

2 Toelichting

2.1 Bestaande toestand

Het traditionele dorp Elst wordt gekenmerkt door een vrij wijdmazig wegenpatroon, waarlangs zich in de loop der jaren een vrij dichte bebouwing ontwikkeld heeft. De laatste tientallen jaren is sprake van opvulling van de 'mazen' in dit patroon door samenhangend ontwikkelde woongebieden, zoals de Scheur, het Woud en het Bosje. Een vrij specifiek gebied ligt tussen de Vissersweg-Paardenkop-Houweg en de Rijksstraatweg. In deze langgerekte strook tussen de woonwijk het Bosje in het oosten en de gemeentegrens met Amerongen in het westen bevinden zich een vrij groot aantal (circa 30) vrijstaande woningen op kavels met een grootte die varieert tussen de 1000 en 2000 m². Samen met de bouwstrook ten westen van de Vissersweg (in Amerongen), die dezelfde bebouwingskarakteristiek vertoont, vormt deze strook een overgang tussen de vrij compacte bebouwing (deels nog in aanbouw) in het Bosje aan de oostzijde en het landelijke gebied aan de westzijde.

In het noordelijke deel van deze overgangszone, nabij de splitsing van de Vissersweg en de Paardenkop, ligt een nog onbebouwd terrein. Het is circa 6000 m² groot, maar heeft daarbij een zeer onregelmatige vorm. Het grenst aan diverse bebouwde terreinen, en waar het aan de bovengenoemde wegen grenst, ligt steeds bebouwing aan de overzijde. Het terrein bestaat uit grasland. Aan de zuidzijde, grenzend aan het hiervoor genoemde terrein, staat een bedrijfsgebouw met bovenwoning.

In het bestemmingsplan Kern Elst is het onbebouwde terreingedeelte bestemd als 'Agrarische doeleinden'. Het bedrijfsgebouw aan de zuidzijde is bestemd voor Bedrijfsdoeleinden, waarbinnen één bedrijfswoning toegestaan is.

2.2 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is geuit het terrein een woonfunctie te geven. Een woning wordt voorzien in het zuidelijk deel van het terrein. Van een eerder voornemen voor meerdere woningen, waaronder al bodemkundig en akoestisch onderzoek plaatsvond, wordt voorshands afgezien. Als agrarisch terrein is het gebied door ligging, omvang en vorm niet goed bruikbaar. Een bebouwing op een kavel van circa 1500 m² sluit goed aan bij het bebouwingskarakter, zoals dat in de zone tussen de Vissersweg en de Houweg aanwezig is. Door een goede bebouwing langs de Vissersweg vervalt ook het huidige vrij rommelige zicht op achterkanten van terreinen.

De aangrenzende bedrijfsbestemmingen vormen geen belemmering voor de woonfunctie. Het terrein ten zuiden, waar een vrij klein bedrijfsgebouw met bedrijfswoning staat, zal aan de bedrijfsfunctie worden onttrokken.

Ten oosten ligt het terrein van een autohandel. Deze veroorzaakt zeer geringe hinder, bovendien ligt de aan de Vissersweg te bouwen woning op een afstand van minimaal 30 meter.

Op grond van deze overwegingen wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk langs de Vissersweg, en dient de bedrijfsbestemming aan de zuidzijde gewijzigd te worden in Woondoeleinden, voor één woning.

2.3 Milieu-aspecten

Geluidbelasting

Voor de bebouwing aan de Vissersweg is een akoestische berekening uitgevoerd, deze is als bijlage opgenomen. Op grond hiervan ligt de 50 dB(A)-contour op 17 meter uit de as van de Vissersweg.

Bodem

Op het terrein voor de nieuw te bouwen woning is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is als bijlage bij dit plan opgenomen. De samenvattende conclusie is dat het verkennend bodemonderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd dat op basis van milieuhygiënische criteria het terrein niet geschikt is voor het beoogde gebruik voor woondoeleinden.

Wel wordt geconstateerd dat de bovengrond licht verontreinigd is. De bij bouwactiviteiten vrijkomende grond is niet multifunctioneel toepasbaar. Ook is puin aanwezig op het terrein. Bij eventuele afvoer van grond (en puin) gelden de huidige wettelijke bepalingen ten aanzien van licht verontreinigde grond.

2.4 Bestemmingsregeling

Het plan betreft een klein gedeelte van het bestemmingsplan Kern Elst, en past ook in de beleidslijnen van dat plan.

Derhalve heeft het plan de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan Kern Elst. Daarbij zijn op de voorkomende bestemmingen (in dit geval: Woondoeleinden) de bepalingen van het bestemmingsplan van toepassing.

De partiële herziening omvat, zoals hiervoor in 2.2 beschreven, één nieuwe woning, alsmede de bestemming Woondoeleinden voor een bestaand bedrijfsbouwvlak.

De bebouwingscategorie voor de nieuwe woning is die van vrijstaande woningen in één laag met kap. Het bestaande pand heeft twee bouwlagen en blijft als zodanig aangeduid; bij eventuele vervangende nieuwbouw is gezien de omringende bebouwing te streven naar een lager bebouwingstype.

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.

2.6 **Inpraak en overleg**

Inpraak

Ingevolge artikel 4 tot en met 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 14 oktober tot en met 10 november 1999. 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 16 december 1999.

In haar brief van 17 december 1999 deelt zij mee dat het plan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoet.