

1 Toelichting

1.1 Aanleiding tot de planherziening

Aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg te Elst, ongeveer tegenover de uitmonding van de Schoolweg op de Rijksstraatweg, ligt een voormalig winkelpand. De hier in het verleden gevestigde supermarkt is vrij recent verplaatst naar een nieuw pand aan de Schoolweg. Bij de verplaatsing speelde, behalve de verbeterde huisvesting, ook de betere bereikbaarheid van de locatie aan de Schoolweg een rol (meer parkeergelegenheid, geen oversteken van de drukke Rijksstraatweg). Door de eigenaar van het voormalige winkelpand is het verzoek ingediend voor nieuwbouw op het terrein en voor herbestemming. Er wordt ter plaatse een woonbestemming gewenst. Daarnaast is de mogelijkheid open te houden voor een (wat kleinere) winkel, passend in de omgeving, centraal in de winkelconcentratie van Elst.

1.2 Motivering

Elst is van oorsprong een typisch wegdorp, met de Rijksstraatweg als oudste en belangrijkste weg.

Als gevolg hiervan bevindt zich in de omgeving van Rijksstraatweg 66 een dichte bebouwing langs de weg met overwegend oudere panden, voor een groot deel van een traditioneel type. Dit betreft dan individuele panden (meestal net niet aan elkaar gebouwd) op smalle kavels haaks op de weg, met ook de nokrichting van het dak haaks op de weg. Ook de voormalige winkel was zo'n pand.

In het verleden zijn de panden dicht bij de weg gebouwd en waren er ook sterk op georiënteerd.

De korte afstand tot de weg geeft tegenwoordig problemen, doordat gebrek aan parkeerruimte optreedt en geluidhinder. Bij de voormalige winkel was daartoe naast de winkel een open ruimte als parkeerruimte gemaakt. Naast het feit dat de ruimte voor de behoeften van de toenmalige winkel veel te klein was, vormde de open ruimte een in het straatbeeld weinig passende onderbreking van de gevelwand.

Voor woningen is de geluidhinder door de Rijksstraatweg een storende factor. Het ligt echter voor de hand dat de woningen zich met woonruimten van de weg af keren, namelijk naar het zuiden, waar bovendien een vrij uitzicht over de uiterwaarden van de Rijn wordt geboden. Op circa 35 m vanuit de Rijksstraatweg is namelijk een enkele meters hoge steilrand aanwezig als overgang van de hoge gronden, waarop Elst ligt, naar de uiterwaarden, die in verband met het overstromingsgevaar onbebouwd zijn.

Gezien de situatie en de beschikbare breedte van het terrein (ruim 20 m, dat wil zeggen twee tradionele kavels), ligt het het meest voor de hand om te streven naar (her)bouw van twee panden, ongeveer overeenkomstig het traditionele type. Dat zijn dan panden met een lage gootlijn (maximaal 3,50 m hoog) en een kap loodrecht op de Rijksstraatweg. Enige afstand tot de weg is gewenst, zowel uit een oogpunt van geluidhinder, van parkeergelegenheid en verkeersveiligheid (uitzicht, ruimte bij uitrijden). Hoewel enigszins afwijkend van de naastliggende panden, is een dergelijke afstand tot de weg aanvaardbaar te achten binnen het dorpsbeeld: de traditionele bebouwing wordt niet gekenmerkt door een strakke rooilijn. De herhaling van ongeveer dezelfde bouwmassa en de kapvorm dwars op de weg vormt het regelmatige thema in die bebouwing, de afstand tot de weg kan daarbij variëren.

Binnen de hier geschetste bebouwingsopzet bestaan goede mogelijkheden voor twee eengezinswoningen. Deze zijn aantrekkelijk, voor zover de (geluidsgevoelige) woon- en slaapruidten op het zuiden zijn georiënteerd. Meer dan twee woningen zijn ongewenst, niet alleen in verband met de beperkte bouwmassa, maar ook omdat dan de voorruimte aan de Rijksstraatweg te veel een parkeer- en schuurlocatie zou worden. Uiteindelijk is de maximale diepte van de voorruimte aan de Rijksstraatweg beperkt, zowel door de noodzaak van inpassing in het bebouwingsbeeld, maar ook in verband met de wens dat de gebouwen aan de zuidzijde niet te dicht op de steilrand gebouwd worden.

Door deze situatie blijft langs de Rijksstraatweg nog een vrij aanzienlijke geluidbelasting door het wegverkeer bestaan. Als bijlage is het akoestisch onderzoek opgenomen, dat uitkomt op een gevelbelasting van 64 dB(A), inclusief aftrek ex artikel 103 van de Wet Geluidhinder. Dit betekent dat ontheffing voor een hogere grenswaarde door Gedeputeerde Staten moet worden aangevraagd. Er is grond voor ontheffing aanwezig, omdat de voorziene bebouwing een gat opvult binnen een bestaande bebouwingsstrook. Omdat, zoals reeds geconstateerd, de geluidsluwe zijde tevens de uit woonoogpunt meest aantrekkelijke zijde is, zijn woningen met een goede woonkwaliteit in deze situatie mogelijk.

Het verzoek is ingediend, om naast de woonfunctie ter plaatse ook detailhandel te kunnen uitoefenen. Het betreft hier de geldende bestemming, bovendien ligt het terrein zeer centraal in de winkelconcentratie van Elst. De bestaande winkel is echter verplaatst wegens gebrek aan ruimte en slechte bereikbaarheid. Een vervangende detailhandelsfunctie zal dan ook kleiner van verkoopvloeroppervlak en vooral kleiner wat betreft parkeerbehoefte moeten zijn. Dit betekent dat qua detailhandel alleen een betrekkelijk kleine winkel mogelijk is, met een, in vergelijking tot de vroegere supermarkt, véél lagere bezoekersintensiteit en omzetsnelheid. Uit te gaan is van een winkel die binnen de hiervoor geschetste bouwmassa van twee eengezinswoningen is onder te brengen. De voorruimte aan de zijde van de Rijksstraatweg is zodanig beperkt dat slechts incidenteel bezoekers kunnen parkeren. Gezien de duidelijke beperkingen is detailhandel in deze situatie toch vooral te zien als een medebestemming, in principe ondergeschikt aan het woonkarakter.

1.3 Beschrijving van de herziening

Als planvorm is gekozen voor een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan Kern Elst. In deze herziening is het bouwvlak voor de bebouwing vastgelegd. De bestemming is Woondoeleinden, waarop van toepassing zijn de voorschriften, overeenkomstig de in het geldende plan opgenomen bepalingen. Voor alle duidelijkheid is het beschreven bebouwingskarakter (individuele panden, nokrichting dwars op de Rijksstraatweg) als nadere eis opgenomen.

Detailhandel is toegestaan als medebestemming, op te nemen binnen het bouwvlak.

De uitvoering van een bouwplan ter plaatse zal plaatsvinden door de eigenaar van het terrein. Deze zal alle kosten voor voorbereiding en uitvoering dragen. Voor de gemeenten heeft de uitvoering dan ook geen financiële consequenties.

1.4 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van een bouwplan ter plaatse zal plaatsvinden door de eigenaar van het terrein. Deze zal alle kosten voor voorbereiding en uitvoering dragen. Voor de gemeente heeft de uitvoering dan ook geen financiële consequenties.

1.5 Inspraak en overleg

Het voorontwerp van deze partiële herziening heeft van 15 juni 1995 tot en met 28 juni 1995 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het voorontwerp zijn geen reacties bij ons ingediend.

Het voorontwerp is tevens om advies gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van Utrecht. De PPC heeft het voorontwerp in haar vergadering van 23 augustus 1995 aan de orde gesteld. De PPC kan op hoofdlijnen met het plan instemmen, maar acht een aanpassing van het plan op de volgende punten nodig:

1. In de toelichting op het plan is aangegeven dat voor het perceel primair wordt gedacht aan een woonbestemming met eventueel een van ondergeschikte aard zijnde detailhandelsfunctie. De medebestemming "Detailhandel" zoals die is geprojecteerd maakt het echter mogelijk dat het perceel geheel voor die doeleinden wordt gebruikt. Gelet op de vorengenoemde, in de toelichting weergegeven doelstelling en hetgeen daarbij is aangegeven over de slechte bereikbaarheid van het perceel, rijst de vraag of dit de bedoeling en wenselijk is. Het plan ware in die zin aan te passen dat detailhandel slechts in beperkte omvang is toegestaan.
2. De voor woningbouw op dit perceel benodigde hogere grenswaardeprocedure dient te zijn afgerond voordat het plan wordt vastgesteld.
3. Het is gewenst dat in de toelichting aandacht wordt besteed aan bodemonderzoek voor het perceel.
4. In de toelichting dient aandacht besteed te worden aan de resultaten van de inspraak.
5. De benoeming van de bestemming D(d) op de kaart en in de voorschriften stemt niet overeen.

Op bovenstaande punten wordt thans ingegaan.

- ad 1. De voorheen op het perceel Rijksstraatweg 66 gevestigde supermarkt is vanwege betere huisvestingsmogelijkheden en een betere bereikbaarheid verplaatst naar een nieuw pand aan de Schoolweg. Naar aanleiding daarvan heeft de eigenaar van het voormalige winkelpand verzocht om nieuwbouw op het vrijgekomen terrein en om herbestemming van het perceel. In beginsel wenst de eigenaar ter plaatse een woonbestemming. Daarnaast is de wens geuit de mogelijkheid voor een (wat kleinere) winkel open te houden. De eigenaar wil in de toekomst ter plaatse twee eengezinswoningen bouwen danwel een beperkt detailhandelsbedrijf vestigen. In beide gevallen zal sprake zijn van vervangende nieuwbouw. Doordat het perceel Rijksstraatweg 66 ligt binnen de bebouwde kom van Elst en het perceel deel uitmaakt van het winkelconcentratiegebied van Elst, achten wij beide functies ter plaatse aanvaardbaar. Wij zijn dan ook bereid het bestemmingsplan ter plaatse naar wens van de eigenaar te herzien.

Krachtens het vigerende bestemmingsplan Kern Elst heeft het perceel Rijksstraatweg 66 de bestemming Dienstverlening (detailhandel en zakelijke dienstverlening). De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met inbegrip van consumentverzorgende ambachtelijke dienstverlening en/of kantoren, al dan niet in combinatie met wonen. Binnen deze bestemming is het zonder meer toegestaan een detailhandelsbedrijf te vestigen. Daarnaast is ten hoogste één woning per bouwperceel toegelaten. Het plan om ter plaatse twee woningen te bouwen kan derhalve pas worden uitgevoerd nadat het perceel de bestemming Woondoeleinden met daarbij de aanduiding "hv" halfvrijstaand/vrijstaand heeft gekregen. Binnen de bestemming Woondoeleinden is het echter niet toegestaan een detailhandelsbedrijf te vestigen. Gelet op het feit dat de eigenaar van het perceel de mogelijkheid om ter plaatse een beperkt detailhandelsbedrijf te vestigen wil behouden en het perceel, zoals gezegd, deel uitmaakt van het winkelconcentratiegebied van Elst, achten wij een medebestemming Dienstverlening (detailhandel en zakelijke dienstverlening) aanvaardbaar. Tegen die achtergrond hebben wij ervoor gekozen een dubbelbestemming aan het perceel toe te kennen. Daarnaast merken wij nog op dat op de plankaart een nieuw (kleinschaliger) bouwvlak is opgenomen, zodat het in de toekomst onmogelijk wordt ter plaatse een grootschalig detailhandelsbedrijf te vestigen.

- ad 2. De benodigde hogere grenswaarde is inmiddels aangevraagd bij Gedeputeerde Staten en zal voordat het plan wordt vastgesteld worden verleend.
- ad 3. Op grond van artikel 2.1.5. van onze bouwverordening dient de aanvrager bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem te overleggen. Doordat de aanvrager op dit moment nog geen concreet bouwplan heeft achten wij het niet juist de aanvrager vooruitlopend op een concreet bouwplan om een dergelijk rapport te verzoeken.
- ad 4. De resultaten van de inspraak zijn inmiddels verwerkt in de toelichting.
- ad 5. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.