

## TOELICHTING

### 1.1. Aanleiding tot de planherziening

Aan de oostzijde van de Grebbeberg te Rhenen, aan de uitvalsweg richting Wageningen ligt nabij de uitmonding van de wegen Weidijk en Grebbedijk het grond- en sloopwerkersbedrijf G.E. van Dam op het perceel Nude 1. Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan Buitengebied een bedrijfsbestemming. De bedrijfsmatige activiteiten zijn in overeenstemming met de bestemming. De afgelopen 10 jaar heeft het bedrijf qua personele bezetting aanzienlijk uitgebreid. Een en ander heeft er toe geleid dat met zich heeft te bezonnen op de mogelijkheden van herschikking van de bedrijfsbebouwing en de ingebruikname van opslagmogelijkheden op het terrein. De wens is daarbij geuit om de kantoorruimte en kantine uit te breiden en de bedrijfswoning te verplaatsen. Dit laatste is nodig om tot een efficiëntere opslag te komen op het huidige bedrijfsterrein en het beperken van enige overlast die wordt ondervonden bij het gebruik van de huidige bedrijfswoning. De uitbreiding van kantoorruimte e.d. kan plaatsvinden binnen de contouren van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Er zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om de groei van het bedrijf op te vangen. Echter, de wens van verplaatsing van de bedrijfswoning is binnen de contouren van het bouwvlak niet te vervullen. Hiertoe wil de eigenaar een gedeelte van het naastgelegen weilandje in gebruik nemen. De eigenaar heeft verzocht om aanpassing van de contouren van het bouwvlak teneinde de bestaande bedrijfswoning te kunnen slopen en een nieuwe woning ten oosten van het bedrijf te kunnen bouwen. Er bestaat thans geen behoefte aan vergroting van de bebouwingsoppervlakte.

### 1.2. Motivering

In het vigerende bestemming Buitengebied zijn bedrijven die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan aanwezig waren ingepast en zijn enige uitbreidingsmogelijkheden geboden. De bedrijven in het buitengebied kunnen binnen een bestemmingsplanperiode slechts een beperkte groei doormaken. Het onderhavige bedrijf is qua personeel gegroeid. De uitbreidingsmogelijkheden die echter geboden zijn in het bestemmingsplan om de bestaande bebouwing uit te breiden zijn nog niet volledig benut. De wensen die bestaan om extra kantoorruimte en een kantine te realiseren kunnen dan ook worden opgevangen binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan nog biedt. De wens die is geuit om de bedrijfswoning te verplaatsen is niet binnen de contouren van het bestaande bouwvlak op te vangen. De contouren van het bouwvlak dienen te worden aangepast om dit mogelijk te maken.

Aangezien de bebouwingsoppervlakte niet toe hoeft te nemen wordt een dergelijke wijziging toelaatbaar geacht.

Een gedeelte van het terrein dat bij de wijziging van het bouwvlak wordt betrokken heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Natuurgebied. Feitelijk betreft het hier een schapenweitje dat ook als zodanig benut wordt. Het weitje wordt wel omgeven door een beplantingsstrook welke zal worden gehandhaafd. Het terrein heeft verder geen natuurwaarde. De natuurwaarde moet met name gezocht worden aan de overzijde van dit perceel en de Grebbeberg. De huidige bestemming van het weitje dat al lange tijd eigendom is van de familie Van Dam is niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Gelet hierop is het dan ook niet bezwaarlijk om dit gedeelte te betrekken bij de wijziging van het bestemmingsplan.

Met de aanvrager zal bovendien een overeenkomst worden gesloten om de sloop van de bestaande bedrijfswoning te garanderen. Het gedeelte van het bouwvlak waar thans de woning staat zal komen te vervallen en krijgt hierdoor weer de bestemming Agrarische doeleinden.

### **1.3. Beschrijving van de herziening**

Als planvorm is gekozen voor een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. In deze herziening zijn de gewijzigde contouren van het bouwvlak voor bedrijfsdoeleinden opgenomen. Tevens wordt bepaald dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 5,50 m mag bedragen. Op deze wijze kan een woning worden gerealiseerd van een type dat in dit gebied veel voorkomt. Er is voor gekozen om aansluiting te zoeken bij de architectuur van het aan de achterzijde gelegen huize Heimerstein en het pand Grebbenoord. De maximale inhoud van de te bouwen woning is 600 m<sup>3</sup> zoals te doen gebruikelijk bij bedrijfswoningen in het buitengebied.

Van het bestaande bouwvlak wordt 670 m<sup>2</sup> ingeleverd en vervolgens gecompenseerd aan de westzijde, zodat de totale bebouwingsoppervlakte niet toeneemt.

### **1.4. Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van het bouwplan zal plaatsvinden door de eigenaar van het bedrijf. Deze zal alle kosten voor voorbereiding en uitvoering dragen. Voor de gemeente heeft de uitvoering dan ook geen financiële consequenties.

### **1.5. Inspraak en overleg**

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 26 november 1997 gepubliceerd in de Rhenens Betuwse Courant en heeft vervolgens op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 27 november 1997 tot en met 24 december 1997 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ten aanzien van het bestemmingsplan is, gelet op de beperkte omvang van de wijziging ten opzichte van de huidige situatie, geen afzonderlijk vooroverleg gehouden op grond van artikel 10 BRO. Het plan is wel om advies voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie. De PPC heeft op 11 maart 1998 meegedeeld dat met het plan kan worden ingestemd. Het advies van de PPC maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is.