

TOELICHTING

1. Bestaande situatie

De onderhavige partiële herziening heeft betrekking op het perceel Cuneraweg 208 en is gelegen ten noorden van de Cuneraweg en ten zuiden van de spoorverbinding Rhenen-Veenendaal. Op het perceel is het bedrijf van de heer De Gooijer gevestigd. Het betreft een garagebedrijf dat bestaat uit een verkoopruimte/showroom en een werkplaats voor de normale onderhoudswerkzaamheden. Het bedrijf valt volgens de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. in milieucategorie 2.

Het terrein is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, ten dele met de bestemming Bedrijven B met de nadere aanduiding Garagebedrijf (Ga). Het overige gedeelte van het perceel dat in eigendom is bij het Autobedrijf heeft de bestemming Agrarisch gebied. In het gedeelte met de bestemming Agrarisch gebied is onder de Overgangsbepalingen van het bestemmingsplan een opstelstrook voor auto's aanwezig met een breedte van 40 m. Dit gedeelte wordt dus gedeeltelijk gebruikt ten behoeve van het autobedrijf.

Op het perceel is één bedrijfsgebouw aanwezig waarin zowel de showroom, het kantoor en de werkplaats zijn ondergebracht. Tevens is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig.

2. Planvoorstel

In 1993 heeft Autobedrijf De Gooijer reeds verzocht om medewerking aan een uitbreiding van het bedrijf. Vanaf het indienen van het verzoek heeft overleg plaatsgevonden over de noodzaak van de uitbreiding. Het verzoek is vervolgens nader onderbouwd met een bedrijfsplan van AKZO Nobel en met een juridische motivering en een onderbouwing van het economische belang bij de uitbreiding. Door Advocatenkantoor Diepeveen is een zodanig uitbreidingsvoorstel voorgelegd dat het totale bedrijf een omvang krijgt van 30 bij 45 m en dat de huidige bedrijfswoning wordt verplaatst. Het bestaande bouwvlak voorziet nog slechts in een geringe uitbreiding. Bovendien valt de uitbreiding gedeeltelijk in het gebied met de bestemming Agrarisch gebied. Teneinde een uitbreiding mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3. Overwegingen

Aan de wijziging/uitbreiding van het bestemmingsvlak en bouwvlak liggende volgende overwegingen ten grondslag.

*** ruimtelijke structuur**

Het perceel Cuneraweg 208 maakt deel uit van de lintbebouwing ten noorden van de Cuneraweg. Deze lintbebouwing wordt gekenmerkt door vele functies en maakt dus deel uit van een gemengd gebied. De percelen liggen ingesloten tussen de Cuneraweg en de spoorlijn. Dit gedeelte van de Cuneraweg tot aan de Zuidelijke Meentsteeg heeft dan ook geen agrarische functie meer. Het is ook niet reëel te veronderstellen dat de agrarische functie zal terugkeren. De percelen kunnen niet op een doelmatige wijze door de agrariërs worden gebruikt.

De laatste tien jaar zijn er in dit gebied dan ook verschillende kleine bedrijven gestart. Dit is een gegeven dat mede de ruimtelijke structuur van dit gebied bepaald. Tegen deze achtergrond dient de uitbreiding van het bedrijf te worden gezien. Door de uitbreiding wordt de bestaande ruimtelijke structuur niet ingrijpend gewijzigd. Het gebied krijgt er geen andere functie door. Wel wordt de functie geïntensiveerd. Gelet echter op dit specifieke gebied in het Buitengebied, tussen Cuneraweg en spoorlijn, wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan de waarden die in het Buitengebied bewaard dienen te blijven. Om die reden heeft de uitbreiding van het bestemmingsvlak en bouwvlak ook geen precedentwerking tot gevolg. Bovendien zal door het opofferen van een deel van de opstelstrook die thans in het agrarisch gebied aanwezig is het geheel compacter worden en het verkoopfront worden verminderd. Dit heeft een gunstig effect op de ruimtelijke structuur.

*** mogelijkheden voor vestiging op bedrijventerrein Remmerden**

Het onderhavige bedrijf is al geruime tijd op het perceel Cuneraweg 208 gevestigd. De aanwezige bedrijfsbebouwing is echter nog geen tien jaar oud. Verplaatsing van het gehele bedrijf naar het bedrijventerrein is geen reële optie, aangezien dit kapitaalvernietiging tot gevolg heeft. Het aanbieden van bedrijventerrein, dat heden ook niet beschikbaar is, heeft veelal tot gevolg dat er een andersoortig bedrijf zich gaat vestigen op het vrijkomende perceel. Hierdoor wijzigt de ruimtelijke structuur niet. De structuur zal pas wijzigen wanneer er ook daadwerkelijk gesloopt en gesaneerd wordt en het agrarische gebruik weer terug zou komen. Op vrijwillige basis is zulks niet te realiseren. De gemeente heeft geen actief verplaatsingsbeleid waarbij ook de nodige financiële middelen beschikbaar moeten worden gesteld. Gelet op de vele bedrijfsfuncties langs de Cuneraweg is een en ander ook geen haalbare aangelegenheid. De gemeentelijk prioriteiten liggen in dat kader in de woonomgevingen. Gelet hierop is verplaatsing van het bedrijf uitgesloten.

*** economische factoren**

Het onderhavige autobedrijf heeft een economische groeiperiode doorgemaakt dat maakt dat er een uitbreidingsbehoefte is ontstaan. Om de continuïteit van de huidige bedrijfsvoering te waarborgen is uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk. Bovendien wordt ook het werkgelegenheidsbelang gediend bij de continuïteit van het bedrijf, aangezien het bedrijf werk biedt aan 9 personen.

*** bebouwingmogelijkheden**

Het onderhavige bestemmingsplan biedt, enigszins in afwijking van het door Advocatenkantoor Diepenveen voorgelegde uitbreidingsvoorstel, ruimte aan een bedrijfsgebouw van 250 m². Daarnaast is het mogelijk om een bedrijfswoning te bouwen ten oosten van het bedrijf met een maximale inhoud van 600 m³. De bestaande bedrijfswoning dient gesloopt te zijn om dit mogelijk te maken. De uitbreiding ten opzichte van het bouwvlak in het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied vindt aan de oostzijde plaats. Volgens de richtlijn van de V.N.G. "Bedrijven en milieuzonering" dient het bouwvlak van het bedrijf een afstand tot de omliggende woonbebouwing van 30 meter in acht te nemen. Deze norm is gehanteerd bij het opnemen van het bouwvlak. Gelet op de omgeving van het bedrijf zal door de uitbreiding geen hinder voor de omgeving ontstaan.

*** verkeerssituatie**

Het bedrijf is gelegen bij het kruispunt Cuneraweg/Geertesteeg. Het uitwegen bij dit verkeerspunt is momenteel geen veilige situatie. Gelet echter op de plannen die bestaan om ventwegen langs de Cuneraweg aan te leggen en het kruispunt te verbeteren is er geen reden aanwezig om om die reden de uitbreiding van het bedrijf ontoelaatbaar te achten. Het onderhavige bestemmingsplan kan mede als uitgangspunt bij deze plannen worden gehanteerd. Ook vanwege de verplaatsing van de bedrijfswoning kan de situatie ter plaatse worden verbeterd.

4. Planherziening

Op grond van voorgaande overwegingen wordt het bestemmingsplan plaatselijk herzien ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de verplaatsing van de bedrijfswoning. Deze herziening betreft primair de aanpassing van het bestemmingsvlak en het bouwvlak qua omvang en vorm.

De bestemmingsplanherziening vindt plaats op verzoek van Autobedrijf De Gooijer. Alle kosten in dit verband komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeente heeft deze herziening geen financiële gevolgen.

5. Inspraak en overleg

Advies PPC

Het bestemmingsplan heeft in februari 1996 ter visie gelegen. Overigens is het voorontwerp-

bestemmingsplan gelijktijdig naar de provincie gezonden teneinde het plan om advies voor te leggen aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). In het advies van de PPC kwam tot uitdrukking dat de voorgestelde omvang van de uitbreiding niet aanvaardbaar werd geacht en in strijd is met het provinciaal beleid. De PPC achtte geen aanleiding aanwezig om af te wijken van het beleid dat geldt voor het landelijk gebied.

Overleg provincie

Het advies van de PPC dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan is aanleiding geweest tot het voeren van nader overleg met de provincie. Het provinciaal beleid ten aanzien van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is verwoord in de handleiding "bestemmingsplannen buitengebied". Hierin is opgenomen dat in een streekplanperiode een bedrijf beperkt mag uitbreiden. In een brief van 18 december 1996 is door de Gedeputeerde, mevrouw mr. E. Korthuis-Elion aangegeven welke mogelijkheden aan het bedrijf kunnen worden geboden overeenkomstig het geldende provinciaal beleid. Deze mogelijkheden zijn voorgelegd aan de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Begin 1997 heeft betrokkene het gemeentebestuur mondeling meegedeeld dat de mogelijkheden te beperkt werden geacht. De planprocedure is derhalve niet voortgezet.

Voortzetten planprocedure

In 1998 heeft Autobedrijf De Gooijer alsnog in de richting van het gemeentebestuur aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheden die geboden zouden kunnen worden op grond van het provinciaal beleid. Om aan de voorwaarden die door de provincie gesteld worden te voldoen is onlangs met het Autobedrijf een overeenkomst gesloten betreffende het gedeeltelijk opheffen van de opstelstrook voor auto's aan de zijde van de Cuneraweg. Derhalve kan na planaanpassing de procedure worden voortgezet.

Inspraakreacties

Ten tijde van de ter visie legging van het voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Cuneraweg 208" is een tweetal inspraakreacties ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

De zienswijzen zijn afkomstig van:

1. Stichtse Milieu Federatie; Emmalaan 41 te Utrecht;
2. G.J.H. Henken, Rijsstraatweg 151 te Elst (U);

De reacties zijn tijdig ingediend. Het indienen van inspraakreacties is voorbehouden aan belanghebbenden aan ingezetenen van de gemeente en andere belanghebbenden. De Stichtse Milieufederatie kan vanuit de milieudoelstellingen van de federatie worden aangemerkt als belanghebbende. De heer/mevrouw Henken is ingezetene van de gemeente. Beide reclamanten zijn ontvankelijk in het naar voren brengen van hun zienswijze.

Samenvatting ingediende zienswijzen

De zienwijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Stichtse Milieu Federatie

- a. de uitbreiding is in strijd met het provinciaal beleid en de handleiding bestemmingsplannen buitengebied in de provincie Utrecht. Teneinde bedrijvigheid in stand te houden wordt de mogelijkheid geboden om een bestaand bedrijf 15 tot 20 % uit te breiden.
- b. de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf zijn reeds benut.
- c. omliggende gronden hebben nog wel een agrarische functie;
- d. ter plaatse dient een ecologische verbindingzone tot stand te komen;
- e. de uitbreiding leidt tot precedentwerking;
- f. ter plaatse zou een houtsingel moeten worden aangelegd ter afscherming van het bedrijf.

2. G.J.H. Henken, Rijsstraatweg 151 te Elst (U)

- a. de publicatie is onduidelijk geweest;
- b. de uitbreidingsmogelijkheden zijn in 1987 niet in bestemmingsplan Buitengebied opgenomen;

- c. ter plaatse is een opstelstrook aanwezig van 40 m die niet vergund is, deze opstelstrook wordt gedoogd;
- d. ter plaatse is een druk kruispunt aanwezig, een uitbreiding is verkeersonveilig;
- e. de ruimtelijke behoefte wordt betwist;
- f. ter plaatse zijn nog steeds agrarische activiteiten aanwezig;
- g. landschappelijke waarden worden door een verbreding van het bouwvlak aangetast;
- h. ter plaatse moeten de nodige verkeersmaatregelen worden getroffen. Thans kan nog niet worden overzien of een uitbreiding van het bedrijf deze maatregelen kan belemmeren;
- i. het toestaan van de uitbreiding leidt tot precedentwerking;
- j. in goed overleg zou het bedrijf wel verplaatst kunnen worden;
- k. er wordt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel.

Overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen

Ad. 1

- a. Naar aanleiding van het PPC-advies is de planherziening thans in overeenstemming gebracht met het provinciaal beleid.
- b. Per streekplanperiode van 10 jaar kan een geringe uitbreiding plaatsvinden. De planherziening is in overeenstemming gebracht met de richtlijnen van de provincie zoals neergelegd in de handleiding bestemmingsplannen buitengebied.
- c. de omliggende gronden hebben voor een deel een agrarische functie. Echter, het gedeelte dat benut zal worden voor de uitbreiding heeft dat niet en gezien de lintbebouwing langs de Cuneraweg alsmede de woonbebouwing in dit gebied zal een volwaardige agrarische functie van het thans te benutten gebied niet mogelijk zijn;
- d. het betreffende perceel is niet gelegen in een ecologische verbindingzone. Zie hiervoor de kaart die behoort tot het begrenzingenplan Gelderse Vallei van oktober 1995.
- e. elk niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied kan een beroep doen op het geldende gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid. De concrete uitbreidingsmogelijkheden kunnen echter per bedrijf en per locatie verschillen. Wanneer binnen het geschetste beleidskader en op een ruimtelijk verantwoorde wijze kan worden uitgebreid zal hieraan de medewerking worden verleend. Indien al sprake is van precedentwerking, dan is deze in dit geval niet ongewenst of in strijd met het geldend ruimtelijk beleid.
- f. de aanleg van een houtsingel kan op grond van een bestemmingsplan niet worden afgedwongen. In het buitengebied zijn overigens ook geen bestemmingen opgenomen die worden afgeschermd door groenvoorzieningen. Alleen de waardevolle en karakteristieke groenelementen zijn als zodanig bestemd. Bovendien is slechts sprake van een geringe uitbreiding, hetgeen het eisen van een groenafscherming niet rechtvaardigt.

Ad 2:

- a. in de publicatie in de Rhenens Betuwse Courant van 31 januari 1996 is de naam van het bestemmingsplan waarin opgenomen het adres van het betreffende bedrijf vermeld. Zoals blijkt uit het feit dat hierop een tweetal reacties zijn binnengekomen is deze aanduiding voldoende geweest voor belanghebbenden om kennis te nemen van de bestemmingsplanwijziging en hierop te reageren. Betrokkene is door de publicatie niet in zijn belang getroffen.
- b. in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is het betreffende bedrijf positief bestemd. De thans aangevraagde uitbreiding is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Dat is ook de aanleiding voor de planherziening zoals die thans voorligt. De partiële herziening van het bestemmingsplan dient ter voorziening in de uitbreiding en is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan;
- c. de ter plaatse aanwezige opstelstrook kan onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied in stand worden gehouden. Het betreft hier geen gedoogsituatie, maar een recht dat rechtstreeks uit de bepalingen van het bestemmingsplan voortvloeit. Van provinciale zijde wordt er op aangedrongen om de breedte van de opstelstrook te beperken. Alsdan wordt een bedrijfsuitbreiding acceptabel geacht. Gelet op de provinciale visie is met de eigenaar van het bedrijf een overeenkomst

- gesloten op grond waarvan de opstelstrook zal worden gehalveerd op het moment dat de uitbreiding kan worden gerealiseerd;
- d. het betreft hier een bestaand bedrijf in de nabijheid van het kruispunt Geertesteeg - Cuneraweg. Bij een beperkte uitbreiding van het bedrijf zal er nauwelijks sprake zijn van beïnvloeding van de verkeersveiligheid op dit kruispunt. Bovendien bestaan plannen om het kruispunt aan te passen waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat ter plaatse een bedrijf aanwezig is. Er bestaan op dit moment ook geen aanwijzingen dat de bedrijfsuitbreiding een belemmering oplevert voor de uitvoering van de reconstructie van de Cuneraweg;
 - e. de uitbreidingsmogelijkheden die door de provincie worden geboden in een streekplanperiode van 10 jaar zijn zeer beperkt van aard, mede vanwege de waarde die wordt gehecht aan de oorspronkelijke functies van het buitengebied. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn zodanig dat elk bedrijf de noodzakelijke economische groei voor de instandhouding van de bedrijvigheid ook ruimtelijk kan worden verwezenlijkt. Het autobedrijf dat ter plaatse aanwezig is, dient te voldoen aan de Arbo-normen en milieueisen. Bovendien bestaat behoefte aan een vergroting van de verkoopruimte, receptie en kantoor.
 - f. de aanwezige agrarische activiteiten worden niet belemmerd vanwege de uitbreiding van het bedrijf. Vanwege de geringe omvang van het terrein dat thans benut gaat worden ten behoeve van het bedrijf en dat nu nog een agrarische bestemming heeft ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat dat terrein nog doelmatig voor agrarische doeleinden kan worden benut.
 - g. gelet op de bebouwingsstructuur langs dit gedeelte van de Cuneraweg zijn wij van mening dat de uitbreidingsplannen passend zijn in deze omgeving. Het gebied waarin dit perceel ligt zal niet onevenredig worden aangetast;
 - h. hierop is onder punt d. ingegaan. Van belemmering zal geen sprake zijn;
 - i. op dit punt is bij ad 1. onder punt e. ingegaan. Hiernaar wordt verwezen;
 - j. bedrijfsverplaatsing levert in planologische zin pas winst op wanneer ter plaatse een sanering van bebouwing alsmede de bedrijvigheid plaatsvindt. Dit betekent dat bestaande gebouwen zouden moeten worden gesloopt en het perceel niet meer voor bedrijfsmatige activiteiten kan worden gebruikt. Hierdoor vindt een zodanige kapitaalvernietiging plaats dat dit geen reële optie is voor het bedrijf;
 - k. door reclamant wordt niet aangegeven welke gevallen onder het gelijkheidsbeginsel kunnen worden geschaard. Over het algemeen is bij bedrijfsuitbreiding de specifieke bedrijfsvoering dermate bepalend dat geen geval volledig gelijk is.

Nu op basis van het PPC-advies het onderhavige bestemmingsplan is aangepast worden de zienswijzen zoals die naar voren zijn gebracht niet gedeeld.

Gewijzigde planopzet

Naar aanleiding van de inspraak is het bestemmingsplan aangepast. Thans wordt voorzien in de verplaatsing van de bedrijfswoning en de uitbreiding van de bebouwing met 250 m². Een en ander kan als passend worden beschouwd in deze omgeving en voldoet aan ruimtelijk beleid voor bestaande bedrijven in het buitengebied.