

## 2. Toelichting

### 2.1 Bestaande situatie

De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied omvat een gebied van bijna 0,8 ha gelegen aan de zuidzijde van de Friesesteeg. Het grenst zowel aan de zuidoost- als aan de zuidwestzijde aan het bestemmingsplan Achterberg-I.

Op dit terrein staan thans twee woningen, Friesesteeg 6 en Friesesteeg 10. Het zijn beide voormalige agrarische bedrijven, en bij de woningen staat een vrij groot aantal, meest in slechte staat verkerende en nauwelijks meer gebruikte stallen en schuren. Friesesteeg 6 is al geruime tijd niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik, en is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor woondoeleinden (zie detailkaart 65). Friesesteeg 10 is nog wel aangemerkt als agrarisch bedrijf en wordt in het bestemmingsplan aangeduid met een agrarisch bouwvlak. Er is ook enige tijd geleden nog een hinderwetvergunning toegekend. Thans is er echter nauwelijks of geen sprake meer van agrarische bedrijfsvoering: er lopen nog drie varkens, 50 kippen en wat pony's en schapen rond. Een belangrijke beperking voor de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is de korte afstand tot de woningen in Achterberg, aan de Hogesteeg, een zevental woningen ligt al op circa 50 m afstand. De agrarische gronden ter plaatse hebben dan ook de bestemming Agrarisch gebied, met de aanduiding kernrandzone, wat duidelijke milieubeperkingen oplegt aan de agrarische bedrijven binnen de zone.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de kern Achterberg, en vooral aan de achtertuinten van woningen aan de Cuneraweg en de Hogesteeg. Aan de noordzijde ligt de Friesesteeg, in het bestemmingsplan Buitengebied aangemerkt als een weg met een ontsluitingsfunctie voor het agrarische gebied. Aansluitend aan Weteringsteeg en Maatsteeg ontsluit de weg een deel van het Binnenveld. Verder noordwaarts ligt agrarisch gebied met eerst op enige afstand verdere bebouwing. In dit gebied komen vrij veel boomkwekerijen, boomgaarden, en dergelijke voor, daardoor is geen sprake van een visueel open gebied. De bestemming is ook hier agrarisch gebied, met de aanduiding kernrandzone. ER zijn geen bijzondere landschappelijke of natuurlijke kenmerken aangemerkt.

### 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het streven is te komen tot sanering van heet zeer bouwvallige en visueel storende complex gebouwen op Friesesteeg 6 en dit te vervangen door nieuwe woningbouw. De beschikbare ruimte is ruim voldoende voor vijf woningen, twee blokken van twee en één vrijstaande. Tot het terrein behoort ook een stuk grond, formeel gelegen binnen het bestemmingsplan Achterberg-I, met de bestemming Woondoeleinden, zone voor bijgebouwen.

Het voordeel van een enigszins aaneengesloten bebouwing langs de Friesesteeg is, dat zo het uitzicht weggenomen wordt op de achterterreinen bij de woningen in Achterberg aan de Hogesteeg en Cuneraweg. Er ontstaat als het ware een bouwblok van woningen, waarvan de voorkanten zowel naar Friesesteeg, Cuneraweg als Hogesteeg gekeerd zijn.

Het aanzien van de situatie wordt aanmerkelijk verbeterd. Het geheel wordt daarmee duidelijk een onderdeel van het dorp Achterberg, en niet meer van het buitengebied. De grens tussen de bestemmingsplannen Achterberg-I en Buitengebied was ter plaatse al enigszins willekeurig door een overwegend bebouwd gebied getrokken. In het voorliggende plan wordt daarentegen een duidelijke afronding van de kern Achterberg gerealiseerd, met evenzeer een heldere scheiding ten opzichte van het open buitengebied.

De woning Friesesteeg 10 wordt de laatste woning van Achterberg. Omdat het hier vroeger bestaande agrarische bedrijf niet meer uitgeoefend wordt, ligt een woonbestemming meer voor de hand. Het relatief grote gebied dat volgens het agrarische bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied nog voor bebouwing in aanmerking kwam, kan aanzienlijk gereduceerd worden. Daarmee wordt een potentiële verdere aantasting van de openheid van het landschap ten oosten en noorden van de onderhavige situatie verhinderd.

De huidige woning Friesesteeg 10 blijft bestaan. In de situering van de nieuwe woningen is er mee rekening te houden dat de huidige woningen vanuit de woonvertrekken uitzicht heeft op het zuidoosten en het zuidwesten. In verband met dit uitzicht en de lichtinval in woonvertrekken dient de nieuwe bebouwing enige afstand te bewaren ten opzichte van de zuidwestgevel van Friesesteeg 10. In bestemmingsplannen wordt de norm gehanteerd voor afstand uitzichtgevel-zijgevel: minimaal 10 m; in dit geval is, gezien het slechts partiële uitzicht tenminste 8 m aan te houden.

### 2.3 Milieu-aspecten

De lokatie ligt op de rand van de bebouwde kom, en daarmee bij de overgang van de wegen met een maximumsnelheid van 80 km/h naar 50 km/h. Samenhangend met dit plan is de grens van de bebouwde kom van Achterberg langs de Friesesteeg enigszins aangepast, en gelegd bij de grens van de bebouwing (Friesesteeg 10). De verkeersintensiteit op de Friesesteeg bedraagt circa 1500 motorvoertuigen per etmaal. Er is een akoestisch onderzoek ingesteld, waarbij uitgegaan wordt van een verdere toename van de verkeersintensiteit gedurende de komende 10 jaar, tot 1828 motorvoertuigen/etmaal in 2004. Als bijlage is de berekening opgenomen van de geluidbelasting van de nieuwe woningen, op 10 m uit de as van de weg (bij een rijsnelheid van 50 km/h). De etmaalwaarde bedraagt 52 dB(A). Dit overschrijdt de voorkeursgrenswaarde Wet Geluidhinder, derhalve is ontheffing door Gedeputeerde Staten noodzakelijk. Een ontheffingsgrondslag is aanwezig: zowel is sprake van vervanging van bestaande bebouwing als van het opvullen van een opening tussen bestaande bebouwing. Geluidwerende maatregelen in het overdrachtsgebied zijn niet mogelijk, zodat maatregelen voor een goede geluidsisolatie aan de woningen moeten worden genomen. Gezien de beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is dit goed mogelijk; een gunstig aspect vormt ook het feit dat de geluidbelaste gevel de noordgevel is: de meeste woonvertrekken zullen naar verwachting op het zuiden georiënteerd en daarmee van de weg afgekeerd zijn. Bij de bestaande woning Friesesteeg 10 is dit al het geval.

De bouw van woningen heeft geen nadelige invloed op de mogelijkheden voor een goede agrarische ontwikkeling in het buitengebied. In de kernrandzone liggen in de nabijheid geen agrarische bedrijven (behalve meer zuidoostelijk bij de Hogesteeg, ruimtelijk gescheiden door een aantal bestaande woningen). De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven buiten de kernrandzone liggen op meer dan 250 m afstand, aan Friesesteeg en Snijdersteeg.

#### 2.4 Beschrijving van het plan

Het plangebied betreft een klein gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied. Om deze reden is gekozen voor een partiële herziening van dit bestemmingsplan. Een deel van het huidige agrarische bouwvlak blijft daarin bestemd als Agrarisch gebied, thans echter zonder bebouwingsmogelijkheden. Het te bebouwen gedeelte sluit direct aan bij het bestemmingsplan Achterberg-I. Voor een goede aansluiting is in de herziening ook voor wat betreft de schaal aangesloten bij dit plan. De van toepassing zijnde voorschriften blijven die van het bestemmingsplan Buitengebied. Een uitzondering betreft echter de bebouwing met 5 woningen, dien het noodzakelijk maakt dat regels over de onderlinge afstand worden opgenomen. Hiertoe is in de voorschriften de bestemming Woondoeleinden (artikel 18 in het bestemmingsplan Buitengebied) aangevuld, als artikel 18c.

#### 2.5 Uitvoerbaarheid van het plan

De bestemmingsplanherziening vindt plaats op verzoek van de eigenaar van het pand Friesesteeg 6. Alle kosten in dit verband komen voor rekening van aanvrager. Voor de gemeente heeft deze herziening geen financiële gevolgen.

Op te merken is dat aangrenzende gronden binnen het bestemmingsplan Achterberg-I, direct achter de nieuwe woningen, eveneens van dezelfde eigenaar zijn. Deze gronden hebben reeds de bestemming Woondoeleinden, nader aangeduid met "zone voor bijgebouwen". Zij zijn overigens thans nog onbebouwd. Hoewel ze feitelijk deel uitmaken van het bouwplan, is bestemmingsplanwijziging niet nodig.

#### 2.6 Inspraak en overleg

Het voorontwerp van deze partiële herziening heeft van 30 juni 1994 tot en met 13 juli 1994 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerp zijn geen bedenkingen ingediend, noch is ter zake enige andere reactie ontvangen. Het voorontwerp is tevens om advies gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van Utrecht. De PPC heeft het voorontwerp in haar vergadering van 24 augustus 1994 aan de orde gesteld en haar instemming met het voorontwerp uitgesproken.