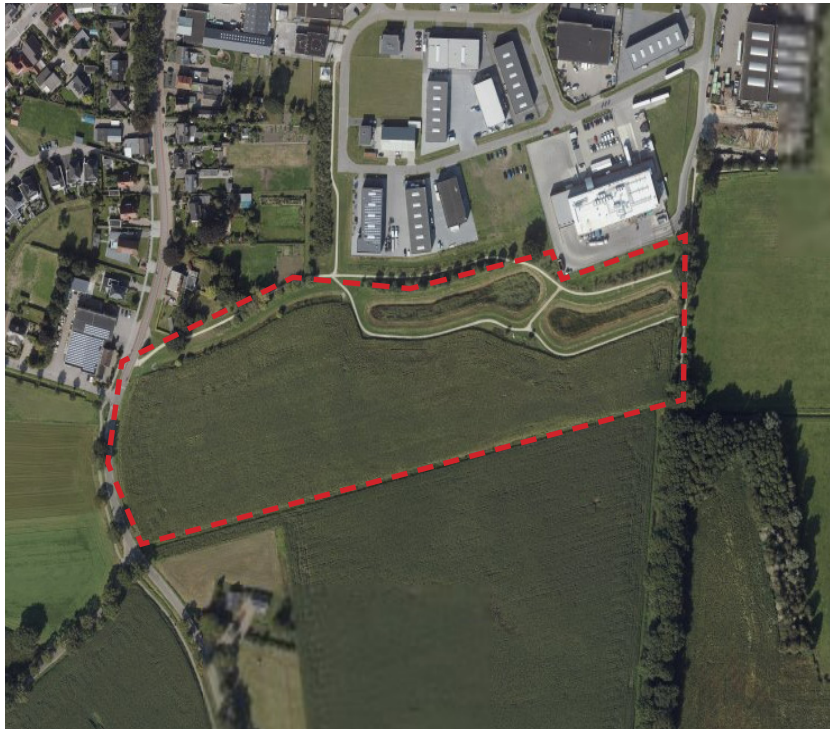




STEDENBOUWKUNDIG PLAN

19 DECEMBER 2022

INHOUD



Luchtfoto locatie (2021)

1. Inleiding
2. Vigerende bestemmingsplannen
3. Stedenbouwkundig plan
 - Plankaart
 - Groen en waterstructuur
 - Infrastructuur
 - Grondgebruik en kavelmaatvoering
 - Doorsnedes

Colofon

1. INLEIDING

Na afronding van bedrijventerrein De Telgen II in Heeten is er vanuit het lokale bedrijfsleven een behoefte aan meer bouwkavels. Deze behoefte was de aanleiding voor ontwikkeling van De Telgen III.

Voorliggend stedenbouwkundig plan geeft een impressie van de verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte van De Telgen III.

Het bedrijventerrein De Telgen III wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van De Telgen II. Het plangebied wordt globaal begrensd door het bestaande bedrijventerrein aan de noordzijde, de Poelweg aan de oostzijde, een bestaande sloot ter hoogte van Spekschateweg aan de zuidzijde en de Dorpsstraat aan de westzijde. Het totale plangebied beslaat circa 5,5 ha.



Zicht op de locatie vanaf het bestaande voetpad (Poelweg)



De ligging van Telgen III, ten zuiden van Heeten en bedrijventerrein Telgen II

2. VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN



Bestemmingsplan 'De Telgen, locatie Hutten'
bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'
bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Voor het plangebied De Telgen III en de directe omgeving zijn momenteel twee bestemmingsplannen relevant:

- Bestemmingsplan De Telgen, locatie Hutten
gemeente Raalte, onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-20)
- Bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020
gemeente Raalte, geconsolideerd (2021-06-02)

In het noordwesten van het plangebied is 'Bestemmingsplan De Telgen, locatie Hutten' van toepassing. Dit bestemmingsplan omvat in de huidige situatie een tweetal wadi's. Op dit gebied geldt de enkelbestemming 'Groen'.

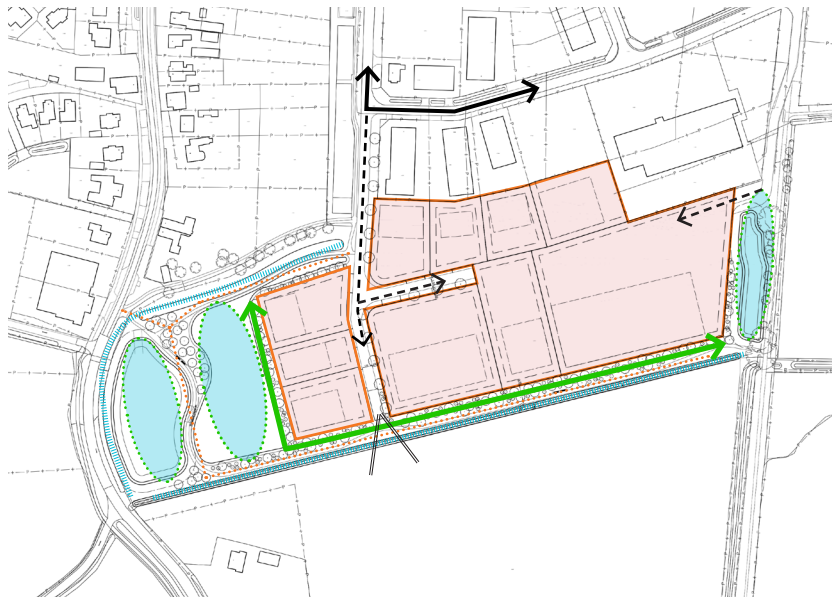
Het overige deel van het plangebied is gelegen in 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'. Voor het gehele gebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - landschapwaarden'.

Landschapswaarden worden als volgt gedefinieerd; 'de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur'.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein De Telgen III zal een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ruimtelijk concept



Deze kaart schetst de inrichting van De Telgen III in conceptvorm. Te zien is dat het bedrijventerrein aansluit op het bestaande Telgen II. Dit komt tot uiting in de aansluitende locatie van de bebouwing en het doortrekken van het bestaande stratenpatroon. Ten westen is er een ruime buffer tussen de Dorpsstraat en het de bedrijfspanden. Deze buffer biedt ruimte aan recreatie en waterberging. Het bedrijventerrein wordt visueel afgeschermd van de landelijke omgeving door middel van een robuuste groenstructuur aan ten minste de zuid- en westzijde.

Legenda

-  Bebouwd gebied
-  Groene buffer om kavels
-  Ontsluiting Telgen III
-  Bestaande ontsluiting Telgen II
-  Ommetje
-  Waterberging
-  Vizier richting het landschap

Plankaart De Telgen III



Uitgangspunt bij het ontwerp van De Telgen III is een ruimtelijke en fysieke aansluiting op het reeds bestaande bedrijventerrein De Telgen II en een landschappelijke inpassing aan met name de zuid- en oostzijde van het plangebied. Telgen II ligt een ruime meter hoger dan Telgen III, ter indicatie is een keerwand ingetekend.

Legenda

- Ommetje, halfverharding
- Rijbaan, asfaltverharding
- Kavels
- Bebouwing (indicatief)
- Keerwand (indicatief)
- Calamiteitenroute (grasbetontegels)
- Gazon met bomen
- Houtsingel
- Talud
- Gazon/bloemrijk gras
- Wadi
- Watergang
- Bankjes
- Voorziening maaiboot

Groen en Water



Bij de inrichting van De Telgen III is gestreeft naar een groene inrichting van de buitenruimte. Robuuste houtsingels zorgen ervoor dat het zicht op de toekomstige bedrijven vanaf het buitengebied grotendeels wordt ontnomen. In het zuidwesten wordt de bestaande IJzerweg doorgetrokken. De weg eindigt in een groen vizier richting het landschap. De groenstructuur draagt daarnaast bij aan een prettige wandelroute. De buitenruimte nodigt hierdoor uit voor een lunchwandeling of een ommetje vanuit de aangrenzende buurt.

Legenda

-  Gazon met bomen
-  Houtsingel
-  Talud
-  Gazon/bloemrijk gras
-  Wadi
-  Watergang
-  Bestaande, te behouden bomen

Infrastructuur



In het ontwerp is een duidelijke scheiding te zien tussen de smalle wandelpaden en het stratenpatroon dat voor de ontsluiting van de kavels dient. Het stratenpatroon sluit aan op de bestaande straten van De Telgen II. Er wordt een zuidelijke aftakking aan de IJzerweg gecreëerd. De situering van de wandelpaden stimuleert het lopen van een ommetje. De wandelpaden zijn vanuit de aangrenzende buurten toegankelijk vanaf de Dorpsstraat, de Poelweg en op twee plekken vanaf de IJzerweg. Op deze manier kan het nieuwe voetpad geïntegreerd worden in het bestaande netwerk van voetpaden.

Legenda

- Ommetje, halfverharding
- Rijbaan, asfaltverharding
- Calamiteitenroute (grasbetontegels)
- Uitloop rijbaan in grasbetontegels

Grondgebruik en kavelmaatvoering



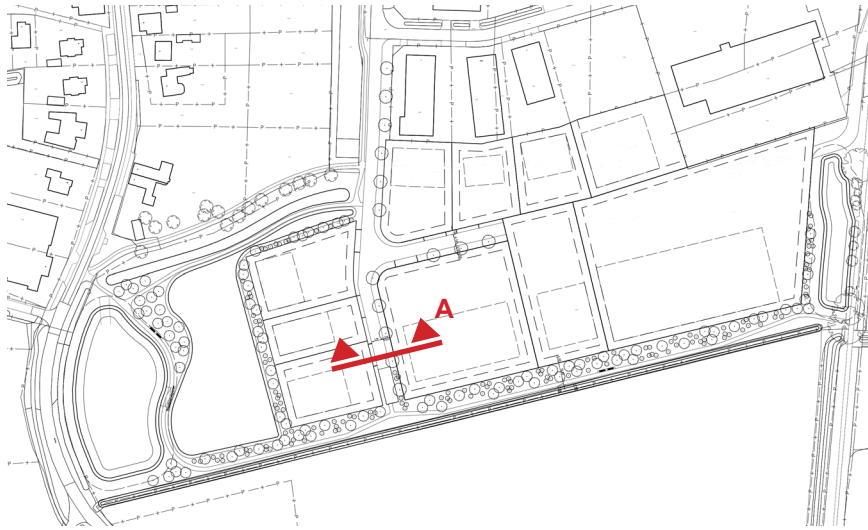
De Telgen III zal ruimte bieden aan 10 kavels. Voor ieder kavel geldt dat het bouwvlak maximaal 65% van het kavel beslaat. De ingetekende bebouwing is indicatief.

| Kavel | Oppervlakte |
|--------|-----------------------|
| A | 1.860 m ² |
| B | 1.465 m ² |
| C | 1.420 m ² |
| D | 2.150 m ² |
| E | 10.000 m ² |
| F | 3.075 m ² |
| G | 5.000 m ² |
| H | 2.000 m ² |
| I | 1.240 m ² |
| J | 1.740 m ² |
| Totaal | 29.950 m ² |

Legenda

- Kavels
- Bebouwing (indicatief)

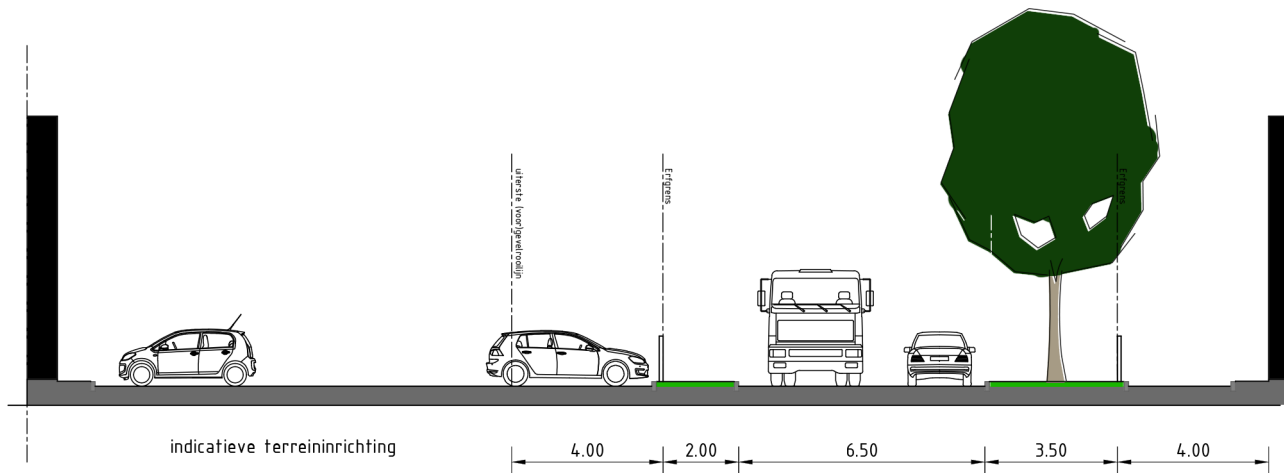
Doorsnedes



Locatie doorsnede A

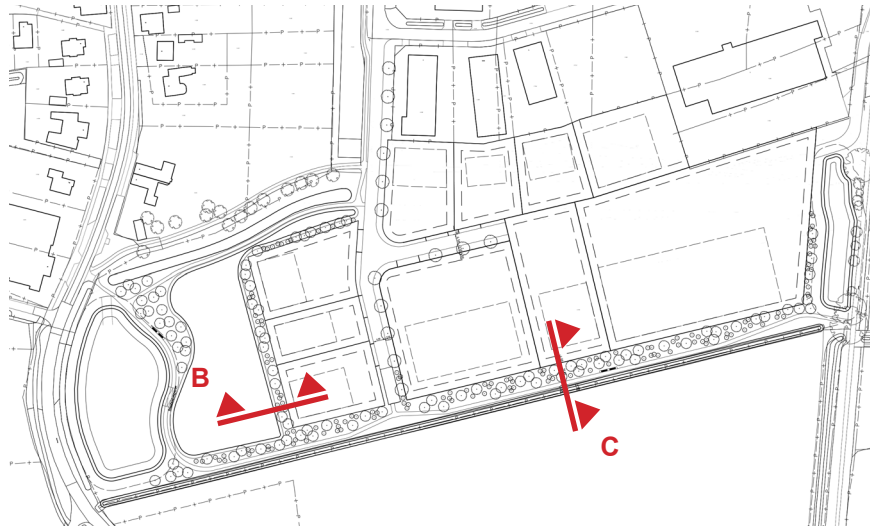
De doorsnede geeft een impressie van het straatprofiel van de doorgetrokken IJzerweg. De inrichting van het openbare gebied is in het stedenbouwkundig plan vastgelegd. de projectie van de voorgevel en terreininrichting is indicatief. De voorgevelrooilijn is echter vastgelegd op minimaal 4.0 meter vanaf de kavelgrens.

De benodigde parkeervoorzieningen dienen op het eigen terrein een plaats te krijgen.

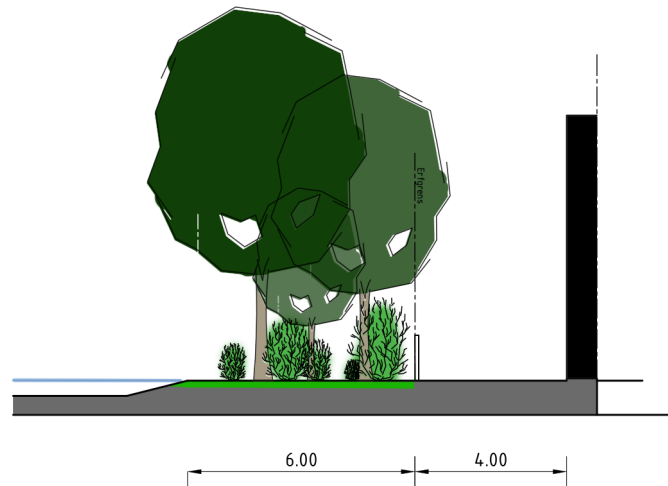


Doorsnede A, straatprofiel Telgen III

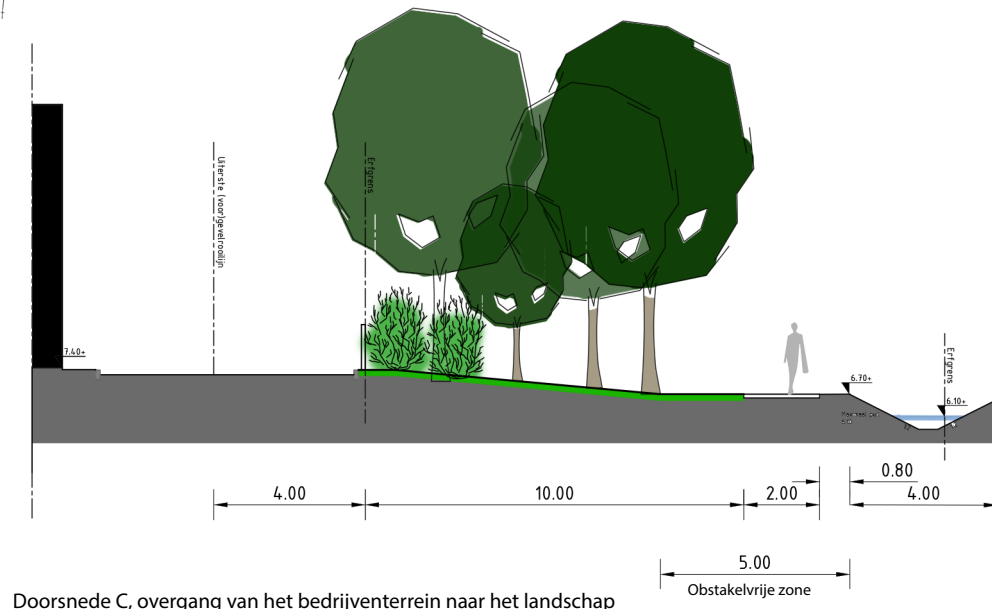
Doorsnedes



Locatie doorsneden B en C



Doorsnede B, overgang van het bedrijventerrein naar het openbaar gebied / wadi



Doorsnede C, overgang van het bedrijventerrein naar het landschap

Onderstaande doorsneden laten de overgang van het bedrijventerrein naar de buitenruimte zien. Doorsnede B laat de aansluiting (van de achterzijde) van het bedrijventerrein op de wadi zien.

Doorsnede C laat de overgang van het bedrijventerrein naar het landschap aan de zuidzijde zien. Ook hier wordt het bedrijventerrein 'ingepakt' door groen wat het zicht op het bedrijventerrein verminderd. Ook is er gekozen om een flauwe helling toe te passen ten noorden van het voetpad, op deze manier kan een deel van het talud van de sloot opgevangen worden. De watergang kent een obstakelvrije zone van 5 meter rondom.

COLOFON



Kerkplein 5
8121 BM Olst

T. : 0570 - 230 104

E. : info@burostedenbouw.nl

www.burostedenbouw.nl



Projectnummer : P00357

Contactpersoon: Ir. G.E. van der Werp

Datum : 19-12-2022

Buro Stedenbouw is onderdeel van:

