

Bestemmingsplan
Hoofdstraat-XVIII

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

TOELICHTING

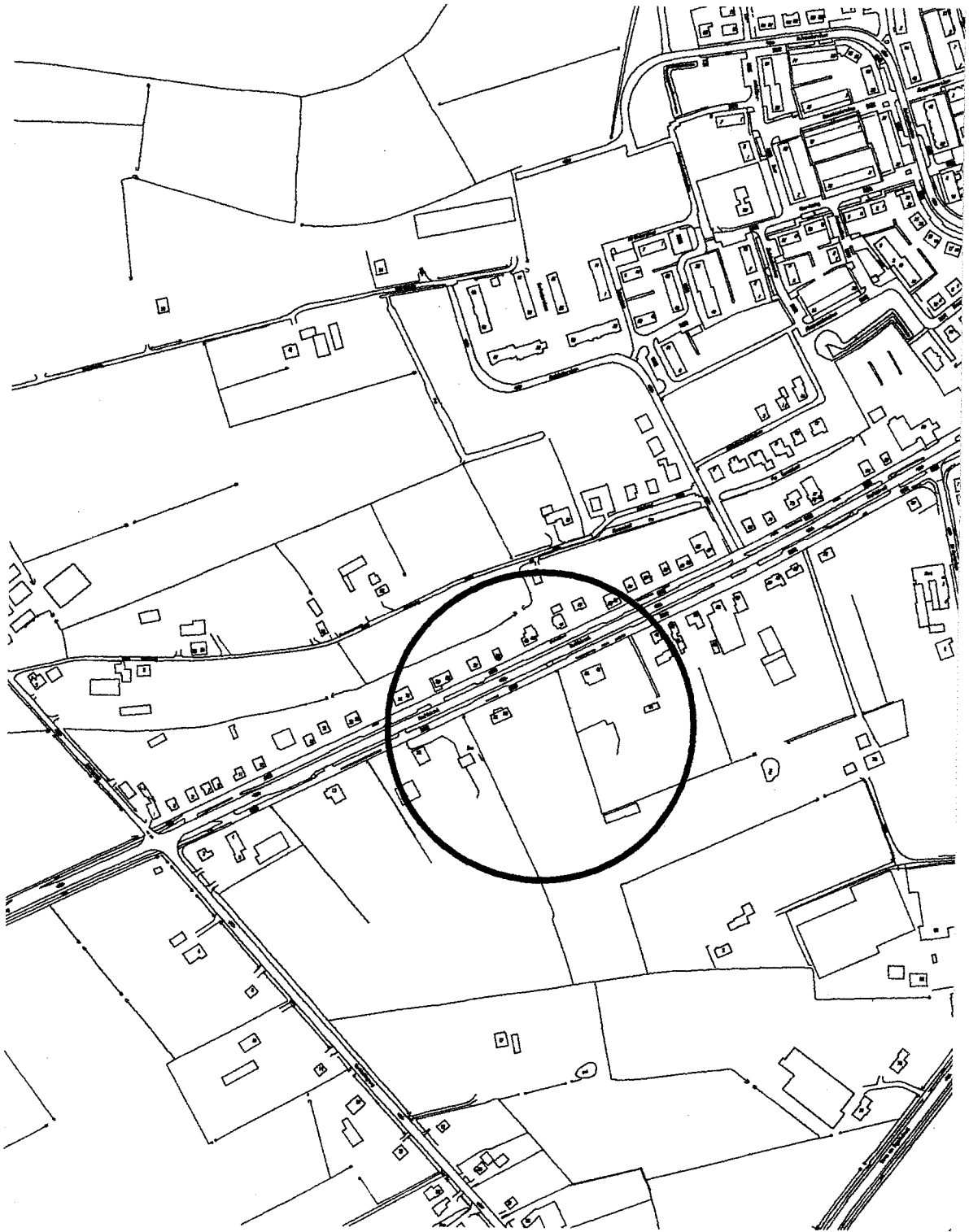
Inhoud:

- 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.

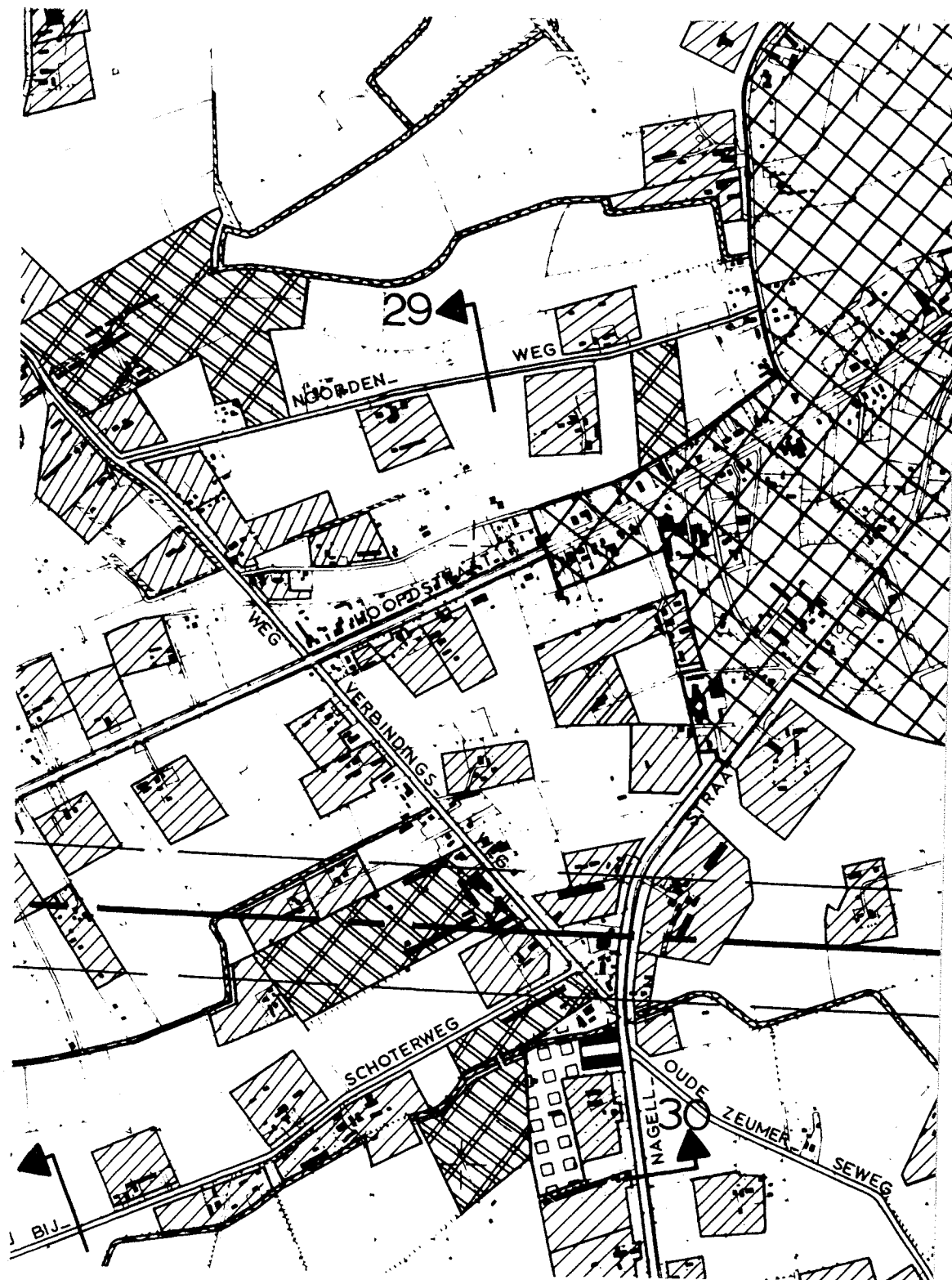
Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat (tussen de huisnummers 28 en 34) te Voorthuizen en beslaat een terrein van circa 8500 m².



Figuur 1 Situering plangebied

2. Bestemming volgens bestemmingsplan Buitengebied 1971

Het betreffend perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 1971 de bestemming "Agrarisch gebied", zonder bouwperceel.



Figuur 2 Gedeelte plankaart bestemmingsplan Buitengebied 1971

3. Aanleiding.

Eigenaar van het perceel heeft een bedrijf in onderdelen van tweewielers op industrieterrein Harselaar. Daar ontstond echter gebrek aan ruimte voor opslag van goederen. Lange tijd is gezocht naar een oplossing op het industrieterrein zelf, maar een geschikte ruimte is daar niet gevonden.

Vervolgens is gezocht naar een lokatie buiten Harselaar. Dit heeft er toe geleid dat een verzoek om bestemmingswijziging is ingediend om de bouw van een woning met opslagruimte op onderhavig perceel mogelijk te maken.

Een lokatie buiten het industrieterrein is in dit geval planologisch aanvaardbaar, omdat de feitelijke bedrijfsactiviteiten zich op Harselaar blijven afspelen. De combinatie woning-opslagloods op voorliggende lokatie maakt het voor de echtgenote van de bedrijfsvoerder mogelijk om de gangbare activiteiten in het huishouden te combineren met administratieve bezigheden voor het bedrijf (boekhouding, telefoon, fax etc.) en het oog houden op de aan- en afvoer naar en van de opslagloods.

4. Aard en beschrijving van het plan.

Vanwege de ouderdom van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1971 is besloten voor betreffend perceel een apart bestemmingsplan op te stellen. Naast de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" is voor de opslagruimte de bestemming "Stalling en opslagruimte" opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor stallingen en opslagruimten ten behoeve van bedrijven voor detailhandel en dienstverlening. Detailhandel zelf en het bewerken, herstellen en produceren van goederen is hier echter niet toegestaan.

Vanuit de raadscommissie ruimtelijke ordening is aangegeven dat de opslagruimte niet te groot mag zijn. Daarom is binnen de bestemming "Stalling en opslagruimte" een bebouwingspercentage van 30% opgenomen. Om te voorkomen dat uitbreiding plaatsvindt in de hoogte is een maximale goothoogte van 3 m aangehouden en een maximale hoogte van 7 m.

5. Milieuaspecten

Wet geluidhinder

Uit het akoestisch onderzoek dat als bijlage 1 is opgenomen, blijkt dat een ontheffingsprocedure ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het bestemmingsplan zal worden vastgesteld als deze procedure is afgerond.

bodem

Uit onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is gebleken dat de kwaliteit van de grond zodanig is dat geen sprake is van reële risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de lokatie voor woonbebouwing.

Wet Milieubeheer

De in het kader van de Wet Milieubeheer voor het opslaan van goederen vereiste melding heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK II ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De aanvräger heeft het perceel in eigendom en zal de plannen zelf uitvoeren. De economische uitvoerbaarheid kan voldoende verzekerd worden geacht.

HOOFDSTUK III GEVOERD OVERLEG

Gelet op de omvang en de aard van het bestemmingsplan is besloten af te zien van overleg met verschillende instanties in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Wel heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van de inspraakprocedure van 25 augustus tot en met 21 september 1995 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen.