



Initiatiefnemer: Van Oort Elektronika
Auteur: E.T. Haalboom, Van Westreenen BV
Datum: 12 april 2022 (versie 1)



Locatie Lichtenvoorde

▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0544 37 97 37

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Gewenste situatie	7
3	Beleidskader	10
3.1	Nationaal beleidskader	10
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Omgevingsvisie Utrecht	11
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Utrecht	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Landschapsonwikkelingsplan & Beeldkwaliteitsplan Binnenveld	16
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Ecologie	18
4.2.1	Inleiding	18
4.2.2	Gebiedsbescherming	18
4.2.3	Soortenbescherming	19
4.3	Bodem	19
4.3.1	Inleiding	19
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.4.1	Inleiding	20
4.4.2	Cultuurhistorie	20
4.4.3	Archeologie	20
4.4.4	Conclusie	20
4.5	Waterhuishouding	20
4.5.1	Beleidskader	20

4.5.2	Watertoets	21
4.6	<i>Landschap</i>	22
4.7	<i>Verkeer en parkeren</i>	22
4.7.1	Verkeer	22
4.7.2	Parkeren	22
4.7.3	Conclusie	22
4.8	<i>Externe veiligheid</i>	22
4.8.1	Onderzoekskader	22
4.8.2	Toetsing	23
5	Uitvoerbaarheid	24
5.1	<i>Economische haalbaarheid</i>	24
5.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	24
5.3	<i>Afweging en conclusie</i>	24
6	Bijlagen	25

1 Inleiding

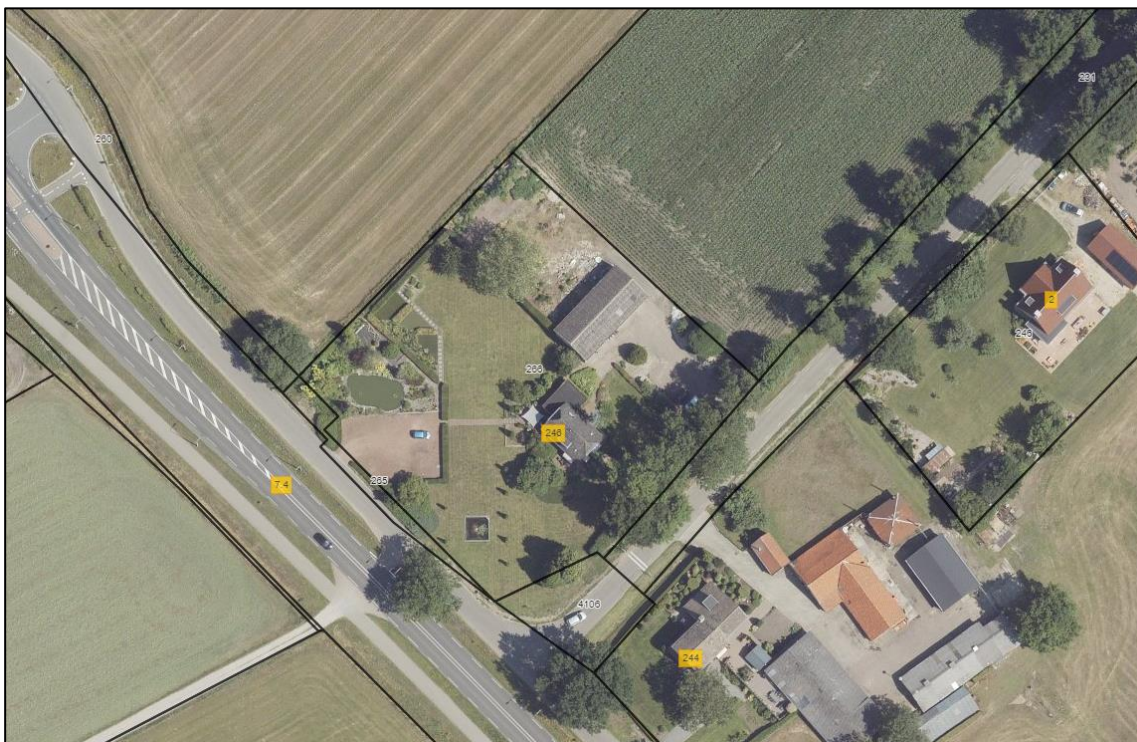
1.1 Aanleiding en doelstelling

Namens initiatiefnemer, Van Oort Elektronika, is op 14 januari 2021 een principeverzoek ingediend voor het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Cuneraweg 246 te Rhenen met 26 m². De beoordeling hiervan is bij u bekend per kenmerk 887218. In de beoordeling is een positief advies aangegeven, onder de voorwaarden dat op de slooplocatie wordt voorzien in een passende herbestemming en de sloop en inzet van de agrarische bedrijfsgebouwen zeker is gesteld. Voor het vastleggen hiervan kan een uitgebreide procedure gevolgd te worden, waarbij een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangeleverd. Hier wordt middels voorliggend document in voorzien.

Tevens is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend (10 jaar) voor het exploiteren van een reparatie- en servicebedrijf in vrijstaande huishoudelijke apparatuur (detailhandel). Initiatiefnemer wenst deze activiteit permanent te laten vastleggen middels dezelfde uitgebreide procedure.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Cuneraweg 246 te Rhenen is kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie B, nr. 266. Het perceel is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Rhenen, ten zuidoosten van de kern Veenendaal. Ten zuiden van het plangebied is de N233 gesitueerd, een verbindingsweg tussen de A12 bij Veenendaal en de A15 bij Ochten. Het perceel zelf is bereikbaar via een naastgelegen ventweg. Ten noorden ligt de spoorlijn Utrecht-Rhenen.

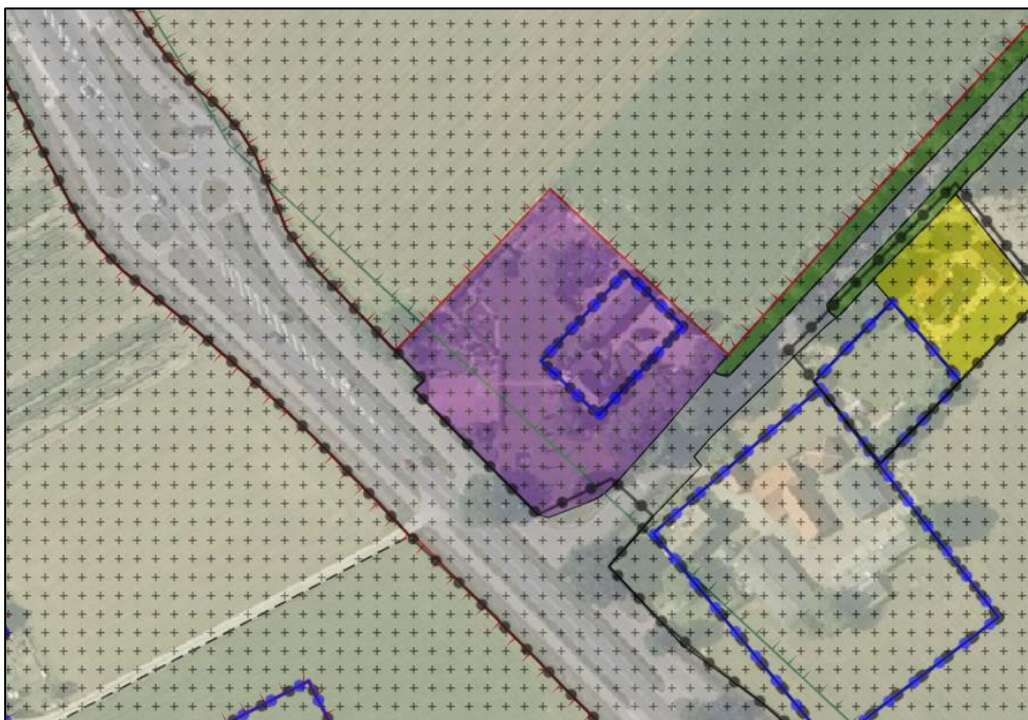


Figuur 1: Luchtfoto plangebied. Bron: streetsmart.globespotter.nl

1.3 Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan 'Consolidatieplan Buitengebied Rhenen', geconsolideerde versie van 10 februari 2015. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel is een bouwvlak ingetekend met de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage 31%'. Het bouwvlak heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De overige gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied is gesitueerd binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – hoge verwachtingswaarde' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 1 en categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. Het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven.



Figuur 2: Plankaart vigerende bestemmingsplannen. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Initiatiefnemer wenst de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel uit te breiden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 4, lid 3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de toegestane oppervlakte aan gebouwen met maximaal 15%. Dit artikel is echter niet toereikend voor het bouwplan van cliënt. Wel kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Hierbij dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd.

Tevens wenst initiatiefnemer op het perceel een reparatie- en servicebedrijf in vrijstaande huishoudelijke apparatuur te exploiteren. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. De activiteit 'reparatie t.b.v.

particulieren (excl. auto's en motorfietsen)' wordt namelijk niet genoemd in bijlage 3 van het bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken, dient derhalve buitenplans van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Ook dit onderdeel wordt in voorliggend document nader gemotiveerd.

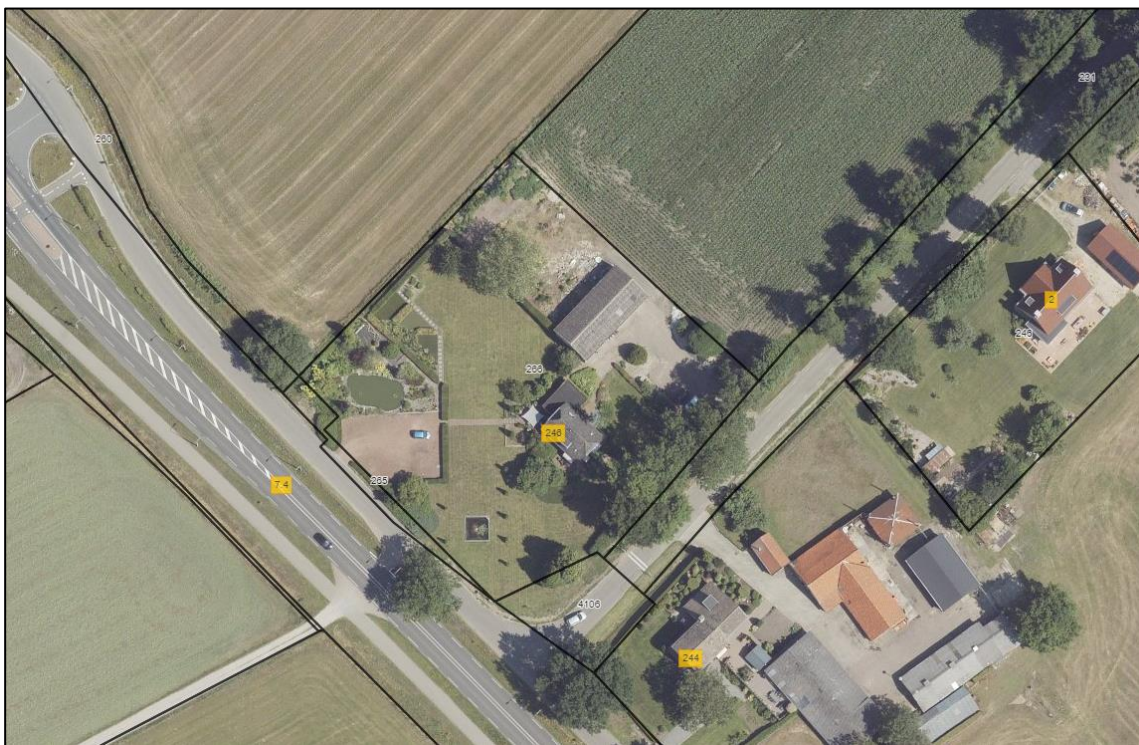
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 volgt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Cliënt, de familie Hulshof, is eigenaar van het perceel aan de Cuneraweg 246 te Rhenen, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie B, nr. 266. Op het perceel exploiteert cliënt het bedrijf Hulshof Witgoed B.V., een reparatie- en servicebedrijf in witgoed. Ten behoeve van het bedrijf zijn op de locatie een bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw en een bedrijfsgebouw aanwezig. Het bedrijfsgebouw is vergund met een oppervlakte van 177 m². Er is een tijdelijke vergunning afgegeven (10 jaar) voor het exploiteren van een reparatie- en servicebedrijf in vrijstaande huishoudelijke apparatuur.

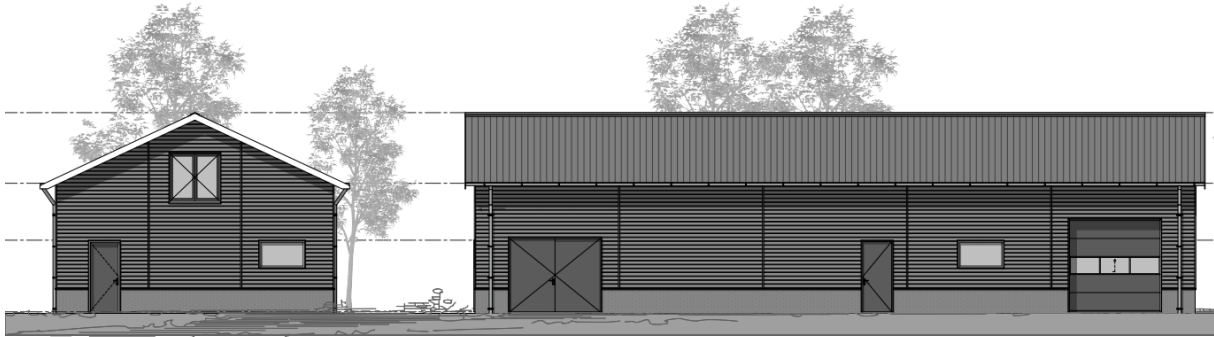


Figuur 3: Luchtfoto plangebied. Bron: streetsmart.globespotter.nl

2.2 Gewenste situatie

Het bedrijfsgebouw op het perceel heeft een grotere maatvoering dan planologisch is toegestaan. Mei 2021 is reeds een omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking) verleend voor dit bedrijfsgebouw, voor een oppervlakte van 177 m². Cliënt wenst deze maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing verder uit te breiden met 29 m² tot 206 m². Ter compensatie hiervan zal op het perceel Weteringsteeg 55A 60 m² aan vrijkomende bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In de opvolgende figuren zijn tekeningen en een visualisatie van het bedrijfsgebouw weergegeven.

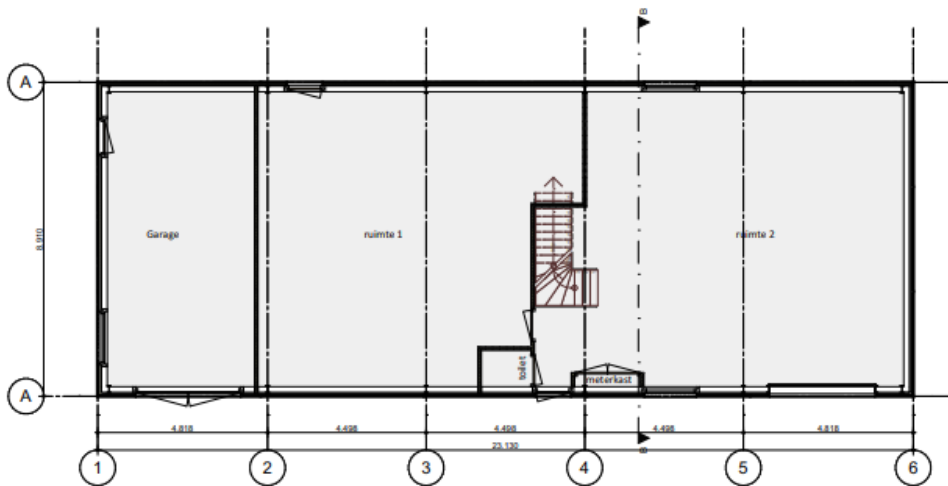
De bedrijfsbebouwing wordt in de gewenste situatie permanent in gebruik genomen ten behoeve van het reparatie- en servicebedrijf in vrijstaande huishoudelijke apparatuur (geen detailhandel).



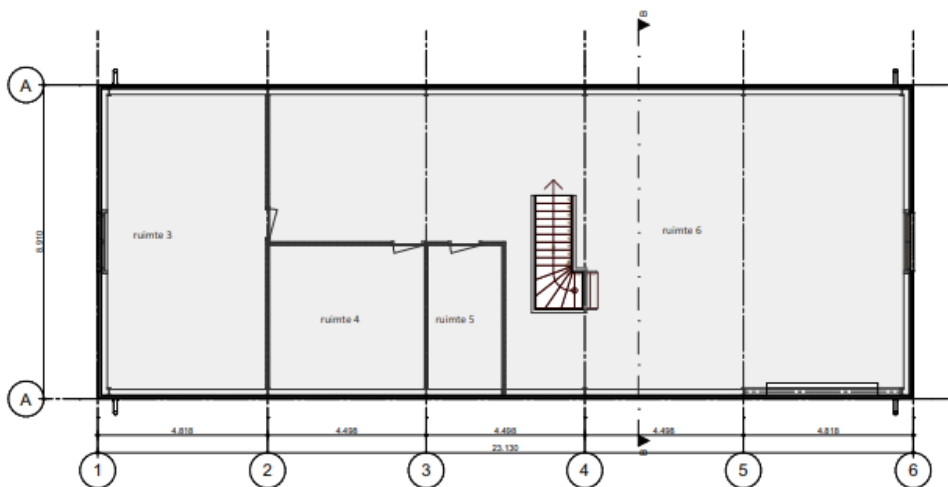
Voorgevel

Linkerzijgevel

Figuur 4: Bouwplan (aanzicht)



Begane grond



1e verdieping

Figuur 5: Bouwplan (plattegrond)



Figuur 6: Visualisatie bouwplan

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

3.1 Nationaal beleidskader

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten, zoals het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Toetsing

Het Rijk stelt geen specifieke regels voor projecten die niet van nationaal belang zijn, zo ook in geval van het vergroten van een bedrijfsgebouw en het uitoefenen van een kleinschalige bedrijfsactiviteit in dit bedrijfsgebouw.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter

elkaar worden doorlopen:

- Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;
- Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
- Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Toetsing

In onderhavig plan wordt uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing beoogd. Derhalve dient de vraag te worden beantwoord of hier sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Een bedrijfsgebouw en de daarbij beoogde bedrijfsactiviteit worden niet gekwalificeerd als stedelijke voorziening. De achtergrond van de duurzaamheidsladder is daarnaast het 'duurzaam' omgaan met onbebouwd gebied: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van bestaande ruimte. In onderhavig geval wordt een bestaand bedrijfsgebouw vergroot met slechts 29 m². Hiervoor wordt het dubbele aantal vierkante meters elders in Rhenen gesloopt. Onderhavig project is daardoor niet strijdig met een nationaal belang. De duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie om gaat met ruimtelijke ontwikkelingen binnen haar provinciegrenzen.

Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied in de Regio U16 is het de inzet om de kwaliteiten en potenties van landschap en cultuurhistorie te behouden en te versterken. Door te kiezen voor concentratie en combinatie van verstedelijking, wordt ruimte gehouden voor het gelijktijdig ontwikkelen van recreatie en groen. Voor de kleinere steden en dorpen in de regio wordt waar nodig ruimte en mogelijk passende ontwikkelruimte voor kleinschalige uitbreiding aangeboden die nodig is om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Toetsing

De uitbreiding is van geringe omvang en in de gewenste situatie onderdeel van één bedrijfsgebouw. De bebouwing blijft derhalve compact en geconcentreerd binnen het bestemmingsvlak. Tevens wordt elders een dubbele oppervlakte aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, en wordt er op kleine schaal bijgebouwd ten behoeve van de lokale vitaliteit. De bedrijfsactiviteiten vinden inpandig plaats. Het plan is derhalve niet in strijd met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht

Op 10 maart 2021 is tevens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht gepubliceerd. In de verordening zijn regels opgenomen waarmee vorm wordt gegeven aan hetgeen de provincie heeft beschreven in haar structuurvisie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze regels in acht te worden genomen. Onderstaand zijn de artikelen die van toepassing zijn op het besluitgebied weergegeven en getoetst.

In artikel 2.10 zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect overstroombaar gebied.

Artikel 2.10 Instructieregel Overstroombaar gebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven
2. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

In onderhavig plan gaat het om het realiseren van een kleine uitbreiding van een bedrijfsgebouw, een niet kwetsbaar of vitaal object. Het plan is derhalve niet in strijd met dit artikel.

In artikel 7.7 zijn regels opgenomen met betrekking tot het de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden
2. Als waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening, voor de volgende gebieden:
 - a. de Historische buitenplaatszone, die bestaat uit de deelgebieden Stichtse Lustwarande, Langbroekerwetering, Vecht, Amersfoortseweg (Wegh der Weegen), Laagte van Pijnenburg, Valleilandgoederen, Amelisweerd, Kasteel de Haar, Landgoed Linschoten, Maarsbergse Flank en Prattenburg-Remmerstein;
 - b. het Militair erfgoed, dat bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving;
 - c. het Agrarisch cultuurlandschap, dat bestaat uit de deelgebieden Lopikerwaard, Kockengen-Kamerik-Zegveld, Westbroek, Linschoten, Ronde Venen, Soester Eng, Cope-ontginningscomplex Hei- en Boeicop e.o. en Zouweboezem;
 - d. de Historische infrastructuur, die bestaat uit de deelgebieden Route Impériale, Via Regia en Wegh der Weegen; en
 - e. de Archeologisch waardevolle zone, die bestaat uit de deelgebieden Utrechtse Heuvelrug, Limes en Dorestad.
3. De motivering van een bestemmingsplan bevat:

- a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
- b. een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Het plangebied is gesitueerd binnen de Cultuurhistorische erfstructuur, meer specifiek binnen de archeologische waardevolle zone Utrechtse Heuvelrug. Om de archeologische waarden die in de bodem liggen te behouden is het belangrijk om zowel bekende als aantoonbaar te verwachten waarden te beschermen. Het regelen van een onderzoeksplicht bij ingrepen vanaf een bepaalde omvang en verstoringsdiepte zijn hier een geschikt middel voor. In het bestemmingsplan is geen onderzoeksplicht opgenomen. Tevens blijkt uit de paragraaf in deze ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot het aspect archeologie, dat dit aspect niet nader onderzocht hoeft te worden. Het plan is derhalve niet in strijd met deze regel.

In artikel 7.9 zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect landschap

Artikel 7.9 Instructieregel Landschap

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug;
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage 'Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap' bij deze verordening
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
 - a. bestemmingen en regels ter bescherming van de in het besluitgebied voorkomende kernkwaliteiten; en
 - b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Voor het landschap Rivierengebied willen de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. Schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. Samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. Samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank -
4. kwelzone - oeverwal – rivier;
5. De Kromme Rijn als vesting en vestiging.

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw waar het plan van toepassing op is, heeft een zodanige kleine omvang dat deze geen significante invloed heeft op de kernkwaliteiten van het landschap Utrechtse Heuvelrug. Mei 2021 is daarnaast reeds een omgevingsvergunning verleend voor dit bedrijfsgebouw, echter dan voor een oppervlakte van 177 m². Bij deze vergunning is een landschappelijk inpassingsplan goedgekeurd. Het plan is derhalve niet in strijd met deze instructieregel.

In artikel 9.1 zijn regels opgenomen met betrekking tot het landelijk gebied. In het kader van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is enkel artikel 9.2 relevant.

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

In artikel 3.8 zijn gevallen opgenomen waarbij verstedelijking onder voorwaarden wel aanvaardbaar is.

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
 - a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Het vigerend planologisch regime wordt hierbij gedefinieerd als de ruimtelijke plannen, besluiten en inpassingsplannen, zoals geldend ten tijde van vaststelling van een nieuw ruimtelijk besluit;

Onder een ruimtelijk besluit wordt verstaan:

- a. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de wet;
- b. een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de wet;
- c. een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a van de wet;
- d. een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de wet;
- e. een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 3.6, eerste lid, onder c van de wet;
- f. een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- g. een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- h. een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet.

Het vigerend planologisch regime wordt derhalve bepaald door de ruimtelijke plannen incl. besluiten die zijn genomen. In dit geval is een vergunning verleend voor een bedrijfsgebouw van 177 m². Dit is derhalve

het vigerend planologisch regime. Wanneer deze 177 m² wordt vergroot tot 206 m² is er sprake van een uitbreiding van 16,3%. Dit is minder dan de 20% zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Bij minder dan 20% is het aantonen van een economische noodzaak niet vereist.

Bij toepassing van dit artikel dient altijd de ruimtelijke aanvaardbaarheid te worden betrokken. Immers moet worden voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hier wordt onderstaand nader op ingegaan.

Geringe oppervlakte bedrijfsbebouwing

Op de locatie is een relatief groot bedrijfsbestemmingsvlak aanwezig. Hiervan is een klein deel aangewezen als bouwvlak, waarvan dan weer 31% bebouwd mag worden. Deze 31% betreft alle bebouwing, dus de bedrijfswoning met bijgebouwen en de bedrijfsbebouwing. Dit maakt dat er planologisch gezien relatief weinig bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. In de gewenste situatie staat er op het perceel een bedrijfsgebouw van 206 m², waar overigens ook nog een deel van wordt gebruikt als garage. Een oppervlakte van 206 m² betreft ons inziens een aanvaardbare oppervlakte voor een bedrijfslocatie in het buitengebied van de gemeente Rhenen. Hierbij is de gehele oppervlakte aan bedrijfsbebouwing geconcentreerd in één bedrijfsgebouw.

Zeer geringe verkeersaantrekkende werking

Daarnaast betreft het een bedrijfsactiviteit met een zeer geringe verkeersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen bestaan uit het 's ochtends wegrijden van de vijf werknemers en het rond 17:00/18:00 terug arriveren van deze werknemers. Zo nu en dan zullen er een aantal onderdelen/materialen worden aangeleverd (2 x per week). Ook komen er af en toe klanten langs om hun witgoed dat gerepareerd moet worden langs te brengen (max. 2 per dag). Het bedrijfspand is goed te bereiken via de Noordelijke Meentsteeg en er is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig.

Duurzame bedrijfsvoering

Cliënt is voornemens het nieuwe bedrijfsgebouw te voorzien van zonnepanelen. Hiermee kunnen de bedrijfsactiviteiten en de woonactiviteiten geheel energieneutraal worden uitgevoerd. Daarnaast is ook het nieuwe bedrijfsgebouw energiezuiniger uitgerust dan het oude bedrijfsgebouw.

Sloop vrijkomende agrarische bebouwing Weteringsteeg 55A

Tevens met het bevoegd gezag overeengekomen om in aanvulling op dit artikel tevens vrijkomende agrarische bebouwing elders in het buitengebied van de Provincie Utrecht te slopen. Deze meters zijn per direct beschikbaar, reeds aangekocht door cliënt en kunnen worden ingezet ter compensatie van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Cuneraweg 246 te Rhenen.

De vrijkomende agrarische bebouwing is afkomstig van het perceel aan de Weteringsteeg 55A te Rhenen. De bebouwing heeft haar agrarische functie verloren en wordt ingezet ten behoeve van functieverandering. Voor de uitbreiding van 29 m² op het perceel van cliënt is een dubbele oppervlakte aan bebouwing (60 m²) elders in het buitengebied van Rhenen gesloopt.

Op 3 mei 2021 is tussen de eigenaren van het perceel Cuneraweg 246 en Weteringsteeg 55/55A een

koopovereenkomst ondertekend. Het aangekochte aantal sloopmeters door initiatiefnemer bedraagt 60 m². Deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning. Dit wordt gewaarborgd door het opnemen van de overeenkomst en daarmee tevens de sloopmeters in de omgevingsvergunning. Voor de Weteringsteeg 55/55A loopt een separate ruimtelijke procedure middels welke een passende herbestemming op die locatie wordt geborgd.

Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering Cuneraweg 246

Tevens zet cliënt zich in voor het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit op de eigen locatie. Op het perceel stond een verouderd bedrijfsgebouw welke nu vervangen is door een nieuw bedrijfsgebouw, beter passend in de omgeving. Er is dan ook voor landelijke materialen en kleuren gekozen. Er vindt geen buitenopslag plaats en initiatiefnemer is voornemens het perceel landschappelijk te versterken. De uitwerking hiervan is beschreven in paragraaf 4.6.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan & Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

Landschapsontwikkelingsplan

De vier WERV gemeenten (Wageningen, Ede, Renkum en Veenendaal) hebben in 2007 het Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld opgesteld. De gemeenten willen het Binnenveld behouden als aantrekkelijk gemeenschappelijk uitloophed. Er wordt gestreefd naar behoud van het landschap en versterking van de landschappelijke differentiatie. Bij initiatieven voor functieverandering, vernieuwing en landgoedvorming moet hiermee rekening worden gehouden. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de eisen aan functieveranderingen en ontwikkelingen worden opgesomd.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter uitvoering van het Landschapsontwikkelingsplan. Het betreft een handvat naast of aanvullend op de Welstandsnota en richt zich op de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing in het Binnenveld. Het beeldkwaliteitsplan speelt voornamelijk in om de uitbreiding van agrarische bedrijven, functieverandering van voormalig agrarische gebouwen, vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en nieuwe landgoederen.

Toetsing

Mei 2021 is daarnaast reeds een omgevingsvergunning verleend voor dit bedrijfsgebouw, echter dan voor een oppervlakte van 177 m². Dit bedrijfsgebouw wordt middels onderhavige aanvraag met een aantal vierkante meters uitgebreid. Bij deze vergunning is reeds een landschappelijk inpassingsplan opgenomen en een welstandstoets uitgevoerd. Het opstellen van een nieuw landschappelijk inpassingsplan of toetsing aan beeldkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Naast de ruimtelijke impact dient tevens onderzocht te worden of ter plaatse van de omliggende woningen (gevoelige objecten) na het realiseren van het plan nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook dient te worden onderzocht of door het realiseren van het plan de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden aangetast. Middels milieuzonering kan hierover een uitspraak worden gedaan.

Gronden binnen het plangebied

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van “pseudowetgeving” gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit (bijv. staal- en constructiebedrijf) en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen en kantoren) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied.

Voor het bedrijf van cliënt gelden de SBI-codes 9522 & 4321. Volgens de richtafstandenlijst (zie onderstaand figuur) zoals opgenomen in de VNG-brochure kan een dergelijk bedrijf worden aangemerkt als een categorie 2 bedrijf, waarbij de grootste afstand (geluid) ca. 30 meter bedraagt.

SBI 2008	Nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE	CATEGORIE
47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
9522	-	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) Reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten	0	0	10	10	10	1
43	-	BOUWNIJVERHEID						
4321		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ² Elektrotechnische bouwinstallatie	0	10	30	10	30	2

Figuur 7: Richtafstandentabel. Bron: VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe

van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Omdat het dichtstbijzijnde gevoelige object echter is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter van het bouwvlak, wordt voldaan aan de grootste richtafstanden en is een verdere uitwerking overbodig. Daarnaast wordt op het perceel geen gevoelig object toegevoegd. Er hoeft dan ook niet aan de richtafstanden van omliggende (niet-)agrarische bedrijven te worden getoetst. Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.2 Ecologie

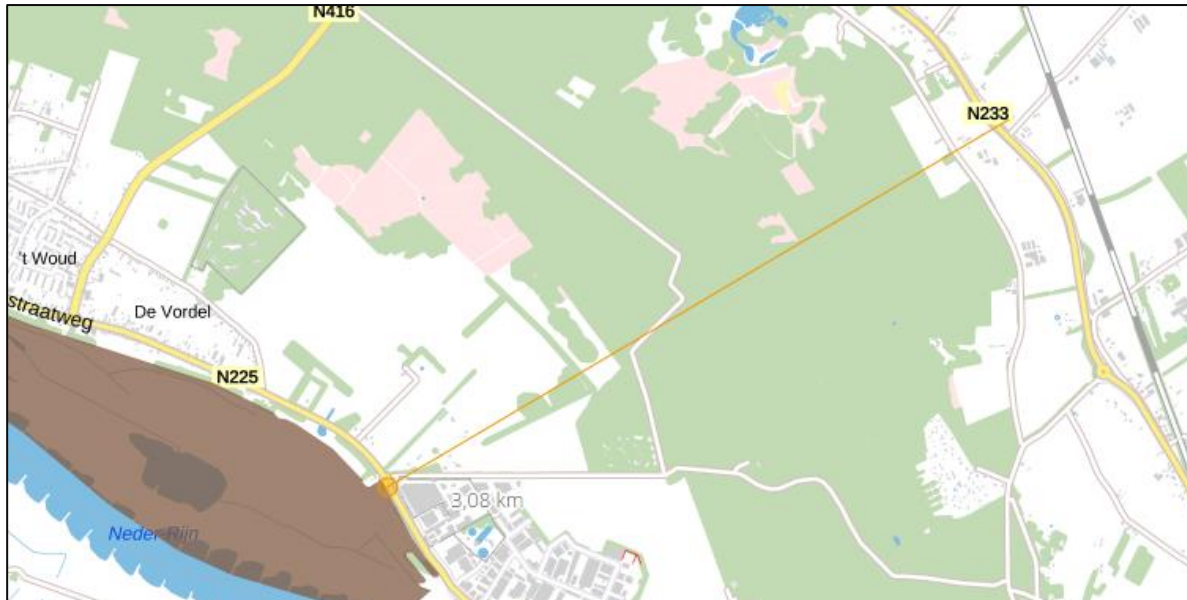
4.2.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatige beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van de waardevolle landschappen.

De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland voorheen bekend als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het meest nabijgelegen natuurgebied ligt op een afstand van circa 3 kilometer ten zuidwesten van het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede kaart Provincie Utrecht met afstand plangebied tot Natura 2000-gebied

Er dient te worden aangetoond dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op dit natuurgebied. Met de uitbreiding van het bedrijfsgebouw blijven de bedrijfsactiviteiten en daarmee tevens de verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf ongewijzigd. Een AERIUS-berekening hoeft dan ook niet aangeleverd te worden en het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.3 Soortenbescherming

Op het perceel aan de Cuneraweg 246 vindt geen sloop van bedrijfsbebouwing plaats. Een ecologisch onderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

4.3 Bodem

4.3.1 Inleiding

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Toetsing

In onderhavig geval wordt aan het nieuwe bouwwerk geen gevoelige functie toegekend. Derhalve is geen verkennend bodemonderzoek benodigd.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Inleiding

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

4.4.2 Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke plannen. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

4.4.3 Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De gronden van het plangebied zijn bestemd als 'Waarde – Archeologie - 2'. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m². Tevens geldt een vergunningplicht bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter. Omdat in onderhavige situatie echter ter plaatse van de eerdere fundering wordt gebouwd, vormt het aspect archeologie geen belemmering om medewerking te verlenen aan het plan. Er is reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor een groot deel van het bouwwerk waarin dit bevestigd is.

4.4.4 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.5 Waterhuishouding

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

4.5.1 Beleidskader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en

schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water'

In december 2000 is het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Dit is met name nodig om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling. Dit vergt een aanpak van het waterbeheer in samenhang met de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt noemt de 'Watertoets' als instrument voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.5.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van waterschap nodig mede ook in verband met het graven/verlengen van de watergangen rondom het perceel.

Toetsing

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de watertoets blijkt dat onderhavig plan geen belangen van het Waterschap raakt.

4.6 Landschap

Mei 2021 is daarnaast reeds een omgevingsvergunning verleend voor dit bedrijfsgebouw, echter dan voor een oppervlakte van 177 m². Dit bedrijfsgebouw wordt middels onderhavige aanvraag met een aantal vierkante meters uitgebreid. Bij deze vergunning is reeds een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het opstellen van een nieuw landschappelijk inpassingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

4.7 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen treden ook vaak wijzigingen op in het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een dergelijke ontwikkeling op deze aspecten. Deze effecten worden onderstaand beschreven.

4.7.1 Verkeer

De bedrijfsactiviteit kent een zeer geringe verkeersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen bestaan uit het 's ochtends wegrijden van de vijf werknemers en het rond 17:00/18:00 terug arriveren van deze werknemers. Zo nu en dan zullen er een aantal onderdelen/materialen worden aangeleverd (2 x per week). Ook komen er af en toe klanten langs om hun witgoed dat gerepareerd moet worden langs te brengen (max. 2 per dag). Het bedrijfspand is goed te bereiken via de Noordelijke Meentsteeg en er is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten via een ventweg, welke uitkomt op de Cuneraweg (N233).

4.7.2 Parkeren

Op het achtererf is voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren door werknemers en bezoekers.

4.7.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Onderzoekskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid (EV) naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de direct gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan. De normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico en een plaatsgebonden risico.

4.8.2 Toetsing

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van EV relevante bronnen in de nabije omgeving van het plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied zijn een provinciale weg en een spoorlijn (intercitylijn 1-50.000) aanwezig. Het aantal personen in het plangebied neemt middels het plan echter niet significant toe. Immers gaat het om een vergroting van de oppervlakte met slechts 29 m². Nader onderzoek naar het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

Het vereiste om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat een oordeel wordt uitgesproken over de economische uitvoerbaarheid. In onderhavige situatie gaat het om de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw en in gebruik name hiervan als opslag en werkplaats. De ontwikkeling hiervan is een particulier initiatief, dat volledig met de eigen middelen wordt gefinancierd. Ten behoeve van de realisering van dit plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen. Eventuele planschade komt voor de rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal bij publicatie op de gebruikelijke wijze ter inzage gaan. Tijdens deze periode is het mogelijk dat belanghebbenden zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar maken. Vervolgens zal de reactie worden beoordeeld en bezien of het aanleiding zal geven tot aanpassing van het plan.

5.3 Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied. In algemene zin kan onderhavig plan derhalve als een wenselijke ontwikkeling worden beschouwd. Uit de toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente. Het plan is getoetst aan ruimtelijke, milieutechnische en andere relevante aspecten. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het onderhavig plan. Voorts kan het plan als uitvoerbaar worden beschouwd. Eindconclusie kan derhalve zijn dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen bestaan welke planrealisering in de weg staat.

6 Bijlagen

Bijlage 1:	Tekening gewenste situatie
Bijlage 2:	Overeenkomst sloopmeters
Bijlage 3:	Watertoets