

## 2 Toelichting

### 2.1 Bestaande toestand

Het traditionele dorp Elst werd gekenmerkt door een vrij wijdmazig wegenpatroon, waarlangs zich in de loop der jaren een vrij dichte bebouwing ontwikkeld heeft. Eerst de laatste tientallen jaren is sprake van opvulling van de "mazen" in dit patroon door samenhangend ontwikkelde woongebieden, zoals de Scheur, het Woud en het Bosje.

Een van de traditionele wegen is de Franseweg in het noorden van Elst. De lintbebouwing langs deze weg is bijna aaneengesloten. Bij de opstelling van het bestemmingsplan Kern Elst is ervoor gekozen om alle nog niet bebouwde kavels de bestemming "Agrarische doeleinden" te geven. Daarmee worden de mogelijkheden vrijgehouden, zowel voor de ontsluiting van de achtergelegen gebieden als voor het visuele contact met gebieden die nog open landschap vertonen. Tot de op deze wijze vrijgehouden gedeelten behoort de kavel aan de noordzijde van de Franseweg, tussen de huisnummers 124 en 128, dicht bij de splitsing naar Paardenkop en Houweg. Het verzoek is gedaan om deze kavel te bebouwen met een woning.

### 2.2 Gewenste ontwikkeling

De onderhavige kavel is circa 25 m breed, en 150 m diep. Daarna is de overgang naar open agrarisch terrein, dat na circa 300 m wordt afgesloten door een bosrand. De kavels ter weerszijden zijn bebouwd. De mogelijkheid van doorzicht naar het achtergelegen landschap wordt enigszins beperkt door bebouwing van een voormalige boerderij ter linkerkant van de achterste grenslijn.

Het vrijhouden van bebouwing van de onbebouwde kavels, conform het geldende bestemmingsplan, vond zijn motief in:

1. het vrijhouden van mogelijke toegangen naar het achtergelegen gebied;
2. de wens om de bebouwing langs de Franseweg niet nog meer aaneengesloten te doen zijn;
3. de wens van het behoud van doorzicht naar het open landschap.

In de onderhavige situatie is het vrijhouden van een toegang geen belangrijk aspect, voor de toegankelijkheid van de agrarische terreinen kan volstaan worden met een smal pad. Van een smal, eentonig straatprofiel, dat door meer bebouwing visueel benauwder zou worden, is op deze plaats geen sprake: er is veel ruimte tussen de bebouwing, en door de bocht in de weg Paardenkop is de situatie duidelijk afwijkend van die op het lange rechte gedeelte van de Franseweg, meer naar het oosten. Er is een mogelijkheid van doorkijk naar het landelijk gebied, maar deze is vrij smal. Wat dit betreft is deze doorkijkmogelijkheid veel minder effectief dan de opening circa 100 m meer oostelijk, tegenover de Tabaksweg, en de opening bij de Sportweg, bijna 500 m verder.

Deze twee andere onderbrekingen in de bebouwing zijn niet alleen duidelijk breder, maar liggen ook tegenover een belangrijke toegang van de woongebieden ten zuiden van de Franseweg. Het gaat hier om de Tabaksweg, de hoofdweg door de wijk het Bosje, respectievelijk om de Schoolweg. Tegenover de onderhavige kavel tussen Franseweg 124 en 128 liggen enkele recent gebouwde woningen in de wijk het Bosje.

Op grond van deze overwegingen gelden voor de onderhavige kavel uit ruimtelijke overwegingen geen overwegende bezwaren tegen bebouwing. Wel dient het karakter van bebouwing aan te sluiten bij de omgeving, die gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen op ruime kavels. De kavel is derhalve geschikt voor één woning.

Vanuit een oogpunt van volkshuisvesting is bebouwing gewenst, gezien de beperkte bouwcapaciteit in de gemeente, en de grote vraag naar dit type woningen.

### 2.3 Milieu-aspecten

**Geluid.** Er is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting door het verkeer, dat als bijlage is opgenomen. De berekening is gebaseerd op de verkeerssituatie op de Franseweg. Nabij het betreffende terrein splitst deze weg zich in de wegen Paardenkop en Houweg, die elk slechts een gedeelte van de verkeersintensiteit van de Franseweg opnemen (de hoeveelheid verkeer die van de Houweg naar de Paardenkop gaat, is gering, mede gezien de vorm van de aansluiting). Paardenkop en Houweg zijn beide aangewezen als 30 km-zone, zodat akoestisch onderzoek niet verplicht is; tevens is op te merken dat de asfaltverharding op Paardenkop een gunstige invloed op het verkeersgeluid heeft.

Voor de Franseweg leidt de berekening tot een geluidsbelasting op de voorziene woning van 50 dB(A), inclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden.

**Bodem.** Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit als bijlage opgenomen. De conclusie uit dit onderzoek, dat de kwaliteit van de bodem dusdanig is dat geen beletselen voor bouw aanwezig zijn.

## 2.4 Bestemmingsregeling

Als planvorm is gekozen voor partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Kern Elst, vastgesteld in 1991. De bestemming van de gronden sluit aan bij die van de aangrenzende kavels, zodat de bestemming Woondoeleinden, met nadere aanduiding (v) 1 (vrijstaande woning, met een maximale goothoogte van 3,50 m) hier van overeenkomstige toepassing is.

Naast de woning blijft een toegang tot de achtergelegen agrarisch terrein bestaan, deze kan de bestaande bestemming Agrarische doeleinden behouden.

## 2.5 Uitvoerbaarheid van het plan

De bebouwing in het gebied komt tot stand op verzoek van particulieren, die ook de kosten dragen. Dit betreft ook de kosten voor de noodzakelijke voorzieningen en voor het opstellen van deze partiële herziening van het bestemmingsplan. Voor de gemeente vloeien uit dit plan dan ook geen financiële consequenties voort.

Het voorontwerp van het plan heeft van 5 november 1998 tot en met 2 december 1998 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen reacties ontvangen.

De Provinciale Planologische Commissie heeft het plan op 11 januari 1999 behandeld. Naar aanleiding hiervan is het plan op de volgende punten aangepast:

- De resultaten van de inspraak zijn alsnog in het plan verwerkt;
- in het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een nachtuurpercentage van 0,7 %. De herziene berekening is als bijlage bij het plan gevoegd. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De toelichting van het plan is hieraan aangepast.