

2 Toelichting

2.1 Bestaande toestand

De Veenendaalsestraatweg ligt in het oosten van de kern Elst. Het is een hoofdweg binnen de kern, die vanaf de Rijksstraatweg in noordwaartse richting leidt naar Veenendaal. De Veenendaalsestraatweg vormt ook globaal de grens tussen het aaneengesloten bebouwde dorpsgebieden ten westen van de weg en het veel minder dicht bebouwde gebied ten oosten ervan: het gebied de Vordel met een menging van agrarische terreinen en verspreide woningen.

Langs de Veenendaalsestraatweg zelf is een zeer gemengde bebouwing aanwezig, zowel naar ruimtelijke verschijningsvorm als naar functie. Tussen verspreide woonbebouwing bevindt zich een vrij groot aantal bedrijven, waaronder enkele horecabedrijven en een enkel agrarisch bedrijf, maar vooral diverse bedrijven met een ambachtelijk karakter.

Overeenkomstig deze situatie zijn bestemmingen toegekend in het geldende bestemmingsplan: het bestemmingsplan Kern Elst, vastgesteld 25 juni 1991, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 11 februari 1992. In dit plan zijn onder de bestemming "Bedrijfsdoeleinden-B" toegestaan bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst bij het bestemmingsplan. Dit zijn bedrijfsvormen die qua milieuhinder acceptabel zijn tot op vrij kleine afstanden van woningen. Bedrijven die vallen onder categorie 3 zijn afzonderlijk aangeduid, overeenkomstig het bestaande gebruik. Zo was op Veenendaalsestraatweg 14 de aanduiding "Au" opgenomen voor de hier gevestigde autospuiterij.

2.2 Gewenste ontwikkelingen

Het plan omvat de percelen Veenendaalsestraatweg 14 en 16.

Deze percelen zijn beide bestemd voor Bedrijfsdoeleinden-B.

In 1996 stonden beide percelen in koop. Op nr. 14 was voorheen een autospuiterij gevestigd en op nr. 16 een herstelrichting voor motoren.

Hier wenst zich te vestigen een bedrijf dat zich richt op tapijtreiniging, alsmede groothandel in entree-matten. Dit bedrijf heeft behoefte aan een eigen bedrijfslocatie met de mogelijkheid daarop magazijnruimte te realiseren, terwijl een installatiebedrijf, ooit gestart als "aan huis gebonden beroepsuitoefening" aan de Franseweg in Elst, vanwege ruimteproblemen op zoek was naar een aanvaardbaar alternatief. Daarop heeft een installatiebedrijf het voorste deel van nr. 16 gekocht en het tapijtbedrijf nr. 14a en het achterste deel van nr. 16.

De bedrijfsvormen van het installatiebedrijf en van de groothandel in vloermatten kunnen worden aangemerkt als milieucategorie 2 bedrijven en zijn als zodanig aanvaardbaar binnen de geldende bestemming Bedrijfsdoeleinden B.

De gesplitste verkoop van nr. 16 in combinatie met het verzoek het vloermattenbedrijf om magazijnruimte te realiseren maakt echter bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het bedrijfsperceel van het vloermattenbedrijf is voor circa 850 m² bebouwd, een oppervlakte die overeenkomt met de in het bestemmingsplan toegestane bebouwingsruimte. Het bedrijfsperceel van het installatiebedrijf is voor circa 250 m² bebouwd, terwijl het bestemmingsplan circa 560 m² toelaat.

De door het vloermattenbedrijf gevraagde uitbreiding aan bebouwing beslaat een oppervlakte van circa 480 m². Voor binnen de bebouwde kom gevestigde bedrijven geldt als algemeen uitgangspunt dat 15 à 20% aan uitbreidingsruimte kan worden toegestaan. Dit is niet mogelijk binnen het bestaande perceel, maar het is wel mogelijk als de uitbreidingscapaciteit van het naastliggende perceel wordt benut. Deze mogelijkheid deed zich hier voor omdat het installatiebedrijf niet het volledige terrein, en evenmin alle bouw mogelijkheden op het perceel Veenendaalsestraatweg 16 benodigt.

Een en ander heeft geleid tot een gewijzigde indeling van de beide bedrijfspercelen. Omdat de bouwvlakken in het geldende bestemmingsplan deze herindeling niet mogelijk maken, dient dit plangedeelte herzien te worden. Deze herziening leidt tot enigszins anders begrensde bouwvlakken, maar niet tot een sterke vergroting van de (gezamenlijke) bebouwingscapaciteit. Deze herindeling heeft een aantal noemenswaardige voordelen:

- de problematiek van het bestaande installatiebedrijf aan de Franseweg (er was reeds een schriftelijke klacht uit de buurt) is opgelost door de verplaatsing van het bedrijf naar een gunstiger locatie;
- een milieuhinderlijk autospuiterijbedrijf is verdwenen, en de mogelijkheid tot hervestiging daarvan binnen de bebouwde kom is vervallen;
- een tweetal bedrijven met een behoorlijke werkgelegenheid hebben een geschikte bedrijfslocatie gevonden.

De wijzigingen in de situatie zijn beperkt. Zo blijven de bestaande bedrijfswoningen gehandhaafd, er zijn de milieu-effecten van de nieuw te vestigen bedrijven minder hinderlijk zijn dan van de vroeger ter plaatse gevestigde bedrijven. De milieusituatie in de omgeving verandert in veel opzichten niet, en wordt in enkele opzichten zelf gunstiger. Nader onderzoek, naar bijvoorbeeld geluidhinder, is niet nodig. Wel dient vanzelfsprekend ter plaatse van nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

2.3 Bestemmingsregeling

Als planvorm is gekozen voor partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Kern Elst. Daarbij wordt de geldende bestemming Bedrijfsdoeleinden-B gehandhaafd. De wijzigingen betreffen de begrenzing van de bouwvlakken; tevens vervalt de aanduiding AU: autoreparatiebedrijven met plaatwerkerij, spuiterij of tectyleerderij. Voor het overige blijven de geldende bestemmingsbepalingen gehandhaafd.

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.

2.5 Inspraak en overleg

Inspraak

Ingevolge artikel 4 t/m 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 30 oktober 1997 t/m 26 november 1997. Van deze inspraakmogelijkheid is door niemand gebruik gemaakt.

Provinciale Planologische Commissie

Het voorontwerp-bestemmingsplan is om advies voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft het plan behandeld in haar vergadering van 4 februari 1998.

In haar brief van 9 februari 1998 deelt zij mee dat met het plan wordt ingestemd, aangezien geen sprake is van een forse uitbreiding van de (totale) bebouwingscapaciteit en de milieu-effecten van de zich te vestigen bedrijven minder zijn dan van de oorspronkelijk hier aanwezige bedrijven.