

Gemeente Rhenen

Bekomen bij raadsbesluit
van 26 november 1991
Nr. 14
De secretaris van RHEENEN.



Onherroepelijk goedgekeurd bij
besluit van gedeputeerde staten
van Utrecht d.d. 25 febr. 1992
Afd. Rij. bu. RJCnr.
1342181/304
De griffier der staten,

uy

Bestemmingsplan Achterberg-1
Eerste partiële herziening

heidemij

Adviesbureau

GEMEENTE RHENEN

Bestemmingsplan Achterberg-I

Eerste Partiële Herziening

Toelichting

september 1991

687/BA91/A041/26201

INHOUD	<u>Blz.</u>
1. INLEIDING	1
2. BESCHRIJVING VAN DE SITUATIE	2
3. HERZIENING VAN HET PLAN	4
4. VOORSCHRIFTEN EN PLANKAART	8
5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	9
6. GEVOERD OVERLEG	10

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Achterberg-I is vastgesteld 26 september 1989, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juli 1990. De goedkeuring is, begin 1991, nog niet onherroepelijk als gevolg van een ingediend Kroonberoep, dat geacht kon worden betrekking te hebben op het gehele plan.

Het plan Achterberg-I omvat de bestemmingsregeling voor het gehele dorp Achterberg. Bij dit bestemmingsplan is voorzover mogelijk rekening gehouden met wensen van betrokkenen, die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan bekend waren. Uit het gebied nabij de Dijk kwamen enkele aanvragen voor aanpassing van de bestaande situatie binnen omstreeks de datum van vaststelling. Voorzover de gemeenteraad hier nog kennis van heeft kunnen nemen, achtte de Raad geen afgewogen oordeel mogelijk. Derhalve wordt thans een planherziening voorgesteld, die enkele onderdelen van (de kaart) van het bestemmingsplan omvat.

2. BESCHRIJVING VAN DE SITUATIE

Achterberg is gelegen op een dekzandrug, een uitloper van de stuwwalheuvels van de ten zuidwesten gelegen Utrechtse heuvelrug. Het ligt iets hoger dan de naar het oosten gelegen Gelderse Vallei. De Dijk vormt, zoals de naam ook al aanduidt, een vrij smalle uitloper van dit hoger gelegen gebied. Iets verder oostwaarts, buiten het plangebied, heeft in de middeleeuwen een kasteel gelegen, De Horst genaamd. Van de vroeger mogelijk zeer markante tegenstelling tussen hoge en droge gronden enerzijds en lagere en vrij natte gronden anderzijds, is praktisch niets meer zichtbaar; het vormt echter wel de verklaring van de vrij dichte bebouwing langs de Dijk, in tegenstelling tot de onbebouwde gebieden er omheen.

In het bestemmingsplan Achterberg-I zijn die gronden opgenomen die vrijwel aaneengesloten bebouwd zijn met niet-agrarische bebouwing. Aan diverse panden is nog wel zichtbaar dat vroeger enige agrarische activiteit plaatsgevonden heeft, met name door de aanwezigheid van veel schuren en hokken. De bestaande woningen in combinatie met schuren en andere bijgebouwen en erfbeplanting nemen thans het uitzicht op het er achter gelegen landschap praktisch geheel weg.

De bebouwing vertoont een grillige afwisseling van oude en wat nieuwere bebouwing. De oude panden dateren uit het begin van de 20e eeuw, of mogelijk nog eerder. Het betreft zéér eenvoudige woningen, soms met bescheiden middelen enigszins gemoderniseerd. De ruimte ertussen is vooral in de jaren '50 en '60 opgevuld met woningen in de voor die tijd kenmerkende stijl. Bijzondere architectonische waarden ontbreken.

De overheersende functie is wonen, met uitzondering van enige bedrijfsactiviteit in enkele gevallen in (of ter plaatse van voormalige) schuren. Een uitzondering vormt het garagebedrijf aan de noordzijde van de Dijk. In de planherziening is tevens opgenomen een niet aan de Dijk gelegen bestaand bedrijf, namelijk op de hoek van

Cuneraweg en Hogesteeg.

De Dijk en ook de overige wegen in de omgeving zijn wegen met een verkeersbelasting van minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal, zodat geen geluidhinder in de zin van de Wet Geluidhinder optreedt.

3. HERZIENINGEN VAN HET PLAN

De planherziening betreft een viertal gedeelten:

- a. ten noorden van de Dijk, ter plaatse van het Autobedrijf Van Kreel, de Dijk 25;
- b. ten zuidwesten van de Dijk, ter plaatse van de woningen de Dijk 12, 14, 16, 18 en 22;
- c. in het oostelijk gedeelte ten zuiden van de Dijk, ter plaatse van de woning de Dijk 48;
- d. op de hoek van Cuneraweg en Hogesteeg, ter plaatse van de brandstoffenhandel Van de Scheur, Cuneraweg 100;

Per onderdeel gelden de volgende overwegingen:

- a. Het Autobedrijf Van Kreel heeft plannen ingediend voor uitbreiding. Het bedrijf is hier al een aantal jaren gevestigd, en heeft nog vrij recent flink geïnvesteerd in bebouwing en inrichting. Desondanks is het bedrijf te krap gehuisvest, wat tot uiting komt in een groot aantal in de open lucht opgestelde auto's, ook buiten het terrein en wel aan de andere zijde van de weg nabij de Dijk 22. Ook lijdt de aan de noordzijde van het bedrijfsterrein aangebrachte afscherpende beplanting schade.

In het algemeen geldt dat het bedrijf geen optimale vestigingsplaats heeft, gezien de smalle weg waaraan het ligt en de situatie met aan de ene zijde woningen en aan de andere zijde open landelijk gebied (met de bestemming Agrarisch Gebied in het bestemmingsplan Buitengebied). Daar staat tegenover dat het, gezien de reeds gedane investeringen, niet haalbaar is het bedrijf te verplaatsen.

De voorgestane wijzigingen beogen ook niet zozeer uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, als wel een betere inpassing. Het bedrijfsterrein wordt oostwaarts uitgebreid, met ten dele een uitbreiding van bebouwing (werkplaats en loods schade-auto's) en ten dele voor het inrichten van parkeerruimte. Dan kan de chaotische opstelling van auto's buiten het terrein beëindigd worden.

De auto's zullen gedeeltelijk binnen de bedrijfsgebouwen worden opgesteld en gedeeltelijk buiten op het terrein, maar de buiten opgestelde auto's zullen (mede door de afscherpende bebouwing) niet of minder opvallend zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De zichtbaarheid vanuit het noorden kan nog verder verminderd worden door het aanbrengen van een beplantingsstrook ten noorden van de bebouwing.

De uitbreiding naar het oosten gaat ten koste van het perceel de Dijk 29, waar nu nog een bouwvallige woning staat, op korte afstand van de rijbaan. Deze woning wordt vervangen door een nieuwe bedrijfswoning op een beter passende plaats, zowel ten opzichte van de weg als ten opzichte van het bedrijf.

De partiële herziening is voor een (klein) gedeelte van het terrein ook zinvol, omdat dit niet opgenomen was in het bestemmingsplan Achterberg-I en niet in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied. Hier is nog het oude bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van toepassing. Op het nieuwe gedeelte kunnen dezelfde voorschriften toegepast worden als voor het bestaande bedrijfsterrein in het bestemmingsplan Achterberg-I.

- b. Het gedeelte ten zuiden van de Dijk van nr. 12 tot en met 22 betreft een drietal kavels met een oude, vrij slechte woning, en een kavel met een dubbel woonhuis van omstreeks 1960 (nrs. 14 en 16). De meest westelijke woning, nr. 12, is reeds afgebroken: op grond van het tot 1989 vigerende bestemmingsplan was hier eveneens een dubbel woonhuis toegestaan. De vergunning voor de bouw hiervan is reeds verleend.

De beide andere vrijstaande woningen, nr. 18 en nr. 22 staan op vrij brede kavels, waarop verder (thans nog of tot in het recente verleden) allerlei vrij vervallen agrarische bedrijfsbebouwing staat. In beide gevallen is een extra woning op het perceel aangevraagd.

Het gaat hier om het opvullen van gaten in een overigens nagenoeg

gesloten bebouwingsstrook. Vanuit het gezichtspunt dat gestreefd wordt naar een compacte dorpsbebouwing en een minimale penetratie van burgerbebouwing in het agrarisch gebied, zou tegen het bouwen van een woning ter plaatse kunnen worden gepleit. Anderzijds kan worden gesteld dat er een bestaande bewoningsconcentratie is, waar een woning meer of minder niet of nauwelijks effect heeft op de agrarische bedrijfsuitoefening in de omgeving. Overigens zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving gering. Ten aanzien van de Dijk 12 geldt dat de bebouwing hier op grond van het bestemmingsplan Achterberg toegestaan is. Bij de Dijk 18 en 22 heeft de nieuwe bebouwing ook een zekere sanerende werking op de zeer vervallen en lelijke bestaande bedrijfsbebouwing. Ook vermindert de bouw van een woning bij nr. 22 de kans op het hernieuwd optreden van een parkeerproblematiek, zoals die nu optreedt in samenhang met het tegenover gelegen autobedrijf. De mogelijkheden van doorkijk naar het achtergelegen open gebied waren reeds zeer beperkt. Hoewel het op zich positief te waarderen zou zijn om "ergens" doorzicht te houden naar het achtergelegen open landschap (waarschter in principe de Grebbeberg zichtbaar is), is dit zeer moeilijk af te dwingen op particulier terrein: ook als er geen bebouwing staat is door beplanting, schuttingen en dergelijke, vaak een zeer effectieve afscherming aanwezig. Wel wordt voorgesteld, om een al te monotoon bebouwingsritme langs de zuidzijde van de Dijk te voorkomen, om de open (althans onbebouwde) ruimte tussen het huis naast nr. 22 en het pand nr. 26 zo groot mogelijk te maken. Om het landelijke karakter te bewaren dienen de nieuw te bouwen woningen bij nr. 18 en 22 vrijstaand te zijn, met een lage gootlijn.

- c. Naast de Dijk 48 ligt een circa 15 m brede zijtuin, die ervaren kan worden als een hiaat in overigens vrij regelmatige bebouwing met kleine vrijstaande woningen. Door de aanwezigheid van een schuur is hier in het geheel geen doorzicht aanwezig naar het achterliggende agrarische gebied. Bij het toestaan van woonbebou-

wing op dit terrein gelden dezelfde overwegingen als hiervoor aangevoerd (onder b. bij de Dijk nr. 18 en 22).

- d. Door de brandstoffenhandel Van de Scheur is een aanvraag ingediend om een verkooppunt van motorbrandstoffen (benzine en dieselolie) te vestigen. Hierbij kan van het bestaande bedrijfsterrein en van de bestaande bedrijfsgebouwen gebruik gemaakt worden. Het bestemmingsplan Achterberg-I voorziet echter niet in de verkoopactiviteiten. Dit is mogelijk door toekenning van de medebestemming Z-benzinestation. Een bescheiden verhoging van de maximaal toegestane goothoogte kan gewenst zijn om het doorrijden van auto's mogelijk te maken; de tot nu toe opgenomen maten waren gebaseerd op de bestaande gebouwen met een vrij lage gootlijn. Tevens is het bouwvlak op het resterende bedrijfsterrein vergroot. Hier wordt ruimte geschapen voor verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten die thans in strijd met de bestemming plaatsvinden op een terrein aan de Hogesteeg (buiten de grens van het bestemmingsplan).

4. VOORSCHRIFTEN EN PLANKAART

De voorgestelde herzieningen zijn weergegeven op een kopie van de plankaart van het bestemmingsplan Achterberg-I. De gewenste bouw- en bestemmingsvoorschriften zijn alle reeds opgenomen in dat bestemmingsplan, zodat deze voorschriften ook op deze partiële herziening van toepassing zijn.

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan luidt niet tot investeringen of andere kosten voor de gemeente. De planherziening betreft uitsluitend de (vrijwillige) herinrichting van twee bestaande bedrijven, alsmede het opvullen van enkele gaten in een reeks woningen met per saldo 3 extra woningen. Alle kosten in verband hiermee komen ten laste van de particuliere initiatiefnemers.

5.2 Inspraak

Op 22 mei 1991 vond een hoorzitting plaats over het concept van dit plan. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage toegevoegd.

6. GEVOERD OVERLEG

Het concept van de Partiële Herziening is in het kader van het ambtelijk vooroverleg voor commentaar verzonden aan: Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht, de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, de HID van de Volkshuisvesting, de Regionale Inspecteur van de Milieuhygiëne en de Rijksconsulent Economische Zaken.

De ontvangen reacties zijn als bijlage opgenomen. Ten aanzien van de gemaakte opmerkingen is te vermelden dat er ter plaatse geen geluidhinder in de zin van de Wet optreedt. Ook zal de uitvoering van het plan niet leiden tot kosten voor de gemeente. Een en ander is ook in de toelichting vermeld.