



Bestemmingsplan "Buitengebied 1994, nr. 1" (Rijksstraatweg 70)

Toelichting

Ligging

Aan de Rijksstraatweg, direct zuidoostelijk van de spoorwegovergang bevindt zich in het buitengebied een winkel, werkplaats en benzineverkooppunt met LPG-installatie. O.a. ondergrondse tanks en bodem moeten voor 1 juli 1997 worden gesaneerd in het kader van het Werkprogramma Sanering Tankstations. De sanering zou ondermeer betekenen dat het tankstation geruime tijd niet bruikbaar zou zijn. De verkeerssituatie is in verband met de uitritten op korte afstand van de spoorwegovergang, alsmede in verband met de relatie met het aan de westzijde van de Rijksstraatweg te ontwikkelen woongebied Kalenberg verre van ideaal. Door het bedrijf iets in zuidelijke richting te verplaatsen, kunnen beide problemen worden aangepakt.

Voor de eigenaar was dit aanleiding om te overwegen of en welke uitbreidingen voor zijn bedrijf in de toekomst mogelijk zijn, om deze meteen in de plannen (en vergunningen) te betrekken.

Stedebouwkundige aspecten

Eigenaar en leverancier van de brandstoffen hebben in dat kader het verzoek gedaan om het benzineverkooppunt te verplaatsen naar een terrein, gelegen direct ten zuiden van het huidige bedrijf. Dit terrein is eigendom van de eigenaar van de winkel en het benzinestation. In eerste instantie richt het verzoek zich op bebouwing aan de zuidzijde van het beoogde terrein. Probleem daarbij is dat het benzinestation een meer dominerende rol in het landschap (nu) en het straatbeeld (toekomst) vervult dan noodzakelijk. Naar aanleiding van dit overleg is het bouwplan aangepast en is de bebouwing maximaal opgeschoven naar het bestaande bedrijf. Dit bestemmingsplan heeft tot doel medewerking te verlenen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1984" en daarmee verplaatsing van het bestaande benzinestation mogelijk te maken. Het plan loopt daarmee vooruit op de realisering van woningbouw in Kalenberg en daarin passend, bedrijfsbestemmingen langs de Rijksstraatweg.

Milieu-aspecten

Voor het wijzigen van een verkooppunt voor motorbrandstoffen is een vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer noodzakelijk. Leidraad voor de beoordeling van de milieuhygiënische consequenties zijn de op de Wet Milieubeheer gestoelde AMVB's voor tankstations voor het wegverkeer en L.P.G.-tankstations. Laatstgenoemde AMVB schrijft ondermeer voor dat er voor wat betreft de opslagtank voor L.P.G., het vulpunt en de afleverzuil zowel externe als interne afstanden in acht moeten worden genomen. Hieraan wordt voldaan.

Ook is gezien of het nieuwe verkooppunt belemmeringen zou kunnen geven voor het plan Kalenberg, met name voor het gedeelte direct grenzend aan de Rijksstraatweg, omdat binnen een afstand van 80 meter vanaf het vulpunt geen woonbebouwing mag worden gesitueerd. Zoals uit bijgaande situatieschets is aangegeven valt een gedeelte in het plan Kalenberg. Woningbouw in die strook is ten gevolge van de geluidimmissies van de spoorlijn en de Rijksstraatweg nagenoeg niet mogelijk in verband met de normstelling in de Wet geluidhinder, zodat alleen nog over blijft een bestemming voor kantoren/bedrijven en/of aanverwante functies.



■

In het vervolgtraject dient nog aandacht besteed te worden aan de aanpassing van de infrastructuur c.q. de afstemming met de infrastructurele aspecten in het kader van de ontwikkeling van het plan Kalenberg.

Planmethodiek

In het plan is zoveel mogelijk aangesloten op de voor het buitengebied geldende voorschriften. Reden hiervoor is dat de oostelijk van de Rijksweg gelegen grond, in ieder geval voorlopig, planologisch deel uitmaakt van het buitengebied. Als in een later stadium het bestemmingsplan herzien zou worden in verband met het realiseren van Kalenberg, zal ook dit plan in de herziening worden betrokken. Een zonering zal dan noodzakelijk zijn.