

2 Toelichting

2.1 Bestaande toestand

In de Kern Elst is een supermarkt gevestigd aan de pleinvormige verbreding van de Schoolweg, iets ten noorden van de aansluiting aan de Rijksstraatweg. De vestiging vond enkele jaren geleden plaats, nadat het bedrijf eerder gehuisvest was in een veel ongunstiger gelegen pand aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg. De bezoekers van de winkel parkeren langs de Schoolweg en op een parkeergelegenheid bij de supermarkt. De capaciteit van de parkeergelegenheid is vrij krap in verhouding tot de omvang van de supermarkt. Doordat de ruimte langs de Schoolweg vrij groot is, geeft dit nog geen grote problemen, maar op termijn is een oplossing vereist.

Naast de supermarkt ligt het terrein van de kerk van de Gereformeerde Gemeente. Deze kerk is te klein voor de behoeften van de Gemeente, derhalve wordt de kerk verplaatst naar een locatie aan de Tabaksweg in het bestemmingsplan het Bosje (op circa 150 m afstand aan de andere zijde van de Schoolweg).

De omgeving heeft het karakter van een gemengd gebied: veel woonbebouwing, maar verspreid ertussen diverse centrumvoorzieningen voor het dorp Elst, zoals winkels en een bank. In het bestemmingsplan Kern Elst is dit gedeelte van Elst, rondom het Schoolwegplein en het nabijgelegen gedeelte van de Rijksstraatweg, aangewezen als winkelconcentratiegebied. De omgeving kan beschouwd worden als het centrum van Elst, de supermarkt vormt hierin een belangrijk onderdeel.

2.2 Gewenste ontwikkelingen

Het winkelbedrijf aan de Schoolweg heeft behoefte aan uitbreiding, zowel voor een betere presentatie van de verkoop als voor een betere afhandeling van de expeditie. Het bestaande bedrijfsgebouw vult nagenoeg de gehele beschikbare kavel. De verplaatsing van de kerk van de Gereformeerde Gemeente biedt echter mogelijkheden voor uitbreiding. Deze uitbreiding betreft zowel de bebouwde oppervlakte als de parkeerruimte van het winkelbedrijf.

De voorgenomen uitbreiding is vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening als passend te beschouwen. De locatie past in de gedachtengang van het winkelconcentratiegebied ter plaatse. Door de ligging aan de brede Schoolweg is een wat groter gebouw ruimtelijk goed passend. Voor het ruimtelijke beeld is het gunstig dat de winkel aan de zijde van de Schoolweg bebouwing op de verdieping krijgt in de vorm van een woning (reeds gerealiseerd) en een kantoor/kantine (op de voorgenomen uitbreiding). Door een bebouwing in twee lagen wordt de pleinvormige ruimte rondom de Schoolweg in visueel opzicht duidelijker begrensd.

Bij de inpassing is rekening gehouden met een overgang naar de ten noorden van de voormalige kerk gelegen woningen in één bouwlaag.

De overgang wordt gevormd door een smalle afscherpende groenstrook en door het onbebouwde parkeergedeelte. Deze onbebouwde strook, die hier ten noorden van de supermarkt ontstaat, vormt tevens een doorgang naar een vrij groot onbebouwd binnenterrein.

Dit binnenterrein wordt gevormd door nauwelijks gebruikte achterterreinen, behorende bij panden langs de Rijksstraatweg. Het terrein biedt door omvang en ligging goede mogelijkheden voor een toekomstige invulling met dorpsbebouwing; dit is echter alleen mogelijk als een ontsluiting aanwezig is. Deze ontsluiting kan via het onderhavige terrein naast de supermarkt plaatsvinden. De hier geprojecteerde parkeergelegenheid dient derhalve zo uitgevoerd te worden, dat deze in een later stadium ook als toegangsweg voor het achtergebied kan dienen.

Voorshands is het onbebouwde gedeelte van de uitbreiding slechts benodigd voor de uitbreiding van de parkeer capaciteit voor de winkel. Uitgaande van een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak is de behoefte bij 1000 m² oppervlakte van de supermarkt minimaal 40 parkeerplaatsen. Met inbegrip van de bestaande parkeergelegenheid op de Schoolweg ontstaat een capaciteit van 42 plaatsen. Het bestaande tekort wordt derhalve opgeheven. Het huidige parkeerterrein mondt uit op de Schoolweg vóór de winkel. Dit blijft voorshands gehandhaafd. Ingeval het parkeerterrein tevens ontsluitingsweg zal worden voor het achtergelegen binnenterrein, zal de aansluiting op de Schoolweg nader bezien moeten worden, waarschijnlijk dient dan de situatie langs de Schoolweg gereconstrueerd te worden. De ruimte hiervoor is in principe aanwezig.

2.3 Milieu-aspecten

Geluid. De uitbreiding omvat slechts een winkelruimte, voor het overige is sprake van een bestaande situatie. Voor de nieuwe bebouwing is geen akoestisch onderzoek vereist. De wijzigingen in de situatie zijn ook zeer beperkt: het betreft een uitbreiding van de bestaande winkel, die Elst verzorgt. Extra verkeer ten opzichte van de bestaande situatie, anders dan door de autonome groei van het autogebruik, is niet of nauwelijks te verwachten.

Bodem. Van bodemverontreiniging is niets bekend. Gezien het gebruik in het verleden is ter plaatse van de kerk de kans op vervuilde grond gering. Voor het uitvoeren van de bouw zal bodemonderzoek plaatsvinden.

2.4 Bestemmingsregeling

Als planvorm is gekozen voor partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Kern Elst, vastgesteld in 1991. De bestemmingen uit dat plan zijn ook van toepassing op deze partiële herziening. Het parkeerterrein ten noorden van de winkel is bestemd voor verkeersdoeleinden. Hierin is indicatief aangegeven de rijbaan, die thans de parkeerplaatsen ontsluit, maar ook op termijn kan dienen voor de ontsluiting van het achterterrein, ten oosten van de onderhavige locatie.

Het bouwvlak van de winkel is in zoverre gedifferentieerd, dat het voorste gedeelte langs de Schoolweg in twee bouwlagen uitgevoerd kan worden. Het achterste gedeelte wordt in één laag voorzien.

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 noodzakelijk 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.

2.6 Inspraak en overleg

Inspraak

Ingevolge artikel 4 t/m 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 4 februari 1999 tot en met 3 maart 1999. Tegen het plan zijn noch mondeling, noch schriftelijk zienswijzen ingebracht.

In verband met toevoeging van een grondstrook aan het perceel Schoolweg 6 is inpassing daarvan voor Woondoeleinden ambtshalve wenselijk.

Provinciale Planologische Commissie

De Provinciale Planologische Commissie (PCC) heeft het voorontwerpbestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 26 mei 1999. De PCC heeft verklaard te kunnen instemmen met het plan. Daarbij is de aanbeveling gedaan vanwege de potentiële archeologische waarde van het gebied de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) het grondwerk ten behoeve van de bouw te laten begeleiden. De exploitant zal daarvoor nadere afspraken maken met de ROB.



Behoort bij raadsbesluit
van 26 MET 1998
Nr. 44
De secretaris van RHENEN,

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten
van Utrecht van 11 aug. 1998, afv. no.
nr. 1998 REG 0022641. De griffier der staten

