

No.: 2001/JAW/25991

Onderwerp:  
Vaststelling bestemmingsplan  
"Bedrijventerrein De Boschkamp, fase II".  
-----

Punt : 9a.

De Raad der gemeente HARDENBERG;

Overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Boschkamp, fase II" ingaande 24 oktober 2000 gedurende vier weken voor een ieder in het gemeentehuis te Hardenberg ter inzage heeft gelegen;

dat met betrekking tot het bestemmingsplan zienswijzen zijn ingekomen van:

1. [redacted] Nieuwe Burgerkampweg 1, te ( 7772 SH) Hardenberg;
2. [redacted], postbus 5, 7770 AA Hardenberg;
3. [redacted] Neptunusstraat 18, 7771 EX Hardenberg;

dat appellanten op 30 januari 2001 in de gelegenheid zijn gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting op hun zienswijzen;

dat de Provinciale Planologische Commissie op 9 januari 2001 een advies over het bestemmingsplan heeft uitgebracht;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 6 februari 2001, no.2001/JAW/25991;

met overneming van de motivering vervat in het voorstel van Burgemeester en Wethouders voornoemd;

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

#### B E S L U I T :

- I. De zienswijze van [redacted] Nieuwe Burgerkampweg 1, te ( 7772 SH) Hardenberg ongegrond te verklaren;
- II. De zienswijze van [redacted], postbus 5, 7770 AA Hardenberg gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- III. De zienswijze van de [redacted] Neptunusstraat 18, 7771 EX Hardenberg in zoverre gegrond te verklaren dat de wens tot verplaatsing van de clubactiviteiten bij de voorbereiding van de Sportnota zal worden betrokken en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. De volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:  
Op de plankaart:
  - a. het vergroten van het bouwvlak met de bestemming "stedelijke voorzieningen, categorie S-b", voor zover gelegen op het Wavinterrein, waarbij een onderscheid wordt aangebracht tussen:

- het gedeelte dat rechtstreeks aan de J.C. Kellerlaan grenst en waarvoor een minimale goothoogte van 7 m en een maximale bebouwingshoogte van 15 m geldt;
- het achtergelegen gedeelte, waarvoor een maximale bebouwingshoogte van 15 m geldt;
- b. het wijzigen van de bestemming "Stedelijke voorzieningen, categorie S-a", voor zover gelegen op het Wavinterrein, in de dubbelbestemming "Stedelijke voorzieningen, categorie S-a en Verkeersdoeleinden, categorie VP (parkeren)";
- c. het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming "doeleinden van openbaar nut, categorie G (groenvoorzieningen)", gelegen op het Wavinterrein, in de bestemming "verkeersdoeleinden, categorie VP (parkeren)".

In de voorschriften:

- Artikel 6, lid 3, sub a: sub a5 te wijzigen in sub a4;
- Artikel 6, lid 4, sub a: artikel 9 te wijzigen in artikel 8;
- Artikel 6, lid 4, sub b: artikel 10 te wijzigen in artikel 9;
- Artikel 6, lid 6, sub2b: b of c te wijzigen in c of d;
- Artikel 8, lid 1, sub c: artikel 14 te wijzigen in artikel 13;
- Artikel 13: de tekst als volgt vast te stellen:

Zone als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder

1. Op de gronden gelegen westelijk van de op de plankaart aangegeven 50 dB(A)-contour, tevens zonegrens, mogen alleen dienstwoningen worden opgericht indien hiervoor hogere grenswaarden als bedoeld in artikel 65 van de Wet geluidhinder zijn verleend.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen op de gronden gelegen westelijk van de op de kaart aangegeven 55 dB(A)-contour geen dienstwoningen en andere in de zin van de Wet geluidhinder gevoelige gebouwen worden opgericht.

V. Met inachtnaam van het vorenstaande gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Boschkamp, fase II".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad der gemeente Hardenberg van 1 maart 2001.

De Raad voornoemd,

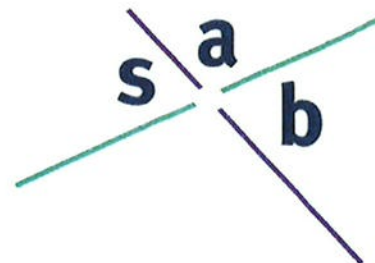
, Voorzitter.

, Secretaris.

bezoekadres:  
Frombergdwarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem

telefoon [026] 357 69 11  
fax [026] 357 66 11  
e-mail info@sab.nl



## bestemmingsplan

# bedrijventerrein De Boschkamp fase II

**GEMEENTE HARDENBERG**

STEDENBOUW

LANDSCHAP

MILIEU

PLANLOGIE

RECHT

Arnhem, 19 maart 2001  
projectnummer: 55.52.02

vastgesteld door de Raad van de gemeente Hardenberg op 1 maart 2001

**BESCHIKKING** aan  
Burgemeester en Wethouders van Hardenberg

Postadres  
Provincie Overijssel  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle

Telefoon 038 425 25 25  
Telefax 038 425 26 21

Uw kenmerk  
2001/MSN/25951

Uw brief  
23 01 01

Ons kenmerk  
EMT/2001/283

Datum  
16 07 2001

Bijlagen

Doorkiesnummer  
425 14 81

Inlichtingen bij

23. JULI 2001

Onderwerp

Beschikking op verzoek aanvraag hogere grenswaarden Wet geluidhinder (industrielawaai) ten behoeve van de realisatie van bedrijfswoningen in het Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Boschkamp, fase II" te Hardenberg.

Op 25 januari 2001 hebben wij uw verzoek om een hogere grenswaarde ten behoeve van de realisatie van bedrijfswoningen in het Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Boschkamp, fase II" te Hardenberg vast te willen stellen ontvangen.

**Aanleiding verzoek om hogere grenswaarde.**

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen op het bedrijventerrein. Omdat de te projecteren woningen een geluidsbelasting zullen gaan ondervinden - vanwege het industrielawaai afkomstig van het Industrieterrain Nieuwe Haven/Bruchterweg - hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is op grond van artikel 47 van de Wet geluidhinder een verzoek tot vaststelling tot een hogere grenswaarde gedaan. Uit de aanvraag blijkt dat de woningen een geluidsbelasting zullen gaan ondervinden van maximaal 55 dB(A) ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het Industrieterrain Nieuwe Haven/Bruchterweg.

**Ter inzage legging en binnengekomen reacties.**

Het ontwerpverzoek heeft van dinsdag 24 oktober 2000 tot en met maandag 20 november 2000 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Hardenberg.

Daarnaast is er aan eenieder de gelegenheid geboden door middel van een openbare zitting aangaande de ontwerp-aanvraag een zienswijze naar voren te brengen.

Er is geen verzoek tot gedachtewisseling ingekomen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Postbank 833220  
ING Bank 69 18 10 893

Het provinciehuis is vanaf het NS-station bereikbaar:  
met stadsbus lijn 1 richting Berkum, halte provinciehuis

Bezoekadres  
Luttenbergstraat 2  
Zwolle

### Overwegingen ten aanzien van de aanvraag.

Ten aanzien van het voorliggende verzoek merken wij het volgende op.

- Bij de beslissing op het verzoek zijn de volgende stukken beoordeeld:
  - de aanbiedingsbrief van de gemeente Hardenberg betreffende het verzoek om hogere grenswaarden vast te stellen (d.d. 23 januari 2001, kenmerk 2001/MSN/25951);
  - het aanvraagformulier hogere grenswaarden Wet geluidhinder, inclusief inlegvel I (industrielawaai) (ondertekend: Hardenberg 21 december 2000);
  - het akoestisch rapport "Industrieterrein Nieuwe Haven/Bruchterweg" (DGMR Raadgevende Ingenieurs bv, Arnhem, 28 maart 1990, rapportnummer C.88.250.F);
  - een afschrift van de brief aan Inspectie Milieuhygiëne Oost, waarin een verzoek om advies ex artikel 47 van de Wet geluidhinder wordt gedaan.
- Inspectie Milieuhygiëne Oost heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om binnen de daarvoor gestelde termijn advies uit te brengen, zodat mag worden aangenomen dat zij geen bezwaren hebben tegen inwilliging van het voorliggende verzoek.
- De gemeente Hardenberg heeft op basis van artikel 47 van de Wet geluidhinder een verzoek tot het vaststellen van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde ingediend in het kader van een bestemmingsplanprocedure.
- Het verzoek tot hogere waarden voor de woningen (binnen de bebouwde kom) is ten gevolge van het industrielawaai ingediend op basis van de criteria:
  - dat de nog niet geprojecteerde woningen noodzakelijk zijn om reden van grond- en/of bedrijfsgebondenheid als vervanging van bestaande bebouwing (artikel 2, lid 2 onder b, criterium 5 van het "Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen") Op basis van de aangeleverde informatie kunnen wij echter niet opmaken of aan het criterium onder 2 kan worden voldaan. Artikel 2, lid 2, criterium b (van vorengenoemd besluit) is in ieder geval een criterium waaraan wordt voldaan, op basis daarvan verlenen wij dan ook de beschikking;
  - dat het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige aard. De woningen worden dusdanig gesitueerd ten opzichte van het gezoneerde Industrieterrein Nieuwe Haven/Bruchterweg, dat er geen mogelijkheid bestaat een akoestisch gunstiger klimaat te creëren;
  - de te treffen bronmaatregelen (sanering industrielawaai Nieuwe Haven/Bruchterweg) zullen wel leiden tot een akoestisch gunstiger klimaat bij de nieuw te bouwen bedrijfspwoningen.
 Gedeputeerde Staten zijn van mening dat deze criteria van toepassing zijn op de aanvraag en dat hiermee toepassing kan worden gegeven aan artikel 47 van de Wet geluidhinder.
- Het verzoek om hogere grenswaarde voldoet - voorzover bekend - aan de voorwaarden zoals deze zijn gesteld in artikel 10 tot en met 13 in het "Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen".

### Beslissing op de aanvraag.

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten:

**hogere grenswaarden te verlenen, 55 dB(A), voor maximaal 25 nieuw te bouwen bedrijfspwoningen op het Bedrijventerrein De Boschkamp. Hierbij moet rekening worden gehouden met een maximaal toegestaan binnenniveau van 35 dB(A) in de geluidsgevoelige vertrekken.**

Deze beschikking is in afschrift gezonden aan Inspectie Milieuhygiëne Oost.

Gedeputeerde Staten van Overijssel,  
namens dezen.

  
teamleider Innovatie, Duurzame ontwikkeling bedrijven en Bedrijfsomgeving.

**NB** Binnen 6 weken ingaand op de dag na de datum van verzending van het bijgaand besluit, kunt u daartegen een bezwaarschrift indienen bij Gedeputeerde Staten van Overijssel, team Juridische Zaken, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle (telefoonnummer 038 425 20 68).

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat ten minste:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Voor de behandeling van een bezwaarschrift bij de provincie Overijssel is geen griffierecht verschuldigd.

Voor inlichtingen over de bezwaarschriftprocedure kunt u zich wenden tot de provinciaal medewerker die bij het besluit is vermeld.

Indien onverwijlde spoed dat vereist is het mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de President van de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank te Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle (telefoonnummer 038 428 94 11). In dat geval is griffierecht verschuldigd.

Voorwaarde is dat u een bezwaarschrift heeft ingediend.

# INHOUD

## TOELICHTING

<b>I</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1	AANLEIDING	1
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	1
3	VIGEREND PLAN	2
4	OPZET VAN DIT PLAN	3
5	GELIJKTIJDIGE ONTWIKKELING	3
<b>II</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET PLAN</b>	<b>4</b>
1	UITGANGSPUNTEN	4
2	VERKEER	6
3	GROEN	7
4	BEBOUWINGSSTRUCTUUR EN BEELDKWALITEIT	7
<b>III</b>	<b>BELEIDSASPECTEN</b>	<b>10</b>
1	PROVINCIAAL BELEID	10
2	ONTWIKKELING VAN BEDRIJVENTERREINEN	10
3	ROM-BELEID	11
<b>IV</b>	<b>MILIEUASPECTEN</b>	<b>12</b>
1	BODEM	12
2	BEDRIJVIGHEID	12
3	GELUID	12
<b>V</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>14</b>
1	ALGEMEEN	14
2	DE BESTEMMINGEN	15
<b>VI</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
<b>VII</b>	<b>INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>18</b>
<b>VIII</b>	<b>VASTSTELLING</b>	<b>19</b>
	<b>STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>1</b>

## BIJLAGEN

### 1. Vaststelling

- *Het raadsvoorstel d.d. 6 februari 2001, no 2001/JAW/25991*
- *Het raadsbesluit d.d. 1 maart 2001, no 2001/JAW/25991*

### 2. Stappenschema reconstructie van een weg

### 3. Structuuropzet

### 4. Geluidberekeningen J.C. Kellerlaan

*Geluidberekeningen Jan Weikamplaan*

### 5. Bodemonderzoek

### 6. Aanvraag hogere grenswaarden

**VOORSCHRIFTEN**

<b>I</b>	<b>INLEIDENDE BEPALINGEN</b>	<b>1</b>
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN BIJ DE TOEPASSING VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET PLAN	3
ARTIKEL 3	TOELAATBAARHEID VAN ANDERE BOUWWERKEN	3
ARTIKEL 4	KWANTITATIEVE VOORSCHRIFTEN	4
ARTIKEL 5	WERKING VAN BEBOUWINGSGRENZEN	4
<b>II</b>	<b>VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN</b>	<b>5</b>
ARTIKEL 6	WOONDOELEINDEN, CATEGORIE LV (EENGEZINSHUIZEN IN LANDELIJKE OPEN BEBOUWING MET BIJBEHORENDE ERVEN)	5
ARTIKEL 7	WOONDOELEINDEN, CATEGORIE T (TUIN)	7
ARTIKEL 8	STEDELIJKE VOORZIENINGEN, CATEGORIE S-A (STEDELIJKE VOORZIENINGEN, KLASSE A MET BIJBEHORENDE ERVEN)	7
ARTIKEL 9	STEDELIJKE VOORZIENINGEN, CATEGORIE S-B (STEDELIJKE VOORZIENINGEN, KLASSE B MET BIJBEHORENDE ERVEN)	9
ARTIKEL 9A	STEDELIJKE VOORZIENINGEN, CATEGORIE S-A EN VERKEERSDOELEINDEN, CATEGORIE VP (PARKEREN)	10
ARTIKEL 10	VERKEERSDOELEINDEN, CATEGORIE W (WEGEN)	12
ARTIKEL 11	VERKEERSDOELEINDEN, CATEGORIE VP (PARKEREN)	12
ARTIKEL 12	DOELEINDEN VAN OPENBAAR NUT, CATEGORIE G (GROENVOORZIENINGEN)	13
<b>III</b>	<b>ZONEVOORSCHRIFT</b>	<b>14</b>
ARTIKEL 13	ZONE ALS BEDOELD IN ARTIKEL 53 VAN DE WET GELUIDHINDER	14
<b>IV</b>	<b>ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>15</b>
ARTIKEL 14	ALGEMENE VRIJSTELLINGEN	15
ARTIKEL 15	STRAFBARE FEITEN	15
<b>V</b>	<b>OVERGANGSBEPALINGEN</b>	<b>16</b>
ARTIKEL 16	OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN	16
ARTIKEL 17	OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK	16
ARTIKEL 18	TITEL 16	

**BIJLAGE**  
*staat van bedrijfsactiviteiten*

**DE PLANKAART**  
Plankaart met verklaring

tekeningnummer: 18-00513-01



# I INLEIDING

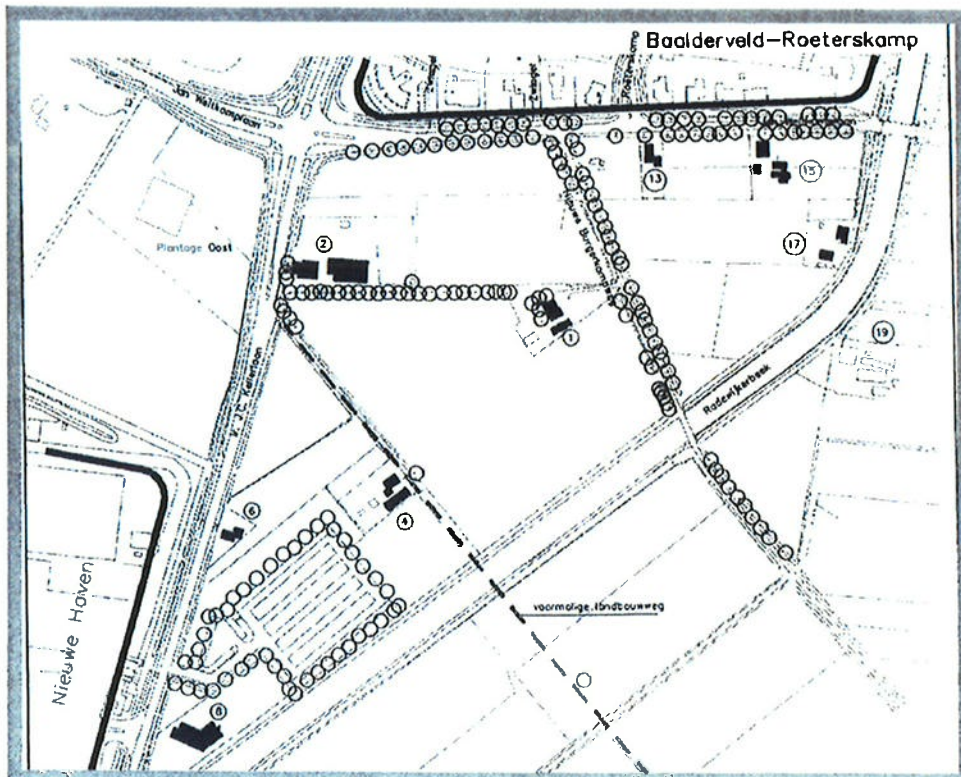
## 1 AANLEIDING

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende plan is dat de gemeente Hardenberg, als subregionale kern, de vestiging van bedrijven en stedelijke voorzieningen mogelijk wil maken. Het beleid is gericht op de ontwikkeling van verschillende soorten bedrijfsterreinen (segmentering). In dit plan gaat het om lichte bedrijvigheid die gemengd wordt met (bedrijfs)woningen. Er is veel vraag naar woninggebonden bedrijvigheid; het biedt uitkomst voor starters. Bij de ontwikkeling van reguliere bedrijventerreinen (b.v. Haardijk en Broeklanden) is hiervoor meestal geen ruimte. Ook binnen het huidige bestemmingsplan is de ontwikkeling hiervan niet mogelijk.

## 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van een agrarisch gebied die vanuit het oosten het stadsgebied binnen dringt. Ten noorden van het plangebied ligt een kleinschalig bedrijventerrein "De Zwingel". De bebouwing bestaat hier uit woonmilieuvriendelijke bedrijven en stedelijke voorzieningen in twee bouwlagen. Aan de westzijde is het industrieterrein Nieuwe Haven gelegen. Dit is grootschalige industriële bedrijvigheid. In het zuiden is een grootschalig parkeerterrein gelegen alsmede een kantoorgebouw (Wavin). Ook zijn er enkele woningen in het gebied gelegen. In het oosten wordt het plangebied fysiek gezien begrensd door de Radewijkerbeek. Onderstaand is het plangebied te zien in relatie tot de directe omgeving zoals het er thans uit ziet.

kaart 1: huidig plangebied

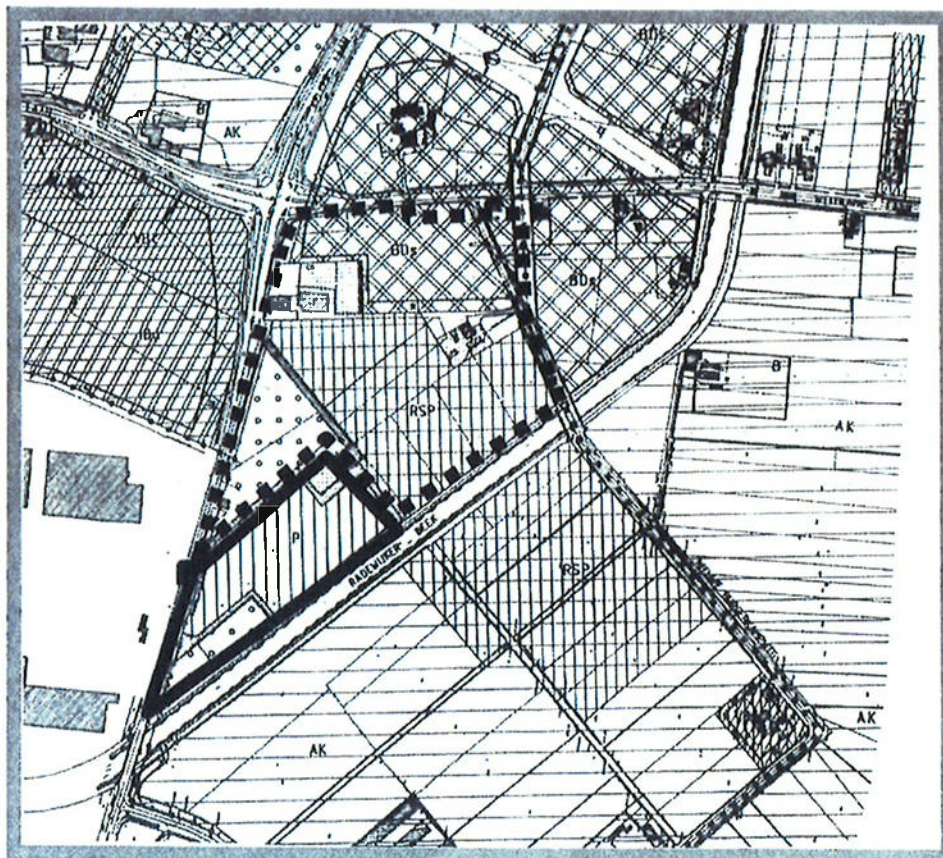


Het perceel aan de Ir. J.C. Kellerlaan 4 is ontsloten via een zandweg op de Ir. J.C. Kellerlaan. Deze zandweg maakte eertijds deel uit van een agrarisch weggetje voor de ontsluiting van verschillende agrarische percelen en sloot destijds aan op de huidige Nieuwe Burgerkampweg ter hoogte van huisnummer 7. Het tracé had daarmee een noordwest-zuidoost-oriëntatie. Nu loopt dit weggetje dood tegen de Radewijkerbeek waar het in de oude situatie doorliep tot aan de Nieuwe Burgerkampweg. Door middel van de aanwezigheid van enkele bomen en een slootje is het oude tracé in de huidige situatie nog te herkennen. Min of meer haaks op deze weg stond een verkavelingspatroon in regelmatige percelen. Dit verkavelingspatroon is vooral aan de oostzijde van de Radewijkerbeek goed te herkennen. Het plangebied heeft een enigszins besloten karakter door het aanwezige groen. Dit groen bestaat voornamelijk uit laanbeplanting langs de Nieuwe Burgerkampweg en de Jan Weitkamplaan. Rondom het parkeerterrein en op enkele locaties is nog erfbeplanting aanwezig die bijdragen aan de huidige zichtbare groenstructuur.

### 3 VIGEREND PLAN

Voor het plangebied is voor een groot deel de bestemming "uit te werken bestemming ex artikel 11 van de WRO voor sportterrein (RSP)" (bestemmingsplan "Baalderveld-Roeterskamp"). In onderstaand kaartje met een dikke stippenlijn aangegeven. Daarnaast regelt het bestemmingsplan "Kantoorpand J.C. Kellerlaan" de bestemming van het parkeerterrein van het Wavin-kantoor met de woning Ir. J.C. Kellerlaan 4 (onderstaand met één niet doorbroken lijn aangegeven).

*kaart 2: huidig bestemmingsplan*



#### **4 OPZET VAN DIT PLAN**

Het voorliggende herzieningsplan omvat toelichting, voorschriften en plankaart. De toelichting als bedoeld in artikel 12 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 bevat 7 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk is de inleiding die u nu leest. Het 2<sup>de</sup> hoofdstuk is de beschrijving van het plan. Het 3<sup>de</sup> hoofdstuk gaat in op enkele beleidsaspecten en het 4<sup>de</sup> hoofdstuk behandelt de milieuaspecten. Het 5<sup>de</sup> hoofdstuk, de wijze van bestemmen, legt een link tussen het eerste tot en met het vierde hoofdstuk en de voorschriften. Het op een na laatste hoofdstuk gaat in op de economische uitvoerbaarheid en het laatste op inspraak en het overleg. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

#### **5 GELIJKTIJDIGE ONTWIKKELING**

Gelijktijdig met het in procedure brengen van voorliggende herziening wordt er een uitwerking en wijziging ex artikel 11 W.R.O. gestart. Deze artikel 11 procedure wordt opgestart voor die delen in de 'driehoek' Ir. J.C. Kellerlaan / Jan Weitkamplaan en de Radewijkerbeek die niet in dit voorliggende plan ruimtelijk - juridisch worden aangepast. Het meest in het oog springende verschil tussen deze plannen is gelegen in de procedure. Voorts is er een -beperkt- verschil op voorschriftniveau wat zich uit in de schaalgrootte van de bedrijvigheid aan de Jan Weitkamplaan en de Ir. J.C. Kellerlaan. Omdat de beide plannen in praktijk tegelijk integraal opgezet worden wordt in deze toelichting beide plannen als één beschreven, behalve waar het de toelichting op de procedurele aspecten betreft.

## II BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit plan een beschrijving gemaakt van het plan. Vervolgens komen enkele deelaspecten uitgebreid aan de orde. Dit zijn de verkeersaspecten, de groenaspecten en de bebouwingsstructuur en de beeldkwaliteit.

### 1 UITGANGSPUNTEN

Bepalend voor de structuur is het tracé van de Nieuwe Burgerkampweg en het hieraan min of meer evenwijdig gesitueerde landbouwweggetje. Daarnaast is de evenwijdig aan de Jan Weitkamplaan gelegen houtwal een structuurbepalend element. Deze houtwal is in de opzet doorgezet tot aan de Radewijkerbeek. De Nieuwe Burgerkampweg en het landbouwweggetje staan min of meer haaks op de Radewijkerbeek. In de nieuwe opzet is er voor gekozen om deze wegen af te buigen in de richting van de Jan Weitkamplaan en wel zodanig dat deze wegen min of meer haaks op de Jan Weitkamplaan aansluiten. Gelet op de gewenste kavelgrootte is tussen het voormalige landbouwweggetje en de Nieuwe Burgerkampweg een ontsluitingsstraatje geprojecteerd. Deze straat sluit ter hoogte van “De Zwingel” aan op de Jan Weitkamplaan. Aldus ontstaat in het plandeel tussen de Ir. J.C. Kellerlaan en de Nieuwe Burgerkampweg een gebogen structuur in de noordzuid-richting. Tussen de ontsluitingsstraten in de noordzuid-richting zijn enkele kortsluitingen geprojecteerd, te weten ter plaatse van de houtwal en de Radewijkerbeek. Voorts is een aansluiting gecreëerd op de Ir. J.C. Kellerlaan.

Voor de aansluiting op de Jan Weitkamplaan is ter plaatse van de Roeterskamp en “De Zwingel” gekozen voor een oplossing in de vorm van een asverspringing. De keuze voor een plaatselijke asverspringing is ingegeven vanwege de verkeersveiligheid, om ruimtelijke en structurele relaties tussen Baalderveld/Roeterskamp en “De Zwingel” en het onderhavige plangebied ter verkrijgen en om een eenduidig wegtracé in aansluiting op De Hoogenweg te krijgen.

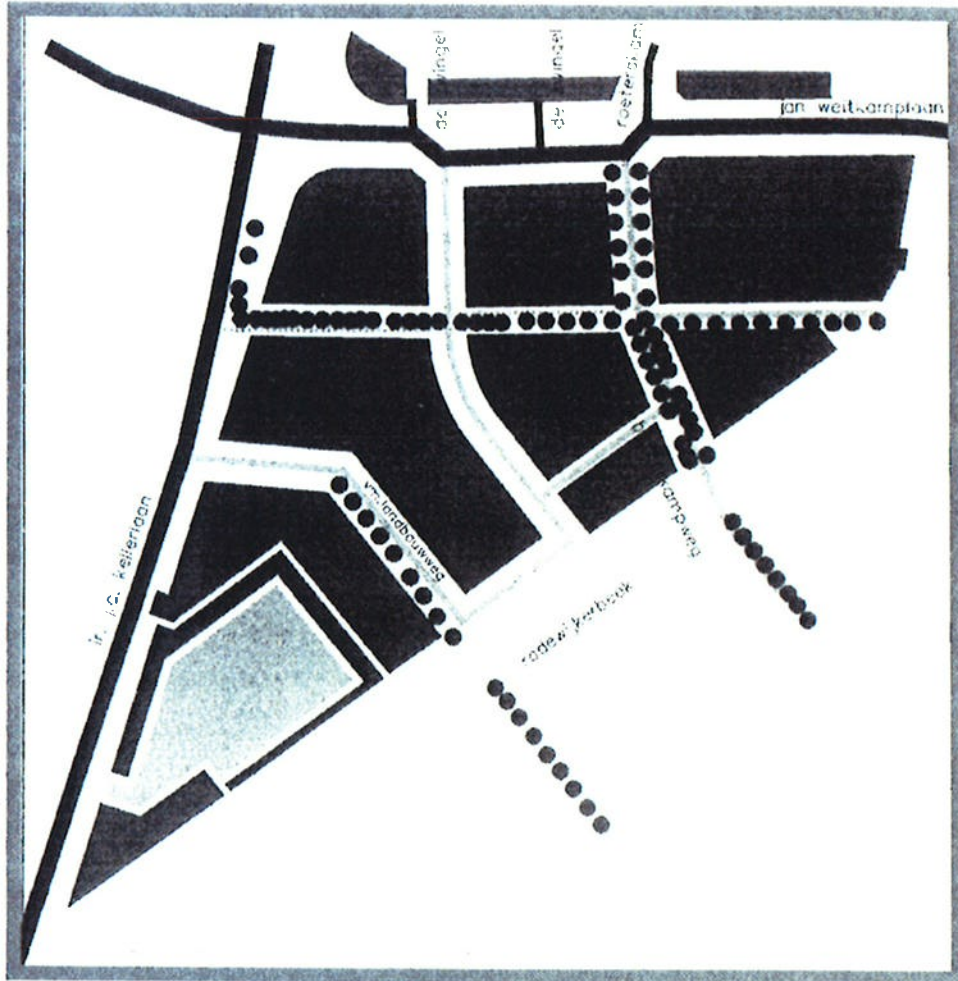
De volgende uitgangspunten zijn bij de opzet van het plan gehanteerd:

- om de cultuurhistorie zoveel mogelijk terug te laten komen in het plan wordt het “oude” kavelpatroon als richtinggevend beschouwd;
- de hoek Ir. J.C. Kellerlaan / Jan Weitkamplaan is een zichtlocatie; dit gegeven wordt in het plan verwerkt door het opnemen van een minimale bouwhoogte gericht op beide straten;
- er wordt naar gestreefd het stedelijke laankarakter van de Jan Weitkamplaan te versterken. Dit gebeurt door kleine kavels (1.000 – 1.750 m<sup>2</sup>) uit te geven waardoor de bouwmassa de gewenste (maximale) schaal verkrijgt. Door bouwhoogtebepalingen wordt het karakter verder versterkt. Door deze uitgangspunten wordt aansluiting gevonden bij het tegenoverliggende terrein “De Zwingel”;
- het grootschalige stedelijke karakter van de Ir. J.C. Kellerlaan wordt versterkt door hier grotere kavels uit te geven (1.750 – 3.000 m<sup>2</sup>). Door geen bedrijfswoningen toe te staan wordt het stedelijke karakter versterkt. Hier wordt gestreefd naar representatieve bebouwing die past bij het grootschalige stedelijke karakter;
- om de Radewijkerbeek bij het plangebied en haar omgeving te betrekken in het dagelijkse gebruik, worden hierlangs wandelmogelijkheden en pleisterplekken aangelegd;
- de bestaande groenelementen worden zo veel mogelijk in het plan geïntegreerd;

- waar mogelijk worden de bedrijven niet ontsloten via de Ir. J.C. Kellerlaan en de Jan Weitkamplaan;
- de Jan Weitkamplaan wordt heringericht. Dit gebeurt met extra aandacht voor de verkeersveiligheid;
- de fietsroute van het woongebied Baalderveld – Roeterskamp naar het werkgebied Nieuwe Haven wordt aantrekkelijk gemaakt door een meer directe en verkeersveilige verbinding;
- voorkomen dient te worden dat het plangebied gebruikt gaat worden door sluipverkeer.

Op onderstaande kaart is een het voorstaande visueel zichtbaar gemaakt.

*kaart 3: structuuropzet*



## 2 VERKEER

In de concept-wegcategorisering is de Ir. J.C. Kellerlaan aangemerkt als categorie "weg". De Jan Weitkamplaan is binnen deze categorisering binnen de bebouwde kom eveneens als "weg" aangeduid en buiten de bebouwde kom als "erftoegangsweg A".

De ontsluiting van het plangebied wordt geregeld via enkele aansluitingen op de Jan Weitkamplaan en een aansluiting op de Ir. J.C. Kellerlaan. Deze interne ontsluiting is in principe alleen bestemd voor bestemmingsverkeer. De geplande ontsluitingswegen kunnen volgens genoemde categorisering aangemerkt worden als "erf".

De interne ontsluiting verloopt voornamelijk via de Nieuwe Burgerkampweg en de geplande nieuwe aansluitingen op de Jan Weitkamplaan en de Ir. J.C. Kellerlaan. Om sluipverkeer zoveel mogelijk te voorkomen is er voor gekozen om het verkeer vanaf de aansluiting op de Ir. J.C. Kellerlaan eerst in de richting van de Radewijkerbeek te leiden om vervolgens weer in noordelijke richting naar de Jan Weitkamplaan te leiden. Tussen de Nieuwe Burgerkampweg en de voornoemde ontsluitingsweg is een kortsluiting geprojecteerd.

Terzijde van de bestaande houtwal is een langzaamverkeersverbinding gedacht voor het gedeelte tussen de Ir. J.C. Kellerlaan en de Nieuwe Burgerkampweg. In het gedeelte tussen de Nieuwe Burgerkampweg en de Radewijkerbeek is de ontsluiting geregeld middels een "doorlopend" straatje met een beëindiging in de vorm van een "cul-de-sac" (dat wil zeggen, een doodlopende straat met keermogelijkheid).

Voor de Jan Weitkamplaan is gekozen om plaatselijk een asverspringing toe te passen voor het wegvak De Zwingel-Roeterskamp (zie ook kaart 3). Aan deze keuze liggen de navolgende redenen ten grondslag:

- de Jan Weitkamplaan c.q. de Hoogenweg vormt de oostelijke toegangsweg tot de kern. In de Hoogenweg zijn reeds snelheidsremmende maatregelen getroffen. Dit onder meer in de vorm van een asverspringing. De geprojecteerde asverspringing draagt daardoor bij aan een verdere herkenbaarheid in wegtracé /profiel;
- de relatie tussen de gebieden aan weerszijden van de Jan Weitkamplaan; door middel van de asverspringing ontstaat ter plaatse een stedenbouwkundige ruimte met accenten waarmee de bebouwingsrand aan kwaliteit wint;
- een vloeiende aansluiting van de langzaamverkeersroute op de Roeterskamp;
- het creëren van verkeersveilige kruispunten (door middel van T-aansluitingen);
- de snelheidsremmende werking.

De Nieuwe Burgerkampweg is min of meer centraal in het plangebied gelegen. Deze weg vormt onderdeel van de langzaamverkeersroute tussen Baalderveld en het industrieterrein Nieuwe Haven. Gelet op de toe te kennen categorie "erf" heeft er ten behoeve van het langzaam verkeer geen aparte voorziening getroffen te worden; fietsers zijn op de rijweg toelaatbaar. De Jan Weitkamplaan is vanwege de verkeersintensiteiten en bijbehorende categorie-indeling voorzien van vrijliggende fietspaden. De Ir. J.C. Kellerlaan is geheel met vrijliggende fietspaden uitgevoerd.

Om verkeerstechnische en veiligheidsredenen dienen er geen directe bedrijfsontsluitingen plaats te vinden op de Ir. J.C. Kellerlaan en op het deel van de Jan Weitkamplaan wat is gelegen tussen de Ir. J.C. Kellerlaan en de Zwingel. Dit betekent dat sommige bedrijven aan de "achterzijde" ontsloten moeten worden. Voor hoekpercelen aan de Jan Weitkamplaan geldt een ontsluiting aan de zijkant van het perceel.

Voor de zichtlocatie op de hoek van de Ir. J.C. Kellerlaan met de Jan Weitkamplaan betekent dit onder andere dat hier ter plaatse op het binnenterrein een parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd vanwaar de diverse bedrijven zijn ontsloten.

### **3 GROEN**

De groenstructuur wordt voornamelijk bepaald door de bestaande structuren; Radewijkerbeek, Jan Weitkamplaan en de oost-west houtwal (zie ook kaart 3). Daarnaast is nieuw groen gepland in de vorm van enkelzijdige bomenrijen langs de gebogen ontsluitingsstraten. Deze zorgen voor een verbinding tussen de Jan Weitkamplaan en de Radewijkerbeek. Vanwege een benodigde leidingstrook is gekozen voor een enkelzijdige bomenrij. De wegbermen worden voorzien van een onderbeplanting in verband met "wild-parkeren". De oost-west houtwal is in het plan verder doorgezet tot aan de Radewijkerbeek. Ter plaatse van de Radewijkerbeek is een ruimtelijk accent geprojecteerd. Voorts is terzijde van de Radewijkerbeek een voet- en schouwpad gepland om zodoende de beek geschikt te maken als uitloopgelegenheid. Langs de Radewijkerbeek is een bomenrij geprojecteerd die de loop van de beek accentueert, maar ook een afscherpende functie heeft ten opzichte van de achtererven van de aangrenzende bebouwing.

Door de asverspringing in de Jan Weitkamplaan en de afbuiging in de Nieuwe Burgerkampweg dient de bestaande laanbeplanting verder te worden aangevuld om het nieuwe wegtracé te ondersteunen. De nieuwe aanplant langs de Jan Weitkamplaan en de Nieuwe Burgerkampweg moet van voldoende maat zijn om eenheid in de beplanting te verkrijgen en om voldoende wegbegeleiding te kunnen bieden.

### **4 BEBOUWINGSSTRUCTUUR EN BEELDKWALITEIT**

Binnen de bebouwingsstructuur van het plangebied kan onderscheid gemaakt worden in meer grootschalige bebouwing en een deel met kleinschaligere bebouwing. De bebouwing gericht op de Ir. J.C. Kellerlaan wordt, gelet op het karakter van deze weg, wat grootschalig van bouw. Dit uit zich in grotere kavels (1.750 tot 3.000 m<sup>2</sup>) dan elders in het plangebied, een hogere bouwmassa dan elders en het afwezig zijn van bedrijfswoningen. De bebouwing aan de Ir. J.C. Kellerlaan moet, om invulling te geven aan het grootschalige karakter, met een minimale goothoogte van 7 meter worden gerealiseerd. De kruising van de Ir. J.C. Kellerlaan met de Jan Weitkamplaan dient als zichtlocatie op deze hoek uitgevoerd te worden in een bouwwerk met een minimale goot van 9 meter en een maximale hoogte van 16 meter. Daarnaast moet dit bouwwerk zich richten op beide straten.

Langs de Jan Weitkamplaan wordt bebouwing wat kleinschaliger. Dit uit zich in twee lagen met kap (minimale gootlijn 5 m). Bij de asverspringing van de Jan Weitkamplaan krijgt het hoekpand een accent door een hogere goot. De kavelgrootte is relatief klein (circa 1.000 tot maximaal 1.750 m<sup>2</sup>).

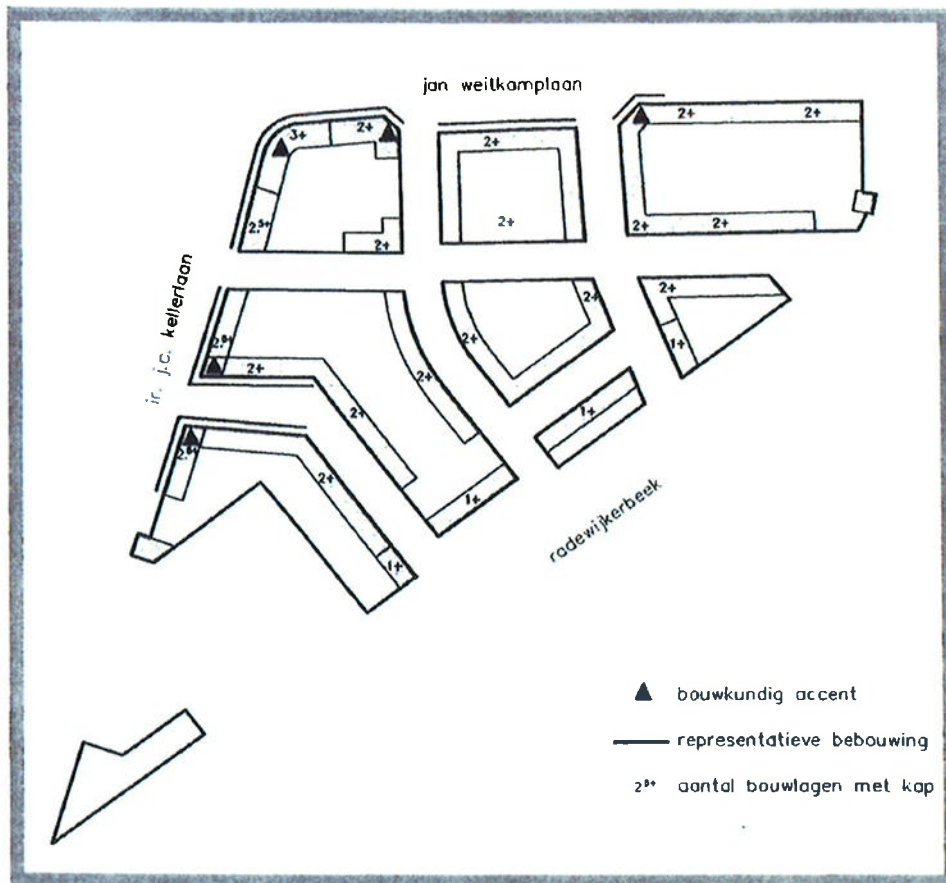
Langs de Radewijkerbeek wordt, als overgang naar het agrarisch gebied, bebouwing gerealiseerd die een landelijke overgang mogelijk maakt door hier één bouwlaag toe te staan (met kap).

Aansluitend bij de kavelgrootte wordt het alleen bij de kavels aan de Ir. J.C. Kellerlaan mogelijk om detailhandel in volumineuze goederen te voeren (ABC-bedrijven). Op de hoek Ir. J.C. Kellerlaan – Jan Weitkamplaan is dit nog niet mogelijk. De bedrijven die in volumineuze goederen handelen dienen mede een showroomkarakter te hebben. Daarom is buitenopslag niet toegestaan.

De hoofdmasse dient in de bebouwingsgrens te staan om zo een duidelijk straatbeeld te verkrijgen.

Op onderstaande kaart wordt een idee verkregen van de principeopzet die nagestreefd wordt voor de bebouwing in het plangebied.

*kaart 4: bebouwingsstructuur*





De beeldkwaliteit uit zich ook in een uniforme inrichting voor voorterrein, zijterrein, het achterterrein en de verhouding tussen voorbouw en bedrijfshal. Voor het voor-, zij- en achterterrein houdt dit het volgende in.

**voorterrein:**

- Erfafscheiding (prive – openbaar) d.m.v. hagen/keermuren;
- geen opslag;
- geen laad- en losruimten;
- wel tuinaanleg / verharding;
- wel parkeervoorzieningen bezoekers;
- wel inritten;
- wel entreeruimten tot hoofdgebouw.

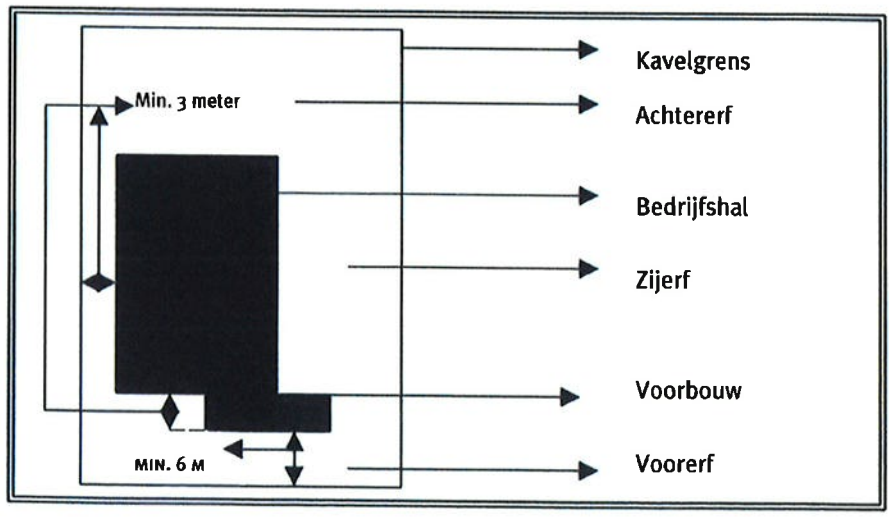
**zijterrein**

- erfafscheiding (hekken) achter voorste bebouwingslijn hoofdgebouw;
- opslag, achter voorgevel bedrijfsgebouw;
- tuininrichting / verhard terrein;
- parkeren personeel en/of bezoek;
- laden en lossen.

**achterterrein**

- Zij- en achtererfafscheidings (muren/hekken/schuttingen) in overleg met aangrenzende bureu;
- opslag, afgeschermd van het landschap;
- laden en lossen;
- stalling (vracht-)auto's.

Op onderstaande tekening wordt aangeduid wat voor-, zij- en achterterrein is en hoe de voorbouw zich verhoudt tot de bedrijfshal en de ligging op het kavel.



### III BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsaspecten aan de orde. Allereerst wordt het provinciaal beleid besproken dat geldt voor de uitgifte van de bedrijfsgronden. Vervolgens wordt dit plan in een breder ontwikkelingskader gezet zoals dat nu door de gemeente Hardenberg wordt gevoerd. Tot slot van dit hoofdstuk komt het Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid (ROM) aan de orde.

#### 1 PROVINCIAAL BELEID

Het provinciaal beleid voor bedrijfsterreinen wordt beschreven in de nota Ruimte voor Bedrijven. Bij het projecteren van bedrijfsbestemmingen wordt voor de integratie van milieuaspecten binnen de ruimtelijke ordening in grote lijnen aansluiting gezocht bij de uitgave van de VNG (Bedrijven en milieuzonering). Hier wordt onder het kopje "ROM-beleid" in dit hoofdstuk verder op ingegaan. De vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen wordt in het streekplan nader ingevuld. In de nota 'Streekplan Overijssel 2000+' -die nog niet vastgesteld is- wordt voor Hardenberg de strategische voorraad voor de komende 5 jaar bepaald op 11 ha en voor de periode 1999 – 2010 op 24 ha. De gronden van onderhavig plan vallen binnen deze voorraad.

#### 2 ONTWIKKELING VAN BEDRIJVENTERREINEN

In de gemeente Hardenberg zijn nu plannen in ontwikkeling voor de realisatie van verschillende typen bedrijventerreinen. Het uitgangspunt hierbij is segmentering. Dat houdt in dat verschillende "soorten" bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Aan de noordwestzijde van de kern wordt het bedrijventerrein "Haardijk" ontwikkeld (door middel van een –inmiddels goedgekeurde- uitwerking van het bestemmingsplan). Doel van dit terrein is de huisvesting van handels- en verkoopbedrijven, lichte vormen van productie en kantoren. Ten zuiden van de kern Hardenberg is het terrein "Broeklanden" in voorbereiding. Dit terrein dient plaats te bieden aan de zwaardere productiebedrijvigheid en aan de transport- en opslagbedrijven.

De ontwikkeling van onderhavig plan vult de vraag op naar kleine lichte bedrijvigheid en kantoren die naar hun schaal niet meer passen in de woonomgeving, maar die ook niet passen op grootschaligere bedrijventerreinen. Zo ontstaat een evenwichtige verdeling van de diverse soorten bedrijvigheid over de gemeente.

De vraag naar uitgeefbare gronden met lichte bedrijfsbestemmingen en kantoren naast een woonfunctie is groot. Het vervult een grote vraag tussen een eigen bedrijf "aan huis" en een groot zelfstandig bedrijf gelegen op een bedrijventerrein (zonder de eigen woning ernaast) of kantoor op een kantorenlocatie (zonder de eigen woning er direct naast). Uit behoeftepeilingen blijkt dat de vraag op dit moment dekkend is naar de aantallen uit te geven kavels binnen de voorliggende herziening van het bestemmingsplan en binnen het gelijktijdig gestarte uitwerking- en wijzigingsplan .

Belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelen van een bedrijventerrein voor lichte bedrijvigheid met kantoren zijn de mobiliteitsaspecten. Middels de inrichting en ligging nabij de kern is de fiets een geschikt vervoermiddel voor het woonwerkverkeer. Daarnaast is het op wandelafstand gelegen van het station NS.

In de structuurvisie "Hardenberg Oost" wordt voor het gebied tussen de Ir. J.C. Kellerlaan, de Jan Weitkamplaan en de Radewijkerbeek een visie neergelegd om te komen tot een terrein waar wonen en werken wordt geïntegreerd. Het gebied wordt aangeduid met "stedelijke voorzieningen en woonmilieuvriendelijke bedrijven". Deze aanduiding is er op gericht om kleinschalige en lichte bedrijvigheid samen met kantoorfuncties te integreren met (dienst)woningen. Zo wordt ook een relatie gelegd met het noordelijk gelegen terrein "De Zwingel" dat op eenzelfde wijze is ingericht. In deze visie wordt voorts een stedelijk bebouwing gepland langs de Ir. J.C. Kellerlaan en langs de Jan Weitkamplaan een half-open bebouwingsstructuur. Deze wanden moeten worden voorzien van stedenbouwkundige accenten. De Radewijkerbeek krijgt naast de functie voor de waterberging ook een recreatieve functie toegedeeld.

### 3 ROM-BELEID

Het bijzondere aspect van dit bedrijventerrein is de menging van bedrijvigheid met de woonfunctie. Er wordt gestreefd naar kleinschalige bedrijvigheid gekoppeld aan de woonfunctie. De eigenaar/medewerker van het op dat zelfde perceel gelegen bedrijf is ook de bewoner van de woning; het zijn daarmee bedrijfswoningen. Deze menging is mogelijk door stringente gebruikseisen te stellen aan de bedrijvigheid; deze moet immers mengbaar zijn met de woonfunctie. Om niet een starre bedrijfsbestemming te verkrijgen wordt er gebruik gemaakt van een lijst van bedrijfsactiviteiten, zodat binnen dit gebied veranderingen mogelijk zijn. Middels vrijstellingsbepalingen wordt de nodige flexibiliteit in het plan gebracht.

Het beleidskader voor dit terrein sluit aan op de VNG-uitgave "bedrijven en milieuzonering" uit 1999. Bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten wordt in principe inpasbaar gevonden met de (bedrijfs)woonfunctie. Een vrijstellingsbepaling wordt opgenomen voor het toelaten van bedrijven uit categorie 3a waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezige woningen en het leefmilieu. Deze lichte vormen van bedrijvigheid zijn ook inpasbaar met overige functies in de direct omgeving. Bedrijventerrein "Het Zwingel", dat direct ten noorden van het plangebied is gelegen is op soortgelijke wijze opgezet.

De op kaart aangegeven bestemming (burger)woning is een positieve bestemming van een reeds aanwezige burgerwoning. Gelet op het gemengde karakter van de omgeving en het lichte karakter van de bedrijvigheid (categorie 1 en 2) is dit geen probleem.

Belangrijk binnen dit systeem is dat de afstanden die in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen als een indicatie, een startpunt, worden genomen. Op basis van de werkelijke activiteiten dient de bedrijvigheid beoordeeld te worden. Via de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling wordt dan ook voorkomen dat een star systeem opgezet wordt. Bij het verlenen van een vrijstelling dient de werkelijke aard, intensiteit en omvang van de activiteit in relatie tot haar omgeving in ogenschouw te worden genomen.

## IV MILIEUASPECTEN

### 1 BODEM

Op voorhand is deze locatie niet als verdachte locatie aan te merken. Het noodzakelijke verkennende bodemonderzoek zal plaatsvinden voordat het plan wordt vastgesteld.

### 2 BEDRIJVGHEID

Op de Jan Weitkamplaan 19 is een agrarisch bestemming gelegen. Ter plaatse wordt echter al jaren geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Voorts heeft nabijgelegen industrie invloed via het geluid; hierover gaat de volgende paragraaf.

### 3 GELUID

#### *geluidhinder wegverkeer*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van de woningen.

Omdat dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van dienstwoningen op het bedrijventerrein is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door de J.C. Kellerlaan en de Jan Weitkamplaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de op te richten dienstwoningen die zich oriënteren op de Jan Weitkamplaan gelegen zijn binnen de 50 dB(A)-contour van de J. Weitkamplaan. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde ex artikel 82 van de Wet geluidhinder van 50 dB(A) overschreden. De gevelbelasting op een afstand van 17 meter uit het hart van de Jan Weitkamplaan bedraagt maximaal 54 dB(A) voor het gedeelte tussen de Zwingel (2) en verder.

Bij vaststelling van het huidige bestemmingsplan is een hogere grenswaarde voor het verkeersgeluid verleend voor bovenbeschreven bedrijfswoningen aan de Jan Weitkamplaan door de provincie voor 55 dB(A); de huidige waarde van 54 dB(A) en blijft hier onder.

Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in de bijlage.

#### *geluidhinder industrieterrein*

Ten zuiden van het plangebied ligt industrieterrein Nieuwe Haven/Bruchterweg. Op dit industrieterrein zijn zogenaamde grote lawaaimakers (art. 2.4 Ivb-inrichtingen) aanwezig. Op basis van de Wet geluidhinder is een geluidzone rond dit industrieterrein vastgesteld.

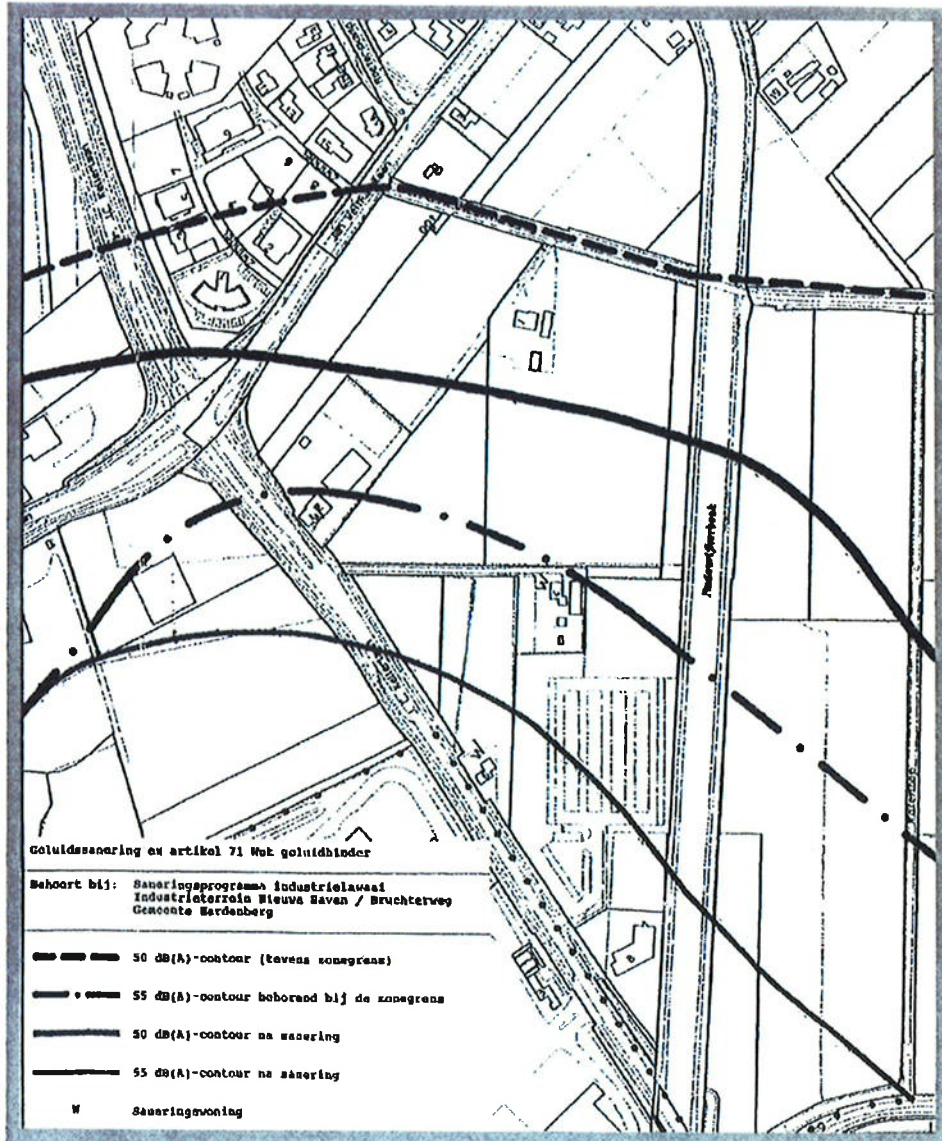
Deze geluidzone is bepaald door de gewenste geluidsruijnte voor het

industrieterrein en het maximaal toelaatbare geluidsniveau bij de ontvanger vast te stellen. De geluidsruimte van dit gezoneerde industrieterrein is bepaald door de geluidsruimte van alle vergunningplichtige en AMvB-inrichtingen op te tellen (cumulatie). Een deel van de dienstwoningen wordt gebouwd in het gebied tussen de huidige 55 dB(A) contour en de 50 dB(A)-zonegrens. Hiervoor dient een hogere grenswaarde voor aangevraagd te worden. Om de geluidsruimte van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet te beperken zal voor alle dienstwoningen een hogere grenswaarde van 55 dB(A) aangevraagd worden.

De zonegrens wordt niet verlegd naar de toekomstige 50 dB(A)-contour omdat de sanering van het industrielawaai zoals op onderstaande kaart is te zien naar verwachting in de nabije toekomst nog niet gerealiseerd zal zijn. Een verlegging van de 50 dB(A)-zone om het nieuwe bedrijventerrein is niet noodzakelijk gelet op de aard van de bedrijven die zich hier mogen vestigen.

Op onderstaande kaart is een fragment van de zonekaart met sanering weergegeven.

kaart 5: industrielawaai



## V WIJZE VAN BESTEMMEN

### 1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op de status en werking van verschillende onderdelen van het juridisch bindende gedeelte van het voorliggende plan "bedrijventerrein De Boschkamp, fase II", te weten de voorschriften en de plankaart. Bij de totstandkoming van de voorschriften is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Baalderveld – Roeterskamp".

Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

"woondoeleinden, categorie LV (eengezinshuizen in landelijke open bebouwing met bijbehorende erven)" (artikel 6), "woondoeleinden, categorie T (tuin)" (artikel 7), "stedelijke voorzieningen, categorie S-a (stedelijke voorzieningen, klasse A met bijbehorende erven)" (artikel 8), "stedelijke voorzieningen, categorie S-b (stedelijke voorzieningen, klasse B met bijbehorende erven)" (artikel 9), "verkeersdoeleinden, categorie W (weg)" (artikel 10), "verkeersdoeleinden, categorie VP (parkeren)" (artikel 11) en "doeleinden van openbaar nut, categorie G (groenvoorziening)" (artikel 12).

Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld. Deze bouw- en gebruiksvoorschriften maken direct inzichtelijk welke ontwikkelingen direct worden toegestaan. Plankaart en voorschriften bieden daardoor een directe titel voor bebouwing en gebruik.

Voorts bevat het bestemmingsplan een aantal bepalingen die min of meer standaard gehanteerd worden: begripsbepalingen, vrijstellingsbepalingen, overgangsbepalingen, gebruiksbepalingen en dergelijke. Deze behoeven geen verdere toelichting. Wel dient aandacht te worden besteed aan het feit dat over het plangebied een geluidcontour als gevolg van industrielawaai is gelegen. Als gevolg van deze contour is een zonebepaling in artikel 13 van de voorschriften opgenomen waardoor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing binnen de zone niet is toegestaan. De contour zelf is op de plankaart aangegeven.

## 2 DE BESTEMMINGEN

### ***“woondoeleinden, categorie LV (eengezinshuizen in landelijke open bebouwing met bijbehorende erven)” (artikel 6)***

Voor een bestaande vrijstaande woning langs de Ir. J.C. Kellerlaan en een voormalige landbouwweg is deze bestemming opgenomen. In het tweede lid van artikel 7 is omschreven waaraan de bebouwing binnen deze bestemming dient te voldoen. Door middel van gebruikmaking van de vrijstellingsbepaling in het derde lid is het mogelijk ten aanzien van bebouwing meer toe te laten dan bij recht is toegestaan. In lid 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de bestemming ten behoeve van de bestemming “stedelijke voorzieningen, categorie S-a”, dan wel in de bestemming “stedelijke voorzieningen, categorie S-b” (voor wat betreft de woning aan de Kellerlaan) te wijzigen. Bij deze bevoegdheid dient het bepaalde in artikel 9 dan wel 10 in acht te worden genomen. In die artikelen zijn de bestemmingen “stedelijk voorzieningen, categorie S-a” respectievelijk de bestemming “stedelijk voorzieningen, categorie S-b” opgenomen.

### ***“woondoeleinden, categorie T (tuin)” (artikel 7)***

Gronden waarop geen (bij)gebouwen mogen worden opgericht hebben de bestemming “woondoeleinden, categorie T (tuin)” gekregen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijn de zijn toegestaan, zoals erfafscheidingen, met een maximale hoogte van 1 m.

### ***“stedelijke voorzieningen, categorie S-a (stedelijke voorzieningen, klasse A met bijbehorende erven)” (artikel 8)***

Lichte vormen van bedrijvigheid, zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn binnen deze bestemming bij recht toegestaan. Via vrijstelling zijn bedrijven in een hogere categorie, namelijk categorie 3a, toegestaan. De staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-uitgave “bedrijven en milieuzonering” uit 1999. In deze uitgave zijn afstanden opgenomen, welke minimaal tussen bedrijven en een rustige woonwijk dienen te bestaan. Het gaat hier om indicatieve afstanden, waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. Ten aanzien van de VNG-uitgave is een nuancering aangebracht ten aanzien van categorie 3. Waar de VNG-uitgave spreekt van één categorie 3, wordt in dit bestemmingsplan een splitsing gehanteerd waardoor categorie 3a ontstaat. Deze categorie betreft bedrijven met een minimale afstand van 50 m tot woonbebouwing. Categorie 3 in de VNG-uitgave gaat uit van bedrijven met een afstand van 50 of 100 m tot woonbebouwing. Om rekening te kunnen houden met omliggende woonbebouwing en bepaalde bedrijvigheid toe te kunnen staan is een nuancering noodzakelijk.

Naast de vormen van bedrijvigheid zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en verblijfsdoeleinden toegestaan. Eén dienstwoning per bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat deze pas mag worden opgericht als een aanvang is gemaakt met de bouw van de bedrijfsgebouwen.

***“stedelijke voorzieningen, categorie S-b (stedelijke voorzieningen, klasse B met bijbehorende erven)” (artikel 9)***

Binnen deze bestemming, welke is gelegen aan de Ir. J.C. Kellerlaan, zijn net als binnen de bestemming stedelijke voorzieningen, categorie S-a, bedrijven in de lage milieucategorieën toegestaan. Daarnaast is het mogelijk zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

Vrijstelling is mogelijk voor een bedrijf dat is gelegen in categorie 3a en voor detailhandel in auto's, boten en caravans. Bij deze laatste vrijstelling dient aan de voorwaarde te worden voldaan dat de bestaande structuur van detailhandel in deze vormen van detailhandel niet mag worden ontwricht. Daarnaast zijn alleen showrooms toegestaan (geen werkplaatsen) en is buitenstalling alleen toegestaan als is aangetoond dat daardoor het straatbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

***“stedelijke voorzieningen, categorie S-a en verkeersdoeleinden, categorie VP (parkeren)” (artikel 9a)***

Dit artikel regelt hetzelfde als artikel 8, waarbij de gehele bestemming mede tot parkeervoorziening wordt bestemd zoals dit in artikel 11 wordt gedaan.

***“verkeersdoeleinden, categorie W (wegen)” (artikel 10)***

De bestaande en geplande wegen binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Naast wegen zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor bermen, parkeergelegenheid, groen- en rabatstroken, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van lichtmasten, verwijsborden en kunstwerken zijn toegestaan met een maximale hoogte van 10 m.

***“verkeersdoeleinden, categorie VP (parkeren)” (artikel 11)***

Een geprojecteerd parkeerterrein ten behoeve van het bedrijventerrein heeft vanwege de omvang ervan een specifieke bestemming gekregen. Binnen de bestemming zijn uitsluiten bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een maximale hoogte van 3 m, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten en verwijsborden maximaal 12 m mag bedragen.

***“doeleinden van openbaar nut, categorie G (groenvoorzieningen)” (artikel 12)***

Voor groenpartijen met enige omvang en waarde is deze bestemming opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor plantsoenen, houtopstanden, beplantingen met zit- en speelterreinen, fiets- en voetpaden, alsmede doorsteken en waterlopen met de daarbij behorende bouwwerken. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan met een maximale hoogte van 4 m, voor wat betreft straatmeubilair, speelwerktuigen en waterbouwkundige kunstwerken. Voor wat betreft lichtmasten en verwijsborden geldt een maximale hoogte van 10 m.



## VI ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Boschkamp is tussen de gemeente Hardenberg en een ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Betreffende ontwikkelaar was reeds in een vroeg stadium in het bezit van een aantal strategische gronden binnen het gebied De Boschkamp. Tevens beschikte de ontwikkelaar over gronden in het te ontwikkelen bedrijventerrein De Haardijk. Overeengekomen is dat de gemeente Hardenberg Haardijk ontwikkelt en daarvoor de benodigde gronden van de ontwikkelaar verkrijgt. Voor de Boschkamp geldt het tegenovergestelde. Hier levert de gemeente de benodigde gronden aan de ontwikkelaar en wordt het terrein gerealiseerd door de betreffende ontwikkelaar.

Met de ontwikkelaar wordt ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein De Boschkamp een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de voorwaarden worden vastgelegd waaronder de ontwikkeling plaats kan vinden. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van het bedrijventerrein De Boschkamp verondersteld.

## VII INSPRAAK EN OVERLEG

Op 30 mei 2000 is voor belangstellenden een informatieavond gehouden over het te ontwikkelen bedrijventerrein De Boschkamp. Tijdens deze avond is ook een globaal beeld geschetst voor een mogelijke ontwikkeling van het gebied tussen de spoorlijn (Hardenberg-Emmen) en het kanaal (Almelo-De Haandrik), waarvan het gebied De Boschkamp een onderdeel is.

Tijdens deze avond, die door ongeveer 70 belangstellenden is bezocht, is voor wat betreft het bedrijventerrein De Boschkamp met name aandacht gevraagd voor:

- de (inpasbaarheid van de) bestaande woningen in het plangebied;
- de mogelijkheid om zelf bouwplannen te verwezenlijken;
- de eisen die de projectontwikkelaar kan stellen aan de bouwplannen;
- de eisen waaraan de bedrijfsbebouwing moet voldoen (om te voorkomen dat er een woonbuurt ontstaat).

Daarnaast is er de mogelijkheid geboden om tot en met 17 juni schriftelijk te reageren op de plannen. Er is 1 schriftelijke reactie ingekomen, die betrekking heeft op de nieuwbouw van een burgerwoning. Deze reactie is inmiddels door de tijd achterhaald.

In het kader van het vooroverleg is met het Waterschap Velt en Vecht contact opgenomen in verband met het op te stellen basisrioleringsplan.

Tevens is in het kader van het artikel 10 Bro-overleg het plan toegezonden aan de provincie met het verzoek hier tijdig op te reageren in verband met het vervallen van het voorkeursrecht medio oktober 2000. Wegens grote drukte bleek behandeling in de ppc nog zeker 5 maanden te duren.

## VIII VASTSTELLING

Ingaande 24 oktober 2000 heeft voorliggend bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Boschkamp, fase II" ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend welke allen ontvankelijk zijn verklaard. Tevens is de overlegreactie van de provincie ontvangen. Dit provinciale advies is bij de vaststelling van het plan betrokken.

Een en ander heeft ertoe geleid dat de raad, bij besluit van 1 maart 2001 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Boschkamp, fase II" gewijzigd heeft vastgesteld. De wijzigingen hebben (in het kort) betrekking op:

- de bouwmassa voor de Wavin;
- aanvullingen op de toelichting naar aanleiding van de provinciale reactie;
- verwijzingen binnen de voorschriften;
- een andere tekst voor artikel 13 (zone i.v.m. de Wet Geluidhinder);
- de introductie van een nieuwe bestemming. Dit is een vorm van dubbelbestemmen bestaande uit de bestemming stedelijke voorzieningen en de bestemming parkeren op één locatie.

In de bijlage is het raadsvoorstel en het raadsbesluit te vinden waarin op de zienswijzen en de gewijzigde vaststelling ingegaan wordt.

De hogere grenswaarden in het kader van de Wet Geluidhinder zijn (nog) niet toegekend. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Het besluit voor de hogere grenswaarden is spoedig te verwachten.