

2 Toelichting

2.1 Aanleiding voor de partiële herziening

Op het adres van de Dijk 41 te Achterberg bevinden zich een woning en agrarische bedrijfsgebouwen, waar tot dusverre een agrarisch bedrijf is uitgeoefend. De aanvraag is ingediend voor nieuwbouw van woningen op het perceel, mede als compensatie voor opheffing van het bedrijf en amovering van de bedrijfsgebouwen. De geldende agrarische bestemming zal daartoe gewijzigd moeten worden.

2.2 Motivering

De bebouwing op de Dijk 41 is opgenomen in een agrarisch bouwvlak (bestemming Agrarisch gebied A(k)) in het bestemmingsplan Buitengebied. Op de bijgaande tekening 1., Situatieschets, zijn de ligging van het bouwvlak en de naburige bestemmingen in het geldende bestemmingsplan aangegeven.

Wat op de detailplankaart 71 van het bestemmingsplan Buitengebied minder opvallend tot uiting komt, is dat deze boerderij aan de rand van het dorp Achterberg gelegen is. Het grotere verband blijkt uit de toelichtende tekening 2 en in detail geeft de ondergrond van de plankaart van deze partiële herziening weer dat dit bedrijf aan meerdere zijden tussen woningen gelegen is. Er tegenover ligt een nagenoeg gesloten bouwstrook met woningen, met name de woningen de Dijk nummer 48, 50, 52 en 54. Aan dezelfde wegzijde als de Dijk 41 ligt ten westen dorpsbebouwing, beginnend met de woning de Dijk 33, en ten oosten liggen eveneens woningen, te beginnen met de Dijk 43.

In milieupzicht is de ligging van een agrarisch bedrijf op deze plaats dan ook weinig gelukkig.

Omdat hier echter van ouds sprake was van een agrarisch bedrijf, is in het bestemmingsplan Buitengebied een agrarisch bouwvlak toegekend, binnen de bestemming Agrarisch gebied A, zij het wel met de toevoeging K-kernrandzone. Binnen een kernrandzone is uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderij, met het oog op de stankhinder voor de nabijgelegen woningen niet toegestaan. Voortzetting van het bestaande bedrijf is echter mogelijk.

Er wordt door gemeente, provincie en rijk een beleid gevoerd om de in milieupzicht ongunstige situaties in het buitengebied te saneren. In de recent vastgestelde Partiële Herziening 1997 van het bestemmingsplan Buitengebied is een bufferzone (BF) opgenomen waarbinnen het opheffen of verplaatsen van agrarische bedrijven met vee bevorderd wordt, onder meer door het creëren van alternatieve woningbouwmogelijkheden. Zie hiervoor de toelichtende kaart 2: ligging partiële herziening ten opzichte van agrarische en stedelijke zones. Hieruit blijkt dat het betreffende bedrijf de Dijk 41 net niet in de genoemde bufferzone ligt: de bufferzone is bepaald ten opzichte van voor verzuring gevoelige natuurgebieden, en niet ten opzichte van bewoonde gebieden.

Voor een agrarisch bedrijf zijn de beperkingen van de ligging in een kernrandzone (k) in de praktijk nog groter dan in een bufferzone, maar hier geldt geen compensatieregeling, binnen het bestemmingsplan Buitengebied.

Anderzijds is de grens tussen de bestemmingsplannen voor het Buitengebied en voor Achterberg betrekkelijk willekeurig. Zoals geconstateerd, ligt de Dijk 41 tussen woonbebouwing. Dit komt ook tot uiting in het Streekplan Utrecht waarop om de stedelijke gebieden bebouwingscontouren zijn aangegeven. De ligging van deze bebouwingscontour rondom Achterberg is aangegeven op kaart 2. Het blijkt dat deze contour de bebouwing langs de Dijk omvat tot en met de Dijk 41 (en de tegenovergelegen woningen). Binnen een bebouwingscontour is het in principe mogelijk om incidentele gaten in de stedelijke bebouwing op te vullen.

In de onderhavige situatie is het milieu zeer gebaat bij de opheffing van het agrarisch bedrijf, en is er vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening geen bezwaar tegen extra woningen in deze situatie. Vanuit deze overwegingen is het dan ook aantrekkelijk om een compensatieregeling toe te passen, naar analogie van de Bufferzone in het bestemmingsplan Buitengebied: een opvulling van de bebouwingsstrook met woningbouw, op voorwaarde dat het bestaande agrarische bedrijf wordt opgeheven, met inbegrip van de geldende milieuvergunning, en dat alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd. Een vergelijkbare wijziging heeft enige tijd geleden plaatsgevonden bij het agrarische bedrijf op de Dijk 11, meer westelijk aan dezelfde weg.

2.3 Effecten van woningbouw op de locatie

De breedte van het betreffende terrein langs de Dijk bedraagt bijna 60 m. De bestaande woning ligt nagenoeg in het midden, en er is ruimte om ter weerszijden ervan een vrijstaande woning te bouwen, op een kavel van circa 18 m breed. Een dergelijke bebouwing past qua maatvoering zeer goed bij het bestaande bebouwingspatroon langs de Dijk.

Ten opzichte van de naburige woningen zal nieuwbouw niet ongunstig zijn. De woning aan de westzijde vervangt een nu dichtbij de weg gelegen schuur: voor de woningen ertegenover (de Dijk 48 en 50) zal dit een duidelijke verbetering van het uitzicht betekenen, zowel esthetisch als wat betreft de tussenliggende vrije ruimte. Een nieuwe woning aan de oostzijde van de Dijk 41 vult een open gat, wat de uitzichtmogelijkheden beperkt. Daarbij is echter op te merken dat vanuit de Dijk 54 alleen een paar kleine vensters uitzicht bieden in deze richting, naar het zuiden en oosten blijft een vanuit deze woning meer waardevol uitzicht bestaan. Ter voorkoming van een te smal ruimtelijk profiel van de weg, en om voldoende afstand tussen de aan beide zijden gelegen woningen te verzekeren, moet een nieuwe woning niet te ver naar voren gebouwd worden.

Als resultaat van deze overwegingen worden twee nieuwe woningen enigszins terugliggend ten opzichte van de Dijk 41 gesitueerd, maar wel globaal in één lijn met de Dijk 33 ten westen, en de Dijk 43 ten oosten ervan. Mocht ooit besloten worden om het bestaande pand te vernieuwen dan verdiend een enigszins terugliggende situering, in één lijn met de nieuwe woningen, de voorkeur.

Vóór deze nieuwe woningen gebouwd kunnen worden zal in ieder geval alle bestaande bedrijfsbebouwing afgebroken dienen te worden, zoals geschetst op tekening 3. De geldende milieuvergunning dient te worden ingetrokken.

2.4 Milieuaspecten

Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf, in combinatie met de intrekking van de geldende milieuvergunningen, heeft een gunstig effect op de milieuaspecten van de omringende woningen (binnen 100 m afstand liggen 14 bestaande woningen).

Voor nieuw te bouwen woningen in de milieusituatie gunstig. Het verkeersgeluid ter plaatse is beperkt, zie hiervoor de bijlage: Berekening geluidsbelasting, locatie de Dijk 41.

De vooruitberekende verkeersbelasting is slechts 488 motorvoertuigen per etmaal in 2010. Uitgaande van een maximum van 50 km/h is de geluidsbelasting van de voorgevels van de nieuwe woningen 46 dB(A), dus ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

De bodemkwaliteit ter plaatse is nog niet bekend. Er dient een bodemonderzoeksrapport te worden ingediend, waaruit blijkt dat de gesteldheid van de bodem geen belemmering voor de nieuwbouw vormt.

2.5 Beschrijving van het plan

Uit het voorgaande blijkt dat het agrarische bouwvlak behorende bij de Dijk 41 beëindigd dient te worden en dat een nieuwe bestemming woondoeleinden dient te worden gelegd. Mede om de koppeling aan de vervallen bestemming duidelijk te maken, is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, waarin thans de bestemming Woondoeleinden (artikel 18) uit dat bestemmingsplan van toepassing wordt. Bij het toepassen van de bestemming Woondoeleinden dienen de voorschriften van de Partiële herziening 1997 aangehouden te worden: in deze voorschriften is de aanvulling opgenomen dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. Overigens gelden als regels: één woning per bouwvlak, goot- en bouwhoogte maximaal 3,5 m en 8 m, bijgebouwen en uitbouwen maximaal 50 m², behoudens vrijstelling op basis van lid 9 van artikel 18.

Het achterste gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak krijgt in deze partiële herziening de bestemming Agrarisch gebied A, met de hier geldende nadere aanduiding (k): kernrandzone. Hier zijn geen bouwwerken toegestaan, behalve veekerende afrasteringen, zulks op grond van de voorschriften van artikel 3.

In verband met een goede inpassing en situering van de nieuwe woningen is de partiële herziening op schaal 1:1000 getekend. Hieruit blijkt ook de samenhang met de bestaande bebouwing in het bestemmingsplan Achterberg.

2.6 Economische uitvoerbaarheid van het plan

De herziening van het bestemmingsplan geschiedt op verzoek van de aanvrager, tevens eigenaar van de grond. Alle kosten in samenhang hiermee worden door hem gedragen. Voor de gemeente heeft deze herziening geen financiële gevolgen. Bebouwing van het terrein kan uitsluitend plaatsvinden indien geen verontreinigde grond aanwezig is. Het benodigde bodemonderzoek, alsmede eventueel benodigde maatregelen, vindt voor de uitvoering van de bouw plaats.

2.7 Inspraak

Ingevolge artikel 4 t/m 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 27 september 2001 tot en met 24 oktober 2001. Tegen het plan zijn noch mondeling, noch schriftelijk zienswijzen ingebracht.

2.8 Gevoerd ambtelijk overleg

Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening

Deze bericht in zijn brief van 7 december 2001, mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en de Inspecteur Milieuhygiëne, dat het ontwerpbestemmingsplan hen uit een oogpunt van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieuhygiëne geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft het voorontwerpbestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 28 november 2001. De PPC heeft verklaard te kunnen instemmen met het plan, met dien verstande dat niet wordt ingestemd met de bestemming Woondoeleinden voor het gebied ten noorden van de zone voor bijgebouwen. Dit gebied dient de bestemming Agrarisch gebied A met nadere aanduiding (k): kernrandzone, zonder bouwvlak, te krijgen. De plankaart is aldus gewijzigd.

In de omgeving van De Dijk 41 zijn er veehouderijen op De Dijk 57 (70 mve) en Hogesteeg 22 (3 mve). De afstand tot De Dijk 57 bedraagt ongeveer 130 meter en de afstand tot Hogesteeg 22 bedraagt ongeveer 250 meter. De PPC merkt op dat daarmee is aangetoond dat op de toekomstige percelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat conform de brochure veehouderij en hinderwet in combinatie met de richtlijn veehouderij en stankhinder.

Tenslotte verzoekt de PPC aan te geven welke voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing zijn op deze partiële herziening. De PPC merkt op dat de huidige tekst "voor zover van toepassing" naar haar mening te weinig rechtszekerheid biedt. In dit verband merken wij op dat deze zinsnede is opgenomen in alle partiële herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied. Uit een oogpunt van uniformiteit in plansystematiek is de zinsnede daarom gehandhaafd.

In de praktijk geeft deze bepaling ook geen moeilijkheden: van toepassing zijn de bestemmingsbepalingen van de voorkomende bestemmingen, alsmede de in verband daarmee relevante Algemene, Aanvullende en Slotbepalingen.

In artikel 1, lid 1 van de voorschriften is wel de zinsnede “de wijzigingen in de tekst van de bestemming Woondoeleinden W, zoals opgenomen in” geschrapt. Alle in het bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening 1997 aangebrachte wijzigingen van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied werken immers door in de huidige partiële herziening voor De Dijk 41. Slechts de voorschriften van niet in de huidige partiële herziening opgenomen bestemmingen vinden in het bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening De Dijk 41 geen toepassing.