



nummer: Z-1412847 – alg15/2742
contactpersonen: Hugo Bartelink &
Bart Brandenburg-Stroo
telefoonnummer: 14 0317
datum: 16 december 2015
onderwerp: Commentaarnota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Correctieve
Herziening Buitengebied 2014'

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de acht ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Correctieve Herziening Buitengebied 2014” ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan herstelt onvolkomenheden die zijn geconstateerd in de eerder vastgestelde bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Rhenen. De gemeenteraad heeft met deze commentaarnota ingestemd, met uitzondering van die delen die de zienswijzen met betrekking tot het tankstation aan de Cuneraweg 344 en de reactie daarop betreffen (zie paragrafen 17 en 95).
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 februari 2015 tot en met woensdag 8 april 2015 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op www.ruimtelijkeplannen.nl en is gedurende deze periode ook op www.rhenen.nl gepubliceerd. Een ieder kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

a.	(alg15/1775).....	4
b.	(alg15/1776)	6
c.	(alg15/1780)	7
d.	(alg15/1791).....	8
e.	(alg15/1856).....	11
f.	(alg15/1903)	13
g.	(alg15/1904).....	16
h.	(alg15/1858).....	17
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven. Vervolgens worden, per reclamant, op de aangegeven pagina's de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze en geven wij een conclusie over de zienswijze.
5. Tenslotte wordt op pagina 19 een algehele conclusie gegeven over de ontvankelijkheid en gegrondheid van alle zienswijzen en over het vast te stellen bestemmingsplan.
6. Naast de acht ingediende zienswijzen heeft de gemeente op 24 april 2015 in relatie tot het perceel Engweg 3 te Elst ook nog een “steunbetuiging” (gedateerd 19 april 2015) ontvangen. Deze brief is, hoewel deze buiten de termijn van terinzagelegging is ingediend, voor de volledigheid als bijlage 1 bij deze commentaarnota opgenomen.

Verloop procedure

7. Vóór 1 juli 2013 moesten gemeenten beschikken over vastgestelde digitale bestemmingsplannen, die voldoen aan de daarvoor geldende standaarden. Voor het buitengebied heeft de gemeenteraad van Rhenen daarom het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” vastgesteld. Nadien zijn er nog een tweetal partiële herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld om te voldoen aan een aanwijzing van de provincie Utrecht (Buitengebied 2010, partiële herziening 2012) en de uitspraak in de beroepsprocedure bij de Raad van State (Buitengebied 2010, partiële herziening 2013). Al deze bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Na inwerkingtreding van bovenstaande bestemmingsplannen zijn er op diverse locaties onvolkomenheden in het planologisch regime aangetroffen. Deze onvolkomenheden worden door middel van deze correctieve herziening hersteld.
8. Op 8 oktober 2014 is de kennisgeving voornemen voorbereiden bestemmingsplan ex artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd in de Rhenense Betuwse Courant.
9. Op 2 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het voorontwerpbestemmingsplan aan te bieden aan de vooroverlegpartners en, indien het vooroverleg geen aanleiding gaf het plan te wijzigen, om vervolgens het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.
10. Op 4 december 2014 is het voorontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk voor vooroverleg aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Vanuit het vooroverleg zijn er drie reacties (Waterschap Vallei en Veluwe, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en Provincie Utrecht) binnengekomen. Naar aanleiding van de reactie van de Provincie Utrecht heeft het college op 17 februari 2015 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, zonder de locatie “parkeerterrein Ouwehands Dierenpark”.
11. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 26 februari 2015 tot en met woensdag 8 april 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 onder d Wro in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), door een ieder een zienswijze tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.
12. Op 23 juni 2015 besloot het college om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hadden betrekking op het perceel Engweg 3/3C te Elst. Op 14 juli 2015 besloot het college dat er door de burgemeester en de portefeuillehouder RO eerst nog met de eigenaren van de percelen Engweg 3 en 3C zal worden gesproken. Gesproken zal worden over het verzoek om handhaving, de planologische situatie en een mogelijke oplossing voor de geconstateerde problematiek.
13. Mede gezien de vakantieperiode is het echter niet haalbaar deze gesprekken nog voor het RTG te voeren. Om te komen tot een zorgvuldige oplossing voor de geconstateerde problematiek zowel voor de belanghebbenden als de gemeente is meer tijd nodig. De consequentie van voorgaande voor het vast te stellen bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied 2014” is daarom het schrappen van de locatie Engweg 3C uit het raadsvoorstel.
14. Naar aanleiding van het schrappen van de locatie Engweg 3C uit het raadsvoorstel wordt in deze commentaarnota niet meer inhoudelijk gereageerd op de gronden die zijn opgenomen in de zienswijzen (a, b en c) die betrekking hebben op dit perceel. Voorgesteld wordt om deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het op dit moment niet toekennen van een bedrijfsbestemming op het perceel Engweg 3C.
15. Naast het raadsvoorstel is ook voorliggende commentaarnota naar aanleiding van bovenstaande aangepast (de aanpassingen/aanvullingen in deze commentaarnota zijn in blauw weergegeven). Aan deze commentaarnota is eveneens een achtste zienswijze toegevoegd (zienswijze h), welke tijdig was ingediend maar intern onjuist in de systemen was verwerkt, waardoor de zienswijze in eerste instantie niet de juiste afdeling heeft bereikt.

16. Nadat het college de gemeenteraad had voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, maar vóór de daadwerkelijke behandeling in de gemeenteraad heeft [reclamant c] haar zienswijze ingetrokken. Hiermee is de behandeling van de zienswijze c komen te vervallen.
17. De gemeenteraad van Rhenen heeft vervolgens op 8 december 2015 ingestemd met deze commentaar-nota, met uitzondering van die delen die de zienswijzen met betrekking tot het tankstation aan de Cuneraweg 344 en de reactie daarop betreffen. Hiermee is de behandeling van de zienswijzen d, e, f en h komen te vervallen (aanpassingen in deze commentaar-nota naar aanleiding van behandeling in de gemeenteraad zijn in groen weergegeven). Het bijbehorende bestemmingsplan “Correctieve Herziening Buitengebied 2014” is vervolgens vastgesteld met uitzondering van die delen die het tankstation aan de Cuneraweg 344 betreffen.

a. [redacted] (alg15/1775)

Gronden van de zienswijze

18. [redacted] [reclamant a] geven in hun zienswijze de volgende gronden:

1. [redacted] [reclamant a] maken ernstig bezwaar tegen het voornemen om het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de schuur (naast Engweg 3 te Elst) te wijzigen van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming. Het gebruik van de schuur (thans Engweg 3c) is niet gekoppeld aan de woning Engweg 3. Er is dus geen sprake van een bedrijf- of beroep aan huis. Zij ondervinden veel overlast van de activiteiten (o.a. geluidsoverlast) bij de schuur en hebben dit al meerdere malen bij de gemeente gemeld, onder andere door middel van een handhavingsverzoek. Het toekennen van een positieve bestemming aan deze locatie en dit bedrijf anders dan conform de ontheffing leidt tot ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat, het schaadt de gezondheid en het leidt tot aanzienlijke waardevermindering van hun onroerende zaak Engweg 3.
2. In het conceptplan van de correctieve herziening ontbreekt bij paragraaf 2.5 Engweg 3 de uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan. Hier wordt namelijk van afgeweken en op basis daarvan hebben reclamanten de woning op Engweg 3 in het jaar 2013 gekocht. Uit de huidige planologische regeling blijkt niet dat er sprake is van een ontheffing of een bedrijfsbestemming. Het huidige bestemmingsplan heeft rechtskracht, niet het oude voorgaande.
3. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan Kern Elst is vestiging van bedrijven niet wenselijk. Hiervoor is het bedrijventerrein Remmerden de aangewezen plaats. Dit is al vele jaren het beleid van de gemeente. De verandering van een woonbestemming in het dorp Elst naar een bedrijfsbestemming is in strijd met gemeentelijk beleid en tevens planologisch onaanvaardbaar, o.a. vanwege het aspect geluidshinder. Door voorgestelde wijziging is er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Een dergelijk bedrijf hoort niet in een woonomgeving thuis, maar op een industrieterrein.
4. De rechtsvoorganger van [redacted] [reclamant a] heeft destijds nadrukkelijk gevraagd de toen geldende bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming, hetgeen is gehonoreerd. De eigenaar van de schuur (thans Engweg 3c) heeft destijds nagelaten om bij de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" zijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens heeft hij geen beroep tegen het vastgestelde plan ingediend. Op basis hiervan mochten [redacted] [reclamant a] als eigenaar van de naastgelegen woning verwachten dat het gebruik waarvoor destijds ontheffing is verleend, door de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is wegbestemd. De eigenaar van de schuur houdt zich echter niet aan de ontheffing en dat kan en mag zeker niet worden beloond met de herziening van het bestaande bestemmingsplan.
5. Met het voornemen de schuur te bestemmen tot bedrijfslocatie schept de gemeente de gelegenheid om direct naast een woonhuis vele soorten bedrijfsactiviteiten te laten plaatsvinden. Dit is in strijd met gemeentelijk beleid en met de

afstandsnormering: de 30 meter-zone genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. De afstand tot geluidsgevoelige objecten, zoals de woning aan de Engweg 3, is niet onderzocht. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf en het aantal parkeerplaatsen niet onderzocht. Daarbij is er een toename van groot vrachtverkeer.

6. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat in H 4.3 staat onder Engweg 3: “dat er voor zover bekende geen klachten van omwonenden zijn binnengekomen”. Ook wordt er gesteld dat het bedrijf sinds 2005 onafgebroken in gebruik is geweest en dat er gedurende deze periode, voor zover bekend, geen klachten van omwonenden zijn binnengekomen. Dit is onjuist. [redacted] [reclamant a] hebben meerdere malen het stadskantoor bezocht, hun klachten over het bedrijf geuit bij medewerkers van de afdeling vergunningen en uiteindelijk een formeel verzoek tot handhaving ingediend.
7. Ten onrechte wordt gesteld dat er vanuit de schuur (thans Engweg 3c) geen verkoop van bloemen zou plaatsvinden. Er vindt wel degelijk verkoop plaats aan particulieren en handelaren. Dit is algemeen bekend bij de inwoners van het dorp. Daarnaast worden er activiteiten uitgevoerd ten behoeve van een cateringbedrijf.
8. Het is reclamanten tevens een raadsel waarom een bedrijfswoning ter plaatse van Engweg 3c niet wordt uitgesloten door middel van een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

19. Op 2 april 2015 is de zienswijze van [redacted] [reclamant a] ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

20. [Zie de paragrafen 12 tot en met 15.](#)

Conclusie

21. Wij stellen voor de zienswijze van [redacted] [reclamant a];
 1. Ontvankelijk te verklaren;
 2. [Gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het op dit moment niet toekennen van een bedrijfsbestemming op het perceel Engweg 3C.](#)

b. [redacted] (alg15/1776)

Gronden van de zienswijze

22. [redacted] [reclamant b] geven in hun zienswijze de volgende gronden:

1. [redacted] [reclamant b] geven aan dat het toewijzen van de bestemming “Bedrijf” aan de schuur naast Engweg 3 leidt tot negatieve gevolgen voor de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden en economische waarde van hun perceel (perceel dat direct aansluit op het perceel met de schuur).
2. Het beleid van de gemeente Rhenen is al jaren dat bedrijven moeten worden gevestigd op hiervoor aangelegde bedrijventerreinen, zoals het bedrijventerrein Remmerden. De verandering van een woonbestemming in het dorp Elst naar een bedrijfsbestemming is in strijd met het gemeentelijk beleid en planologisch onaanvaardbaar. De Engweg is een smalle woonstraat aan de rand van het dorp, de toename van verkeersdruk, parkeerdruk, geluid en transportbewegingen van bedrijven is hier zeer ongewenst. Het toekennen van bedrijfsactiviteiten aan deze locatie anders dan conform de ontheffing leidt tot een negatief uitstralingseffect en aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ontvankelijkheid

23. Op 2 april 2015 is de zienswijze van [redacted] [reclamant b] ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

24. [Zie de paragrafen 12 tot en met 15.](#)

Conclusie

25. Wij stellen voor de zienswijze van [redacted] [reclamant b];

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. [Gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het op dit moment niet toekennen van een bedrijfsbestemming op het perceel Engweg 3C.](#)

c. [redacted] (alg15/1780)

Gronden van de zienswijze

26. [redacted] [reclamant c] geeft in haar zienswijze de volgende gronden:

1. [redacted] [reclamant c] maakt bezwaar tegen een herziening in het plan, aangaande de schuur en het bijbehorende perceel, om deze te wijzigen van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming. Tevens maakt zij bezwaar tegen alle andere wijzigingen die ruimte bieden aan bedrijfsactiviteiten anders dan conform de ontheffing. De woning van reclamant ligt tegenover de schuur.
2. Het beleid van de gemeente Rhenen is al jaren dat bedrijven moeten worden gevestigd op hiervoor aangelegde bedrijventerreinen, zoals het bedrijventerrein Remmerden. De verandering van een woonbestemming in het dorp Elst naar een bedrijfsbestemming is in strijd met het gemeentelijk beleid en planologisch onaanvaardbaar. De Engweg is een smalle woonstraat aan de rand van het dorp, de toename van verkeersdruk, parkeerdruk, geluid en transportbewegingen van bedrijven is hier zeer ongewenst. Het toekennen van bedrijfsactiviteiten aan deze locatie anders dan conform de ontheffing leidt tot een negatief uitstralingseffect en aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ontvankelijkheid

27. Op 2 april 2015 is de zienswijze van [redacted] [reclamant c] ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

28. [Zie de paragrafen 12 tot en met 15.](#)

Conclusie

29. Wij stellen voor de zienswijze van mevrouw [redacted] [reclamant c];

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. [Gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het op dit moment niet toekennen van een bedrijfsbestemming op het perceel Engweg 3C.](#)

d. [redacted] (alg15/1791)

Gronden van de zienswijze

30. [redacted] [reclamant d] geven in hun zienswijze de volgende gronden:

1. [redacted] [reclamant d] zijn zeer teleurgesteld in de handelswijze van de gemeente over de afhandeling van de omgevingsvergunning en overige procedures en plannen met betrekking tot het perceel van het tankstation aan de Cuneraweg. Hun eerdere ingediende zienswijze (m.b.t. de omgevingsvergunningsprocedure) is onverkort van toepassing.
2. De plannen voor het opnieuw vestigen van een tankstation worden opnieuw ernstig betreurd. Het bouwvlak is groter dan het oude bouwvlak en is pal voor de woning van reclamanten gesitueerd.
3. Gemotiveerd moet worden dat het tankstation naast de woningen kan bestaan, mede gelet op de richtafstanden in de VNG-brochure. Ook dient een geluidsscherp te worden geplaatst over de hele lengte van het tankstation. Hierdoor kunnen 4 percelen niet meer deugdelijk ontsloten worden. Verder ligt het bouwvlak van de bedrijfsbestemming Cuneraweg 342 op ca. 8m. Daarnaast is op het perceel Cuneraweg 344 mogelijk een woning te bouwen die op een kortere afstand dan 10m van het tankstation ligt.
4. Er wordt met geen woord gerept over verkeersaspecten. De verkeerssituatie ter plekke is absoluut onveilig.

Ontvankelijkheid

31. Op 7 april 2015 is de zienswijze van [redacted] [reclamant d] ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

32. Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

1. Proces

33. Omtrent de door [redacted] [reclamant d] genoemde procedures merken wij op dat wij hiervoor alle wettelijke publicatieverplichtingen in acht hebben genomen. De aanvraag om een omgevingsvergunning is echter, vanwege strijd met het bestemmingsplan, opgeschort. Reden hiervoor is dat, in overleg met de aanvrager, besloten is om eerst het bestemmingsplan te herzien, zodat vervolgens de omgevingsvergunning als passend in dit bestemmingsplan verleend kan worden.

34. De reden dat reclamanten nooit een reactie op hun zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning hebben gehad, is dus dat deze procedure, op verzoek van de aanvrager, is opgeschort. Wij erkennen dat wij reclamanten hiervan onvoldoende op de hoogte hebben gesteld. Wel hebben wij reclamanten persoonlijk geïnformeerd over de terinzagelegging van voorliggend bestemmingsplan.

2. Opnieuw vestigen tankstation

35. In de bestemmingsplannen “Buitengebied, partiële herziening 1997”, “Buitengebied 2010”, “Buitengebied 2010, partiële herziening 2012” en “Buitengebied 2010, partiële herziening 2013” was op deze locatie het tankstation reeds positief bestemd. Het tankstation kan op basis van deze plannen (en dus op basis van het vigerende bestemmingsplan) gerealiseerd worden. Het voorliggende bestemmingsplan voegt planologisch dus geen extra tankstation toe.
36. Voorliggend bestemmingsplan staat slechts toe dat, aangrenzend aan het bestaande bouwvlak, de open afritten ten behoeve van het tankstation gebruikt mogen worden. Ook mogen onder de op- en afritten ondergrondse brandstoftanks worden opgericht. Het bouwvlak, evenals de bovengrondse bouw mogelijkheden inclusief de daarbij behorende maatvoering voor de overkapping, blijven ten opzichte van het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening 1997” en de daarna volgende bestemmingsplannen, onveranderd. De ruimtelijke impact en aanvaardbaarheid zijn dus onveranderd ten opzichte van het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening 1997”.
37. Reclamanten merken onterecht op dat het bouwvlak voor hun woning wordt gerealiseerd. Voor de woning van reclamanten vindt enkel een uitbreiding van de bedrijfsbestemming zonder bouwvlak plaats teneinde onder de op- en afritten van het tankstation ondergronds brandstoftanks te kunnen realiseren. Hiermee wordt het oorspronkelijke planologische regime gecorrigeerd.

3. Milieuaspecten

38. Nogmaals wijzen wij erop dat planologisch niet wordt voorzien in de nieuwvestiging van een extra tankstation. Ondanks dat er planologisch sprake is van een correctie van een fout in het vigerende bestemmingsplan, hebben wij de milieuaspecten in onze beoordeling meegenomen.
39. Volgens de eerdergenoemde VNG-brochure is er sprake van een gemengd gebied. Een benzinestation zonder LPG valt in categorie 2, waarbij een richtafstand in acht moet worden genomen van 10m. Binnen de afstand van 10m van de bedrijfsbestemming in voorliggend bestemmingsplan zijn geen woningen gelegen.
40. Wat betreft de bedrijfswoning Cuneraweg 342 vindt er geen verandering plaats in de afstand van het bouwvlak van de bedrijfswoning tot het bouwvlak van het tankstation. Deze afstand bedraagt meer dan 15m. Omdat er vóór de bestaande bedrijfswoning geen bouwvlak is opgenomen, kan deze bedrijfswoning ook niet dichtbij het tankstation worden gebouwd.
41. Met betrekking tot de woning Cuneraweg 344 geldt, op basis van de regels uit het vigerende bestemmingsplan, dat deze bij herbouw op de bestaande locatie moet worden hergebouwd, of verder van de weg moet worden geplaatst. Wij delen het standpunt van reclamanten niet dat hier geen sprake is van een feitelijke woning. Dat immers de woning niet als zodanig wordt gebruikt, doet er niet aan af dat er wel degelijk een woning aanwezig is. Ook deze woning kan dus niet dichtbij het tankstation worden gerealiseerd. Dit geldt eveneens voor de voormalige kiosk. Deze mag enkel als bijbehorend bouwwerk bij de woning Cuneraweg 344 worden gebruikt.
42. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van het geluidsschermbord, noch is het scherm vereist om de uitbreiding van de bedrijfsbestemming mogelijk te maken. Het plaatsen van een geluidsschermbord is gekoppeld aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Deze procedure is, zoals aangegeven, opgeschort. De aanneming van reclamanten dat met de plaatsing van het geluidsschermbord 4 aangrenzende percelen niet meer bereikt kunnen worden, is onjuist. Dit blijkt uit de tekening die bij de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Deze tekening hebben wij als bijlage toegevoegd.
43. Wij zijn overigens van mening dat met de realisatie van het geluidsschermbord er een verbetering plaatsvindt in de geluidsbelasting op de aangrenzende woningen ten opzichte van de situatie ten tijde van het

voormalige tankstation. Toentertijd was er immers geen scherm tussen het tankstation en de woningen aanwezig.

4. Verkeersaspecten

44. In de oude situatie doorkruiste het fietspad het tankstation, doordat de shop functioneel was verbonden met het pompeiland. Hierdoor ontstonden verkeersonveilige situaties. De functionele verbondenheid van de shop met het pompeiland is in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” opgeheven. Met het afsluiten van het tankstation door middel van het geluidscherm zal ons inziens het fietspad juist verkeersveiliger geworden. Bovendien heeft de verkeersveiligheid met de realisatie van de linksaffer een positieve impuls gekregen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Ook op het aspect verkeer achten wij de plannen derhalve ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie

45. Wij stellen voor de zienswijze van [REDACTED] [reclamant d];

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Ongegrond te verklaren.

e. [redacted] (alg15/1856)

Gronden van de zienswijze

46. [redacted] [reclamant e] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:

1. [redacted] [reclamant e] is als direct belanghebbende zeer teleurgesteld in de handelswijze van de gemeente met betrekking tot het perceel van het tankstation aan de Cuneraweg. Door omwonenden zijn zowel in 2011 als in 2013 uitgebreide bezwaarschriften bij de gemeente ingediend. Verder dan een ontvangstbevestiging is het niet gekomen. Reclamant houdt zich derhalve onverkort vast aan de bezwaren zoals eerder bij de gemeente ingediend.
2. Ten aanzien van de inhoud constateert reclamant dat waar de gemeente het plan afdoet als een correctieve herziening er door de vergroting en verschuiving van het bestemmingsvlak feitelijk een verandering van het bestemmingsplan plaatsvindt.
3. Met betrekking tot de milieuzonering moet worden gemotiveerd waarom bepaalde activiteiten naast elkaar zouden kunnen bestaan. Ook dient een geluidsscherm te worden geplaatst over de hele lengte van het tankstation. Hierdoor kunnen 3 percelen niet meer deugdelijk ontsloten worden.
4. Er wordt met geen woord gerept over verkeersaspecten. De verkeerssituatie ter plekke is absoluut onveilig.
5. Er is mogelijk sprake van ernstige vervuiling van de grond. De laatste metingen die zijn verricht, hebben plaatsgevonden op de grond die 6 meter is uitgegraven om de oude tanks te verwijderen en waar schone grond voor in de plaats is gekomen. Juist deze grond is onderzocht en schoon bevonden, dit geeft een verkeerd beeld.

Ontvankelijkheid

47. Op 8 april 2015 is de zienswijze van [redacted] [reclamant e] ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

48. Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

1. Proces

49. Zie paragrafen 33 en 34.

2. Verschuiving en vergroting bouwvlak

50. Zie paragrafen 35 tot en met 37.

3. Milieuaspecten

51. Zie paragrafen 38 tot en met 43.

4. Verkeersaspecten

52. Zie paragraaf 44.

5. Mogelijk ernstige vervuiling van de grond

53. Zoals in paragraaf 33 aangegeven is de omgevingsvergunningsprocedure opgeschort in afwachting van voorliggend bestemmingsplan. In het kader van deze omgevingsvergunning zijn door de Omgevingsdienst regio Utrecht over het aspect bodem onderstaande opmerkingen gemaakt. De opmerkingen geven helder weer hoe met de grond op deze locatie moet worden omgegaan.

54. *De bodembedreigende activiteiten bestaan uit ondergronds opslaan van brandstoffen en het tanken van brandstoffen. In het Activiteitenbesluit en de bijbehorende regeling zijn voorschriften opgenomen ter bescherming van de bodem. Deze voorschriften betreffen zowel de tankplaats als de ondergrondse opslagtank voor brandstoffen. Met de maatregelen die hierin zijn gesteld wordt een verwaarloosbaar bodemrisico gerealiseerd. Omdat de voorschriften in het Activiteitenbesluit direct van toepassing zijn op de inrichting worden geen voorschriften in de vergunning hiervoor opgenomen.*

55. *Het bodembeschermingsbeleid, uitgewerkt in de NRB, gaat er van uit dat (zelfs) een verwaarloosbaar bodemrisico nooit volledig uitsluit dat een belasting van de bodem optreedt. Om die reden is een nulsituatie bodemonderzoek noodzakelijk. Het onderzoek richt zich op de afzonderlijke activiteiten en de aldaar gebruikte stoffen. Het nulsituatie bodemonderzoek bestaat uit het vastleggen van de nulsituatie bodemkwaliteit voorafgaand aan, of zo spoedig mogelijk na, de start van de betreffende activiteit(en).*

56. *In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat, indien er bodembedreigende activiteiten plaatsvinden, een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om de nulsituatie van de bodem vast te stellen. De vergunninghouder zal op basis van het Activiteitenbesluit aangeschreven worden om een nulsituatie bodemonderzoek in te dienen. In het Activiteitenbesluit is tevens opgenomen dat bij beëindiging van de bodembedreigende activiteit een eindonderzoek moet worden uitgevoerd. Deze artikelen zijn naast deze vergunning rechtstreeks van toepassing op de inrichting. Om deze reden achten wij het niet noodzakelijk om in de vergunning voorschriften op de te nemen die dergelijke bodemonderzoeken verplicht stellen.*

Conclusie

57. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant e];

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Ongegrond te verklaren.

f. [redacted] (alg15/1903)

Gronden van de zienswijze

58. [redacted] [reclamant f] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:

1. Om te beginnen is [redacted] [reclamant f] van mening dat er procedureel geen sprake is van een Correctieve Herziening, maar van een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is er ten opzichte van het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening 1997” een ruimere bestemming opgenomen. De voorstelling van zaken door de gemeente hieromtrent is misleidend.
2. Reclamant verzoekt om ook het perceel Cuneraweg 403 mee te nemen en de bestemming Wonen daar toe te passen.
3. Reclamant verzoekt om eerder ingediende zienswijzen gericht tegen het bouwen van het station integraal mee te nemen bij deze zienswijze. Daarbij betekent een geluidsscherm over de gehele lengte van het tankstation dat geen van de aanliggende woningen meer bereikbaar is vanaf de Cuneraweg. Dit is in strijd met het recht van overpad. Daarnaast is het geluidsscherm in strijd met het bestemmingsplan.
4. Reclamant wijst op een kwalitatieve verplichting die ligt op het perceel van het pompstation. Deze kwalitatieve verplichting zorgt ervoor dat er ter plaatse niet opnieuw een verkooppunt voor motorbrandstoffen kan worden opgericht of dat er ter plaatse motorbrandstoffen worden opgeslagen of verhandeld. Deze verplichtingen zijn overgegaan op diegenen die het registergoed hebben verkregen. Degene die van de rechthebbende op het registergoed hebben verkregen zijn eveneens aan de omschreven verplichtingen verbonden.
5. De door de gemeente voorgestelde wijziging leidt zondermeer tot planschade.
6. Er is geen rekening gehouden met het woonhuis Cuneraweg 338.
7. Tot slot wil reclamant aangeven dat het wellicht beter is voor alle partijen om met elkaar te bezien hoe het gebied gelegen rondom Cuneraweg 344 ontwikkeld zou kunnen worden. Dit ter voorkoming van langdurige en slepende procedures die ondertussen al 30 jaar voortslepen en de gemeenschap en reclamant veel tijd hebben gekost en nog zal gaan kosten op deze manier. Reclamant staat open voor constructief overleg.

Ontvankelijkheid

59. Op 7 april 2015 is de zienswijze van [redacted] [reclamant f] per mail ontvangen (per post op 9 april 2015). De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

60. Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

1. Bestemmingsplan en procedurele aspecten

61. Zie paragrafen 33 tot en met 37. Daarbij wensen wij, wellicht ten overvloede, te vermelden dat voorliggende bestemmingsplanprocedure een reguliere bestemmingsplanprocedure is. Het betreft hier derhalve geen wijziging van een reeds vigerend bestemmingsplan.

2. Cuneraweg 403

62. Zie paragraaf 7. Deze herziening van het bestemmingsplan beoogt onvolkomenheden in het vigerende planologische regime te herstellen, nieuwe ontwikkelingen worden daarbij niet mogelijk gemaakt. Wenselijke nieuwe ontwikkelingen dienen een eigen planologische procedure te doorlopen.

3. Milieuaspecten

63. Zie paragrafen 38 tot en met 43.
64. Het geluidsschermbaan heeft een hoogte van 1,70 meter. Binnen de bestemming “Bedrijf” zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale oppervlakte van 10m². Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een terrein- of erfafscheiding, omdat geen terrein of erf met het scherm wordt afgesloten. Immers, aan beide zijden kan het scherm worden gepasseerd en het doorgaande fietspad worden betreden. De maatvoering van het geluidsschermbaan past in de maatvoeringseisen uit de bestemming “Bedrijf”. Wij onderschrijven het standpunt van reclamant daarom niet dat het geluidsschermbaan in strijd is met het bestemmingsplan.

4. Kwalitatieve verplichting

65. Een kwalitatieve verplichting is een overeenkomst waarbij bedongen wordt dat de verplichting van een van de partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Tevens gaat de kwalitatieve verplichting over op rechtsopvolgers. De kwalitatieve verplichting moet worden aangegaan bij notariële akte. Van een dergelijke overeenkomst kan een aantekening worden gemaakt. Een dergelijke verplichting is niet nodig bij verkrijging onder algemene titel, aangezien bij een dergelijke verkrijging de kwalitatieve verplichting van rechtswege voortgezet wordt.
66. De medewerker Grondzaken is gevraagd onderzoek in te stellen naar eventuele kwalitatieve verplichtingen op het perceel kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 4105. Voormeld perceel is in eigendom bij de gemeente Rhenen en op een gedeelte van dit perceel is in het bestemmingsplan ‘Correctieve Herziening Buitengebied 2014’ de bedrijfsbestemming gesitueerd.
67. Hiertoe heeft de medewerker Grondzaken de laatste titel van aankomst opgevraagd van het perceel kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 4105. Hierin zou de kwalitatieve verplichting opgenomen moeten zijn. Hij komt tot de conclusie, op basis van de akte van levering zoals ingeschreven in het hypotheekregister 4 onder deel 8913 en nummer 10 dat de in de zienswijze genoemde kwalitatieve verplichting niet op dit perceel rust.

5. Planschade

68. Zie paragrafen 35 tot en met 37. Voorliggend bestemmingsplan corrigeert het vigerende bestemmingsplan door op de op- en afritten van het tankstation de bedrijfsbestemming te leggen, maar voegt ten

opzichte van het vigerende bestemmingsplan dus geen bouwvlak toe. We achten daarom het risico op planschade welke door voorliggend bestemmingsplan zou worden veroorzaakt beperkt.

69. Evenwel kunnen belanghebbenden die zich geschaad voelen door een planologische procedure, zich wenden tot de gemeente en een verzoek tot planschade hiervoor indienen.

6. Woonhuis Cuneraweg 388

70. Nogmaals wijzen wij op de beschrijving van de milieuaspecten van deze locatie zoals beschreven in de paragrafen 38 tot en met 43. Daarbij vermelden we dat de woning Cuneraweg 338 op ca. 32 meter van het bouwvlak van het tankstation ligt.

7. Gebied rondom Cuneraweg 344

71. Zie paragraaf 62. Voorliggend bestemmingsplan heeft slecht betrekking op een correctie van de bedrijfsbestemming ter hoogte van het tankstation. Dit is een perceel dat in eigendom is van de gemeente. Het gebied om het tankstation heen valt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Wenselijke nieuwe ontwikkelingen dienen een eigen planologische procedure te doorlopen.

Conclusie

72. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant f];

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Ongegrond te verklaren.

g. [redacted] (alg15/1904)

Gronden van de zienswijze

73. [redacted] [reclamant g] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:

1. [redacted] [reclamant g] geeft aan al bezwaar te hebben gemaakt tegen het bestemmingsplan “Kern Elst 2012”, waarna destijds wel een correctie met betrekking tot zijn perceel Verbindingsweg 23 te Elst heeft plaatsgevonden. Deze correctie is nu echter niet overgenomen in deze correctieve herziening voor het buitengebied.

Ontvankelijkheid

74. Op 9 april 2015 is de zienswijze van [redacted] [reclamant g] ontvangen, deze is derhalve op 8 april 2015 (of eerder) verzonden. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

75. Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

1. Aanpassing “Kern Elst 2012” niet verwerkt

76. Inderdaad heeft [redacted] [reclamant g] tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” een zienswijze met betrekking tot zijn perceel ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Elst 2012”, zodanig dat de bedrijfsbestemming op dit perceel hetzelfde formaat kreeg als voorheen het geval was in het voorgaande bestemmingsplan “Kern Elst”. Een gedeelte van de bedrijfsbestemming was door vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” ten onrechte bestemd als “Agrarisch”. Door middel van het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” is op dit gedeelte van het perceel de vigerende bestemming nu wederom “Bedrijf”.

77. Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” was ons inziens aan de bezwaren van [redacted] [reclamant g] tegemoet gekomen, temeer er daarna door reclamant geen beroep meer is ingesteld tegen de vaststelling hiervan.

78. Deze correctieve herziening voor het buitengebied brengt verder geen veranderingen aan in het planologisch regime voor dit perceel, simpelweg omdat deze locatie niet tot het plangebied behoort. Voor de goede orde vermelden we daarbij op het perceel Verbindingsweg nu een tweetal plannen vigerend zijn: “Kern Elst 2012” voor de zuidzijde van het perceel met daarin een bedrijfsbestemming en “Buitengebied 2010, partiële herziening 2013” voor wat betreft de gronden tussen de bedrijfsbestemming en de Engweg. Deze laatste gronden hebben (overigens net als voorheen in “Kern Elst”) de bestemming “Agrarisch”.

Conclusie

79. Wij stellen voor de zienswijze van [redacted] [reclamant g];

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Ongegrond te verklaren.

h.

(alg15/1858)

Gronden van de zienswijze

80. [reclamant h] geeft in haar zienswijze de volgende gronden:

1. [reclamant h] is als direct belanghebbende zeer teleurgesteld in de handelwijze van de gemeente met betrekking tot het perceel van het tankstation aan de Cuneraweg. Door omwonenden zijn zowel in 2011 als in 2013 uitgebreide bezwaarschriften bij de gemeente ingediend. Verder dan een ontvangstbevestiging is het niet gekomen. Reclamant houdt zich derhalve onverkort vast aan de bezwaren zoals eerder bij de gemeente ingediend. De gezondheidstoestand van reclamant is inmiddels zodanig gewijzigd dat zij niet meer op Cuneraweg 342 kan wonen. Reclamant laat zich derhalve in deze vertegenwoordigen door haar dochter.
2. Ten aanzien van de inhoud constateert reclamant dat waar de gemeente het plan afdoet als een correctieve herziening er door de vergroting en verschuiving van het bestemmingsvlak feitelijk een verandering van het bestemmingsplan plaatsvindt.
3. Met betrekking tot de milieuzonering moet worden gemotiveerd waarom bepaalde activiteiten naast elkaar zouden kunnen bestaan. Ook dient een geluidsscherm te worden geplaatst over de hele lengte van het tankstation. Hierdoor kunnen 3 percelen niet meer deugdelijk ontsloten worden.
4. Er wordt met geen woord gerept over verkeersaspecten. De verkeerssituatie ter plekke is absoluut onveilig. Reclamant spreekt van een onacceptabele situatie, waarbij ongelukken niet of nauwelijks te voorkomen zijn.
5. In de nieuwe situatie komen de mogelijkheden om mijn perceel in de toekomst weer als bedrijfsterrein in gebruik te nemen of ten behoeve van woningbouw te exploiteren in het geding. Een verdere belemmering van de ontsluiting maakt het dat mijn perceel nadrukkelijk in waarde zal dalen. Ik heb dan ook het voorstellen een planschade claim in te dienen als deze plannen worden gerealiseerd.

Ontvankelijkheid

81. Op 8 april 2015 is de zienswijze van [reclamant h] ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

82. Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

1. Proces

83. Zie paragrafen 33 en 34.

2. Verschuiving en vergroting bouwvlak

84. Zie paragrafen 35 tot en met 37.

3. Milieuaspecten

85. Zie paragrafen 38 tot en met 43.

4. Verkeersaspecten

86. Zie paragraaf 44.

5. Ontwikkelingen op perceel Cuneraweg 342 en planschade

87. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het perceel Cuneraweg 342 voorzien van de bestemming “Bedrijf” (met daarbij één bedrijfswoning). Hierdoor is het perceel wederom als bedrijfsterrein in te zetten, mits passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan doet daar, zoals aangegeven in de paragrafen 38 tot en met 43, niets aan af.

88. Met betrekking tot het exploiteren van het perceel Cuneraweg 342 ten behoeve van woningbouw, verwijzen wij naar paragraaf 7. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan beoogt onvolkomenheden in het vigerende planologische regime te herstellen, nieuwe ontwikkelingen worden daarbij niet mogelijk gemaakt. Wenselijke nieuwe ontwikkelingen dienen een eigen planologische procedure te doorlopen.

89. Met betrekking tot het aspect planschade, zie paragrafen 68 en 69.

Conclusie

90. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant h];

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Ongegrond te verklaren.

ALGEHELE CONCLUSIE

91. Voor wat betreft de ontvankelijkheid verzoeken wij u de zienswijze van:

1. [redacted] [reclamant a], [redacted] [reclamant b],
[redacted] [reclamant c], [redacted] [reclamant d],
[redacted] [reclamant e], [redacted] [reclamant f], [redacted] [reclamant g] en [redacted]
[reclamant h] ontvankelijk te verklaren.

92. Voor wat betreft de gegrondheid verzoeken wij u de zienswijze van:

1. [redacted] [reclamant a], [redacted] [reclamant b]
en [redacted] [reclamant c] gegrond te verklaren voor wat betreft
het op dit moment niet toekennen van een bedrijfsbestemming op het perceel Engweg 3C;
2. [redacted] [reclamant d], [redacted] [reclamant e], [redacted] [reclamant
f], [redacted] [reclamant g] en [redacted] [reclamant h] ongegrond te
verklaren.

93. Voor wat betreft het vast te stellen bestemmingsplan verzoeken wij u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijziging door te voeren:

1. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de locatie Engweg 3C te schrappen.

94. Bij deze commentaarnota behoren de volgende bijlagen:

1. Steunbetuiging m.b.t. Engweg 3 (alg15/2191)
2. Tekening bij aanvraag omgevingsvergunning tankstation Cuneraweg

95. Zoals aangegeven in de paragrafen 16 en 17 is voor behandeling in de gemeenteraad zienswijze c ingetrokken en zijn tijdens de behandeling in de gemeenteraad de zienswijzen d, e, f en h komen te vervallen.