



GEMEENTE HARDENBERG

No.: 4577.

Bijlage no.: 10.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan
"Partiële herziening bestemmings-
plan Baalderveld-Roeterskamp
(Verlengde Korte Steeg)".

De Raad der gemeente HARDENBERG;

Overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp (Verlengde Korte Steeg)" ingaande 18 juni 1992 gedurende een maand voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn geen bezwaarschriften zijn ingediend;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 augustus 1992, no. 4576;

gelet op het bepaalde in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T :

vast te stellen het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp (Verlengde Korte Steeg)", bestaande uit toelichting en plankaart no. 18-273-1.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad der gemeente Hardenberg van 26 augustus 1992.

De Raad voornoemd,

, Voorzitter.

, Secretaris.

Partiële herziening bestemmingsplan

BAALDERVELD - ROETERSKAMP

Verlengde Korte Steeg

Hardenberg, april 1992

Inhoud:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart no. 18-273-1

Behoort bij raadsbesluit
d.d.26 augustus 1992, no. 4577.

Mij bekend,
de Secretaris van HARDENBERG,



TOELICHTING

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De huidige planologische situatie	1
2. Onderzoek	1
2.1. Bestaande toestand	1
2.2. Beoordeling nieuwbouwplan	2
2.3. Milieu-aspecten	2
2.3.1. Geluid	2
2.3.2. Overige aspecten	2
3. Voorschriften en plankaart	3
4. Uitvoerbaarheid	3
5. Overleg	3

TOELICHTING



gemeente HARDENBERG

1. Inleiding.

1.1. Algemeen.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de bestemming van een gebied dat wordt begrensd door de Verlengde Korte Steeg, de J.C. Kellerlaan en het terrein van het streekziekenhuis Coevorden-Hardenberg (gelegen aan de Jan Weitkampaan). Het plan is opgesteld om de bouw van vijf vrijstaande woningen aan de Verlengde Korte Steeg mogelijk te maken. Door de bouw van deze woningen zal naar verwachting de sociale veiligheid van de fietsroute Hardenberg Centrum - Baalderveld worden verhoogd. Daarnaast krijgt de Verlengde Korte Steeg daardoor meer structurele routing c.q. begeleiding.

1.2. De huidige planologische situatie.

De bestemming van het onderhavige plangebied wordt op dit moment juridisch-planologisch geregeld in het bij besluit van Gedeputeerde Staten van 3 juli 1984 gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp. De onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op dit plangebied. Voor het gebied gelden de volgende bestemmingen:

- * verkeersdoeleinden, categorie W (wegen);
 - * recreatieve doeleinden, categorie RGR (groene ruimte);
 - * recreatieve doeleinden, categorie RVT (volkstuinten).
- Het huidige grondgebruik is in overeenstemming met deze bestemmingen. De bouw van (vijf) vrijstaande woningen is met deze bestemmingen in strijd.

2. Onderzoek.

2.1. Bestaande toestand.

Het plangebied wordt ruimtelijk gezien begrensd door de J.C. Kellerlaan aan de oostzijde, het ziekenhuiscomplex aan de zuid-oostkant en een school voor speciaal voortgezet onderwijs (De Hoeksteen) aan de noordzijde. Noordelijk in het plangebied bevindt zich de (bestaande) Verlengde Korte Steeg. In het verleden vormde de Verlengde Korte Steeg een ontsluitingsweggetje voor de achterliggende landerijen. Langs het weggetje komt groen voor in de vorm van een bomenrij. Door de aanleg van de J.C. Kellerlaan (in 1976/1977) is de Verlengde Korte Steeg in tweeën gedeeld. Het weggedeelte tussen de spoorbaan en de J.C. Kellerlaan werd daardoor een doodlopend straatje voor o.a. autoverkeer. Op dit moment worden door dit gedeelte de school, enkele woningen en het volkstuintencomplex ontsloten en doet dit gedeelte dienst als tweede ontsluitingsmogelijkheid van het ziekenhuis. Het weggedeelte ten oosten van de J.C. Kellerlaan is in de diverse uitwerkingsplannen van het globale bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp aangemerkt als structuurbepalend groenelement en als langzaam-verkeersverbinding. Ter plaatse van "De Hoeksteen" is in 1990 een voetgangers-fietsstunnel onder de J.C. Kellerlaan aangelegd, waardoor de Verlengde Korte Steeg aansluiting kreeg op de centrale fietsroute door Baalderveld. Tussen Baalderveld en Hardenberg-Centrum (o.a. het N.S.-station) is hierdoor een rechtstreekse fietsverbinding ontstaan. Binnen het plangebied wordt tevens een deel van het oude wegbeloop gebruikt als (informele) aansluiting op het fietspad langs de J.C. Kellerlaan.

2.2. Beoordeling nieuwbouwplan.

Zoals in de inleiding al is vermeld, wordt met de bouw van een vijftal woningen aan de Verlengde Korte Steeg een verhoging van de sociale veiligheid van de voetgangers-/fietsroute Baalderveld - Centrum beoogd. Dit vooral in verband met de aanwezigheid van de fietstunnel, ter plaatse van de J.C. Kellerlaan. Vier woningen zijn aan de zuidzijde van de weg, ongeveer tegenover "De Hoeksteen", op een gedeelte van het bestaande volkstuinencomplex, geprojecteerd.

Behalve het sociale veiligheidsaspect hebben deze woningen ook een wegbegeleidende functie. De vijfde woning sluit de Verlengde Korte Steeg visueel af, waardoor het gebiedje min of meer stedenbouwkundig wordt afgerond.

Gelet op het karakter van het gebied zijn de woningen op vrij ruime kavels gedacht, waarbij de bebouwing uit één bouwlaag met kap bestaat.

Aan de ontsluiting van de bouwkavels welke het dichtst bij de J.C. Kellerlaan zijn gelegen zal bij (het overleg over) het indienen van de bouwvergunningaanvraag de nodige aandacht worden geschonken.

Door de projectie van de vier woningen op het volkstuinencomplex gaan enkele tuintjes verloren. Op het aan de zuidwestzijde van het plangebied gelegen ziekenhuisterrein is een heli-haven aanwezig. De aan- en afvliegroute van deze heli-haven is gedeeltelijk over het volkstuinencomplex gesitueerd. De aanwezigheid hiervan brengt geen beperkingen met zich voor de realisatie van de geplande woningbouw.

2.3. Milieu-aspecten.

2.3.1. Geluid.

Het plangebied ligt grotendeels binnen twee zones:

- a. de zone van de spoorlijn Zwolle-Emmen (zonebreedte 200 m);
- b. de zone van de J.C. Kellerlaan (zonebreedte 250 m - buitenstedelijk -).

ad a. Spoorlijn Zwolle-Emmen.

De woningen zijn geprojecteerd op een afstand van 160 tot 240 m vanaf de spoorlijn. Omdat de zonebreedte 200 m bedraagt, betekent dit dat akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Uit het akoestisch onderzoek "Spoorweglawaai baanvak Mariënborg-Hardenberg" van bureau Goudappel en Coffeng d.d. 14 december 1988, blijkt dat op een afstand van 175 m vanuit de spoorbaan, op een andere plaats in de gemeente, de geluidbelasting 55 dB(A) bedraagt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ook op deze plaats ruimschoots aan de norm van 60 dB(A) voor woningen wordt voldaan. Opgemerkt wordt tevens dat de (nieuw te bouwen) woningen voor een belangrijk deel worden afgeschermd door (bestaande) tussenliggende woningen aan dezelfde weg, zodat de werkelijke geluidbelasting naar verwachting nog minder dan 55 dB(A) zal zijn.

ad b. J.C. Kellerlaan.

De kortste afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de as van de weg bedraagt 42 m. De woningen liggen geheel binnen de geldende zone van 250 m. Uit akoestisch onderzoek moet derhalve blijken of aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

In juni 1988 heeft het bureau Goudappel en Coffeng, in opdracht van de gemeente, akoestisch onderzoek verricht door de plannen "De Beek" en "De Baalderborg". Deze plannen worden weliswaar ontwikkeld aan de andere zijde van de J.C. Kellerlaan, maar de omstandigheden aan beide zijden van de weg zijn vergelijkbaar. Uit dit onderzoek blijkt o.a. dat de geluidbelastingen op 37 m, gemeten op een hoogte van 2 m en 5 m, resp. 53 dB(A) en 54 dB(A) bedragen. Op een afstand van 47 m bedragen de berekende geluidbelastingen resp. 51 en 52 dB(A), voor de waarneemhoogten van 2 en 5 m.

Interpolatie van de gegevens, zoals deze gelden voor de afstanden 37 en 47 m, levert voor de afstand van 42 m uit de as van de weg geluidbelastingen op van 52 en 53 dB(A), op resp. 2 en 5 m waarneemhoogte. Na toepassing van de correctie ex artikel 103 van de Wet Geluidhinder bedragen de geluidbelastingen resp. 49 en 50 dB(A) (correctiefactor van 3 dB(A)). Dit betekent dat wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde.

2.3.2. Overige aspecten.

Op basis van de huidige plaatselijke kennis, valt verontreiniging van de bodem of het grondwater niet te verwachten.

Voordat de bouw kavels worden verkocht zal evenwel in opdracht van de gemeente een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In de directe omgeving van de nieuw te bouwen woningen bevinden zich geen bedrijven of andere, in milieuhygiënische zin, belemmerende gebouwen.

3. Voorschriften en plankaart.

Om de bouw van de vrijstaande woningen mogelijk te maken, zijn op de bestemmingsplankaart drie bouwvlakken aangegeven.

Twee bouwvlakken zijn bestemd (en qua omvang ook alleen geschikt) voor de bouw van één vrijstaande woning; de bedoeling is dat binnen het andere bouwvlak drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Aansluitend aan deze bouwvlakken zijn op de plankaart het bebouwd erf en het onbebouwd erf aangegeven. De begrenzing van de bestemming "volkstuinten" is aan de zuid-, oost- en westzijde afgestemd op het geldende bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp. Aan de binnen het plangebied gelegen gedeelten van de Verlengde Korte Steeg en de fietsverbinding

Hardenberg Centrum - Baalderveld is de bestemming "wegen" toegekend.

De resterende gronden houden, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp, de bestemming "groene ruimte".

Op het plangebied zijn de voorschriften van het bestemmingsplan

Baalderveld-Roeterskamp van toepassing, in het bijzonder de artikelen 6, 8, 22, 25, 29 en 30 van deze voorschriften.

4. Uitvoerbaarheid.

Zoals in de voorgaande hoofdstukken al is aangegeven, maakt het onderhavige gebied deel uit van het plangebied Baalderveld-Roeterskamp. Door de oorspronkelijke vorm van uitvoering was er nog geen sprake van een relatie met het grondbedrijf. Omdat de uitvoering van de onderhavige partiële herziening echter (o.a.) de nodige investeringen met zich brengt, is de exploitatie onlangs ondergebracht in de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp.

Onder andere zijn investeringen noodzakelijk t.b.v. riool- en wegeaanleg, een gedeeltelijke herinrichting van het volkstuintencomplex en de uitvoering van een door het Zuiveringschap gewenste nieuwe overstortconstructie. De verwachting is dat ondanks de nog te investeren bedragen de exploitatie van het gebiedje sec licht positief zal uitvallen. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat naar verwachting de vraag naar de op basis van dit bestemmingsplan beschikbaar komende bouw kavels het aanbod zal overtreffen.

Economisch gezien wordt het plan uitvoerbaar geacht. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt dezerzijds verondersteld.

5. Overleg.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 BRO 1985 heeft overleg plaatsgevonden met de afdeling gemeentelijke plannen van de hoofdgroep ruimtelijke ordening en inrichting, als meest betrokken dienst van de provincie. Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de directie van het Streekziekenhuis Coevorden-Hardenberg. Van deze zijde is meegedeeld dat met het bestemmingsplan kan worden ingestemd.