

Toelichting

Motivering van de planherziening

In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Rhenen is bij de vaststelling in 1987 aan het perceel Cuneraweg 194 de bestemming Agrarisch Gebied toegekend, met een bouwvlak voor agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing is gelegen tussen de Cuneraweg, die een onderdeel vormt van de provinciale weg Veenendaal-Rhenen-Ochten, en de spoorlijn Rhenen-Utrecht. De naaste omgeving is vrij dicht bebouwd met overwegend agrarische bebouwing, zie hiervoor de detailplankaart 51 van het bestemmingsplan Buitengebied, en voor de omgeving de detailplankaarten 34, 52 en 54.

In afwijking van het bestemmingsplan zijn de gebouwen sinds enige tijd in gebruik voor een garagebedrijf, annex autohandel. Voor het bestaande hoofdgebouw is indertijd een bouwvergunning verleend ten behoeve van het gebruik als werktuigenstalling voor het agrarische bedrijf. De werktuigenstalling is echter in gebruik genomen als reparatieruimte voor het autobedrijf. In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan Buitengebied, alsook met het toenmaals nog vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft het College van Burgemeester en Wethouders enkele jaren geleden getracht middels toepassing van bestuursdwang het garagebedrijf ter plaatse te doen staken. De afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft echter uitgesproken dat op grond van het indertijd geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied slechts opgetreden kon worden tegen de verkoopactiviteiten op het perceel en niet tegen de reparatiewerkzaamheden. (uitspraak nr. R03.87.5876 en R03.88.3652). Op grond hiervan heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten de aanzegging tot bestuursdwang in te trekken en het garagebedrijf in zijn toenmaals bestaande omvang te gedogen. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zou het bedrijf in de bestaande vorm en omvang kunnen worden ingepast.

Thans heeft autohandel Bart van der Meijden het verzoek gedaan om de bebouwing aan te mogen passen door sanering van bestaande bebouwing en nieuwbouw van een showroom annex werkplaats. Op grond van de overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan mag alleen bestaande bebouwing gewijzigd en in beperkte mate uitgebreid worden. Voor nieuwbouw is een planherziening noodzakelijk. Op grond van het reeds uitgesproken beleid werkt het gemeentebestuur mee ten behoeve van deze planherziening. Overeenkomstig het beleid dat ook ten aanzien van andere niet-agrarische bedrijven in het Buitengebied wordt gevoerd zal daarbij de omvang van de bebouwing met ten hoogste 15-20% mogen toenemen ten opzichte van de bestaande gebouwen.

ONTWIKKELING VAN DE PARTIËLE HERZIENING

Eind 1992 heeft autohandel Bart Van Der Meijden B.V. verzocht om de bebouwing van het perceel aan te mogen passen door sanering van de bestaande bebouwing, inhoudende de sloop van twee opslagplaatsen, de uitbreiding van de huidige werkplaats tot een showroom annex garage, de nieuwbouw van de bedrijfswoning en verbouwing van een opslagplaats tot een wasplaats annex garage.

Deze bouwplannen kunnen niet worden gerealiseerd middels het overgangsrecht. Voor nieuwbouw is een planherziening noodzakelijk. Op grond van het reeds uitgesproken beleid is een dergelijke planherziening in ontwikkeling genomen.

GEVOERD OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De Provinciale Planologische Commissie heeft in haar advies van 12 mei 1993 in beginsel ingestemd met het ontwerp-plan. Er bestond echter nog enige onduidelijkheid ten aanzien van:

- de wijze waarop wordt voorzien in de afvoer van het afvalwater van met name de wasplaats;
- het aantal en de grootte van de bouwvlakken in relatie tot het totaal te bebouwen oppervlak;
- voldoende parkeergelatenheid.

Toen het gedoogbesluit werd genomen waren alle gebouwen op het perceel in gebruik ten behoeve van het garagebedrijf. Het totale vloeroppervlak bedroeg destijds ongeveer 750m². De toekomstige bebouwing volgens het bouwplan bedraagt ongeveer 850m². Deze uitbreiding is overeenkomstig het beleid ten aanzien van andere niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, waarbij de grootte van het vloeroppervlak van de bebouwing bij nieuwbouw met ten hoogste 20% mag toenemen ten opzichte van het bestaand vloeroppervlak.

Door uitvoer van het bouwplan krijgt het hele perceel een overzichtelijker en harmonieuzer aanblik dan voorheen; het aantal gebouwen neemt af en de nieuwe gebouwen zijn beter ten opzichte van elkaar gesitueerd. De bedrijfswoning wordt schuin naar achter verplaatst. Hierdoor ontstaat tussen de rijweg en de bebouwing een brede strook, die de bij het bedrijf horende parkeerdruck kan opvangen, zodat er op de weg niet geparkeerd hoeft te worden.

Het bedrijf is op de riolering aangesloten. Voor wat betreft de afvoer van afvalwater van de wasplaats zal worden voldaan aan de AMvB "Autobedrijven". Bij de bouwvergunning kan de voorwaarde worden gesteld dat middels voorzieningen voldaan wordt aan deze AMvB.

Tijdens de inspraak en naar aanleiding van de tervisielegging zijn geen bezwaren naar voren gebracht.

BESCHRIJVING VAN DE PARTIËLE HERZIENING

Overeenkomstig de bestaande situatie wordt het perceel Cuneraweg 194 de bestemming Bedrijven, met de nader aanduiding Garagebedrijf, toegekend. Deze bestemming komt ook elders voor in het bestemmingsplan Buitengebied. De aan deze bestemming gekoppelde bepalingen zijn hier van toepassing verklaard, zodat voor het onderhavige bedrijf dezelfde voorschriften gelden als voor enkele vergelijkbare autobedrijven in het buitengebied. Als kenmerkende bepalingen in dit verband zijn te noemen de maximale goot-hoogte en bouwhoogte van 4,50 m en 8,00 m.

Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven ter plaatse van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw. Daarnaast zijn er aanvullende bouwvlakken toegekend voor een reeds aanwezige opslagplaats en de tot wasplaats annex garage te verbouwen opslagplaats. Deze bouwvlakken zijn aangeduid met (ZW): zonder woning. Ook voor de te bouwen bedrijfswoning is een bouwvlak toegekend. Het te bebouwen oppervlak op het bouwperceel bedraagt in totaal maximaal 900m², zijnde 120% van het huidige vloeroppervlak van 750m².