

Bestemmingsplan
Baron van Nagell-
straat

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

TOELICHTING

Inhoud:

- Hoofdstuk I Aanleiding en beschrijving
Hoofdstuk II Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk III Gevoerd overleg

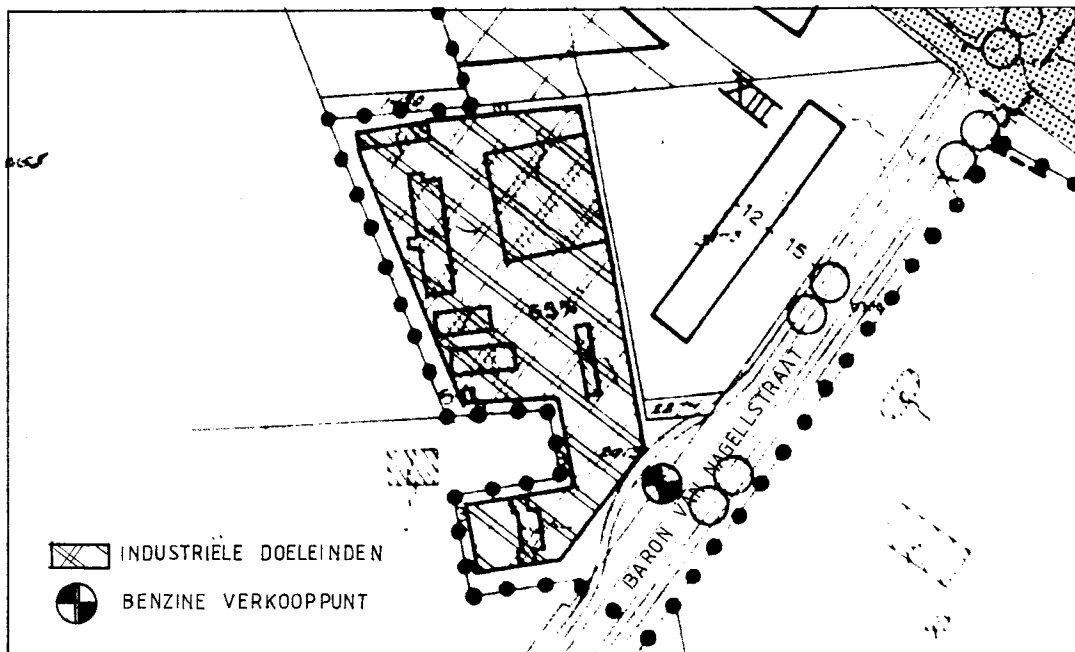
HOOFDSTUK I AANLEIDING EN BESCHRIJVING

1. Ligging en omvang van het plangebied.

Het plan heeft betrekking op een terrein gelegen tussen de percelen Baron van Nagellstraat 58 en 76 te Voorthuizen. De oppervlakte van het terrein is ongeveer 2 ha.

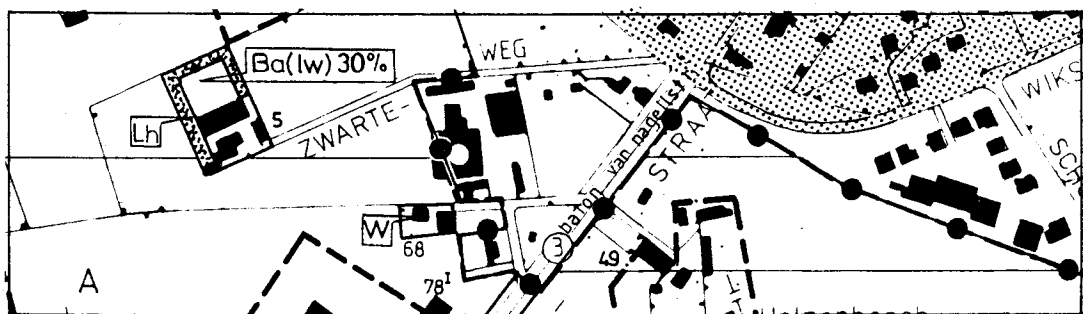
2. Bestemmingen volgens het bestemmingsplan Voorthuizen, dat geldt voor het noordelijk gedeelte van het terrein.

- "Industriële doeleinden"
- "Eengezinshuizen"
- "Voor- en zijtuinen"
- "Benzineverkooppunt"
- "Fietspaden"
- "Openbaar groen"



2. Bestemmingen volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1983, dat geldt voor het zuidelijke gedeelte van het terrein.

- "Woning"
- "Agrarisch gebied" zonder bouwperceel.



3. Aanleiding.

De reden voor het in procedure brengen van deze bestemmingswijziging is een tweetal verzoeken om medewerking voor het realiseren van bouwplannen in samenhang met een herindeling van het terrein.

Ten eerste heeft Industrie- en handelonderneming Vreugdenhil B.V., gevestigd Baron van Nagellstraat 64 te Voorthuizen, medewerking gevraagd voor het uitbreiden van het bedrijf (groothandel in melkpoederprodukten) op genoemd perceel. De uitbreiding heeft betrekking op de oostzijde en de zuidzijde van de bestaande bebouwing. Het is de bedoeling aan de zuidzijde - de voorkant - een nieuw kantoorgedeelte te realiseren, terwijl voor het overige de uitbreiding van de opslagcapaciteit wordt nagestreefd. In verband met deze plannen en gelet op de ligging van de huidige twee inritten naar het bedrijf wordt een herindeling van het voorterrein, dat nabij de Baron van Nagellstraat ligt, wenselijk geacht. Deze herindeling sluit aan bij het hierna nog te omschrijven tweede verzoek.

Vooropgesteld dat het uit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt gewenst is (nieuw)vestigingen van bedrijven en industrieën te concentreren, kan het soms acceptabel zijn van dit langzamerhand traditioneel geworden uitgangspunt af te wijken.

Als economische motieven daartoe geen aanleiding gaven zou het betreffende bedrijf naar Harselaar dienen te verhuizen. Harselaar is het gebied dat bij uitstek geschikt is voor een dergelijke onderneming en niet zonder reden. Het is gelegen tussen spoorlijn en snelweg op voldoende afstand van de twee aangrenzende kernen Barneveld respectievelijk Voorthuizen en direct bereikbaar vanaf het hoofdwegennet. De toegestane hoogte van de bouwwerken op Harselaar is 20 meter en die is door de schaal van infrastructuur en beschikbare ruimte, alsmede de aard van de gebouwen, alleszins acceptabel. Er is dus uit een ruimtelijk oogpunt alles voor te zeggen een dergelijk bedrijf op Harselaar te situeren.

Wordt de huidige locatie aan de Baron van Nagellstraat bekeken dan is die één kilometer verwijderd van Harselaar; in de schaal van dit gebied dus dichtbij. De bereikbaarheid van het bedrijf vanaf het hoofdwegennet is heel direct en eigenlijk beter dan van de meeste ondernemingen op Harselaar. Uit een oogpunt van bereikbaarheid en ontsluiting is de locatie dus uitstekend te noemen. Dit blijkt natuurlijk al uit het feit dat het bedrijf hier reeds vele jaren is gevestigd. In de loop der tijd zijn aanzienlijke investeringen gedaan. Het geldende bestemmingsplan liet de groei van het bedrijf tot de huidige omvang toe. Er bestaat nu een dringende behoefte aan een grote opslagcapaciteit. Op dit moment wordt reeds een - beperkte - opslagruimte elders gehuurd, doch deze ruimte is ontoereikend. Bovendien is het in het kader van de bedrijfsvoering nodig dat de afstand tussen de opslag en de verwerking van de produkten zo klein mogelijk is.

Milieu-hygiënisch beschouwd is de hinder voor de omgeving aanleiding een dergelijk bedrijf niet te dicht bij de wonin-

gen te situeren, maar de gewenste uitbreiding roept in dit opzicht geen overwegende bezwaren op. Er wordt ter plaatse niets geproduceerd, doch alleen gemengd. Melk- en weipoeders voor dierlijke en menselijke consumptie worden met bulktransporten aangevoerd en vervolgens na enkele toevoegingen in het algemeen weer in zakken afgevoerd. Het laden en lossen van de vrachtwagens is overigens aan de Baron van Nagellstraat gepland, zodat hiervan voor de omgeving geen overlast is te verwachten.

Ruimtelijk gezien is de uitbreiding evenwel niet zo vanzelfsprekend. Hoewel het bedrijf min of meer aansluit aan de dorpsbebouwing geeft het toch nog steeds de indruk afgezonderd te liggen, hetgeen versterkt wordt door het donkere silhouet van de silo. Uitbreiding naar het zuiden toe leidt op het eerste gezicht tot een verdere aantasting van het buitengebied. Echter verschillende factoren relativieren die conclusie.

Ten eerste is er nauwelijks sprake van buitengebied, geklemd als de locatie is tussen de bebouwing langs de oude Rijksweg in het noordwesten, de verspreide lintbebouwing langs de Baron van Nagellstraat en die van de Verbindingsweg.

Ten tweede zal bij verhuizing van het bedrijf wellicht de vrijkomende bebouwing in gebruik worden genomen door een bedrijf dat naar de omgeving een wezenlijke negatieve invloed heeft.

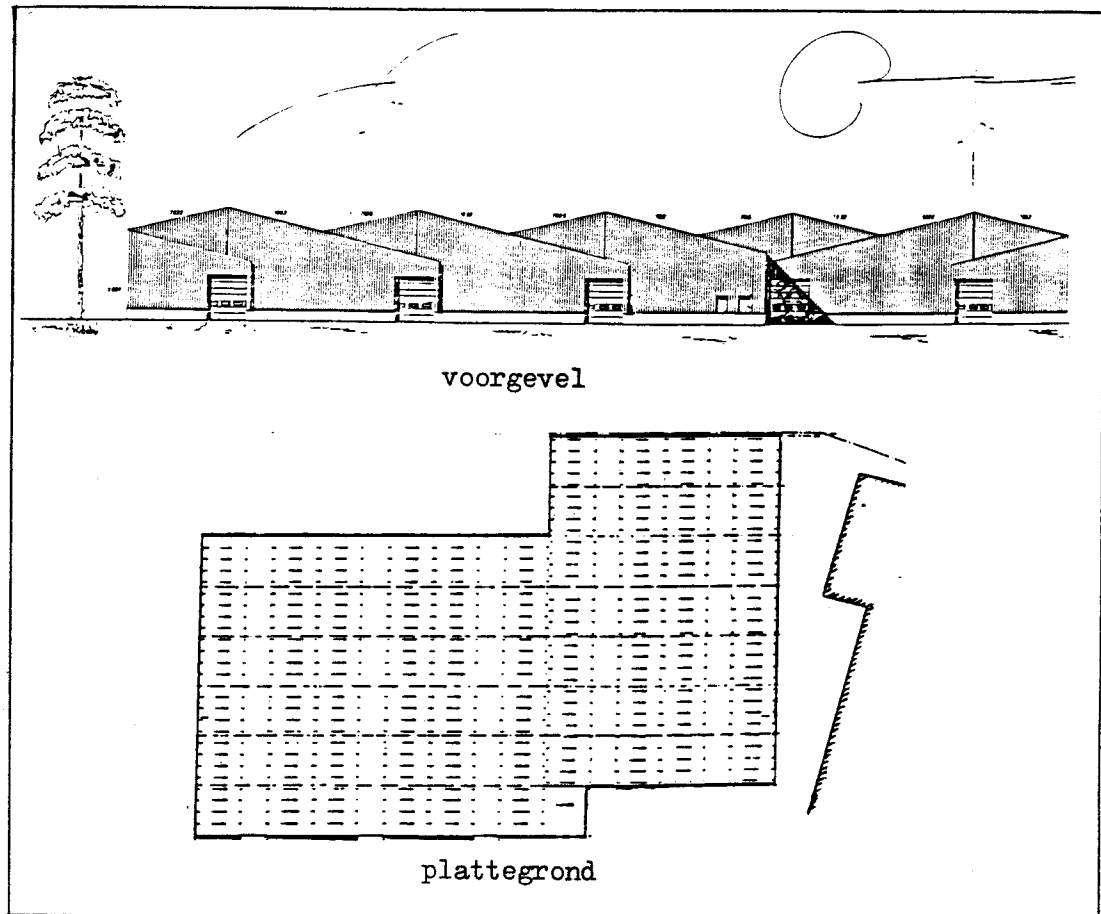
Tenslotte ziet het er naar uit dat in de niet al te nabije toekomst nieuwe claims op het gebied zullen komen waarbij in eerste instantie gedacht moet worden aan ondernemingen en in het geheel niet aan open agrarisch gebied.

Aldus kan niet zondermeer worden beargumenteerd dat het op planologisch/stedebouwkundige gronden noodzakelijk is dat het bedrijf ter plekke niet meer zou kunnen uitbreiden. Wel is duidelijk dat aan een eventuele uitbreiding eisen moeten worden gesteld aan de schaal en aan de hoogte van de bebouwing. Daarom is in een nauwe samenwerking met de gemeente door aanvraagster een bouwplan ontwikkeld dat ondanks enkele bedrijfstechnische bezwaren een gelede vorm heeft gekregen en door een bepaalde toepassing van het gevelmateriaal een lagere indruk maakt dan strikt genomen bij een dergelijk bedrijfshoogte verwacht zou worden. Ook zal de landschappelijke inpassing tenslotte het totaal ruimtelijk aanvaardbaar maken (zie figuur 3).

Het tweede verzoek is van Fina Nederland B.V. te 's-Gravenhage, die aan de Baron van Nagellstraat ter hoogte van het perceel Baron van Nagellstraat 64, reeds jaren een verkooppunt voor motorbrandstoffen exploiteert. Het verzoek houdt een verplaatsing van het verkooppunt in noordelijke richting in. Er ontstaan steeds meer problemen met de opstelling van tankende en wachtende auto's. Een vergroting van het verkooppunt is wenselijk. Realisering van dit plan sluit aan bij het plan van Industrie- en handelsonderneming Vreugdenhil B.V. om het voorterrein te gaan herindelen.

Het argument van Fina Nederland B.V., dat er problemen ontstaan, met name in de zomermaanden, ten gevolge van een te krappe omvang van het verkooppunt wordt onderschreven. Soms moeten auto's aan de kant van de Baron van Nagellstraat wachten, omdat de beschikbare opstellingsruimte vol is. Gezien de grote verkeersdrukte op deze weg ontstaat er dan een onveili-

ge verkeerssituatie. Een verplaatsing van het verkooppunt naar de overzijde van de Baron van Nagellstraat is uiterst onaantrekkelijk voor de exploitante van het verkooppunt, aangezien hoofdzakelijk de automobilisten die richting rijksweg A-1 rijden van het verkooppunt gebruik maken. Derhalve zal bovendien de veiligheid nog meer in gevaar komen. Tegen inwilliging van het verzoek van Fina Nederland B.V. bestaan gelet op het vorenstaande eveneens geen overwegende bezwaren.



Figuur 3.

Uitbreidingsplan aan de zuidzijde bestaande bebouwing.

4. Aard en beschrijving van het plan.

Gekozen is voor een afzonderlijke bestemmingswijziging, aangezien op deze situatie twee bestemmingsplannen van toepassing zijn.

Aan het terrein waarop de bestaande bebouwing ligt en de uitbreidingen zijn geprojecteerd van Industrie- en handelonderneming Vreugdenhil B.V. is een bedrijfsbestemming gegeven. In de voorschriften is geregeld dat slechts een gebruik als groothandel in melkpoederprodukten is toegestaan. Door middel van een vrijstellingsmogelijkheid kan een gebruik voor andere handels-, nijverheids- en dienstverlenende bedrijven worden

toegestaan, mits hierdoor geen gevolgen, dan wel overwegend gunstige gevolgen voor de functie van het omringende woongebied ontstaan.

Zoals onder punt 3. is opgemerkt, vraagt de plek een zorgvuldige inpassing van de uitbreiding aan de westzijde.

Gezien de omvang van de nieuwe vloeroppervlakte aan opslagruimte is een plattegrond ontwikkeld die het mogelijk maakt het nieuwe gebouw in twee delen te onderscheiden waarvan de kaprichingen haaks op elkaar staan. Bovendien zijn, ondanks enige bedrijfstechnische bezwaren, verspringende grondlijnen gedacht. Ook de kleurstelling zal er toe bijdragen dat het dreigende effect van grootschaligheid wordt vermeden en dat het silhouet minder opvalt. Tenslotte wordt langs de zijden waar het bedrijfstechnisch mogelijk is een groensingel aangebracht. Op basis van bovengenoemd concept zijn de verschillende bestemmingsgrenzen en hoogtematen bepaald.

De nieuwe vestigingsplaats voor het verkooppunt voor motorbrandstoffen is als zodanig bestemd. Aan de hand van een bebouwingspercentage wordt de oppervlakte aan bebouwing geregeld.

Het bestaande fietspad is in verband met het mogelijk maken van de plannen van betrokkenen verlegd. De veiligheid voor de (brom)fietsers wordt hierdoor verbeterd omdat er sprake zal zijn van één inrit naar het perceel Baron van Nagellstraat 64 die goed te overzien is.

De bestaande woningen op de percelen Baron van Nagellstraat 70 en 72 zijn positief bestemd. De bedrijfswoning op het perceel Baron van Nagellstraat 68 is door middel van een verbindingsteken onder de bestemming "Bedrijf" gebracht.

5. Milieuaspecten.

Ten aanzien van de geluidsgevoelige bestemmingen is er sprake van het vastleggen van de bestaande toestand. Er worden geen nieuwe woningbouwmogelijkheden gecreëerd. Een nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is zodoende niet vereist.

In de geldende bestemmingsplanvoorschriften, die van toepassing zijn op het huidige terrein van de groothandel in melkpoederprodukten is reeds de bepaling opgenomen, dat ter plaatse de vestiging van een zogenaamde A-inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder niet is toegestaan. Deze bepaling is ook nu weer toegevoegd.

Zowel voor de uitbreiding van de groothandel in melkpoederprodukten als voor het verkooppunt van motorbrandstoffen is een vergunning ingevolge de Hinderwet noodzakelijk. Hierover is reeds overleg gepleegd, ondermeer met de inspectie van de Volksgezondheid. Verwacht mag worden dat vergunningverlening op basis van de aard van de hinderwetplichtige activiteiten mogelijk zal zijn. Het verbinden van voorwaarden aan de vergunningen zal overigens wel nodig zijn.

Vanwege de omvang van de uitbreiding van de groothandel in melkpoederprodukten is langs de rand van het terrein een groensingel geprojecteerd. Op deze wijze kan landschappelijk gezien een aanvaardbare oplossing worden verkregen.

HOOFDSTUK II ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De bebouwingsmogelijkheden die het plan biedt zullen door verzoeksters worden gerealiseerd. De kosten van uitvoering van de overige aanpassingen, waaronder ook de verlegging van het fietspad is begrepen, zullen eveneens voor hun rekening komen. Voor het gebruik van gronden, die eigendom zijn van de gemeente Barneveld, zullen evenals nu al het geval is huurcontracten worden afgesloten.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is hierdoor voldoende verzekerd.

HOOFDSTUK III GEVOERD OVERLEG

Het voorontwerp voor het bestemmingsplan is om advies naar de Provinciale Planologische Commissie gezonden. De Kleine Subcommissie Gemeentelijke Plannen uit genoemde commissie heeft in haar advies van 21 juli 1988 nr RO/PC88.18565-PC2005/jd/8950D, de navolgende opmerkingen gemaakt:

"A. PLAN

Het planonderdeel, dat op de groothandel in melkpoederprodukten betrekking heeft, roept bij de subcommissie voornamelijk bedenkingen op. De uitbreiding van het bebouwd oppervlak met ca 5.000 m² betekent een zodanige schaalvergroting, dat verplaatsing naar een industrieterrein (b.v. het nabijgelegen terrein Harselaar) serieus moet worden gestimuleerd, conform het provinciaal beleid ter zake.

De toelichting toont onvoldoende aan dat een, ook door uw gemeente voorgestane, verplaatsing niet realiseerbaar is.

Indien echter zwaarwegende argumenten noodzaken het huidige voorstel te handhaven, dan dient dit in de stukken zodanig te worden onderbouwd, dat een goede stedenbouwkundig/planologische afweging mogelijk wordt gemaakt.

Voorts zullen de hinderaspecten in relatie tot de nabij gelegen burgerwoningen nader moeten worden belicht. Zo is thans nog onduidelijk of aan het bedrijf een Hinderwetvergunning kan worden verleend en zo ja, onder welke voorwaarden.

In de huidige situatie is dit niet te toetsen.

Met de overige planonderdelen kan worden ingestemd.

B. VOORSCHRIFTEN

1. Artikel 26, onder a

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor uitbouwen aan woningen mits de openheid van het woongebied niet onevenredig wordt aangetast.

Het begrip "de openheid van het woongebied" kan door burgemeester en wethouders en in beroep de raad eenzijdig van een inhoud worden voorzien.

Dit begrip is onvoldoende concreet om als toetsingscriterium te dienen en moet daarom uit het oogpunt van rechtszekerheid van belanghebbenden onaanvaardbaar worden geacht.

2. Artikel 46 (overgangsbepalingen)

Het voorbehoud ten aanzien van de onteigening ware zodanig te omschrijven, dat dit vervalt indien op het tijdstip van aanvragen van de bouwvergunning de raad niet tot onteigening heeft besloten (KB 14 januari 1987, nr. 91, Zaanstad).

Gelet op het vorenstaande ontraadt de subcommissie u het plan, voor wat de bedrijfsbestemming betreft, verder in procedure te brengen.

Indien verplaatsing van de groothandel tot de onmogelijkheden mocht behoren, dan ware een nieuw plan voor te leggen, voorzien van een nadere onderbebouwing en aanvullende gegevens".

De opmerkingen van de subcommissie geven aanleiding tot het maken van de volgende reactie, waarbij de indeling van het weergegeven advies is aangehouden.

A. PLAN

Het gemeentebestuur is het met de subcommissie eens dat (nieuw)-vestigingen van bedrijven en industrieën uit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt in het algemeen geconcentreerd moeten worden op een industrieterrein, in dit geval Harselaar. Indien er sprake is van een uitbreiding van een bestaand bedrijf kunnen bepaalde factoren een zodanige rol spelen dat het acceptabel is om van dit uitgangspunt af te wijken. In hoofdstuk I onder punt 3. (Aanleiding) wordt uitgebreid op deze factoren ingegaan die de uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie kunnen rechtvaardigen. Een samenvatting is hier evenwel op zijn plaats. Reeds in een vroeg stadium is overleg gevoerd met de directie van het bedrijf over de wenselijkheid tot verplaatsing. Deze verplaatsing zal ten opzichte van een uitbreiding ter plaatse grote extra investeringen tot gevolg hebben, die voor het bedrijf onaanvaardbaar zijn. Van de zijde van de gemeente is de financiering van deze kosten niet mogelijk, terwijl een bijdrage uit andere fondsen voor de bedrijfsverplaatsing evenmin toereikend zullen zijn. Economische motieven noodzaken zodoende het bedrijf aan de Baron van Nagellstraat voort te zetten en uit te breiden. Bedrijfstechnisch is een splitsing van het bedrijf, waardoor de opslagruimte elders zou moeten worden gerealiseerd, niet verantwoord. Voorts kan op milieu-hygiënisch/planologisch/stedebouwkundige gronden niet worden beargumenteerd dat het bedrijf niet meer zou kunnen uitbreiden. Redenen voor het gemeentebestuur medewerking te verlenen aan de gevraagde uitbreidingsplannen.

Omtrent de hinderaspecten heeft nog nader overleg plaatsgevonden met de inspectie van de Volksgezondheid. Zowel de bouwplannen van Vreugdenhil B.V. als het plan van de FINA het tankstation te verplaatsen voldoen aan de eisen die uit de toepassing van de Hinderwet voortvloeien. De benodigde hinderwetvergunningen zullen zodoende kunnen worden verleend onder het stellen van voorwaarden, die voor deze inrichtingen gebruikelijk zijn.

B. VOORSCHRIFTEN

1. Artikel 26, onder a (uitbouwen woningen).

Een toevoeging aan een vrijstellingsbepaling, zoals omschreven onder a. van artikel 26 kan in het algemeen niet gemist worden. Hiermede wordt het toetsingskader nader begrensd. Het is een noemer voor die zaken die bij de beoordeling van dergelijke uitbrouwen door de bewoner en gemeente van belang worden geacht.

Wanneer de toevoeging wordt weggelaten kan een goede afweging van belangen niet plaatsvinden. Aangezien ieder geval weer anders kan zijn wordt de toevoeging in het algemeen nodig geacht. Gelet op de zeer specifieke situatie die nu aan de orde is, waarbij door middel van een tuinbestemming aan de overzijde van de toegangsweg de openheid reeds voldoende is gewaarborgd, kan het criterium evenwel worden weggelaten. Dit betekent dat wanneer wordt voldaan aan de overige eisen de vrijstelling zondermeer moet worden verleend.

2. Artikel 46 (overgangsbepalingen).

Verwezen wordt naar KB 14 januari 1987, bedoeld zal zijn een uitspraak van 14 februari 1987. De Kroon acht de zinsnede "behoudens onteigening overeenkomstig de wet" niet in strijd met de rechtszekerheid. Het tijdstip van de aanvraag om een bouwvergunning wordt bepalend geacht of er sprake is van een onteigening overeenkomstig de wet. Artikel 46 is aangevuld overeenkomstig deze uitspraak en de suggestie van de subcommissie.

Overeenkomstig het verzoek van de Kleine Subcommissie Gemeentelijke Plannen is het voorontwerp voor het bestemmingsplan opnieuw om advies gezonden naar de Provinciale Planologische Commissie. De genoemde subcommissie heeft in haar advies van 1 november 1988 nr R088.29242-PC2008/0/rs/9819D, nog de volgende opmerkingen gemaakt:

"Na de door u gegeven nadere onderbouwing kan de subcommissie met het plan instemmen.

In de toelichting (pag. 7) is een passage opgenomen met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van het betreffende gebied waarbij in eerste instantie gedacht moet worden aan ondernemingen en in het geheel niet aan open agrarisch gebied. Dit geeft de subcommissie aanleiding u te verzoeken dit gebied in de beschouwingen te betrekken en daarvoor een adequate stedenbouwkundige regeling te treffen, waarbij gelijktijdig gekeken kan worden naar de landschappelijke aankleding van dit enigszins amorfe gebied.

Ten aanzien van de voorschriften wordt opgemerkt dat de definitie voor groothandel ontbreekt, terwijl het bedrijf toch een groothandelsfunctie heeft. U wordt verzocht de volgende definitie in uw voorschriften op te nemen: "het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel, aan die personen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming bedrijfsmatig aanwenden.

De subcommissie adviseert u deze aangelegenheid, met inachtneming van hetgeen werd opgemerkt, verder in procedure te brengen."

Ten aanzien van de eerste opmerking van de subcommissie omtrent de toekomstige ontwikkeling van het gebied kan naar voren worden