9 en 10 A + B met typering van verschillende woonsituaties en bijbehorende profielen vormen hierbij een aanzet tot detaillering van de belangrijkste karakteristieke situaties.

Opbouw intern wegennet

Ten aanzien van het interne wegennet wordt een graduele opbouw voorgesteld waarbij het straatbeeld van buiten naar binnen steeds kleinschaliger en informeler wordt. Daarmee wordt duidelijkheid verschaft omtrent het type straat waarin men verkeert. Het profiel van een ontsluitingsweg dient duidelijk formeler en breder te zijn dan van een woonstraat.

In onderstaande tabel is een indicatie voor de na te streven wegprofielen weergegeven.

<u>wegtype</u>	<u>breedte rijbaan</u>	<u>verkeerssamenstelling</u>
lokale hoofdweg (buurt)	6,5 - 7 m	met fietspaden
ontsluitingsweg	5,5 - 7 m	met fietspaden
buurtstraat type 1	15,5 - 6 m	eventueel fietspaden
buurtstraat type 2	4,5 - 5,5 m	geen fietsvoorzieningen
woonstraat	3,5 - 4,5 m	geen fietsvoorzieningen

Voorts dient te worden opgemerkt dat het verschil tussen de wegtypen kan worden geaksentueerd door bijvoorbeeld de verlichting, de bebouwingsafstand, de rijbaanbegrenzing (trottoirband-goot), groenstroken, parkeren enz.

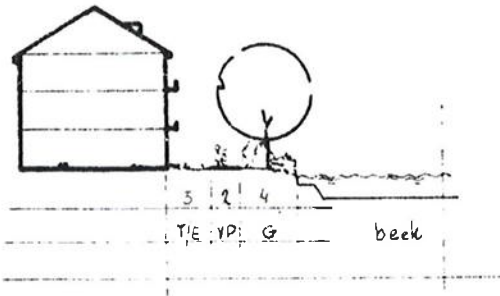
Op kaart 9 zijn de wegen in het plangebied naar bovenstaande typen onderscheiden en bijbehorende profielen aangegeven.

PRINCIPE PROFIELEN

VERKLARING

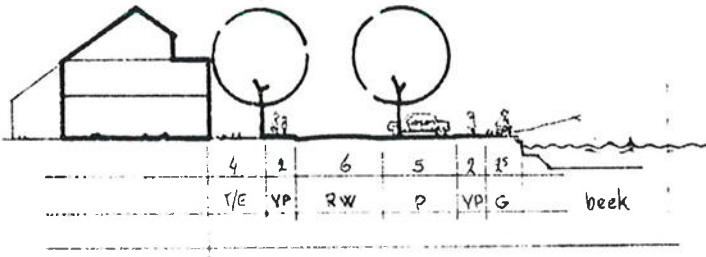
- R'W RIJWEG
- ST WOONSTRAAT
- FP FIETSPAD
- VP VOETPAD
- G GROEN
- T/E TUIN OF ERF
- P PARKEREN

4



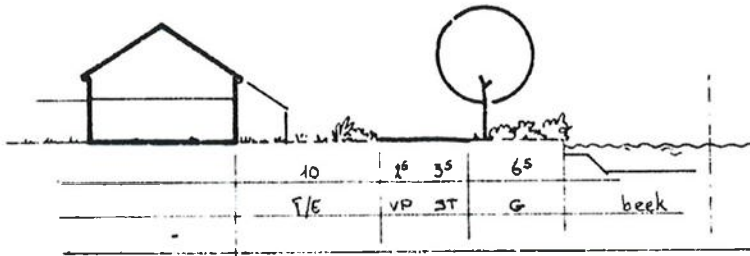
VOETPAD/RECREATIE

5



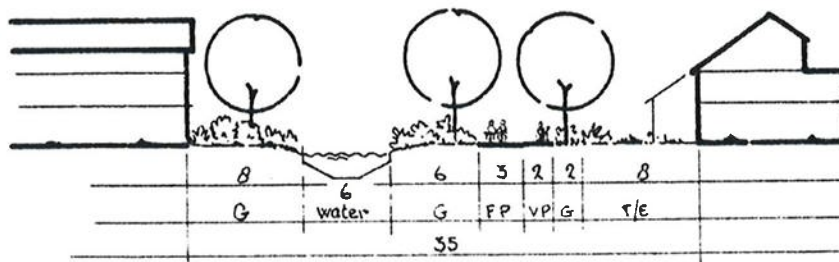
BUURTWEG/PARKEREN

6



WOONSTRAATJE

7



FIETSROUTE/
OPENBAAR GROEN

SCHAAL 1:50C

Wet Geluidhinder

(zie bijlagekaart, tekening nummer 17-149-10)

Uit globale becijferingen blijkt dat langs meerdere wegvakken in het plangebied een zonering volgens de Wet Geluidhinder moet worden toegepast, omdat de hiertoe gestelde intensiteit van 2450 mvt/etmaal in het jaar 1992 zullen worden overschreden. Bedoelde wegvakken en de etmaalintensiteiten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Daarbij zijn tevens de afstanden tussen de becijferde 50 (+5) dB(A) en de wegassen aangegeven.

wegvak	intensiteit 50 (+5) dB(A)	
<u>Gramsbergerweg</u>		
-ten noorden van aansluiting Geugiesdijk	6.300	50 m
-tussen aansluiting Geugiesdijk en terrein Stoel	10.500	70 m
<u>J.C. Kellerlaan</u>		
-ten noorden van de verlengde Jan Weitkamplaan	7.700	70 - 75 m
-tussen huidige en verlengde Jan Weitkamplaan	8.600	60 m
-ten zuiden van de huidige J. Weitkamplaan	10.500	80 m
<u>Verlegde Jan Weitkamplaan</u>		
-ten westen van de Beekweg	5.000	45 m
-ten oosten van de aansluiting	3.500	35 m
<u>Huidige J. Weitkamplaan</u>		
-ten westen van de J.C..Kellerlaan	5.100	45 m
<u>Aansluiting Geugiesdijk</u>		
-tussen Gramsbergerweg en eerste aftakking	5.000	20 - 30 m
<u>Aansluiting terrein Stoel</u>		
-tussen Gramsbergerweg en eerste aftakking	3.500	20 - 25 m

N.B. Op de overige wegvakken in het plangebied is de Wet Geluidhinder niet van toepassing.

Maten in meters afgerond in 5-tallen.

In de Wet Geluidhinder is geregeld dat woningbouw of andere geluidgevoelige bebouwing binnen de aangegeven zones slechts dan is toegestaan als zodanige maatregelen zijn getroffen dat aan de in de Wet Geluidhinder genoemde grenswaarde wordt voldaan, of als ontheffing ter overschrijding van deze grenswaarde is verkregen.

Bij de opstelling van de uitwerkingsplannen dient met behulp van akoestisch onderzoek nader te worden bepaald met welke maatregelen op een bepaalde afstand van de weg kan worden gebouwd.

Het zal echter duidelijk zijn dat het oppervlak en de afmetingen van de 50 (+5) dB(A)-zones zodanig zijn dat deze uit oogpunt van grondgebruik en stedenbouwkundige kwaliteit niet overal onbebouwd kunnen blijven. In het onderhavige bestemmingsplan is dan ook op enige plaatsen bebouwing geprojecteerd binnen de 50 (+5) dB(A)-zone.

Langs een aantal wegvakken zijn binnen deze zone stedelijke voorzieningen, bijzondere bebouwing of dienstverlenende bedrijven geprojecteerd, waarbij een mogelijke combinatie met woningbouw is aangegeven.

Waterhuishouding Baalderveld-Roeterskamp (rapport Heidemij)

Door [] is een nota opgesteld, gebaseerd op de struktuurschets (derhalve bebouwing van het gehele gebied tussen spoorlijn en kanaal) over de afwateringsproblematiek in het toekomstig stedelijk gebied Baalderveld-Roeterkamp, waarbij tevens rekening is gehouden met een verdere uitbreiding van Hardenberg aan de oostzijde van het kanaal Almelo - De Haandrik (nota d.d. juni 1981).

In het algemeen kan gezegd worden, dat de Radewijkerbeek voor de afwatering van het toekomstig stedelijk gebied een belangrijke functie kan vervullen, mits voldoende maatregelen worden getroffen. Een aantal mogelijkheden zijn hiertoe onderzocht.

Uit de studie is gebleken, dat ter verkrijging van voldoende drooglegging een verlaging van het stuwpeil van de Radewijkerbeek van N.A.P. + 8,75 m naar N.A.P. + 7,50 m het aantrekkelijkst is. De voordelen van een dergelijke peilverlaging zijn :

- het toekomstig stedelijk gebied met name ten oosten van het kanaal kan de stedelijke regenafvoer gedurende het grootste gedeelte van het jaar vrij lozen (derhalve zeer lage bemalingskosten);
- het afvoersysteem respektievelijk de bemalingscapaciteit benodigd bij Radewijkerbeekwaterstanden hoger dan N.A.P. + 7,50 m hoeft niet te worden afgestemd op de zeer intensieve zomerbuien;
- de lagere Radewijkerbeekwaterstand heeft een gunstig effect op de grondwaterstand in het stedelijk gebied, een vermindering van de kwel zal optreden;
- door het handhaven van een vast peil zijn de bovenwatertaluds altijd begroeid, oevervoorzieningen en dergelijke kunnen op het vaste peil worden ontworpen;

Indien het peil van N.A.P. + 7,50 m wordt bereikt, moet de afwatering van het stedelijk gebied wel doorgang vinden.

Dit is te bereiken door de bemalingscapaciteit van het gemaal Oude Radewijkerbeek met 50 m³/minuut te vergroten. Naast deze voorziening moet nog een oppervlakte aan waterberging van circa 0,6 ha gekreëerd worden.

N.B. De benodigde bergingsoppervlakte die wordt bereikt door de aanleg van de in de Struktuurschets ontworpen sloten is voldoende.

IV-7. Overleg

Over het ontwerp-plan Baalderveld-Roeterskamp is overleg, als bedoeld in artikel 8 van het besluit op de ruimtelijke ordening, gepleegd met de daarvoor aangewezen instanties.

In het navolgende wordt op de gemaakte opmerkingen van de verschillende disciplines ingegaan. Hier en daar vindt ook een verwijzing plaats naar de toelichting op het plan, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken is gegeven.

Kommissie gemeentelijke plannen van de P.P.C.

a. Capaciteit van het plan

✓ Aan deze opmerking is voldaan door een plan in procedure te brengen dat een capaciteit heeft van 1700 à 2000 woningen. Het plan is zodanig "afgeslankt" dat, globaal gezien, het gebied tussen de Radewijkerbeek en het kanaal voorlopig niet voor bebouwing in aanmerking zal komen.

b. Bruggen

✓ De beslissing ten aanzien van de bruggen over het kanaal Almelo - De Haandrik wordt in het kader van het plan dat in procedure wordt gebracht verschoven naar een later tijdstip. In de struktuurschets wordt nog wel uitgegaan van twee lage bruggen.

c. Oppervlakte stedelijke voorzieningen

✓ De oppervlakte, bedoeld voor stedelijke voorzieningen, gekombineerd met woningbouw, is in het "afgeslankt" plan voorlopig teruggebracht tot ruim 10 ha.

d. Oppervlakte sportterrein

✓ Na herberekening is in het plan ook de oppervlakte voor sportterreinen teruggebracht.

e. Verzorgende bedrijven gekombineerd met woningbouw

✓ Aan de opmerking om verkoop l.p.g. uit te sluiten is voldaan. Met betrekking tot de machinale houtbewerkingsinrichting is bepaald, dat het geïnstalleerd vermogen maximaal 12 kW mag bedragen.

f. Geluidzone Diamant over de Radewijkerbeek

In de voorschriften, behorend bij de bestemmingen welke binnen deze zone geluidhinder industrielawaai vallen (i.c. WO-a en BD-b) is bepaald dat woningbouw slechts mogelijk is mits de geluidbelasting op de gevels maximaal 55 dB(A) zal bedragen en het geluidniveau binnen de woningen maximaal 35 dB(A).

Andere geluidgevoelige bebouwing (scholen, sociaal-kulturele gebouwen, ziekenhuizen en dergelijke) is niet toegestaan in de zone waarbinnen het geluidniveau hoger is dan 50 dB(A).

Voor de woningbouw dient derhalve ontheffing te worden gevraagd op grond van de Wet Geluidhinder.

Stedebouwkundig gezien is het zeer gewenst dat direkt aan de Radewijkerbeek gewoond kan worden, mede gelet op de toekomstige ontwikkeling (lokatie Oost).

g. Openbaar vervoer

De toelichting op het plan is aangepast aan deze opmerking. Opgemerkt zij nog dat in de toelichting is gesteld, dat de structuur in het plan geschikt is voor openbaar vervoer. Ten aanzien van de daadwerkelijke uitvoering dient te zijner tijd overleg met de vervoersmaatschappijen te worden gepleegd. Rentabiliteit en inpassing in een dienstregeling zullen bij de besprekingen aan de orde komen.

h. Geluidhinder/metingen

De resultaten van nieuwe metingen zijn in het plan verwerkt en op de geluidkaart (bijlage) aangegeven.

i. Afstand sportpark tot biobedrijven

Aan deze opmerking is voldaan in die zin, dat de afstand van het geprojecteerd sportpark tot de bedrijven aan de Klinkerweg nu voldoet aan de daarvoor geldende eisen volgens het milieurapport, exclusief geluid.

j. Plankaart nieuwe bouwmogelijkheden

De plankaart is aangepast aan deze opmerking. Eén nieuwe bouwmogelijkheid aan de Kanaalweg-West is gehandhaafd omdat deze noodzakelijk is als vervangingswoning voor een op het bestaand industrieterrein wonend gezin (zie ook de toelichting).

k. Afstand bebouwing tot het kanaal.

De rooilijnafstand van 50 meter uit de as van het kanaal is in het plan gehandhaafd.

l. Dwarsprofielen

Aan deze opmerking is voldaan

m. Arcering "woondoeleinden LV"

Ook deze opmerking is op de kaart verwerkt.

n. Voorschriften/aanduiding woonwagenlokaties en speelterreinen

In dit stadium is nog niet exact aan te geven waar de woonwagenlokaties en speelterreinen definitief zullen worden gesitueerd. Eén en ander zal bij de uitwerking van het plan nader moeten worden bezien. Bepaald is dat in ieder geval met deze voorzieningen rekening moet worden gehouden. Een exacte vastlegging van de plaatsen zal een onwerkbaar situatie bij een uitwerking geven.

Ook bij de uitwerking van het plan zijn er nog beroepsmogelijkheden.

Met betrekking tot de woonwagenlokaties zij opgemerkt, dat de aanduidingen van de plankkaart zijn verwijderd in verband met de grote onzekerheid over de plaats van de in te richten lokaties.

o. Verklaring van geen bezwaar bij het alsnog toelaten van bepaalde bedrijven

Inschakeling van Gedeputeerde Staten naast de genoemde deskundige is niet noodzakelijk. De gemeente moet in staat worden geacht, na ontvangst van een deskundigen-advies, deze zaken zelf goed te beoordelen.

p. Groensingel parkeerterrein

Deze opmerking is op de plankkaart verwerkt en de voorschriften zijn daarop aangepast.

q. Economische uitvoerbaarheid

Blijkens een bij het plan gevoegde exploitatie-opzet is het plan economisch uitvoerbaar.

Ministerie van verkeer en waterstaat

Openbaar vervoer

Op dit punt is de toelichting op het plan aangepast. (zie punt g, onder IV-7 C.G.P.)

Waterschap De Bovenvecht

Het terrein van het waterschap heeft een passende bestemming verkregen in het "afgeslankt" plan. Ook de opslag van materialen is geregeld in die zin, dat op dit terrein opslag mag plaatsvinden.

Nederlandse Spoorwegen

De door de Nederlandse Spoorwegen gemaakte opmerkingen zijn in de voorschriften verwerkt.

Staatstoezicht op de volksgezondheid

a. Combinatie stedelijke voorzieningen met woningbouw

Bij de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met eventuele konfliktsituaties tussen woonbebouwing en een stedelijke voorziening.

Eén en ander is nog niet te overzien. Er zijn ruime mogelijkheden opgenomen om niet meteen "klem" te zitten wanneer zich iets aandient.

Bovendien zijn er ook milieuwetten om iets "in de hand te houden". Stedebouwkundig gezien is het niet verantwoord (zie toelichting) de combinatie met woningbouw te laten vervallen.

b. Combinatie bedrijven met woningbouw

Ook deze combinatie is gehandhaafd. Wel zijn enkele aanpassingen in de lijst van bedrijven doorgevoerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de gemaakte opmerking.

c. Plankaart/geluidzone Diamant

Zie kommentaar onder f van C.G.P.-opmerkingen

d. Geluid

De nieuwe metingen zijn op een bijlage-kaart aangegeven en in het plan verwerkt.

Ministerie van economische zaken

a. Oppervlakte voor detailhandel/winkels

De toelichting is op dit punt aangepast. Bij de uitwerking van de globale bestemming moet één en ander nader worden berekend.

b. Bedrijven welke normaliter in winkelbestemming staan/begrip verzorgende bedrijven

Op de bestemming verzorgende bedrijven kunnen de aangegeven bedrijven zeer goed thuishoren. Dat wil nog niet zeggen dat deze niet (gedeeltelijk) ook in een winkelbestemming passen.

Ambachtelijke en verzorgende bedrijven is een vaststaand begrip. Dit heeft nooit tot misverstanden aanleiding gegeven. Bovendien is een positieve lijst bij de voorschriften gevoegd, waarop de toegestane bedrijven expliciet zijn vermeld.