

**Bestemmingsplan
Hoofdstraat XXV**

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

GEMEENTE BARNEVELD

Nr 19.1032

342

TOELICHTING

Inhoud:

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

HOOFDSTUK I

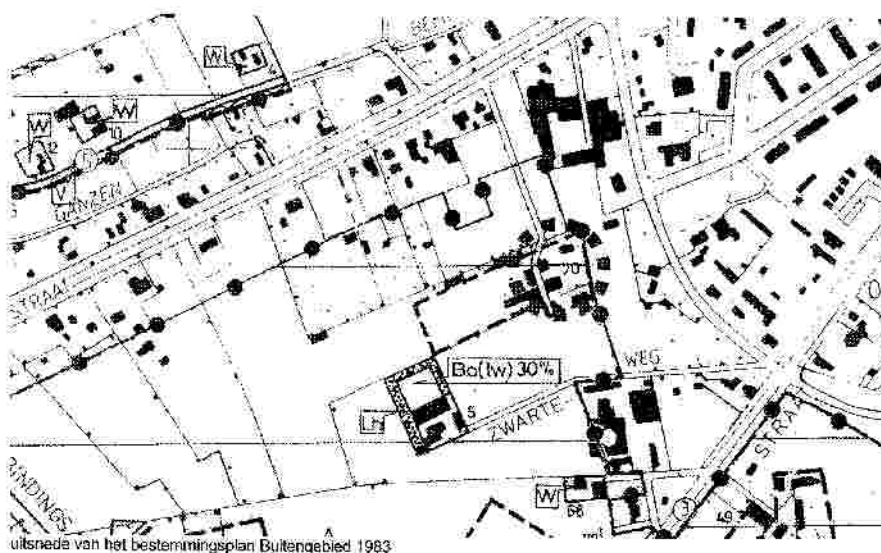
AANLEIDING EN BESCHRIJVING

1. Ligging en omvang van het plangebied.

Het plangebied betreft het perceel Hoofdstraat 70 in Voorthuizen bestaande uit de kadastrale percelen gemeente Voorthuizen, sectie G, nummers 4791, 4792 en 4793. Het bouwplan betreft het bouwen van een vrijstaande woning en een bedrijfspand ten behoeve van een bedrijf in dakbedekkingsmaterialen, kelderafdichting en vochtwering. De percelen hebben samen een oppervlakte van 6527 m².

2. Bestemmingen volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1983.

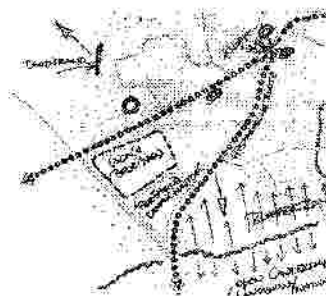
"Agrarisch gebied met behoud van landschapswaarden" met de aanduiding bouwperceel.



uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied 1983

Het perceel is buiten het bestemmingsplan Buitengebied 2000 gehouden, omdat tijdens de inventarisatie is gebleken dat het toenmalige gebruik afweek van hetgeen was toegestaan.

Met het oog op de ontwikkelingsmogelijkheden voor plaatselijk verzorgende bedrijven aan de Verbindingsweg zoals omschreven in de structuurvisie gemeente Barneveld 2015 en het feit dat er tegen dit voorgestelde gebruik op het perceel Hoofdstraat 70 geen planologische bezwaren bestaan, is besloten het gebruik te legaliseren in een op zich zelf staand bestemmingsplan.



uitsnede visie-kaart kern Voorthuizen van de structuurvisie gemeente Barneveld "Kompas naar 2015"

3. Aanleiding.

aanwezige woning

De kavel hoort weliswaar door de huidige functie niet functioneel tot het buitengebied, maar heeft door zijn agrarische karakter, omzoomd met grote bomen en de mogelijkheid om de boerderij te zien liggen vanuit de wijk, een bijzondere waarde.

Het behouden van het zicht op de boerderij is vanuit een ruimtelijk perspectief wenselijk. Verder dienen de aanwezige bomen zoveel mogelijk behouden te blijven. Met name de solitaire boom op de noordoek van het perceel mag geen hinder ondervinden van toekomstige activiteiten.

legalisering bedrijf

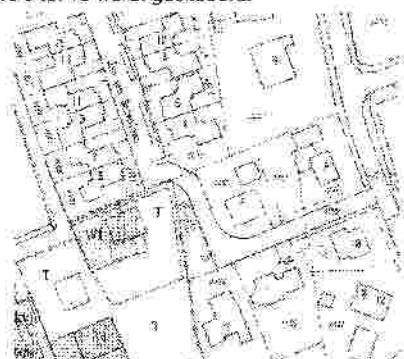
Sinds 1999 is er sprake van een gewenste bestemmingswijziging om het reeds gevestigde bedrijf in dakbedekkingsmaterialen, kelderafdichting en vochtwering (magazijn, kantoorruimte en showroom) te legaliseren. Het aansluitende gebied is in de structuurvisie aangewezen als mogelijk vestigingsgebied voor lokale bedrijven met een lage milieubelasting. Ook voor wat betreft de oppervlakte van 325 m² in gebruik te nemen voor kantoorruimte is er geen planologisch overwegend bezwaar. In het geval de bijgebouwen behorende bij de woning en de kantoorruimte worden geconcentreerd in één gebouw mag er een gebouw van 360 m² worden gerealiseerd. Indien onderkelderd mag er een gebouw van 180 m² worden gerealiseerd.

bouw vrijstaande woning

De locatie leent zich voor de bouw van een vrijstaande woning, indien de woning in het verlengde van de rij woningen Jan van Galenstraat nummers 5 tot 15 wordt gesitueerd.

De woning sluit de rij dan als ware af en zal door zijn ruime voortuin de doorkijk naar de boerderij en het daarbij horende agrarische karakter behouden laten. Ook behoudt de boerderij dan voldoende ruimte.

De ontsluiting van het perceel zal moeten geschieden door het aanleggen van een inrit door de gemeentelijke groenstrook recht op de Jan van Galenstraat. Bij de realisatie dient daarbij rekening gehouden te worden met de aanwezige kabels en leidingen. Verder zal uit het oogpunt van verkeersveiligheid het groen ter plaatse van de uitrit laag moeten blijven, zodat er voldoende zicht is.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Hoofdstraat XXV

4. Aard en beschrijving van het plan.

Gezien de gevraagde wijziging is gekozen voor een op zich staand bestemmingsplan. Op een later moment zal het bij een nieuw te maken bestemmingsplan voor Voorhuizen getrokken worden.

De westelijke kant van het perceel krijgt de bestemming "Bedrijf" met de codering dkv, dit staat voor bedrijf in dakbedekkingsmaterialen, kelderafdichting en vochtwering en "Erf bij bedrijf". Binnen de bestemming zijn de bebouwingspercentages en goot- en nokhoogte aangegeven.

De voorheen agrarische bedrijfswoning krijgt een woonbestemming (WI) met daarop een hoofdbouwmassastrook, het gedeelte van het perceel ten zuiden van deze woning houdt een agrarische bestemming zonder bouwblok.

Het gedeelte van het perceel direct naast de woningen aan de Jan van Galenlaan waar de vrijstaande woning komt te staan, krijgt eveneens een woonbestemming WI met daarop de aanduiding bouwmassastrook. Het middengedeelte en de grond aan de voorgevelzijde van de woningen krijgt een "Tuin" bestemming.

5. Milieuaspecten.

bodem:

In januari 2002 is door Grondvitaal Milieutechnisch Bodemonderzoek op het perceel Hoofdstraat 70 een verkennend bodemonderzoek (projectnr. 20018243) uitgevoerd. Naar aanleiding van dit rapport is op verzoek van de gemeente aanvullend onderzoek verricht. In september 2004 is door Grondvitaal milieutechnisch Bodemonderzoek op hetzelfde perceel een aanvullend onderzoek (projectnr. 411075) uitgevoerd, volgens de NEN 5740.

Op basis van de resultaten van de onderzoeken wordt geconcludeerd dat in de bovengrond een overschrijding van de streefwaarde van zink en PAK is vastgesteld. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde van chroom en koper geconstateerd.

Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem van de onderzoekslocatie van een zodanige kwaliteit is dat er sprake is van reële risico's voor de volksgezondheid en het milieu. In dit kader zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het vastleggen van de nieuwe bestemming en voor de eventuele afgifte van een bouwvergunning.

geluid:

De te bouwen woning is gelegen op ongeveer 185 meter uit het hart van de Hoofdstraat. Alhoewel de Hoofdstraat een weg is met een onderzoekszone van 200 meter, is akoestisch onderzoek in dit geval niet nodig. Gezien de afstand en de tussenliggende woon- en bedrijfsbebouwing wordt de nieuw te bouwen woning nagenoeg volledig van de Hoofdstraat afgeschermd.

water:

Het bouwplan betreft de bouw van een vrijstaande woning, in aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Jan van Galenlaan, en het bouwen van een bedrijfspand achter op het perceel. In Voorthuizen ligt ter plaatse een gemengd stelsel. Dit betekent dat zowel het huishoudelijk afvalwater als het hemelwater dat op het verharde oppervlak wordt opgevangen via dit systeem wordt afgevoerd. Het perceel is gelegen op de rand van het dorp en het buitengebied. Er zijn rond het perceel nog diverse slootjes zichtbaar.

Gezien de geringe druk op het oppervlaktewater, de beheersbaarheid van het afwateren van het hemelwater en de kosten voor het aanleggen en onderhouden van een infiltratiesysteem, is het direct afwateren van het hemelwater op de aanwezige slootjes in deze situatie een pragmatische oplossing.

Het waterschap heeft echter aangegeven voorkeur te geven aan infiltratie van het hemelwater in de bodem. De basis voor deze insteek is terug te vinden in de afkoppelbeslisboom. Pas indien blijkt dat infiltratie niet mogelijk is, zou het hemelwater naar de slootjes geleid mogen worden.

In beide toepassingen is van belang dat verontreiniging van het hemelwater door uitlopende bouwmaterialen voorkomen wordt. Daar waar sprake is van onverhard oppervlak zal het regenwater in de bodem infiltreren.

flora en fauna:

Vanwege het ontbreken van grote groenstructuren, de ligging in de kern Voorthuizen en de huidige bestemming en het huidige gebruik van het perceel bestaat niet de verwachting dat op het perceel bijzondere flora of fauna voorkomen. Tegelijkertijd kan nooit worden uitgesloten dat tijdens de bouwwerkzaamheden alsnog de aanwezigheid van beschermde soorten wordt geconstateerd. Als blijkt dat de werkzaamheden leiden tot verstoring van aanwezige soorten, zal daarvoor alsnog een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden. Er bestaat op voorhand echter geen reden om veldonderzoek uit te voeren naar aanwezige flora en fauna.

archeologie:

Het perceel, Hoofdstraat 70 is gelegen in een gebied dat op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uit 1998 de waarde 'laag' heeft toegekend gekregen. Het perceel ligt op de rand van de bebouwde kom, buiten de historische kern van Voorthuizen. Met in acht name van de provinciale richtlijnen ten aanzien van archeologie hoeft voor locaties met deze waardering geen aanvullend onderzoek vooraf te worden verricht.

In het voorkomende geval dat tijdens ontgravingswerkzaamheden, ten behoeve van de realisatie van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, toch vondsten met archeologisch waarden worden gedaan, zal direct nader aanvullend archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

HOOFDSTUK II ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De aanvragers hebben het perceel in eigendom en zullen de bestemming zelf realiseren, zodat de economische uitvoerbaarheid afdoende verzekerd kan worden geacht.

HOOFDSTUK III GEVOERD OVERLEG

Gelet op de aard en omvang van de gedeeltelijke herziening is afgezien van overleg met verschillende instanties in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

In het kader van de inspraak heeft het plan van 24 december 2004 tot en met 20 januari 2005 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties binnengekomen.