

Toelichting

1 Bestaande toestand

In de kern Elst ligt naast de woning Rijksstraatweg 12 een grote tuin. De open ruimte van deze tuin vormt een vrij onverwachte onderbreking in de overigens nagenoeg aaneengesloten bebouwing. De ruimte wordt nog vergroot door een weg genaamd de Opslag, die langs de tuin loopt. De Opslag vormt een verbinding naar het dal van de Rijn: op korte afstand achter de bebouwing ligt de steilrand, die een abrupte overgang naar het open rivierdal vormt. De Opslag leidt over een dijkje naar een bij de rivier, op een terp gelegen, boerderij.

De route via de Opslag vormt een van de weinige plaatsen in Elst waar een openbaar toegankelijke verbinding bestaat waar de overgang van de hoge gronden (waarop het dorp ligt) naar het rivierdal zichtbaar is. De beplanting op het onbebouwde terrein naast de Opslag maakt overigens dat dit vanaf de Rijksstraatweg nauwelijks zichtbaar is.

De overgang naar het rivierdal heeft ter plaatse niet zozeer de vorm van een steilrand, als wel de vorm van een geleidelijke helling, het terrein heeft daardoor een gemiddeld wat lager niveau dan de naastliggende bebouwde terreinen van de Rijksstraatweg: die bestaande panden liggen als regel boven 9,00 m +NAP, het onderhavige terrein loopt op van circa 8,30 m in de zuidwesthoek naar circa 9,00 m bij de Rijksstraatweg. Het gebied is niet door winterdijken beschermd, het water in de Rijn kan (in uitzonderlijke gevallen) stijgen tot dicht bij 9,00 m.

Aan de oostzijde van de Opslag staat een gebouwencomplex van een groothandel in eieren. Als bedrijf veroorzaakt dit enige hinder, onder meer door de aan- en afvoer en het laden en lossen in vrachtauto's via de Opslag. Het bedrijf is in het bestemmingsplan Kern Elst positief bestemd, eventueel kan zich ook een ander bedrijf vestigen mits dit voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst. Bij categorie 2 behoort een afstand van 30,00 m tot woonbebouwing in acht genomen te worden.

Ten zuiden van het genoemde bedrijf, juist buiten de grens van het bestemmingsplan, bevindt zich een pompgemaal van de riolering. Dit gemaal veroorzaakt in het onderhavige gebied geen hinder, wel is rekening te houden met enkele riolen langs en ten dele door het gebied.

De bebouwing aan de Rijksstraatweg in de omgeving behoort tot de oudste in Elst: ten oosten van het gebied liggen enkele als monument beschermde panden: het voorthuis van de reeds genoemde eierhandel en oostelijk daarvan de Nederlands Hervormde kerk en de pastorie. Het pand Rijksstraatweg 12, direct ten westen, is eveneens een wat ouder huis in traditionele bouwstijl, zij het niet als monument beschermd.

De Rijksstraatweg is een drukke verkeersweg. De verkeersintensiteit bedraagt nu meer dan 10.000 motor voertuigen per etmaal, de prognose voor 2006 bedraagt 15886 motorvoertuigen/etmaal. Een akoestisch onderzoek (als bijlage opgenomen) geeft aan dat de gevelbelasting aan de zijde van de Rijksstraatweg, bij een afstand van 15,00 m uit de weg, 63,8 dB(A) bedraagt (met inbegrip van de aftrek ex artikel 103 Wet Geluidhinder, waarnaemhoogte 4,50 m). Het bouwen van woningen is alleen mogelijk na een vooraf verleende ontheffing door gedeputeerde staten.

Het terrein is voor zover bekend sinds zeer lange tijd als tuin en boomgaard in gebruik geweest. Uit historisch oogpunt is derhalve geen bodemverontreiniging van betekenis te verwachten. Voor de bouw van woningen zal nader bodemonderzoek plaatsvinden.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kern Elst, vastgesteld in 1991 en goedgekeurd in 1992. De bestemming van het plangebied is Woondoeleinden -W-, echter zonder bouwmogelijkheden.

Voor het terrein is reeds eerder, in 1994, een enigszins afwijkend plan voor bebouwing met twee woningen opgesteld en gepubliceerd. Het plan is echter niet uitgevoerd. Ter vermindering van misverstand is de onderhavige partiële herziening voorzien van de aanduiding "11".

2 Voorziene ontwikkelingen

2.1 Bouwplan voor twee woningen

Het voornemen is geuit om in het plangebied twee woningen te bouwen. De woningen zijn in zoverre passend dat zij geplaatst worden in de overigens al nagenoeg aaneengesloten bebouwingsstrook langs de Rijksstraatweg. De huidige bestemming is al Woondoeleinden, alleen niet met bouwmogelijkheden op deze plaats.

Bij het bouwen met woningen op deze plaats dient wel met een aantal beperkende voorwaarden rekening te worden gehouden. Uit een oogpunt van milieuzonering dient voor woningen een afstand van minimaal 30,00 m tot de bestaande groothandel aan de Opslag te worden aangehouden. Ook dienen enkele hoofdriolen ontzien te worden, enerzijds langs de Opslag, anderzijds nabij de zuidelijke begrenzing van het terrein. Dit betekent dat slechts een beperkt deel van het terrein voor bebouwing in aanmerking komt.

De vrij te houden strook langs de Opslag is ook vanuit landschappelijk oogpunt zeer gewenst; zo blijft een zeker visuele relatie met het rivierdal bestaan. Ook al is nu geen direct uitzicht aanwezig, toch wordt er, alleen al door het ontbreken van bebouwing, een relatie met het buitengebied opgeroepen. Om dit ook in de toekomst te kunnen behouden is een uitzichthoek vrij te houden vanaf het begin van de Opslag (en ook vanaf de er tegenover uitmondende Houweg).

Voor wat betreft de plaatsing van de gebouwen is een zekere afstand tot de Rijksstraatweg aan te houden, zowel voor een goede inpassing tussen de bestaande bebouwing, als om redenen van geluidhinder. De bestaande bebouwing heeft een historisch karakter, met aan de oostzijde een als monument aangewezen pand, en aan de westzijde een karakteristiek traditioneel pand. Opdat beide gebouwen goed tot hun recht blijven komen, is een terugliggende situering van nieuwbouw gewenst. Deze heeft een zekere geluidsreductie als bijkomend voordeel. Bij een aan te houden afstand van 15,00 m tot de as van de Rijksstraatweg is de geluidbelasting altijd nog 64 dB(A), inclusief aftrek artikel 103 WGH.

Het bouwen is alleen mogelijk na verleende ontheffing voor een hogere grenswaarde voor de geluidbelasting door gedeputeerde staten. Het is mogelijk deze te verlenen omdat de geluidbelasting minder dan de maximaal toelaatbare is, en ook overigens redenen voor ontheffing aanwezig zijn, omdat sprake is van bouwen in een bestaande bebouwingsstrook, terwijl het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen als schermen of wallen uit stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht ongewenst is.

Tenslotte dient rekening gehouden te worden met de hoogteligging op de rand van het rivierbed. Met het oog op overstromingsgevaar is het noodzakelijk het beganegrond vloerpeil van de woningen te situeren op 9.20 m +NAP. Dit is hoger dan het bestaande terreinpeil. Dicht bij de Rijksstraatweg hoeft slechts 0,50 m opgehoogd te worden, maar verder naar achteren aanzienlijk meer, wat in landschappelijk opzicht minder aantrekkelijk is. Dit is mede een argument om, ondanks de bestaande geluidhinder, vrij dicht bij de Rijksstraatweg te bouwen.

Voorgesteld wordt om twee woningen te bouwen in een bouwvorm die aansluit bij veel van de traditionele woningen in de omgeving, zoals het naastgelegen pand Utrechtsestraatweg 12. Dit houdt in een gebouw in twee delen: één daarvan is parallel aan de Rijksstraatweg (met de nokrichting evenwijdig aan de weg), en de ander staat haaks daarop, van de weg afgekeerd. Het pand heeft een relatief lage gootlijn, met een goothoogte van 3,50 m in het op de Rijksstraatweg gerichte gedeelte. Beide woningen worden zo ingedeeld dat de woonkamer georiënteerd is op het zuiden, dus van de drukke weg afgekeerd.

2.2 Inpassing in de situatie

De situering en indeling van de te realiseren woningen dient rekening te houden met een aantal beperkingen vanuit de omgeving. Deze zijn in het voorgaande reeds aangeduid. Mede omdat bij de publicatie van een eerder (niet uitgevoerd) bouwplan op deze plaats reeds opmerkingen over deze aspecten zijn gemaakt, is een nadere beschouwing gewenst.

De **groothandel in eieren**, gelegen aan de overzijde van de Opslag, beïnvloedt de behouwingmogelijkheden. Het is een algemene regel dat tussen bedrijven en woningen een zekere afstand aangehouden dient te worden om te voorkomen dat ter plaatse van de woning onevenredige milieuhinder kan optreden, en ook om, in omgekeerde zin, te voorkomen dat de nabijheid van de woningen zal leiden tot een vergroting van de beperkingen op de bedrijfsvoering, neergelegd in de milieuvergunning voor het bedrijf. Als richtlijn wordt algemeen, en ook in de gemeente Rhenen, de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd. Deze richtlijn deelt bedrijven in volgens de zogenaamde Standaard-bedrijfsindeling, en geeft een indicatie van de aan te houden afstand. De groothandel in eieren is in te delen in de categorie "groothandel in dierlijke voedingsmiddelen". De afstandsindicatie voor deze categorie is 50,00 m, en wel op grond van de veroorzaakte geluidhinder; in verband met de mogelijkheid van geurhinder en van gevaar zou 30,00 m afstand aan te houden zijn.

In de onderhavige situatie wordt echter een aan te houden afstand van 30,00 m voldoende geacht. Motieven hiervoor zijn:

- de afstandsnormen gelden (ten aanzien van de geluidhinder) voor een rustige woonwijk. Daarvan is hier geen sprake gezien de ligging in het centrum van Elst, aan de drukke Rijksstraatweg. In verband hiermee worden de woningen reeds extra geïsoleerd;

- de groothandel in eieren is door de aard van de activiteiten en ook door de omvang van het betrokken bedrijf, niet te beschouwen als typerend voor de meest hinderlijke bedrijven binnen de categorie "groothandel in dierlijke voedingsmiddelen", wat bijvoorbeeld tot uiting komt in de omvang van het vrachtautoverkeer, het lawaai van koelaggregaten en dergelijke. In dit geval is een kleinere afstand mogelijk;
- het bedrijf heeft praktisch geen uitbreidingsmogelijkheden in de onderhavige situatie, zodat de hinder niet groter kan worden;
- er liggen ten noorden en ten oosten van het bedrijf reeds bestaande woningen op circa 30,00 m afstand;
- het beleid van de gemeente, zoals neergelegd in het bestemmingsplan "Kern Elst", is gericht op het toelaten van bedrijven binnen de kern hoogstens tot en met categorie 2, dat wil zeggen met een aan te houden afstand van ten hoogste 30,00 m. Bij eventueel opheffen van het bestaande bedrijf kan zich geen méér hinderlijk bedrijf vestigen;
- ten slotte is bij het opstellen van het bestemmingsplan "Kern Elst" geconstateerd dat het bestaande bedrijf formeel in te delen was in categorie 3, maar dat de hinder in de omgeving zodanig beperkt was dat verplaatsing niet noodzakelijk geacht werd.

De **Rijksstraatweg** veroorzaakt geluidhinder. De aan te houden afstand van 15,00 m is een compromis. Bij een duidelijk kleinere afstand is geen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde Wet Geluidhinder meer mogelijk (hoewel de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg nagenoeg alle op een kleinere afstand gelegen zijn). Ook blijven bij deze afstand tot de weg de ter weerszijden gelegen waardevolle historische panden goed zichtbaar. Het verder van de weg af plaatsen heeft echter als nadeel dat de opening naar het achtergelegen landschap meer wordt aangetast, en ook dat het terrein meer moet worden opgehoogd, wat eveneens landschappelijk minder aantrekkelijk is.

Ook in relatie tot de **naastgelegen woning** is het verder naar achter bouwen minder gunstig. Dit zou leiden tot beperking van uitzicht en tot hoogteverschillen tussen de tuinen. Ook is rekening te houden met een fraaie notenboom nabij de terreingrens; deze wordt in de thans voorgestelde bebouwingsopzet niet aangetast.

2.3 Bestemmingsregeling

Als planvorm is gekozen voor partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Kern Elst. Daarbij hoeft de bestemming woondoeleinden niet gewijzigd te worden, maar worden bouwmogelijkheden voor twee woningen op het terrein geschapen door het afbakenen van bouwvlakken en een bijgebouwenzone. De begrenzing hiervan wordt bepaald door de al genoemde randvoorwaarden (afstand tot bestaande bedrijfsgebouwen, mogelijkheid van doorzicht naar het rivierdal, ontzien van bestaande leidingen, afstand tot Rijksstraatweg in samenhang met zowel de naastliggende historische bebouwing als de geluidhinder). De van toepassing zijnde voorschriften zijn die van het bestemmingsplan Kern Elst. De bebouwing betreft twee aaneengebouwde woningen. Hoewel in

ruimtelijke zin sprake van half vrijstaande woningen, wordt aan één zijde niet geheel voldaan aan de eis van voldoende afstand tot de zijdelingse perceelgrens, behorend bij de bebouwingscategorie W(hv). Derhalve zijn de woningen bestemd tot de categorie W(g).

Twee randvoorwaarden, die genoemd zijn in de voorgaande toelichting, komen in de voorschriften niet tot uiting, omdat dit niet door bestemmingsplanbepalingen afgedwongen kan worden. Het betreft de architectuur van de woningen, die relatie dient te hebben met de omringende historische bebouwing (te controleren via het Welstandstoezicht), en de noodzakelijke hoogteligging te voorkoming van overstromingsgevaar.

2.4 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.

Bij de uitspraak over een eerder, enigszins afwijkend, voorstel voor bebouwing van het terrein zijn door omwonenden enige bedenkingen naar voren gebracht. Hiermee is thans rekening gehouden, en verwoord in paragraaf 2.2.