

TOELICHTING

1. Bestaande situatie

De onderhavige partiële herziening heeft betrekking op een terrein van circa 2800 m², gelegen aan de Cuneraweg in het noorden van de gemeente Rhenen. De Cuneraweg is de doorgaande weg Rhenen-Veenendaal. Het betreft het perceel bij huisnummer 411 en een gedeelte van het terrein achter huisnummer 413. Op het terrein is gevestigd het bedrijf van de firma Beijer en Zn. Het betreft een aannemersbedrijf en goederentransportbedrijf, dat op het terrein voornamelijk materialen heeft opgeslagen.

Het terrein is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, ten dele met de bestemming Bedrijven B, nadere aanduiding aannemersbedrijf/goederentransportbedrijf. Een deel van het terrein is bestemd voor Woondoeleinden en maakt deel uit van een gebied met een zestal woningen, waar onder meer de eigenaar van het betrokken bedrijf woont. De betreffende gronden binnen de partiële herziening zijn echter al geruime tijd ten behoeve van het bedrijf in gebruik.

De zuidoostzijde van het terrein grenst aan agrarische bedrijfsgebouwen. Ten zuidwesten van het terrein ligt, gescheiden door een betrekkelijk smalle strook weiland, camping Bergbad.

2. Planvoorstel

De firma Beijer heeft in november 1992 een verzoek ingediend om medewerking aan de bouw van een loods/overkapping op het perceel dat ligt achter de woning Cuneraweg 413. Dit perceel heeft de bestemming Woondoeleinden. De bouw van een loods/overkapping ten behoeve van het aannemersbedrijf/goederentransportbedrijf is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een wijziging van de bestemming Woondoeleinden in de bestemming Bedrijven is derhalve noodzakelijk.

3. Overwegingen

Aan de honorering van het verzoek om een loods/overkapping te mogen bouwen op het perceel Cuneraweg 411 liggen een aantal overwegingen ten grondslag.

*** legalisering bestaand gebruik**

Het gedeelte van het perceel waarop de loods/overkapping zal worden gebouwd is reeds jaren in gebruik ten behoeve van het aannemersbedrijf/transportbedrijf. Op 23 februari 1988 is hiervoor een hinderwetvergunning verleend. Doordat het perceel op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan Buitengebied reeds werd gebruikt ten behoeve van het bedrijf, valt het gebruik van het perceel onder de overgangsbepalingen en mag derhalve worden voortgezet. Wijziging van de bestemming komt dus feitelijk neer op legalisering van het bestaande gebruik.

*** gebruik achterterrein als opslag**

Bij gebrek aan een goede opslagruimte vond in het verleden ongeregelde opslag plaats tot buiten het bedrijfsterrein. Ten zuidwesten van het bedrijf werden sinds 1989 met grote regelmaat materialen opgeslagen. In 1989 is de firma Beijer aangeschreven om deze materialen te verwijderen. Aan deze aanschrijving

is door de firma Beijer in eerste instantie voldaan. Enige tijd later werd het perceel opnieuw in gebruik genomen ten behoeve van het bedrijf.

De oppervlakte van het terrein dat thans gebruikt wordt ten behoeve van de bedrijfsvoering zal drastisch worden ingeperkt vanwege het feit dat de te bouwen loods/overkapping de mogelijkheid biedt om efficiënter op te slaan. Door de bouw van de loods/overkapping zal het terrein ten zuidwesten van het bedrijf niet meer toegankelijk zijn vanaf het bedrijfsperceel waarin het bestemmingsplan voorziet. Dit terrein kan daardoor niet langer in gebruik genomen worden ten behoeve van opslag. Met betrekking tot de sanering van dit bedrijfsterrein is een overeenkomst gesloten met de heer Beijer.

*** planologische haalbaarheid**

Gelet op het feit dat het betreffende perceel reeds jaren in gebruik is ten behoeve van het bedrijf en dit ook is vastgelegd in de hinderwetvergunning, bestaan er geen overwegende planologische bezwaren tegen een wijziging van de bestemming Woondoeleinden in een bedrijfsbestemming. Het feit dat het hier om een gemengd gebied gaat speelt hierbij ook een rol.

*** bebouwingsmogelijkheden**

Het toekennen van bebouwingsmogelijkheden is niet zondermeer mogelijk. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt genomen dat bestaande bedrijven slechts met 15 % mogen worden uitgebreid. Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van 1800 m². Met inachtneming van de uitbreidingsmogelijkheid van 15 % is het mogelijk om het bouwvlak met maximaal 270 m² te vergroten.

De partiële herziening voorziet in beginsel in een uitbreiding van het bestaande bouwvlak met 1000 m² (35 %) tot een totale oppervlakte van 2800 m². Gelet op het feit dat deze uitbreiding de algemeen aanvaardbare 15 % in zeer ruime mate overschrijdt, is er een bebouwingspercentage van 75 % opgenomen. Dit betekent dat het bouwvlak voor maximaal 75 % bebouwd mag worden. Hierdoor wordt de algemeen aanvaardbare uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden met 15 % niet overschreden. Het totaal te bebouwen oppervlak krijgt hierdoor een oppervlakte van 2070 m².

*** aanzicht**

Met name de illegale opslag van materialen op het terrein ten zuidwesten van het bedrijfsperceel levert een slordig aanzicht op. Achter het bedrijfsterrein ligt op enige afstand de camping Bergbad. Gelet op de recente uitbreiding van camping Bergbad en het feit dat het onderhavige terrein herhaaldelijk in gebruik is genomen ten behoeve van de opslag van materialen, is het wenselijk dat de situatie ter plaatse verandert. Een ordelijk bedrijfsterrein maakt het gebied aanzienlijk aantrekkelijker. De situatie wordt beheersbaar.

Door de bouw van een loods/overkapping, en in samenhang daarmee de afscherming van het bedrijfsterrein, wordt het aanzicht vanaf camping Bergbad sterk verbeterd. Het aanzicht op opgeslagen materialen, deels op het bedrijventerrein, deels zelfs op het weiland tussen bedrijf en camping, wordt vervangen door het aanzicht op een loods/overkapping. De achterzijde van de loods/overkapping wordt zo uitgevoerd dat niet langer toegang tot het weiland geboden wordt. Daardoor komt de mogelijkheid van opslag ter plaatse te vervallen. In die zin levert de wijziging van het bestemmingsplan, teneinde medewerking te verlenen aan de bouw van een loods/overkapping, een verbetering van dit gebied op.

Het plan voorziet in een mogelijke toename van bebouwing. Er is echter geen sprake van een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten, maar van een visuele, ruimtelijke en milieutechnische sanering.

Voorgaande overwegingen maken een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van het bedrijf aanvaardbaar. De situatie wordt, gelet op bovenstaande punten, alleen maar gunstiger. De partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is daardoor dan ook zeker te rechtvaardigen.

4. Planherziening

Op grond van voorgaande overwegingen wordt het bestemmingsplan plaatselijk herzien ten behoeve van de nieuwe loods/overkapping. Deze herziening betreft primair het aanpassen van het bouwvlak met de bestemming B (aa-gt) qua omvang en qua vorm.

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

5. Inspraak en overleg

Het voorontwerp van deze partiële herziening heeft van 30 juni 1994 tot en met 13 juli 1994 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het voorontwerp zijn geen bedenkingen ingediend.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens om advies toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van Utrecht. De PPC heeft het voorontwerp in haar vergadering van 24 augustus 1994 aan de orde gesteld. De PPC heeft met betrekking tot de onderhavige planherziening opgemerkt dat op de plankaart geen bebouwingspercentage is opgenomen, hetgeen inhoudt dat het gehele bouwvlak, zijnde 2800 m², bebouwd mag worden. Het plan voorziet daarmee in een uitbreidingsmogelijkheid die de algemeen aanvaardbare 15% in zeer ruime mate overschrijdt. De noodzaak van een dergelijke uitbreiding is niet voldoende aangetoond. De PPC acht een aanvulling van het plan met een bebouwingspercentage en een goede onderbouwing wenselijk. Naar aanleiding van dit advies is alsnog een bebouwingspercentage, zijnde 75 %, opgenomen. Tevens is het plan voorzien van een goede onderbouwing. Zowel de voorschriften als de toelichting, behorende bij de partiële herziening, zijn hiertoe aangepast.