

## 2 Toelichting

### 2.1 Bestaande toestand

De Vissersweg ligt in het westen van de Kern Elst; de weg vormt de grens met de gemeente Amerongen. In beide gemeenten ligt langs de weg een gemengde bebouwing, overwegend bestaande uit woningen, vrijstaand of twee-aaneen. Hiertussen in ligt, op een relatief grote kavel (ruim 4000 m<sup>2</sup>) een bedrijf. Dit bedrijf, de firma Bakker op de Vissersweg 106, is het geldende bestemmingsplan "Kern Elst" bestemd voor bedrijfsdoeleinden, nader bestemd als "tussenhandel in tot vloeistof verdichte gassen". Bij de opstelling van het bestemmingsplan is reeds geconstateerd dat dit bedrijf in feite ter plaatse niet passend is. In de basiszoneringslijst wordt deze categorie bedrijven gerangschikt onder categorie 4, dus in principe niet passend in een woonomgeving. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is het bedrijf uiteindelijk gelegaliseerd en in het plan opgenomen, omdat de activiteiten niet zeer omvangrijk waren, en omdat door de kavelgrootte een redelijke afstand tot de omringend woningen aanwezig is. De toegekende bestemming en het bestemmingsvlak staan echter geen uitbreiding van het bedrijf toe. De specifieke nadelen van het bedrijf op deze plaats bleven daardoor bestaan, in het bijzonder de nadelen: de risico's samenhangende met de opslag van gasflessen, en de verkeersaantrekkende werking op de smalle Vissersweg (die bovendien slecht bereikbaar is door de moeilijke aansluiting op de Rijksstraatweg).

De bedrijfsbestemming betreft slechts een gedeelte van het perceel. De (dubbele) woning is er buiten gelaten, evenals het omringende terrein dat bestaat uit tuin en grasland.

### 2.2 Gewenste ontwikkelingen

De mogelijkheid doet zich voor dat het ter plaatse gevestigde bedrijf kan verplaatsen naar het gemeentelijke bedrijventerrein Remmerden.

Op deze wijze kan het milieuprobleem, dat door het bedrijf op de onderhavige locatie gevormd wordt, opgelost worden. In het verleden zijn vanuit de omgeving (door bewoners van de Houweg) al klachten over het bedrijf geuit. Deze kunnen nu ondervangen worden.

Voor het bedrijf zelf vormt verplaatsing een financieel probleem, omdat voortzetting van de bedrijfsbestemming voor geen enkel bedrijf aantrekkelijk is. Voor de gronden is, met de huidige bestemming, geen koper te vinden. Daartegenover staat dat meer woonbebouwing ter plaatse passend is, gezien het karakter van de omgeving, en de beschikbare ruimte die ontstaat na afbraak van de huidige bedrijfsbebouwing.

Het overheersende bebouwingstype langs de Vissersweg vormt de vrijstaande woning. Als regel betreft het een vrij landelijke bebouwing, in één laag met kap. Na amovering van de bedrijfsbebouwing kan met enkele van zulke woningen een gat in de bebouwingsstrook langs de Vissersweg gevuld worden. Dit houdt

bestemmingswijziging in, maar wel een wijziging die beter past in de omgeving dan de huidige situatie.

### 2.3 Milieu factoren

De milieusituatie is, met het oog op een eventuele nieuwe bestemming onderzocht. Daartoe is een verkennend bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn als bijlage bij dit plan opgenomen.

Het bodemonderzoek heeft als conclusie dat geen waarnemingen zijn gedaan, die een concrete aanwijzing vormen voor een bodemverontreiniging ter plaatse. Waar, in een bovengrondmengsel, een lichte verhoging voor Pak's en Eox, alsmede voor minerale olie is aangetoond, blijft deze ver beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Het akoestisch onderzoek geeft aan voor de Vissersweg, die een intensiteit vertoont van 484 motorvoertuigen per etmaal, dat een afstand is aan te houden van 14 m tot de as van de weg. Er bestaat ook enig geluidseffect van de Rijksweg, die een intensiteit vertoont van 15886 mvt/etmaal. De geluidhinder hiervan wordt echter zodanig afgeschermd dat het geluidniveau ter plaatse zeker beneden 50 dB(A) zal blijven.

### 2.4 Bestemmingsregeling

Als planvorm is gekozen voor partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Kern Elst. Daarbij wordt aangesloten bij de in dat bestemmingsplan geldende bestemmingen. Dit betreft het opnemen van een bouwstrook langs de Vissersweg, met de bestemming Woondoeleinden W, met de nadere aanduidingen (v): vrijstaande woningen, en l: maximale goothoogte 3,5 m. Voor vrijstaande woningen geldt, evenals in de rest van Elst, de norm dat het bouwperceel minimaal 12 m breed dient te zijn, en de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 2,5 m dient te bedragen.

In de onderhavige situatie, en bij behoud van de bestaande woning op de kavel, is een strook voor vrijstaande woningen beschikbaar van (bijna) 40 m. Per woning is dus 13 m kavelbreedte beschikbaar, en kan een woning van maximaal 8 m breed worden gebouwd. Naast de bestaande woning blijft een toegangspad van circa 4 m breed aanwezig.

De huidige dubbele woning is ongewijzigd in de partiële herziening opgenomen, om duidelijk de verhouding tussen de te handhaven en de nieuw te bouwen bebouwing aan te geven. De partiële herziening omvat voor alle duidelijkheid de gehele betrokken kavel.

### 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.