

Vanaf pagina 7 de complete toelichting van het bestemmingsplan "Harselaar-Oost 1989" (moederplan)

Gedeeltelijke
herziening
Hanzeweg

van het bestemmings-
plan Harselaar-Oost 1989

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

TOELICHTING

Inhoud:

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

HOOFDSTUK I AANLEIDING EN BESCHRIJVING

De gemeente Barneveld heeft te maken met een tekort aan bedrijventerrein. De resterende kavels op bestaande bedrijventerreinen zijn allemaal uitgegeven. Om toch te voldoen aan de reeds bekende en te verwachten vraag en om het bestaande beleid ten aanzien van het verplaatsen van bedrijven uit het landelijk gebied naar bedrijventerreinen niet tegen te werken is aanvullend terrein nodig.

Om dit probleem op te lossen is door een extern adviesbureau, in aansluiting op de bestaande structuurschets een ontwikkelingsschets ontwikkeld voor een op te zetten bedrijventerrein Harselaar-Zuid.

In aansluiting op deze ontwikkelingsschets is voor de uitvoering van de eerste fase het bestemmingsplan Harselaar-Zuid I ontwikkeld.

In het noordelijk deel van het plangebied van dat bestemmingsplan, nabij de spoorlijn, zal de vestiging mogelijk worden gemaakt van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. In verband daarmee zal tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan om dit plangebied een zone worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting van dat gedeelte de waarde van 50 d(B)A niet te boven mag gaan.

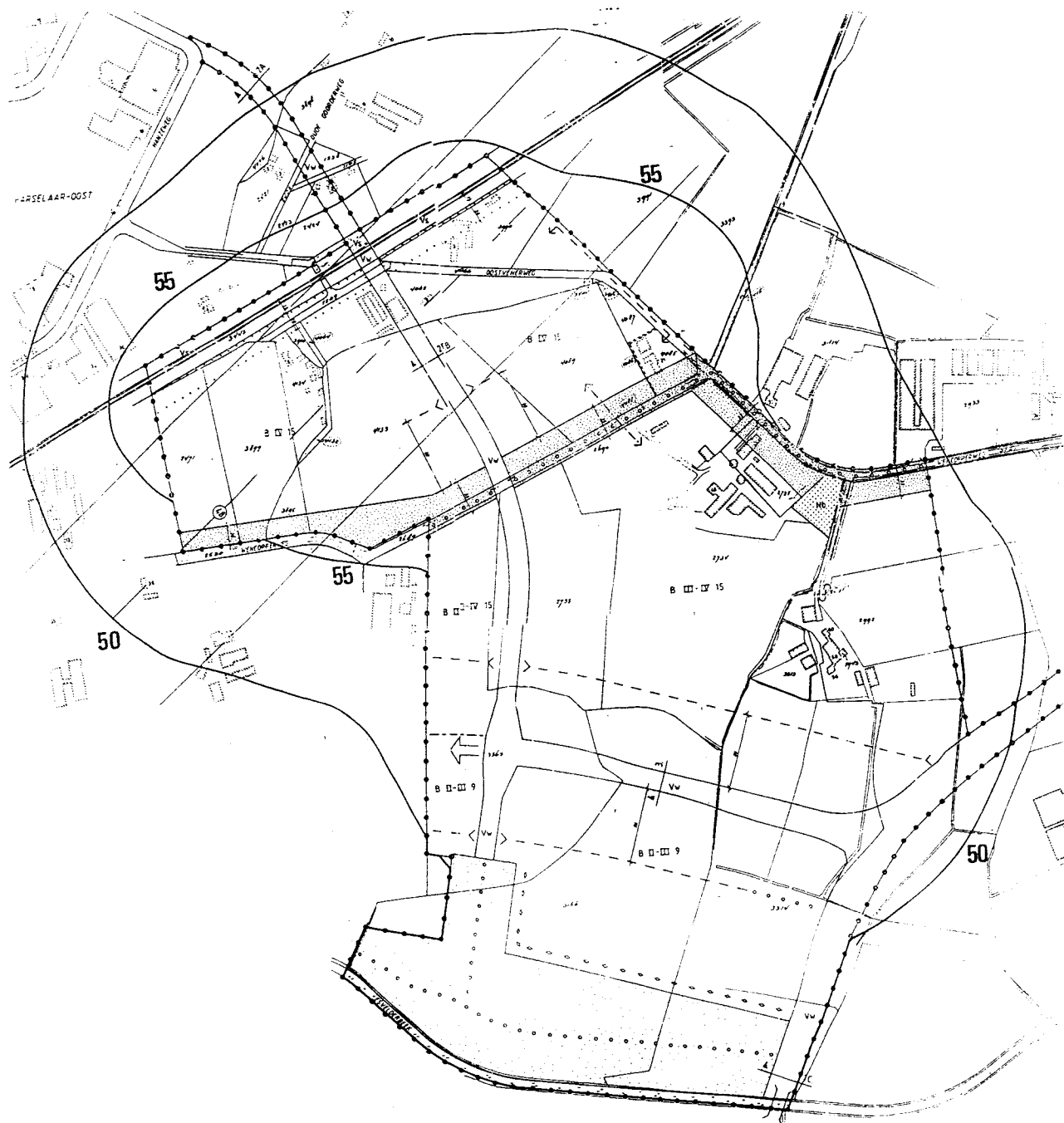
Dit betekent dat binnen die zone de geluidsbelasting meer dan 50 d(B)A kan bedragen. Op de figuur op de volgende bladzijde zijn het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan Harselaar-Zuid I en de vast te stellen geluidzone afgebeeld.

De zone strekt zich uit over de plangebieden van drie verschillende bestemmingsplannen. Binnen de zone staan enkele woningen. Aan gedeputeerde staten zal worden gevraagd voor die bestaande woningen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) toe te staan.

In het gedeelte van het plangebied van het geldende bestemmingsplan Harselaar-Oost 1989 dat binnen de zone valt komen nog geen woningen voor. Op grond van dat geldende bestemmingsplan Harselaar-Oost 1989 is op enkele percelen in principe de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Dat is evenwel in strijd met het doel waarom de geluidzone wordt vastgesteld.

Deze herziening heeft tot doel voor de percelen die binnen de geluidzone vallen de bouw van nieuwe woningen uit te sluiten.

De Wet geluidhinder kent nog andere geluidgevoelige objecten, voornamelijk gebouwen voor onderwijs en gezondheidszorg. Dergelijke objecten mogen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Harselaar-Oost 1989 toch al niet worden gebouwd. Daardoor behoeven ze door deze herziening Hanzeweg niet te worden uitgesloten.



Plangebied ontwerp-bestemmingsplan Harselaar-Zuid I

HOOFDSTUK II ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Deze herziening brengt geen financiële consequenties met zich mee. De economische uitvoerbaarheid is daardoor verzekerd.

HOOFDSTUK III GEVOERD OVERLEG

Omdat de herziening gezien de bestaande toestand in het plangebied in feite slechts geringe consequenties zal hebben is ervan afgezien een voorontwerp om advies naar de provinciale planologische commissie te zenden.

Bestemmingsplan
Harselaar-Oost 1989

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. Inleiding.

Het bestemmingsplan Harselaar-Oost 1986 is vastgesteld bij raadsbesluit van 28 april 1987 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland bij besluit van 14 december 1987. Omdat er tegen het besluit van gedeputeerde staten geen beroep bij de Kroon is ingesteld, is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk.

Naar aanleiding van gevoerd overleg met de coördinatiegroep van de provinciale planologische commissie besloeg het voorontwerp van dat plan het totale gebied tot aan de rijksweg A1 met daarin opgenomen een zodanige fasering, dat een gedeelte niet eerder dan 1 januari 1990 mocht worden uitgegeven.

Teneinde echter op dat moment niet in strijd te komen met het beleid dat door gedeputeerde staten in de ontwerp-herziening van het streekplan werd voorgestaan is de omvang van het plan toen teruggebracht tot circa 27 hectare, inclusief het reeds bestaande gedeelte.

Die verkleining kwam tot stand door de oppervlakte later uit te geven bedrijfsterrein - circa 5 hectare - buiten het plangebied te houden.

Het thans in procedure te brengen bestemmingsplan Harselaar-Oost 1989 voorziet in een bedrijfsbestemming voor genoemde 5 hectare. De noodzaak om dit plan nu in procedure te brengen wordt hierna nader aangegeven.

2. Resultaten van het onderzoek.

Omdat het bestemmingsplan Harselaar-Oost 1989 kan worden beschouwd als een afronding van het bestemmingsplan Harselaar-Oost 1986 kan voor wat betreft de opzet naar dat plan worden verwezen. De toelichting op dat plan is dan ook als bijlage bijgevoegd.

In hoofdstuk II van genoemde toelichting is een overzicht opgenomen van de beschikbare capaciteit per 1 april 1986, alsmede een opsomming van de uitgiftes en opties per 1 november van datzelfde jaar.

In de afgelopen twee jaren heeft de economie zich in gunstige zin ontwikkeld, hetgeen ook zijn weerslag heeft gehad op de uitgifte van bedrijfsterrein in onze gemeente. Uitgifte overigens aan uitsluitend reeds in Barneveld gevestigde bedrijven.

Per 1 januari 1989 kan, voortbordurend op het overzicht op bladzijde 9 van de toelichting op het plan Harselaar-Oost 1986, de volgende opsomming worden gegeven:

Netto oppervlakte door de gemeente uit te geven bedrijfsterrein: 24,2 ha.

Per 1 november 1986 uitgegeven: 4,7 ha.

Verkocht in 1987 en 1988:

Broerius	:	1,0 ha	
Ned. Dagblad	:	0,5 "	
Gelria	:	5,8 "	
Bijl B.V.	:	0,4 "	
Anjovlees	:	0,2 "	
Van Schoonhoven	:	0,3 "	
Agriband	:	0,3 "	
Animed	:	0,6 "	
Van Ee	:	0,4 "	
Hiltra	:	0,3 "	
Van Rheenen	:	1,0 "	
Caravan Bouw	:	0,2 "	
Van de Bovenkamp	:	<u>1,0 "</u>	
		12,0 "	
		<u>16,7 ha</u>	
			<u>16,7 "</u>
			7,5 ha
Per 1 januari 1989 bestaande opties van Barneveldse bedrijven:			<u>4,5 ha</u>
Beschikbaar bedrijfsterrein per 1 januari 1989			3,0 ha.

Voorts vinden momenteel gesprekken plaats met verschillende in het buitengebied gevestigde niet-agrarische bedrijven die vanwege hun groeiende bedrijfsomvang in feite verplaatst moeten worden naar een industrieterrein.

Wanneer al deze onderhandelingen tot resultaat zullen leiden, betekent dat dat er op dit moment reeds in feite een concreet tekort aan beschikbaar bedrijfsterrein bestaat!

De ervaringen in de afgelopen twee jaren - concrete uitgifte van 12 hectare aan uitsluitend Barneveldse bedrijven - en de actuele vraag staan haaks op het in het streekplan veronderstelde uitgiftetempo van circa 2 hectare bruto-terrein per jaar.

De uitgifte in de laatste twee jaren correspondeert veel meer met de uitgifte van bedrijfsterrein in Barneveld gedurende de periode 1978-1984 met een omvang van in totaal 35 ha. Dat is gemiddeld 5 hectare per jaar (bladzijde 19 van het uitvoeringsprogramma Streekplan Veluwe).

Een en ander betekent ook dat op korte termijn bezinning zal plaatsvinden over de toekomstige ontwikkeling van het totale bedrijfsterrein. De resultaten daarvan zullen zo mogelijk nog dit jaar aan de provinciale planologische commissie worden voorgelegd.

Teneinde op korte termijn aan de actuele vraag te kunnen voldoen, is prioriteit gegeven aan de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan, een afronding van het industrieterrein in oostelijke richting.

3. Beschrijving van het plan.

De bestemmingen en voorschriften van dit plan zijn nagenoeg identiek aan die, welke deel uitmaken van het plan Harselaar-Oost 1986.

Uitzondering vormt ondermeer de staat van inrichtingen die geënt is op de lijst, opgenomen in de uitgave "Bedrijven en milieuzo-
nering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Op enkele onderdelen is de staat aangepast c.q. aangevuld. De opzet wordt daardoor overigens op geen enkele manier aangetast.

De aanvullingen zullen door middel van een afzonderlijke bestemingswijziging ook van toepassing worden op het overige gedeelte van Harselaar-Oost. Dit geldt ook ten aanzien van het bestemingsplan Harselaar-Oost 1988, dat tot doel heeft de omlegging en de doortrekking van de Hanzeweg op het industrieterrein mogelijk te maken. Dit plan is reeds in procedure gebracht.

4. Milieuaspecten.

De Wet geluidhinder is hier van toepassing in verband met de ligging van gronden binnen zones van een weg (noordzijde plangebied) en een spoorlijn (zuidzijde plangebied).

De zone die langs de rijksweg A1 is geprojecteerd heeft een breedte van 400 m, terwijl de 55 dB(A) lijn (maximale ontheffingswaarde) op 260 m van de rijksweg ligt. Deze grote afstand is het gevolg van het ontbreken van bebouwing binnen het plangebied. Na uitgifte van de industriegrond zal er zeer zeker afscherpende bebouwing worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het spoorweglawaai geldt een soortgelijk verhaal. Langs de spoorweg is een zone geprojecteerd met een breedte van 300 m, terwijl de 70 dB(A)-lijn (maximale ontheffingswaarde) op 130 m ligt.

De gronden binnen het plangebied liggen zodoende binnen de ene of de andere zone of zelfs beide. Gelet op de omvang van de zone en de te verwachten geluidsbelastingen in relatie tot de ontheffingswaarden is gekozen voor het in principe uitsluiten van de mogelijkheid om dienstwoningen en andere geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder binnen het plangebied te realiseren. Een vrijstellingsmogelijkheid is in de artikelen 11 en 14 van de voorschriften opgenomen voor de bouw van dienstwoningen. Eén van de voorwaarden daarbij is dat uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat de voorkeursgrenswaarden die hier van toepassing zijn niet mogen worden overschreden.

HOOFDSTUK II ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De aanlegkosten van de aan te leggen gedeelten van de Hanzeweg en van de Hermesweg zullen ongeveer f 1.000.000,--, exclusief B.T.W., bedragen.

De aanleg van deze wegen brengt met zich mee, dat daardoor netto ruim 40.000 m² industrieterrein wordt ontsloten.

Rekening houdend met de inbrengwaarde van de grond en renteverliezen, kan gesteld worden dat het geheel economisch uitvoerbaar is.

Hieronder is een exploitatie-opzet weergegeven, zoals deze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Harselaar-Oost 1988. De kosten van de nu voorgestelde uitbreiding van het industrieterrein zijn hierin verwerkt.

Boekwaarde 1-1-1988 (192404 m ²)	f 4.217.690,--
Inbreng van complex 94: 50.452 m ² à f 7,50	- 378.390,--
Nog te maken ontsluitingskosten	- 2.298.557,--
Aanvullende stelpost voor straatverlichting en brandkranen	- 100.000,--
Toezicht/voorbereiding 19% van f 2.398.557,--	- 455.726,--
Renteverlies:	
5 jaar à 7% van f 4.596,080,--	- 1.608.628,--
3 jaar à 7% van f 2.854.283,--	- 998.999,--
Storting in reserve dorpsuitbreiding 228.915 m ² à f 6,--	- 1.373.490,--
	<u>f 11.431.480,--</u>
	=====

Op basis van deze berekening bedraagt de kostprijs per vierkante meter f 50,--, exclusief B.T.W.. De huidige verkoopprijs is f 70,-- per vierkante meter, exclusief B.T.W.. De conclusie is, dat het geheel economisch uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK III GEVOERD OVERLEG

Het voorontwerp voor dit bestemmingsplan is om advies naar de Provinciale Planologische Commissie gezonden. In haar advies van 31 maart 1989, nr. RO/PC89.8626-PC2008/1/ir/910D, heeft de Kleine Subcommissie Gemeentelijke Plannen ten aanzien van het voorontwerp het volgende opgemerkt:

"Uit de toelichting blijkt dat er op korte termijn een bezinning gaat plaatsvinden op de toekomstige ontwikkeling van de totale bedrijfsterreinen. De resultaten daarvan ziet de Provinciale Planologische Commissie dan ook graag zo snel mogelijk tegemoet. Met het voorliggende plan als zodanig, kan worden ingestemd.

Ten aanzien van de voorschriften wordt nog het volgende opgemerkt.

Artikel 1: de definitie voor detailhandel behoeft aanpassing aan "Bestemmen met Beleid".

In artikel 9 wordt burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen van het verbod tot de uitoefening van detailhandel (artikel 4.c) ten behoeve van "detailhandelsactiviteiten die ruimtelijk niet of aansluitend aan bestaande winkelgebieden kunnen worden ingepast".

Alhoewel in de toelichting in de beantwoording van de opmerkingen van de Provinciale Planologische Commissie met betrekking tot de voorschriften detailhandel wordt aangegeven dat "het overleg met de rijksconsulent heeft geleid tot aanpassing van de desbetreffende voorschriften" moet worden geconstateerd dat zulks niet heeft plaatsgevonden. De voorschriften voldoen niet aan het door de regering en provincie in de streekplannen geformuleerde beleid met betrekking tot de detailhandel op industrieterreinen (artikel 9).

Dit beleid geeft slechts limitatief voor bepaalde branches (meubelen, keukens, sanitair, tegelbedrijf en bouwmarkten) onder bepaalde voorwaarden:

- a. de onmogelijkheid tot ruimtelijk c.q. stedenbouwkundige inpassing in een winkelcentrum, respectievelijk de woonbebouwing, dient te zijn aangetoond (drie stappen-model);
- b. de vestiging van het betreffende bedrijf op de gekozen plaats geen structurele verstoringen van de voorzieningsstructuur met zich meebrengt, waarbij in het geval van een bouwmarkt het bedrijf in kwestie dient te voldoen aan de definitie voor een bouwmarkt, die als volgt luidt:
een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopoppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-produkten uit voorraad wordt aangeboden;

c. de mogelijkheid tot vestiging van detailhandel buiten de winkelgebieden.

Niet volstaan kan worden met een dergelijke globale formulering van de toegelaten bedrijven. Immers, ook een grootschalige supermarkt zou op grond hiervan zich op dit industrieterrein kunnen vestigen.

Artikel 9, lid b: er wordt verwezen naar hoofdstuk XI, paragraaf 1, voor het verlenen van vrijstelling als genoemd in lid a. Dit hoofdstuk is echter onvindbaar.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat bij het vastgestelde plan een exploitatie-opzet overgelegd dient te worden.

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

Het advies van de subcommissie geeft aanleiding tot de volgende reactie.

De begripsomschrijving voor detailhandel is aangepast aan het "Bestemmen met beleid".

De vrijstellingsmogelijkheid in artikel 9 van het verbod tot de uitoefening van detailhandel is zodanig gewijzigd, dat het rijks- en provinciaal beleid op dit punt beter wordt verwoord. De mogelijkheden tot vrijstelling zijn limitatief opgesomd, terwijl de voorwaarden zijn uitgebreid. Voorts is de verwijzing naar hoofdstuk XI, paragraaf 1, in artikel 9 gewijzigd in hoofdstuk VII, paragraaf 1.

Ten aanzien van de gevraagde exploitatie-opzet kan opgemerkt worden, dat in hoofdstuk II van de toelichting van het bestemmingsplan Harselaar-Oost 1988 een opzet is weergegeven waarin ook de nu voorgestelde uitbreiding is verwerkt. Voor alle duidelijkheid is deze exploitatie-opzet ook in de toelichting van dit plan opgenomen.