

GEMEENTE RHENEN

Toelichting behorende bij het
BESTEMMINGSPLAN KERN ELST

Juni 1991

640/BA90/A964/4093

INHOUD

Blz.

1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE	2
2.1 Algemene kenschets van Elst	2
2.2 Elst als woonkern	3
2.3 Elst als werkgebied	4
2.4 Verkeersaspecten	5
2.4.1 Wegenstructuur	5
2.4.2 Verkeersmaatregelen	6
2.4.3 Openbaar vervoer	7
2.4.4 Geluidhinder langs wegen	7
2.5 Landschappelijke typering	8
2.6 Ruimtelijke karakteristiek	10
3. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VAN ELST	12
3.1 Huidig beleid	12
3.2 Woningbouwlokaties	13
3.3 Gebouwde voorzieningen en openbare ruimten	16
3.4 Werkgelegenheidslokaties	17
4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
4.1 Opzet van het plan	19
4.1.1 De woonfunctie	19
4.1.2 Verzorgende functie	22
4.1.3 Bedrijfsfunctie	22
4.1.4 Bijzondere functies	23
4.2 Juridische vormgeving	24
4.2.1 Woondoeleinden	25
4.2.2 Maatschappelijke doeleinden	26
4.2.3 Bedrijfsdoeleinden	27
4.2.4 Dienstverlening	27
4.2.5 Agrarische doeleinden	28
4.2.6 Hoveniersbedrijf	29
4.2.7 Openbare gronden	29
4.2.8 Tuin	30
5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	31
5.1 Inspraak	31
5.2 Economische uitvoerbaarheid	31
6. UITKOMSTEN VAN HET VOOROVERLEG ALS BEDOELD IN ARTIKEL 10 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING	33
6.1 Provinciale Planologische Dienst Utrecht	33
6.1.1 Reactie	33
6.1.2 Commentaar	36
6.2 Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht, Noord-Holland en Flevoland	38
6.2.1 Commentaar	38

INHOUDSOPGAVE (vervolg)

Blz.

6.3	Directie Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Utrecht	39
6.3.1	Commentaar	40
6.4	Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap	41
6.4.1	Commentaar	42
6.5	Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken	43
6.5.1	Commentaar	44
6.6	Rijksconsulent Economische Zaken in de provincie Utrecht	46
6.6.1	Commentaar	48
6.7	Rijksdienst voor de Monumentenzorg	49
6.7.1	Commentaar	50
6.8	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek	50
6.8.1	Commentaar	50
6.9	Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Utrecht	51
6.9.1	Commentaar	51
6.10	N.V. Vervoermaatschappij Centraal Nederland	52
6.10.1	Commentaar	52
6.11	PTT Telecommunicatie, Directoraat Kabel- en Radioverbindingen	52
6.11.1	Commentaar	52
6.12	Provinciale Utrechtse Elektriciteits Maatschappij NV	52
6.13	Overige vooroverleginstanties	53
6.14	Provinciale Planologische Commissie	53

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek
2. Verslag van de informatie- en hoorzitting op 17-09-1987
3. Onderzoek milieu-categorieën bedrijven

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Kern Elst omvat het gehele dorp Elst, met uitzondering van het thans in uitvoering zijnde woongebied het Woud. Het bestemmingsplan voor dit ruim 100 ha grote gebied beoogt primair een aan de wensen van de tijd aangepaste regeling voor een goede ruimtelijke ordening van het bestaande dorp. Het vervangt het thans verouderde bestemmingsplan Elst, vastgesteld op 17 december 1974 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten op 3 maart 1976, dat voor het grootste deel van het dorp vigeert. Voor het oostelijke gedeelte van het dorp geldt nog het bestemmingsplan de Vordel, vastgesteld 25 maart 1980 en gedeeltelijk goedgekeurd 14 juli 1986.

In deze toelichting geeft hoofdstuk 2 een kenschets van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 geeft de samenhang aan met reeds geformuleerd beleid, zoals het Structuurplan van de gemeente, en de mogelijkheden tot concretisering in een bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 beschrijft de opzet van het plan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemene kenschets van Elst

Elst is een dorp met circa 3700 inwoners in het westen van de gemeente Rhenen. Het is de in grootte tweede kern van de gemeente, met iets meer dan 20% van de totale bevolking. Elst ligt op de licht glooiende uitlopers van de Utrechtse heuvelrug, die direct ten zuiden van het dorp abrupt (met een 4 tot 8 m groot hoogteverschil) overgaan in de uiterwaarden van de Rijn. Het hoogteverschil in Elst als geheel varieert tussen circa 6 m + NAP (uiterwaarden) en circa 20 m + NAP (Engweg).

Traditionele inkomensbronnen in Elst waren vroeger de landbouw en de steenbakkerij. Het belang hiervan voor de werkgelegenheid is absoluut en relatief sterk teruggelopen. Wel is Elst een kern gebleven met vele met de agrarische sector en met de bouwnijverheid verwante activiteiten. Het vrij ruime verkavelingsstramien van Elst gaf veel mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Dit stramien is al vanouds aanwezig: op de oudste fotografische kaart, die de situatie in 1847 weergeeft komt het bestaande wegennet van Elst al in zijn geheel voor, slechts met uitzondering van de nieuwere (naar de leden van het Koningshuis genoemde) straten in de Scheur, de wegen binnen het Woud en de Engweg. De 140 jaar geleden nog verspreide bebouwing is sindsdien zo verdicht dat een beeld van lintbebouwing is ontstaan. Eerst in recente jaren is het dorp uitgebreid binnen de grote ruiten van de traditionele wegenstructuur: in de zestiger en zeventiger jaren in de Scheur, thans in het Woud en in de toekomst in het Bosje.

Door het karakter van een wegdorp heeft er geen duidelijke centrumvorming plaats gehad. Langs de Rijksstraatweg liggen de meeste traditionele centrumvoorzieningen. Deze liggen echter excentrisch, terwijl de Rijksstaatweg een drukke verkeersweg is waarvan de geluidhinder en het doorgaande verkeerskarakter storend zijn voor aanliggende woningen en winkels.

2.2 Elst als woonkern

De spreiding van de woonbebouwing over Elst is zichtbaar gemaakt op tekening 1: "Bestaande woningen en verzorgende functies". De oudere woningbouwlocaties langs de historische wegen (beschreven in par. 2.1) kenmerken zich door een onregelmatig karakter, in de nieuwbouwggebieden staan de woningen netter in de rij. Kwalitatief is de woningvoorraad zeer gemengd, met, zoals in een landelijke kern te verwachten is, vrij veel oudere en kleine vrijstaande woningen.

Op tekening 1 zijn tevens de plaatselijke verzorgende functies als scholen en winkels aangegeven. Openbare gebouwen en horecabedrijven blijken zeer verspreid te zijn. Voor wat betreft de winkels blijkt een zekere concentratie aanwezig langs de Rijksstraatweg nabij de Schoolweg. Dit gebied kan uit historisch en functioneel oogpunt als het dorpscentrum gezien worden. De ligging van dit centrum is echter niet in het middelpunt van Elst. De bereikbaarheid van de winkels en andere voorzieningen aan de smalle en drukke Rijksstraatweg is ook zeker niet probleemloos. Het moet opgemerkt worden dat sprake is van een zekere concentratietendens bij de winkels: diverse winkelpanden in Elst staan leeg, maar alle buiten dit gebied (en wel aan de Franseweg en aan de Rijksstraatweg bij de Woudweg). Bij modernisering van het detailhandelsapparaat is het overigens niet vanzelfsprekend dat de bestaande panden uitgebreid worden. Daartegen pleiten in de meeste gevallen zowel de ligging en de bereikbaarheid als de ouderdom van de bestaande panden en de kleine kavels. Modernisering zal in diverse gevallen nodig zijn, opdat de concurrentiepositie van de Elster winkels voldoende blijft. Deze was, blijkens het distributie planologisch onderzoek voor de gemeente ("Rhenen, centrum met een beperkte streekverzorgende functie", CIMK, 1979) in 1978 al niet bijzonder sterk. Toen bleef de koopkrachtbinding van de Elster bevolking aan het eigen winkelapparaat iets achter bij kernen van een vergelijkbare grootte. Voor wat betreft "voedings- en genotmiddelen" werd in Elst 69% in de plaatselijke winkels gekocht tegen elders gemiddeld 73%, en voor wat betreft "duurzame en overige goederen" werd 24% in Elst gekocht tegen 37% gemiddeld in vergelijkbare

kernen. Vooral de winkels in Veenendaal vormden grote concurrenten. Recentere gegevens bevestigen dit beeld. In de notitie "Elst, de mogelijkheden voor winkelconcentratie" (KNOV-advies, 1989) wordt de koopkrachtbinding van de bewoners van Elst in de sector "dagelijkse artikelen" geschat op 50 à 55%. De oorzaak van deze beperkte koopkrachtbinding wordt in dat rapport in de eerste plaats verweten aan het beperkte aanbod in Elst: het ontbreken van een volwaardige supermarkt de geringe concentratie van de winkels en de matige bereikbaarheid van de winkels aan de Rijksstraatweg.

Bij de overige verzorgende functies, zoals scholen en medische verzorging is in het algemeen sprake van een goede kwaliteit en een goede ruimtelijke ligging.

2.3 Elst als werkgebied

De kaart "Bestaande bedrijfsbebouwing" geeft een beeld van de spreiding van bedrijfsactiviteiten over Elst. Deze kaart illustreert de al genoemde veelheid van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Er is niet altijd sprake van een intensief gebruik, en ook niet altijd van een puur commercieel gebruik. Zo vertonen bijvoorbeeld vele incidentele agrarische gebouwen een meer hobbyachtig gebruik: er zijn nogal wat stallen van houders van rijpaarden bij, met name in de omgeving van de Paardekop.

Een benadering van de intensiteit van gebruik geeft de classificatie op basis van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (V.N.G., 1986). Deze verdeelt aan de bedrijven per S.B.I.-code in niveaus van milieuhinder, oplopend van 1 tot 6. De categorieën 1 en 2 zijn binnen woongebieden acceptabel, de categorieën daarboven vragen om steeds grotere afstanden tot woningen. Het gaat hierbij echter om gemiddelden, de werkelijke hinder per bedrijf kan groter of kleiner zijn. Voor Elst zijn, gezien de menging met woningen, de bedrijven die binnen de categorieën boven 2 vallen nader beschouwd. Het is daarbij gebleken dat diverse bedrijven die qua S.B.I.-classificatie in categorie 3 vallen, in de praktijk een lager hinderniveau hebben, gezien de aard en/of de omvang van de bedrijfsactiviteiten, alsmede

de mogelijkheden op grond van verleende hinderwetvergunningen. Een overzicht van deze bedrijven is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Het blijkt dat ook de bedrijven die onder categorie 3 en 4 gerangschikt blijven, als regel nog acceptabel zijn. In vele gevallen is een redelijke afstand tot of een behoorlijke afscherming ten opzichte omringende woningen aanwezig. Bij verbouwing of uitbreiding van bedrijven kunnen soms wel problemen ontstaan, deze zullen tot uiting komen in de eisen die in hinderwetvergunningen gesteld worden. Deze kunnen dan zo streng worden, dat een economische bedrijfsvoering moeilijk wordt, bijvoorbeeld als gevolg van de kostbare benodigde voorzieningen. Dit kan gaan gelden bij sommige, door woningen omringde bedrijven in de categorie 3 en ook bij agrarische bedrijven met veredelingsactiviteiten. In deze gevallen zal bij uitbreiding verplaatsing naar elders overwogen moeten worden. Dit geldt overigens slechts voor een deel van de bestaande bedrijven. Elst blijkt veel ruimte te bieden voor kleine bedrijven, wat elders in de gemeente niet het geval is.

2.4 Verkeersaspecten

2.4.1 **Wegenstructuur**

Er zijn in Elst twee hoofdwegen, de overige wegen hebben een lokale functie. De hoofdwegen zijn Rijksstraatweg en Veenendaalsestraatweg. De Rijksstraatweg (rijksweg 725) is in beheer een onderhoud bij het rijk. In het kader van de deregulering wordt overdracht naar de provincie (buiten de bebouwde kom) en de gemeente (binnen de bebouwde kom) overwogen.

Deze weg heeft binnen Elst een verkeersintensiteit van circa 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is veel verkeer voor een lange, smalle weg welke ook functies op het gebied van wonen en winkelen vervult. Het drukke verkeer levert veel hinder op bij oversteken, bij het gebruik van uitritten en bij het parkeren, zulks nog afgezien van de optredende geluidhinder.

De tweede hoofdader, de haaks op de rijksweg aansluitende Veenendaalsestraatweg (provinciale weg T13) is in beheer en onderhoud bij de provincie. Binnen de kom van Elst ligt de intensiteit bij 4.600 motorvoertuigen per etmaal. Deze weg is voorzien van vrijliggende fietspaden. Het gaat hier om utilitaire paden, die een veilige route vormen naar onder andere scholen en werkgelegenheidsgebieden in Veenendaal. Hoewel volgens de verkeersongevallenregistratie niet van concentraties van ongevallen op enig punt sprake is, komen op deze wegen - evenals op de rijks- en provinciewegen elders in de gemeente Rhenen - verhoudingsgewijs de meeste ongevallen voor. Op basis hiervan is er van gemeentezijde veel overleg met de beheerders om - waar mogelijk - tot aanpassingen te komen die de verkeersveiligheid verhogen. Het kruispunt Veenendaalsestraatweg/Franseweg/Zwijnsbergen komt wel als concentratiepunt op de verkeersongevallenregistratie voor. Terzake is dan ook recent een verbeteringsplan uitgevoerd.

Alle overige wegen in Elst hebben een functie voor de lokale ontsluiting. Het zijn in alle gevallen straten waaraan gewoond wordt, zonder veel variatie in de breedte tussen de bebouwing. Er is recent een categorie-indeling voor deze straten opgesteld door de Dienst Gemeentewerken.

De Driftweg geeft een aansluiting op het recreatief fietspadennet volgens het provinciaal fietspadenplan.

2.4.2 Verkeersmaatregelen

Op grond van de bovengenoemde categorie-indeling zijn in het recente verleden op diverse locale wegen voorzieningen getroffen voor een veiliger verkeerssituatie. In het bijzonder betref dit maatregelen op routes naar scholen (drempels, woonerven). Bij herbestravingswerkzaamheden wordt een verdere verbetering van het locale verkeersklimaat nagestreefd. Met name de lange rechte woonstraten zullen dan worden onderbroken. Plannen zijn aanwezig voor verbetering van de kruispunten Schoolweg-Beatrixstraat, Schoolweg-Franseweg en Woudweg-Franseweg.

Op de weg Zwijnsbergen zijn enkele plaatselijke profielaanpassingen

uitgevoerd, die snelheidsremmend zijn en daarmee deze weg minder aantrekkelijk maken voor sluijverkeer.

Recent is onderzoek verricht naar de mogelijkheid van een verkeersregelininstallatie op het kruispunt Rijksstraatweg- Veenendaalsestraatweg. Hoewel naar de mening van Rijkswaterstaat de verkeerssituatie geen verkeersregelininstallatie rechtvaardigde, bestonden er uit oogpunt van verkeersveiligheid, oversteekmogelijkheden, snelheidsremmingen e.d. voldoende redenen om hiertoe wel over te gaan. De complexe wijze van uitvoering (ondermeer grondverwerving) stond realisering in de weg, zodat hiervan is afgezien. Een integraal plan van aanpak voor de gehele Rijksstraatweg binnen Elst heeft voor de gemeente prioriteit. Dit plan voorziet in incidentele voorzieningen (zoals wegversmallingen, verbetering oversteekmogelijkheden e.d.) die in samenhang de doorgaande functie kunnen beperken en de relatie met de andere functies (wonen, winkelen) kunnen verbeteren. Van het plan maakt ook deel uit de realisering van fietsstroken langs het gehele tracé.

2.4.3 Openbaar vervoer

Elst wordt op goede wijze ontsloten door openbaar vervoer. Door het dorp lopen de buslijnen 50 (Utrecht-Arnheim, via de Rijksstraatweg) en 51 (Utrecht-Veenendaal, via Rijksstraatweg, Schoolweg, Franseweg en Veenendaalsestraatweg. De bushaltes zijn in het algemeen goed bereikbaar voor voetgangers.

2.4.4 Geluidhinder langs wegen

De verkeersintensiteit op de Rijksstraatweg en de Veenendaalsestraatweg overschrijdt de norm waarboven een onderzoek naar de geluidhinder ingesteld moet worden. Gecoördineerd via het Streekverband Zuid-Oost Utrecht is geconstateerd dat de geluidbelasting van de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg boven de normen uitgaat. Op grond hiervan is (voor een gedeelte van de weg) een gesubsidieerd saneringsproject voor geluidsisolatie van particuliere en huurwoningen in uitvoering. Ook voor het resterende gedeelte van de weg wordt fasegewijs een saneringsprogramma van geluidsisolerende maatregelen

aan de woningen voorbereid en uitgevoerd.

Voor nieuw te bouwen woningen in een zone van 100 m breedte langs de Rijksstraatweg, en in een zone van 100 m langs de Veenendaalsestraatweg dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld, alvorens deze volgens een op te stellen bestemmingsplan kunnen worden gebouwd. De nagenoeg aaneengesloten bebouwing langs deze wegen vermindert daarbij het geluidsniveau in de er achterliggende terreinen aanzienlijk en wel tot beneden de norm van 50 dB(A) volgens de Wet geluidhinder.

2.5 Landschappelijke typering

De landschappelijke situatie in Elst is indicatief weergegeven op de kaart "Typering ruimtegebruik". De verschillende gebruiksvormen kan men in een drietal groepen verdelen. Het eigenlijke dorp bestaat uit "tuinen en erven" (met wegen en groenvoorzieningen). De tuinen en erven omvatten het grondgebruik, direct verbonden met woningen, verzorgende functies en bedrijven. Daar tegenover staan de typisch tot het buitengebied behorende landschappen: bos, open agrarisch gebied en agrarisch gebied met coulissen. Deze landschapsvormen hebben qua gebruik en aanzien een herkenbaar en samenhangend karakter. Daarnaast bestaan ook in Elst nog terreinen met een agrarisch uiterlijk (meestal weilanden), die echter zo versnipperd zijn door hekken, bebouwing en dergelijke, dat geen efficiënt agrarisch gebruik mogelijk is. Deze kleinschalige terreinen zijn visueel ook onaantrekkelijk.

Deze kleinschalige verkavelde gebieden horen niet bij het dorp en niet bij het buitengebied. Omdat ze overwegend omringd zijn door bebouwing en omdat in vele gevallen de weilanden in gebruik zijn bij de bewoners of gebruikers van nabijgelegen erven, kunnen deze gebieden toch in de eerste plaats beschouwd worden als een reservegebied bij het dorp. Het binnengebied binnen het Woud is al bestemd voor woonbebouwing, terwijl het Bosje in het Structuurplan eveneens voor toekomstige woonbebouwing is aangewezen. Voor andere terreinen, zo-

als in de Vordel en nabij de Engweg, bestaat geen eenduidige beleidslijn. Het voorstel van gemeentewege om met name in de Vordel verzorgende bedrijven te kunnen toestaan, is door het provinciaal bestuur in beginsel beperkt tot een strook van 100 m diepte vanuit de Rijksstraatweg, dat wil zeggen tot ongeveer de gemiddelde diepte van de bestaande tuinen en erven ter plaatse.

Het landschap ter plaatse vertoont weinig opgaande landschappelijke elementen zoals bomen. Een uitzondering vormt de steilrand naar de uiterwaarden die voor een groot deel dicht begroeid is. Als markante begroeide overgang bezit de steilrand een grote landschappelijke waarde. De aanwezige beplanting, maar ook de potenties door de gradiëntsituatie, geven de steilrand ook een grote natuurwaarde (vgl. Toelichting bestemmingsplan Buitengebied). De plaatselijk optredende aantasting door uitbreiding van privé-tuinen in de steilrand is ongewenst. De gemeente, die ter plaatse eigenaar is van de gronden, is begonnen met een planmatig herstel, zulks mede in overleg met Staatsbosbeheer. Vanaf deze steilrand noordwaarts gaande, is sprake van een zeer flauw golvend terrein. Als enig opvallend reliëf in het landschap van stuwwaluitlopers zijn een tweetal lichte terreingolven (droge dalen) te onderscheiden, en wel in het Bosje en in de Vordel. De hierdoor veroorzaakte hoogteverschillen zijn in de wegen in Elst het beste zichtbaar in de weg Zwijnsbergen en in de Driftweg. De hoogteverschillen zijn het grootst in het Bosje: een doorsnede van Houweg naar Schoolweg over de Tabaksweg vertoont een hoogteverschil tot 4,50 m (tussen minder dan 10 en meer dan 14 m boven NAP).

De op enige afstand noordwaarts aanwezige bosrand vormt een coulisse die de open ruimte fraai afsluit; juist dit contrast maakt de ruimtewerking van de open landschappen tussen Elst en de bossen extra waardevol.

2.6 Ruimtelijke karakteristiek

Karakteristiek voor Elst zijn de lange wegen omzoomd door nagenoeg gesloten bebouwing. Het gesloten karakter wordt veroorzaakt door op zich vaak vrijstaande bebouwing, die echter zodanig gecombineerd wordt met schuren en dergelijke, dat het achterliggende terrein niet meer zichtbaar is. Slechts in weinig gevallen grenst een weg aan het omringende landschap; dit geldt voornamelijk voor de Rijksstraatweg (zuidzijde) en Zwijsbergen (noordzijde). Het resultaat is een dorp met lange, wat saaie straten. Ook de nieuwere straten in de Scheur (uit de zestiger jaren) zijn niet aan deze tendens ontkomen.

Het op het eerste oog wat ongedifferentieerde karakter van Elst wordt ook veroorzaakt door het ontbreken van een duidelijk herkenbaar centrum. Voorzover van centrumvorming sprake is, kan men enkele "plekken" onderscheiden. Eén daarvan is de waarschijnlijk oudste dorpsbebouwing nabij de Ned. Hervormde Kerk. Langs de Rijksstraatweg staan hier een aantal kenmerkende panden in een historische stijl, dat wil zeggen in één (vaak vrij hoge) bouwlaag met een kap evenwijdig aan de weg. Drie van de panden zijn als beschermd monument in het kader van de Monumentenwet aangewezen. Een meer functioneel centrum bevindt zich nabij het kruispunt Schoolweg-Rijksstraatweg. Hier bevinden zich, dicht bij elkaar, ongeveer de helft van de winkels, een bank en een kerk.

Deze beide "centrumplekken" liggen duidelijk excentrisch ten opzichte van de bewoningsconcentraties, ook ten opzichte van de nieuwe woonwijken. Daardoor ligt bijvoorbeeld het huidige woningbouwgebied het Woud circa 1000 m verwijderd van de oudste kern. Dit is geen ernstig probleem: die voorzieningen waarvoor een kleinere loopafstand gewenst is, zoals scholen en het medisch centrum, liggen gunstiger ten opzichte van de bewoningsconcentratie. Vanuit deze concentratie oostwaarts of noordwestwaarts gaande, wordt de bebouwingdichtheid geleidelijk kleiner. Een grens van het dorp is daarbij niet gemakkelijk vast te stellen, er is vaak sprake van een geleide-

lijke overgang van aaneengesloten dorpsbebouwing naar verspreide landelijke bebouwing. Met name bij Engweg, Paardekop en Houweg is sprake van een diffuus en weinig overzichtelijk bebouwingspatroon. Het bebouwingspatroon zet zich ook westwaarts voort, voorbij de grens met de gemeente Amerongen. Dit geldt zowel voor de aaneengesloten bebouwing langs de Rijksstraatweg, als voor de diffuse bebouwing meer noordelijk.

Binnen het ongedifferentieerde hoofdpatroon vertoont de woonomgeving in detail weinig bijzondere punten. Enkele potentiële bijzondere punten doen wat onaf aan. Dit geldt voor het pleintje in de Schoolweg, waar de afsluitende bebouwing ontbreekt. Een bepaald storende plek is de hoek Woudweg-Christinastraat waar midden in een woonwijk een verzameling storende en lelijke schuren en garageboxen staat.

3. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VAN ELST

3.1 Huidig beleid

Het vigerende bestemmingsplan voor Elst, vastgesteld op 17 december 1974 en gedeeltelijk goedgekeurd op 3 maart 1976, is verouderd. De principes van het plan waren: geen noemenswaardige nieuwbouw, behalve in de uitbreidingsgebieden het Woud en het Bosje. Het plandeel het Bosje is niet goedgekeurd (omdat binnen de planperiode de in dit gebied voorziene woningbouw niet zou plaatsvinden), voor het Woud is een afzonderlijk bestemmingsplan met een gewijzigde verkaveling in voorbereiding. Voor de Vordel is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld op 25 maart 1980 en gedeeltelijk goedgekeurd 14 juli 1981. Ook dat bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter.

Voor de beleidslijn in hoofdlijnen geeft het structuurplan van de gemeente, vastgesteld op 7 juni 1983, een aantal richtlijnen die nog steeds geldigheid bezitten. Met name het in het structuurplan opgenomen programma van wenselijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, werkgelegenheidslokaties en dergelijke is nog van toepassing. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat de realisering van het programma in de praktijk niet altijd volgens het voorziene tijdschema verloopt. Onder meer het al dan niet beschikbaar zijn van bouwlokaties en kwalitatieve nuanceringen in het programma (bv. betreffende het soort woningen) spelen een rol.

Ten aanzien van de woningbouw gaat dit structuurplan uit van eerst bouwen in het Woud en daarna in het Bosje. De capaciteit van het Woud is door een gedeeltelijke planherziening iets verruimd tot 206 woningen. Deze woningen zijn ten dele al gebouwd. De restcapaciteit bedraagt thans (begin 1991) nog 28 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van uitsluitend rijenwoningen.

Voor het Bosje wordt de capaciteit gesteld op 275 à 385 woningen. Het recent vastgestelde streekplan-Utrecht noemt een aantal van 300 woningen. Deze woningbouwmogelijkheden worden geacht ruim voldoende

te zijn voor de behoeften van de eigen bevolking van Elst. Van het bouwen van woningen voor niet-Elstenaren, met name vanuit de kern Rhenen, is het gemeentebestuur geen voorstander. Voor het geval op langere termijn mocht blijken dat in Rhenen onvoldoende bouwcapaciteit bestaat, zou in de negentiger jaren ook voor bewoners uit de kern Rhenen gebouwd kunnen worden.

Voor wat betreft voorzieningen wordt in het structuurplan voor Elst met name een tekort aan voetbalvelden en tennisbanen gesignaleerd, waarin door een uitbreiding met 2,5 ha kon worden voorzien. Een uitbreiding van het sportcomplex is thans in uitvoering. Bij deze uitbreiding komen andere sporten dan voetbal en tennis ook aan hun trekken, met name paardensport en duivensport.

Ten aanzien van bedrijven wordt voor de Vordel gesteld dat verdere intensivering van bedrijfsvestiging ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan op grote problemen zal stuiten. Onderzoek naar de mogelijkheden voor intensivering van bedrijfsvestigingen in de Vordel werd weinig zinvol geacht. Volstaan werd met een indicatieve reservering voor plaatselijk verzorgende bedrijven. Voor andere bedrijven komt het bedrijventerrein Remmerden in aanmerking.

De doelstellingen van het structuurplan zijn, met inachtneming van het genoemde voorbehoud ten aanzien van de fasering, in grote trekken nog geldig. Een nadere studie van Elst dient wel aan te tonen of zij in detail uitvoerbaar zijn.

3.2 Mogelijke woningbouwlocaties

Een drietal bouwmogelijkheden komen in aanmerking:

- het Woud
- het Bosje
- incidentele bouwterreinen binnen de kern.

Achtereenvolgens hierover het volgende.

Voor het Woud is een herzien bestemmingsplan vastgesteld dat niet in dit plan wordt opgenomen. Er kunnen nog ruim 28 woningen worden gebouwd. Hiermee is nog voor een beperkte periode bouwcapaciteit aanwezig. De invulling van dit woongebied verloopt in een matig tempo, mede door een betrekkelijk traag ontwikkelende vraag op de koopwoningmarkt.

Deze vrij langzame ontwikkeling maakt het nog onzeker, hoe en in welk tempo de ontwikkeling van het woongebied het Bosje zal plaatsvinden. Het Bosje omvat het gebied gelegen tussen Rijksstraatweg, Schoolweg, Franseweg en Houweg. Als we er vanuit gaan dat de bestaande bebouwing langs de randen van het gebied overwegend zal blijven bestaan, omvat de bouwlocatie het Bosje een terrein van ongeveer 11 ha. Mede door de ingesloten ligging en het beperkte aantal plaatsen van waaruit dit gebied ontsloten kan worden, moet dit gebied als één geheel ontwikkeld worden. Er zijn enkele schetsmatige ideeën over de opzet ontwikkeld in de Structuurstudie Elst (april 1986). De uitwerking stuitte op diverse onzekerheden. Zo was het tot dusverre het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid om per kern van de gemeente zoveel woningen te bouwen dat het inwonertal in elke kern constant blijft. Het hoort echter ook tot de mogelijkheden dat Elst over enkele jaren een groter deel van het Rhenense bouwcontingent zal moeten opvangen door gebrek aan bouwterreinen in de kern Rhenen. Dit scheidt ook onzekerheid over de aard van de woningvraag en de in verband daarmee aan te houden woningtypen en -dichtheden. Hierdoor was het ook nog niet mogelijk gebleken een goed inzicht in de economische uitvoerbaarheid van dit woongebied te geven.

Omdat echter met het opstellen van het bestemmingsplan voor de bestaande kern niet langer gewacht kon worden, konden woningbouwplannen voor het Bosje nog niet in het onderhavige plan opgenomen worden. Dit zal betekenen dat binnen de planperiode een planherziening voor het Bosje zal moeten worden opgesteld. In het onderhavige bestemmingsplan wordt voor dit gebied in hoofdzaak het behoud van de bestaande toestand nagestreefd.

Incidentele bouwterreinen

Het Woud en het Bosje bieden voor de lange termijn een capaciteit van circa 300 woningen en daarmee qua aantal zeker voldoende woningbouwmogelijkheden. Toch dient nagegaan te worden of er nog potentiële woningbouwlocaties aanwezig zijn, met bijvoorbeeld mogelijkheden voor bijzondere vormen van bebouwing. Met name is te denken aan zeer grote kavels. Dit soort individuele situaties komt in Elst vrij vaak voor. De huidige situatie is echter zo dat, ondanks het wat ongeregelde karakter van veel van de bebouwing in Elst, er niet veel gaten meer bestaan voor incidentele woningen. De meeste linten van bebouwing zijn al gesloten. In diverse andere gevallen zou het opvullen van gaten de gewenste doorkijk op het landschap wegnemen: Zwijnsbergen (noordzijde), Veenendaalsestraatweg, Franseweg (noordzijde). Langs de Rijksstraatweg is ten dele niet alleen het landschappelijke aspect van belang, maar zijn geluidhinder en de verkeerssituatie belemmerende factoren voor nieuwe woningbouw van enige omvang. Een enkel gat tussen de bebouwing zonder doorkijkmogelijkheden zou wel gevuld kunnen worden.

Op tenminste één plaats bevindt zich een gat in de bebouwing waar een opvulling de ruimtelijke situatie duidelijk verbetert. Het betreft hier de hoek Christinastraat-Woudweg. Enige nog nader te detailleren woningbouw is hier aan te bevelen.

In andere gevallen is bebouwing niet noodzakelijk, maar ook niet ongewenst. Deze lokaties waar geen principiële bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan, liggen in het algemeen daar waar nog kleinschalige, semi-agrarische terreinen aanwezig zijn (zie kaart 3). De nabijheid van actieve agrarische bedrijven, of van natuurgebieden, zoals bij de Engweg, kan anderzijds een belemmering vormen. Dit komt niet voor in het gebied tussen Houweg en Vissersweg. De Houweg staat echter in directe relatie tot het voor toekomstige woonbebouwing gereserveerde gebied het Bosje. Bouwen hier dient gezien te worden in samenhang met de nog uit te werken plannen voor dat gebied. Daarbij moet voorkomen worden dat, zoals in de Scheur en het Woud, de nieuwe buurt geheel wordt ingesloten door lintbebouwing. Nieuwe bebouwing mag dan niet leiden tot duidelijke verdich-

ting van het gebied. Daarbij dienen een aantal banen of groenstroken open gehouden te worden ter voorkoming van het lintbebouwingseffect. Deze banen hebben tevens als doel visueel contact met het achterliggende landschap te kunnen behouden en ruimte voor fiets- of wandelroutes te reserveren. Het is zonder meer af te raden hier reguliere bouwmogelijkheden als concurrent voor het Woud en het Bosje te scheppen.

Een grensgeval in ruimtelijke zin is Zwijsbergen (zuidzijde). De bebouwing is hier vrij transparant, zodat het achtergelegen landschap nog zichtbaar is. Bijzonder fraai is dat landschap niet, dus bij bebouwing in de rand gaat in dat opzicht niet veel verloren. Het bouwen van woningen wordt echter nagenoeg onmogelijk gemaakt door de veiligheidszones rondom een ten noorden van Zwijsbergen gelegen munitieopslagplaats. De zone B, waarbinnen nieuwe woonbebouwing ongewenst is, omvat nog juist een groot deel van Zwijsbergen en de ten zuiden ervan gelegen erven. Een meer naar achter gelegen woonbebouwing is als zeer onlogisch te beschouwen, omdat dan een zéér rommelig landschappelijk beeld zou ontstaan.

Bij het openhouden van het middengebied verdient het wel aanbeveling om te streven naar landschapsverbetering. Een middel hiertoe zou zijn het aanbrengen van beplanting rondom bedrijfserven.

Samenvattend kan gesteld worden dat het aantal geschikte plaatsen voor incidentele bebouwing zeer beperkt is. De bebouwing dient zo ruim te zijn dat een open en transparant ruimtelijk beeld blijft bestaan, dus op grote dun bebouwde kavels. In principe gaat het dan om bebouwing die binnen de nieuwe woongebieden niet of nauwelijks gerealiseerd zal worden.

3.3 Gebouwde voorzieningen en openbare ruimten

Het voorzieningenpeil van Elst is matig, vooral voor wat betreft de winkelvoorzieningen. Het gaat er thans om aan te geven op welke plaatsen vervangende voorzieningen zouden kunnen komen. In de praktijk kan daarop worden ingespeeld.

Het is gewenst het "centrum" te versterken. Het ligt het meest voor

de hand om de onvoltooide pleinwand van het plein in de Schoolweg te bebouwen. Er bestaat het voornemen hierheen een winkel te verplaatsen, die thans in de nabijheid, aan de Rijksstraatweg, is gevestigd. Ook bestaat mogelijk behoefte aan een nieuwe vestigingsplaats voor het politiebureau van Elst, dat thans in een voormalig schoollokaal is ondergebracht. In het algemeen zal er naar gestreefd moeten worden om juist in deze omgeving nieuwe of te verplaatsen voorzieningen voor Elst onder te brengen.

In Elst zijn er diverse punten waarvan de verbetering een zeer positieve bijdrage aan de woonomgeving zou leveren. Het is niet toevallig dat bij een dorp, dat gekenmerkt wordt door lange en vaak saaie straten, de verbetering of het scheppen van pleinachtige ruimten belangrijk is. Zo behoeft het pleintje in de Schoolweg een face-lift.

Een andere methode voor verbetering van lange straten is het optisch onderbreken van de lengte. Dit kan zoals nu al gebeurt, mede uit verkeersveiligheidsoverwegingen, door onderbrekingen in het straatprofiel (drempels, profielwijzigingen e.d.) Een middel is ook het behoud van de nog bestaande onderbrekingen van de bebouwingsstrook, waardoor zijdelings uitzicht mogelijk wordt (of blijft) zoals aan de Franseweg en de Rijksstraatweg. Dit soort maatregelen dient met zorg te geschieden: voor onderbrekingen moeten altijd duidelijke aanleidingen bestaan.

3.4 Werkgelegenheidslocaties

Karakteristiek voor Elst is de vrij sterke vermenging van wonen en werken. Voor een niet onbelangrijk deel is dit ontstaan door de ruime bebouwing met grote kavels die Elst vanouds kenmerkt. Door de groei van Elst zijn echter diverse bedrijfserven toch wel bekneeld geraakt tussen woonbebouwing. Vooral daar waar hinder op kan treden, is dit geen optimale situatie. Zeer ernstige conflicten treden thans nog niet op, maar er is toch op diverse plaatsen sprake van weinig fraaie of storende situaties. De nabijheid van woongebieden beperkt

ook de mogelijkheden van uitbreiding of vernieuwing bij bedrijven. Dit treft met name de bedrijven die in sterke mate potentiële hinder of gevaar opleveren. Het gaat dan vooral om alle agrarische bedrijven en de niet-agrarische bedrijven in de categorie 3 en 4 volgens de inventarisatie (zie hiervoor kaart 2 en de toelichting hierbij in par. 2.3 van deze Toelichting). De eisen op grond van de Hinderwetbepalingen kunnen zo streng zijn dat verdere bedrijfsuitoefening ter plaatse moeilijk of onmogelijk wordt.

De grootste beperkingen ondervinden de bedrijven in of direct bij de woonbebouwing. Dat is binnen dit bestemmingsplan praktisch overal. De grootste enclave met weinig bewoning is het gebied het Bosje, dat echter als reservering voor woningbouw evenzeer beschermd dient te worden. Ook in het gebied de Vordel zijn er feitelijk bij elk bedrijfsterrein woningen in de directe omgeving. In al deze situaties zijn alleen niet-storende bedrijven, meestal van plaatselijk verzorgende aard, gewenst. Hinderlijke bedrijven dienen zo mogelijk verplaatst te worden.

Voor eventuele nieuwvestiging van bedrijven lijken praktisch geen mogelijkheden te bestaan. Er is overal sprake van zoveel woningen in de omgeving, dat voor intensieve, industriële bedrijfsvoering ook hier geen plaats is: daarvoor is het bedrijventerrein Remmerden de aangewezen plaats. Het zou moeten gaan om het kleine bedrijf, direct verbonden met de woning van de ondernemer. Het is zeer de vraag of daarvoor in Elst nog mogelijkheden aanwezig zijn. Particuliere terreinen zijn als regel niet zonder meer beschikbaar. Concrete reserveringen binnen het bestemmingsplan zijn niet nodig.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 Opzet van het plan

Het bestemmingsplan houdt een regeling in voor een bestaand dorp, waarin geen grote veranderingen voorzien worden. Normale ontwikkelingen moeten daarbij mogelijk zijn. Dit betekent dat er zoveel mogelijk ruimte geboden moet worden voor verandering en uitbreiding van bestaande functies. Het probleem daarbij is dat de huidige situatie in detail vaak zeer grillig is, zodat ook kleine veranderingen tot minder gewenste situaties kunnen leiden. De bestemmingsregeling is dan ook een compromis tussen globaliteit en gedetailleerde regeling.

Dit geldt bijvoorbeeld voor de bouwvlakken, waarbinnen bebouwing is toegestaan. Enerzijds is gestreefd naar ruime bouwstroken waarbij gevarieerde mogelijkheden voor vernieuwing en uitbreiding van de bestaande bebouwing bestaan, en zelfs mogelijkheden voor invulling van gaten waar dat in ruimtelijk opzicht geen bezwaren oplevert. Maar ook is, met name aan de wegzijde, vaak de grillige plaatsing van de bebouwing gevolgd, enerzijds om een eigen karakter van de situatie te kunnen behouden, anderzijds om te verhinderen dat nieuwe bebouwing op storende wijze het uitzicht vanuit of de toegankelijkheid van de omringende woningen beïnvloedt.

Om vergelijkbare redenen worden aan de vrijheid van bestemming beperkingen gesteld. Op een aantal facetten wordt hierna nader ingegaan.

4.1.1 **De woonfunctie**

Elst is primair een woonkern, het woonklimaat voor de bestaande bewoners mag zich niet in negatieve zin ontwikkelen. Daar waar al een vrij gesloten bebouwingsbeeld aanwezig is, zijn in beginsel bouwstroken opgenomen voor flexibiliteit in de ontwikkeling. In de praktijk zal dit slechts incidenteel een mogelijkheid van een nieuwe

woning scheppen.

Onderbrekingen in de bouwstroken zijn zeer bewust aangehouden langs Franseweg (west) en Houweg. Daar blijven enerzijds "vensters" open op het buitengebied, en anderzijds ruimte voor de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk het Bosje. Ook een open bebouwingsbeeld wordt nagestreefd in gebied rondom Sportweg en Engweg, dat een overgangsgebied vormt naar het buitengebied, met onder andere enkele agrarische bedrijven. Ook dient hier voorkomen te worden dat Elst als het ware aan de bos- en natuurgebieden van de Heuvelrug vastgroeit. In het gebied de Vordel (plankaart-oost) blijft langs Zwijnsbergen de openheid mede behouden door de bouwbeperkingen die voortvloeien uit de ter plaatse aanwezige veiligheidszone munitieopslag.

Een nieuwbouwmogelijkheid bestaat voor het thans onbebouwde terrein ten oosten van het dorpshuis aan de Rijksstraatweg (plankaart oost). Bebouwing vormt een logische voortzetting van de bestaande bouwstrook, de afstand tot de als natuurgebied beschermde steilrand ten zuiden van de plangrens is voldoende groot, en er bestaat geen visuele relatie met het buitengebied. Een probleem ter plaatse vormt de geluidhinder door de drukke Rijksstraatweg. Op grond van het als bijlage bijgevoegde akoestische onderzoek blijkt de geluidbelasting zodanig dat weliswaar de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse overschreden wordt, maar dat de condities aanwezig zijn voor het verlenen van ontheffing door Gedeputeerde Staten op grond van de Wet Geluidhinder. Deze ontheffing wordt aangevraagd voor de bouw van vier (half-vrijstaande) woningen.

Nieuwbouw zal eveneens mogelijk zijn op het perceel gelegen tussen de Woudweg, de Christinastraat en de Franseweg. Daartoe is een aparte bestemming "Uit te werken woondoeleinden" opgenomen. Burgemeester en Wethouders zijn verplicht deze bestemming UW uit te werken met inachtneming van de opgenomen uitwerkingsregels. Deze regels hebben onder andere betrekking op het aantal woningen en de woningdifferentiatie.

Zoals in hoofdstuk 3 van deze toelichting reeds vermeld, zijn de plannen voor bebouwing van het gebied het Bosje nog te weinig concreet om in dit plan te worden geregeld. Thans is een bestemmingsregeling, geënt op de bestaande toestand, opgenomen. Een uitzondering is daar gemaakt voor gedeelten van de zuidelijke rand van het gebied, waar diepe achterterreinen liggen, behorende bij panden aan de Rijksstraatweg. Hier liggen ook enkele weinig aantrekkelijke bedrijfsterreinen. Er wordt vanuit gegaan dat een deel van deze achterterreinen in de planopzet van het Bosje zullen worden opgenomen, vooral op grond van de volgende overwegingen:

- sommige bedrijven zijn niet te verenigen met de nabijheid van een woonwijk. Het autosloopbedrijf, dat in het Provinciaal autowrakkenplan nog voor kwam als "te verplaatsen bedrijf", is inmiddels verdwenen;
- een diepe achtertuinenstrook leidt gemakkelijk tot óf verwaarlozing óf bedrijfsactiviteiten, met alle hinder van dien.

Het achterste deel van de desbetreffende terreinen is dan ook bestemd als "Tuin".

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is ook vermeld dat in het gebied Houweg-Vissersweg in principe de mogelijkheid bestaat van incidenteel nieuwe woningen op zeer ruime kavels. Dit wordt mogelijk door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemmingen Woondoeleinden en Agrarische doeleinden. Om de openheid van het gebied te behouden wordt de toepassing beperkt tot een enkel op de kaart aangegeven gebied. Bij het lokaliseren van deze eventuele bebouwing is er in het bijzonder op gelet dat nog een aantal doorgaande open zones openblijven tussen Houweg en Vissersweg. Op langere termijn, als bijvoorbeeld in het Bosje, dus ten westen van de Houweg, een woongebied zal ontstaan, blijven zo mogelijkheden voor doorgangen bestaan. In de aangewezen zone mag maar één woning op een grote kavel gerealiseerd worden.

4.1.2 **Verzorgende functies**

Uitbreiding van verzorgende instellingen, winkels en dergelijke is slechts in incidentele gevallen te voorzien. In bepaalde sectoren, zoals de detailhandel, is in het algemeen in Nederland sprake van een zekere concentratietendens, vooral door schaalvergroting van de bestaande vestigingen. Voor zover deze concentratie in Elst zal optreden, bestaat voorkeur voor het gebied nabij de aansluiting Rijksstraatweg-Schoolweg. Dit gebied is op de plankaart aangeduid als "winkelconcentratiegebied". Hier zijn nieuwvestigingen welkom. De vestigingen buiten dit gebied kunnen blijven maar nieuw-vestiging wordt niet bevorderd. Dit geldt ook voor enkele voormalige winkelpanden, die de bestemming "Dienstverlening, zakelijke dienstverlening" hebben gekregen. Anders dan in het winkelconcentratiegebied kunnen deze niet weer als winkel in gebruik genomen worden. Overigens sluiten de als Maatschappelijke doeleinden en Dienstverlening aangewezen functies aan bij het bestaande gebruik.

4.1.3 **Bedrijfsfuncties**

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is gewezen op de potentiële conflicten die samenhangen met de zeer grillige strooiing van bedrijven tussen de woonbebouwing van Elst. De huidige bedrijfsactiviteiten kunnen als een gegeven worden beschouwd, maar bij verandering van bedrijf of van bedrijfsactiviteiten moet ter voorkoming van overlast regulerend opgetreden kunnen worden. In dit verband zijn bedrijfsfuncties, die in de bij de voorschriften behorende Basiszoneringlijst zijn opgenomen onder de categorieën 1 en 2, zonder meer toegestaan. Bedrijven die hier niet onder vallen, kunnen toegelaten worden via vrijstelling, mits de te verwachten hinder als vergelijkbaar met die van bedrijven uit categorie 1 en 2 kan worden beschouwd.

Diverse van de bestaande bedrijven behoren op grond van hun bedrijfsactiviteiten tot categorie 3 of 4. De specifieke thans bestaande activiteit is in de huidige situatie nog aanvaardbaar te achten en wordt ter plaatse door middel van een op de kaart aangegeven medebestemming toegestaan (zie ook bijlage 3).

De 8 agrarische bedrijven binnen het plan, die veelal in de nabijheid van de grens met het Buitengebied zijn gelegen, hebben een bestemmingsregeling gekregen die aansluit bij die voor vergelijkbare bedrijven in het bestemmingsplan Buitengebied. De uitbreidingsmogelijkheden zijn echter binnen dit plan, zowel uit ruimtelijke als uit milieuhygiënische overwegingen beperkt. De uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing zijn dan ook tot een redelijke omvang gelimiteerd. Ook is, in verband met de ligging binnen de bebouwde kom, geen mogelijkheid opgenomen voor de bouw van extra hoge silo's of windturbines.

4.1.4 **Bijzondere functies**

De verkeersruimten zijn overeenkomstig de bestaande toestand bestemd. Een bijzonder aspect vormt hierbij de geluidhinder als gevolg van het wegverkeer op de wegen waar meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal passeren, namelijk de Rijksstraatweg en de Veenendaalsestraatweg. Voor nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige objecten dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt in dit plan voor 4 woningen nabij het dorps huis. Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd. Voor de bestaande woningen is, zoals in 3.3 vermeld, het saneringsprogramma in voorbereiding.

Een veiligheidszone munitie-opslag ligt ten dele over Elst. De B-zone omvat een gebied bij Zwijsbergen. In deze zone dient het aantal personen, dat ter plaatse niet functioneel gebonden is, zoveel mogelijk beperkt te blijven, wat inhoudt dat er geen nieuwe bebouwing of aanleg mag plaatsvinden als woonhuizen, winkels, kantoren, werkplaatsen en hoofdverkeerswegen. Het plan geeft hier geen mogelijkheid tot nieuwe vestigingen. Naast deze zone valt een groot deel van Elst nog onder de C-zone, hier is bebouwing met veel glas, zoals flatgebouwen, niet toegestaan. Dit is via de planvoorschriften impliciet uitgesloten. De veiligheidszones zijn daarom als een aanduiding op de kaart opgenomen.

Over Elst loopt een straalpad van de Koninklijke Luchtmacht. Het betreft een 200 m brede zone, die in oost-west-richting over het

gehele gebied loopt, en daarmee circa een kwart van het plan beslaat. De eis is hier dat voor een onbelemmerde telecommunicatie niet hoger dan circa 95 m boven NAP (dus circa 80 m boven het maaiveld) gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan staat nergens een bebouwing, hoger dan 2 bouwlagen met een kap toe, dus niet of nauwelijks hoger dan 10 m boven maaiveld. Aan de omschreven eis wordt dus impliciet voldaan. Het straalpad is dan ook slechts als aanduiding opgenomen.

4.2 Juridische vormgeving

Bij de opzet van de voorschriften is aansluiting gezocht bij het rapport "Op dezelfde leest", een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De indeling is als volgt:

Hoofdstuk 1:

"Inleidende voorschriften" omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk 2:

"Bestemmingsvoorschriften" heeft per bestemming en per artikel het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.;
- eventueel vrijstellingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
- zonodig aanvullende regelingen omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met vrijstellingsmogelijkheden.

Hoofdstuk 3:

"Algemene voorschriften" bevat onder andere de volgende bepalingen:

- Overgangsbepalingen: Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.
- Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmings-systematiek in die zin dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;
- Algemene vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders: het gaat hierbij om afwijkingsmogelijkheden van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Als bijlagen bij de voorschriften zijn opgenomen de "Basiszoneringslijst", van belang voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden en de Standaard-bedrijfsindeling van het C.B.S., voor zover het betreft de zakelijke dienstverlening (van belang voor de bestemming Dienstverlening).

4.2.1 **Woondoeleinden**

Deze bestemming heeft vooral betrekking op het in stand houden en respecteren van de bestaande woonbebouwing. Nieuwbouw is incidenteel mogelijk binnen de op de kaart aangegeven bouwstroken. De bestemming woondoeleinden omvat regels ten aanzien van situering, differentiatie en afmetingen van woningen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de bouw van uitbouwen en bijgebouwen. De mogelijkheid om buiten het bouwvlak uitbouwen en bijgebouwen te plaatsen is beperkt tot een op de kaart aangegeven zone en tot een maximum oppervlak van 50 m². Bovendien mag de bebouwing het toegestane bebouwingspercentage van 50% van het oppervlak van die zone (per bouwperceel) niet overschrijden. Een aparte vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen voor de bouw van extra bergingen c.q. stallen op percelen, groter dan

1000 m². Het is eveneens mogelijk om een vrijstelling te geven indien gebruik gemaakt wordt van de zogenaamde "inwissel formule". Deze houdt in dat bij sanering en afbraak van bestaande bijgebouwen een regeling wordt getroffen waarbij het toegestaan is bijgebouwen op te richten met een surplus boven het normaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen. Dit geldt uiteraard uitsluitend voor die situaties, waarin het oppervlak van de bestaande en te saneren bijgebouwen de maat van 50 m² overschrijdt.

Het gebruik van de gronden is gebonden aan de doeleindenomschrijving. Ander gebruik zoals handel, nijverheid en dienstverlening is niet toegestaan. Hierop bestaan echter uitzonderingen. Zo is overal binnen de bestemming Woondoeleinden de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep mogelijk. Het aan-huis-gebonden beroep, dat gelijk is aan de zogenaamde vrije beroepen, is echter slechts toegestaan met behoud van de woonfunctie voor de uitoefenaar van het betreffende beroep. Daarnaast, maar alleen via vrijstelling, is aan-huis-gebonden bedrijvigheid toegelaten; dit zijn consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijfjes als kapsalons, schoonheidssalons e.d.

4.2.2 **Maatschappelijke doeleinden**

Maatschappelijke voorzieningen kunnen onderscheiden worden in onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, gezondheidsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en nutsvoorzieningen.

In het algemeen is een directe uitwisselbaarheid van functies mogelijk.

Waar dat niet mogelijk danwel gewenst is wordt een aparte bestemming aangegeven. Deze geldt in het onderhavige plan voor de begraafplaats en de nutsvoorzieningen.

In het plangebied zijn behalve de hiervoor genoemde de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig: een gezondheidscentrum, een basisschool, een drietal kerken, een sociaalcultureel centrum, een postkantoor, een sportzaal en een muziektent. Ten behoeve van deze voorzieningen is een bouwvlak toegekend waarbinnen gebouwd mag worden. De omvang van de bebouwing is door middel van het bouwvlak, het bebouwingspercentage en de maximaal toelaatbare goothoogte van

gebouwen op de kaart aangegeven.

Binnen de meeste bestemmingsvlakken is geen bestaande woning aanwezig. Waar dit wel het geval is (onder andere bij de Ned. Hervormde kerk) is een woning indicatief aangeduid met een ster.

4.2.3 **Bedrijfsdoeleinden**

De bestaande bedrijven hebben een bouwvlak toegewezen gekregen. De toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfstypen is gekoppeld aan de lijst van bedrijven zoals die opgenomen is in de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Groene Reeks). Aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling van het CBS is een onderverdeling gemaakt naar bedrijfstype en milieubelasting. Op grond daarvan zijn de verschillende bedrijven onderverdeeld in milieucategorieën. Dit betekent dat er tussen het bedrijf en milieugevoelige objecten, met name woningen, een bepaalde afstand aangehouden moet worden. De gekozen normstelling is nader omschreven in paragraaf 4.1. Bestaande bedrijven die niet aan de zonering voldoen in de zin van behoren tot de categorieën 1 of 2 of daarmee qua hinder vergelijkbaar, zijn specifiek bestemd voor de huidige (en via ondermeer Hinderwetvergunningen geregelde) bedrijfsfuncties.

De ruimtelijke situatie van de meeste bedrijfsterreinen staat slechts beperkt uitbreiding van bebouwing toe, zowel door de beperkte aanwezige terreinoppervlakte, de omringende woonbebouwing en soms (zoals in de Vordel) landschappelijke overwegingen. Het bouwvlak en het bebouwingspercentage staan dan ook slechts een beperkte verdichting of uitbreiding van bedrijfsbebouwing toe.

Per bedrijf wordt één bedrijfswoning toegelaten, voorzover dit op de kaart indicatief is aangeduid met een ster. De plaats is ontleend aan de bestaande situering van de woning, maar verplaatsing is mogelijk.

4.2.4 **Dienstverlening**

Binnen deze bestemming wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- detailhandel en zakelijke dienstverlening (d);
- horeca en zakelijke dienstverlening (h);

- zakelijke dienstverlening (z);

waarbij iedere functie gecombineerd kan worden met wonen.

In principe is het bestaande gebruik positief bestemd. Met betrekking tot functieverandering kan het volgende worden opgemerkt:

1. Functieverandering in uitsluitend wonen is zonder meer toegestaan.
2. Indien het feitelijk gebruik horeca is, is functieverandering in zakelijke dienstverlening zonder meer toegestaan.
3. Indien het feitelijke gebruik detailhandel is, dan is functieverandering in zakelijke dienstverlening zonder meer toegestaan, met dien verstande dat indien het een detailhandelsbedrijf buiten het winkelconcentratiegebied betreft, bij beëindiging van het gebruik voor detailhandel en functieverandering naar uitsluitend zakelijke dienstverlening en/of wonen heeft plaatsgevonden, het gebruik voor detailhandel niet meer is toegestaan.
4. Via vrijstelling is mogelijk de functieverandering van detailhandel naar horeca, echter met inachtneming van enkele voorwaarden met betrekking tot het functioneren van het winkelconcentratiegebied respectievelijk de bescherming van het leefklimaat.
5. Via vrijstelling is mogelijk de functieverandering van horeca en zakelijke dienstverlening in detailhandel, maar uitsluitend binnen het winkelconcentratiegebied.

4.2.5 Agrarische doeleinden

De bestaande agrarische bedrijven zijn als zodanig bestemd. De bouwmogelijkheden zijn gezien de ligging en de bestaande bedrijfssituatie beperkt tot de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Op een bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, terwijl door middel van vrijstelling een tweede bedrijfswoning toegelaten kan worden. De bepalingen sluiten aan bij die van het bestemmingsplan Buitengebied en wel bij de bepalingen van de bestemming "Agrarisch gebied", nader aangeduid als kernrandzone (k). Met name bij de bouwmogelijkheden (silo's, windturbines, oppervlakte van het bouwvlak) is rekening gehouden met de "dorpse" situatie, die zowel vanuit ruimtelijk opzicht als uit overwegingen van milieuhinder niet geschikt is voor

zeer grote gebouwencomplexen en installaties. Om dezelfde reden zullen de praktische mogelijkheden voor veeveredeling, die in theorie toegestaan is, door onder meer hinderwetbepalingen sterk beperkt worden.

De bepalingen zijn ook in zoverre niet exact gelijk aan die in het Buitengebied, dat de kans op niet-agrarische ontwikkelingen relatief groot wordt geacht. De overgang naar een woonfunctie is mogelijk via vrijstelling. Ook is bij beëindiging van het agrarisch bedrijf functieverandering mogelijk naar industriële en ambachtelijke bedrijvigheid en wel via een wijzigingsbevoegdheid. Voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden opgenomen. In voorkomend geval zal de ligging van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van bestaande (of toekomstige) woningen een grote rol spelen bij de beslissing of, en in hoeverre, van de bevoegdheid gebruikt gemaakt kan worden.

Buiten de bouwvlakken betreft deze bestemming weiland of akkerland, waarop alleen veekerende afrasteringen en, na vrijstelling, kleine gebouwtjes gebouwd mogen worden. Gezien de kleinschaligheid van de agrarische terreinen binnen Elst en het vaak hobby-achtige karakter (paardenweitjes), is de regeling iets soepeler dan in het pure agrarische produktiegebied in het buitengebied.

4.2.6 **Hoveniersbedrijf**

Het hoveniersbedrijf heeft een aparte bestemming. Dit is vooral gedaan in verband met het op deze gronden toegelaten gebruik voor detailhandel.

4.2.7 **Openbare gronden**

De openbare gronden zijn al naar gelang hun functie bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden en groenvoorziening. De verkeersdoeleinden hebben betrekking op lokale en interlokale verbindingswegen, terwijl de verblijfsdoeleinden bestemd zijn voor wegen met de functie van verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

4.2.8 **Tuin**

De bestemming betreft enkele percelen, die gelegen zijn tussen bebouwing en niet bedrijfsmatig in gebruik zijn als weiland. De bestemming heeft eveneens betrekking op percelen die behoren tot de kavels van bedrijven en woningen gelegen aan de Rijksstraatweg, tussen de Houweg en de Schoolweg. De strekking van deze bestemming is het gebruik van gronden voor bedrijfsdoeleinden uit te sluiten. Daarnaast wordt een bufferzone gecreëerd in verband met de mogelijke ontwikkeling van een bouwlocatie in "Het Bosje".

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Inspraak

Over het concept van het bestemmingsplan is op 17 september 1987 een informatie- en hoorzitting gehouden. Een beknopt verslag hiervan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Naar aanleiding van verzoeken van particulieren is de plankaart op enkele ondergeschikte punten aangepast.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan omvat in overwegende mate een bestaand woon- en werkgebied, waar geen grote veranderingen zullen plaats vinden. Slechts een beperkt aantal ingrepen zijn voorzien die voor de gemeente tot investeringen zullen leiden. Deze zijn vermeld op het navolgende overzicht:

- Eventuele bodemsaneringskosten (p.m.) t.l.v. alg. dienst.
- Aanleg ± 900 m² parkeerterrein bij Dorpshuis, investering ± f 75.000,--.
- Bouwterrein max. 4 woningen naast Dorpshuis, opbrengst ± f 166.500,-- exclusief BTW.
- Verwerving evenemententerrein, investering ± f 20.000,--.
- Verbreding Sportweg (1989), investering ± f 25.000,--.
- Herinrichting plein Schoolweg (1989):
 - * bruto-investering f 255.000,--
 - * parkeerbijdrage derden ± f 77.000,--
 - * bijdrage fonds Stads-/Dorpsvern. ± f 70.000,--
 - f 147.000,--
- Netto investering ± f 78.000,--
- Verbetering woonomgeving kruispunt Franseweg/Woudweg (1990):
 - * bruto investering ± f 30.000,--
 - * bijdrage fonds Stads-/Dorpsvern. ± f 21.250,--
 - Netto investering ± f 8.750,--

- Verbetering woonomgeving Beatrix-
straat tussen Magrietstraat en
Woudweg, (1990):

* bruto investering	± f 160.000,--
* bijdrage fonds Stads/Dorpsvern.	<u>± f 90.000,--</u>
Netto investering	± f 70.000,--

- Verbetering woonomg. kruispunten
Schoolweg/Beatrixstraat en
Schoolweg/Franseweg, (1992):

* bruto investering	± f 170.000,--
* bijdrage fonds Stads/Dorpsvern.	<u>± f 116.250,--</u>
	± f 53.750,--

- Voor wat betreft bebouwingsmogelijkheid hoek Christinastraat/-
Woudweg wordt uitgegaan van particuliere exploitatie.

6. UITKOMSTEN VAN HET VOOROVERLEG ALS BEDOELD IN ARTIKEL 10 VAN HET
BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

6.1 Provinciale Planologische Dienst Utrecht

6.1.1 **Reactie**

1. Met de planopzet en de daaraan ten grondslag liggende planologische visie kan in grote lijnen worden ingestemd.
2. Geconstateerd wordt dat o.a. in het gebied De Vordel en langs de Franseweg, hier en daar forse uitbreidingsmogelijkheden worden geboden ten opzichte van de bestaande bedrijfsbestemming. Een en ander is niet meer onder de consoliderende uitgangspunten van het plan te vangen. Geadviseerd wordt deze lokaties nog eens kritisch te bezien en in de plantoelichting nader te motiveren.
3. In de op de plankaart opgenomen bebouwingsstroken ten oosten van de Margrietstraat en ten zuiden van de Irenestraat (nabij de Woudweg) ontbreekt een bestemmingsaanduiding.
4. Artikel 3, lid 6, sub e
Nergens is geregeld dat het toegestane zwembad een open bad dient te zijn, dan wel dat een overdekt zwembad ook is toegestaan. Is dit laatste het geval, dan dient ook een maximum hoogte te worden aangegeven.
5. Artikel 3, lid 12, sub b
Tot uiting ware te brengen dat in het hoofdgebouw primair de woonfunctie geldt. De uitoefening van consumentverzorgende-ambachtelijke activiteiten in het hoofdgebouw dient derhalve qua oppervlakte ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.
6. Artikel 3, lid 13
Bij de toepassing van dit artikelgedeelte wordt de bestemming niet gewijzigd; immers die is reeds "Woondoeleinden". Het gaat

hier echter om de mogelijkheid om binnen de bestemming "Woon-doeleinden" nieuwe bouwvlakken op te nemen. Het lijkt zuiverder om te bepalen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan hiertoe te wijzigen.

7. Artikel 4, lid 3, sub b

Wanneer het bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft geeft de wet de mogelijkheid - via artikel 19 WRO/artikel 50, lid 8 WW- om daarop te anticiperen. Het opnemen van deze mogelijkheid in de planvoorschriften is dan ook overbodig en onjuist.

De onderhavige bepaling dient dan ook beperkt te worden tot de situatie dat het bestemmingsplan rechtskracht heeft, doch er nog geen goedgekeurd uitwerkingsplan voorhanden is.

8. Artikel 6, lid 8, sub b

De Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten heeft inmiddels een naamsverandering ondergaan en wordt thans genoemd Rijksconsulent voor Economische Zaken.

9. Artikel 7, lid 1, sub c

Het desbetreffende verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Rijksstraatweg is volgens het kaartbeeld geprojecteerd op gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden". Nu blijkbaar een koppeling met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" wordt voorgestaan, kan een aanpijling niet worden gemist.

10. Artikel 8, lid 10, sub b

Gelet op de omvang van de geprojecteerde bouwvlakken en op de situatie in het plangebied lijkt een uitbreidingsmogelijkheid tot 1,5 ha wel erg veel c.q. illusoir.

11. Artikel 18, sub f

Niet wordt ingezien waarom bij burgemeester en wethouders ingediende bezwaarschriften tegen het voornemen om toepassing te verlenen aan de genoemde vrijstellingsmogelijkheden in voorko-

mende gevallen niet aan gedeputeerde staten worden overgelegd.

12. In de uiterwaarden aan de zuidzijde van het plangebied dienen het bergingsriool, de persleiding en hetemaal te worden aangegeven op de plankaarten.

13. Gelet op bestaande en voormalige bedrijfslokaties moet ernstig rekening worden gehouden met bodemverontreiniging. Eventuele kosten dienen in de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid vermeld te worden. De afgelopen jaren zijn in het betrokken gebied verschillende malen overtredingen van de Wet Chemische Afvalstoffen geconstateerd.

14. Aan de wijze van ontsluiting van het onderhavige plangebied door openbaar vervoer, zou aandacht zijn te schenken. Door het creëren van korte looproutes naar bushaltes kan het gebruik van openbaar vervoer worden bevorderd.

Ook aan het aspect (brom)fietsen is geen aandacht geschonken. Hierbij kan gedacht worden aan het aanwijzen van fietsroutes naar scholen, werkgelegenheden, enz.

15. Bij het plan zijn geen financiële gegevens overgelegd.

Uit het terzake gevoerde ambtelijke overleg is gebleken, dat de bebouwingmogelijkheden zeer beperkt zijn namelijk ca. 5 woningen naast het dorps huis (gemeente-eigendom) en ca. 3 à 4 woningen op de hoek Christinastraat/Woudweg (mogelijk particuliere exploitatie).

Mede gelet op de beperkte omvang en de telefonisch verstrekte informatie gaan wij er vooralsnog van uit, dat de voorgenomen exploitatie uitvoerbaar zal zijn.

Niettemin ware in het vervolg van de procedure (P.P.C.) alsnog aan de hand van globale ramingen - aandacht aan de economische uitvoerbaarheid te besteden.

Dit geldt met name eveneens ten aanzien van het geprojecteerde

evenemententerrein en eventuele andere nog te treffen voorzieningen die de budgettaire positie van de gemeente zullen raken.

6.1.2 Commentaar

- Ad.2:
De kaart is op enkele plaatsen aangepast. Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven wordt een percentage van 15 à 20 redelijk geacht.
- Ad.3:
De kaart is terzake aangepast.
- Ad.4:
Bedoeld is uitsluitend onoverdekte zwembaden toe te staan. De voorschriften zijn terzake aangepast.
- Ad.5:
De voorschriften zijn terzake aangepast.
- Ad.6:
De voorschriften zijn terzake aangepast.
- Ad.7:
De voorschriften zijn terzake aangepast.
- Ad.8:
De voorschriften zijn terzake aangepast.
- Ad.9:
De kaart is terzake aangepast. Overigens komen aan de Rijksstraatweg nóg een tweetal verkooppunten voor.
- Ad.10:
Gelet op de omvang van de geprojecteerde bouwvlakken wordt een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 1 ha redelijk geacht.

De voorschriften zijn terzake aangepast.

- Ad.11:

Het ligt voor de hand dat in geval van voorgenomen vrijstelling bij het verzoek om afgifte van een verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten de ingediende bezwaarschriften en het advies van de desbetreffende rijksvertegenwoordigers worden overgelegd.

De voorschriften zijn terzake aangepast.

- Ad.12:

Het bergingsriool, de persleiding en het gemaal aan De Opslag bevinden zich buiten de begrenzingen van het plan.

Het gemaal is ingepast in het bestemmingsplan Buitengebied.

- Ad.13:

Zoals reeds blijkt uit het Meerjarenprogramma Bodemsanering zijn er binnen het plangebied geen lokaties aan te wijzen, waarvan het vermoeden van bodemvervuiling bestaat. Uiteraard kunnen zich binnen de planperiode gevallen van bodemvervuiling manifesteren. Al naar gelang de situatie, zullen de kosten van onderzoek en sanering dan voor rekening van Rijk, provincie of gemeente komen, dan wel op de vervuiler worden verhaald. Ten laste van de gemeente blijvende kosten zullen ten laste van de Algemene Dienst moeten komen. Een enigszins reële raming is thans echter niet te geven.

De in het kader van het bedrijfstaksgewijs-onderzoek geconstateerde gevallen van overtreding van de Wet Chemische Afvalstoffen hebben overigens niet mede het vermoeden van bodemvervuiling doen ontstaan.

- Ad.14:

De toelichting (par. 2.4) is terzake aangepast.

- Ad.15:

Voor wat betreft het gemeentelijke terrein naast het dorps huis kunnen maar 4 woningen worden gebouwd, terwijl op de hoek Christinastraat/Woudweg (particulier eigendom) na planuitwerking maximaal 12 woningen zijn toegestaan. Aan de economische uitvoerbaarheid is in de plantoelichting nader aandacht besteed, waarbij tevens de consequenties van voorgenomen openbare werken zijn aangegeven.

6.2 Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht, Noord-Holland en Flevoland

1. Bij de acht in het plan opgenomen agrarische bedrijven komen, in geringe mate, veredelingsactiviteiten voor. De bestemmingsomschrijving in artikel 8 laat deze nevenactiviteit ten onrechte niet toe. Verruiming tot een beperkt onderdeel van de bedrijfsvoering, mits milieuhygiënisch aanvaardbaar, zou mogelijk moeten zijn.
2. Er is in het plan een mogelijkheid geschapen middels een wijziging bedrijven toe te laten op voormalige agrarische bedrijven. Gezien de ligging van de kern Elst in de open ruimte, waarbij een restrictief beleid wordt nagestreefd zowel voor bevolkingsgroei als voor bedrijfsvestigingen, acht ik een beperking tot verzorgende of ter plaatse gevestigde of gebonden bedrijven op zijn plaats.

6.2.1 **Commentaar**

- Ad.1:

De doeleindenschrijving van artikel 8 is verruimd ten aanzien van reeds bestaande veredelingsactiviteiten. Uitbreiding is toelaatbaar, mits milieuhygiënisch aanvaardbaar, door toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 8, lid 8.

- Ad.2:

Wij achten het niet doelmatig bij de bestemming Bedrijfsdoeleinden B en derhalve ook niet bij de bevoegdheid ex art. 11 WRO tot wijziging van de bestemming Agrarische Doeleinden, in de bestemming de eis van plaatselijke gebondenheid te stellen. In hoofdzaak achten wij bepalend de planologische aanvaardbaarheid qua milieubelasting. Reeds door beëindiging van de agrarische bedrijvigheid zal de woonomgeving zijn gebaat. Het opnemen van extra beperkingen voor de toepasbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid achten wij ongewenst.

6.3 Directie Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Utrecht

1. De bosjes in het riviertalud, direct buiten de plangrens, zijn uit een oogpunt van natuur en landschap van groot belang. De bestemmingen Agrarische Doeleinden en Verblijfsdoeleinden voor aangrenzende gronden binnen het plangebied kunnen van invloed zijn op de waarde van deze bosjes:
 - a. Agrarische Doeleinden: een adequate bestemming (bijv. ANL) met aanlegvergunningstelsel voor het scheuren van grasland is gewenst, teneinde te voorkomen dat het huidige graslandgebruik wordt omgezet in bijvoorbeeld maisland. Maisteelt gaat gepaard met een hoge bemesting, hetgeen hier ongewenst is;
 - b. Verblijfsdoeleinden: dit terrein heeft thans een rommelig karakter. Het is gewenst de gebruiksmogelijkheden hier verder te reguleren, teneinde schade voor de aanliggende bosjes te voorkomen;
2. Op de kaart "typering van terreingebruik" is een deel van de bosjes, die wel op de kaart van het bestemmingsplan Buitengebied voorkomen, verdwenen. Bewoners van aanliggende woningen hebben hier hun tuinen uitgebreid in het riviertalud. Gedogen van die situatie wordt niet wenselijk geacht.

3. Artikel 1, sub 2

Begripsomschrijving agrarisch bedrijf wordt weergegeven met uitzondering van paardenhouderij en pelsdierenhouderij. Paardenhouderij valt onder niet hindergevoelige bedrijven en behoort dan ook in dit gebied niet te worden geweerd.

4. Artikel 8, lid 4b

Zolang de tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak wordt gebouwd, wordt een beperking van de afstand tot 20 meter van enig bedrijfsgebouw of bestaande bedrijfswoning niet noodzakelijk en zelfs ongewenst geacht.

6.3.1 **Commentaar**

- Ad.1a:

Het eisen van een aanlegvergunning voor het scheuren van grasland lijkt omslachtig als het er om gaat maisteelt te verbieden vanwege de hoge bemesting die daarmee gepaard gaat. Eerder zou dan een rechtstreeks verbod voor maisteelt opgenomen moeten worden, hetgeen wettelijk niet is geoorloofd. Overigens achten wij het gewenst de bestemmingsregeling af te stemmen op die van het bestemmingsplan Buitengebied. Omdat het bedoelde gebiedje een bufferfunctie vervult voor het aansluitende riviertalud dat bestemd is voor natuurgebied, achten wij een ANL-bestemming hier op zijn plaats. Het plan is terzake aangepast, waarbij vermeld zij dat de voorschriften aansluiten bij die van agrarisch gebied met bijzondere natuurlijke en landschappelijke kenmerken (ANL) met de aanduiding kernrandzone in het bestemmingsplan Buitengebied.

- Ad.1b:

Gedoeld wordt op het perceel in de uiterste zuid-oosthoek van het plangebied. De bijbehorende bestemming is echter Woondoeleinden in plaats van Verblijfsdoeleinden. Het gebruik is derhalve voldoende afgepaald om schade aan de bosjes te voorkomen.

- Ad.2:

De opmerking heeft betrekking op gronden die buiten het onderhavige plangebied zijn gelegen. Buiten het kader van deze planvoorbereidingen zal daaraan aandacht worden besteed.

- Ad.3:

Het is niet logisch om in een vrij willekeurig onderdeel af te wijken van de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied. Bovendien kan vestiging van een bedrijfsmatige paardenhouderij binnen een dorp op sommige plaatsen bezwaren geven. De mogelijkheid is wel geopend door de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8, lid 15 met deze bedrijfspvormen uit te breiden.

- Ad.4:

Het voorschrift sluit aan bij de bestemmingsregeling in het plan Buitengebied. Het gaat om een extra waarborg voor de betrokkenheid van de tweede bedrijfswoning bij het desbetreffende agrarisch bedrijf. Eventuele uitwassen kunnen daardoor worden voorkomen.

6.4 Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap

1. De inventarisatie van bestaande woon- en bedrijfsbebouwing, als gegeven op de kaarten 1 en 2 van 1986-1987, is niet meer geheel in overeenstemming met de huidige situatie. Het aangeven van de hinderwet-categorie op kaart 2 is alleen te beoordelen indien de gegevens uit het HUP-Rhenen 1983 bij het plan zijn gevoegd. Het verdient aanbeveling een meer gedetailleerde bedrijfsomschrijving te geven op basis van het hinderbesluit en daarbij de werkwijze volgens de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (bijlage E kleine lijsten) van de VNG (Groene Reeks nr. 80) te volgen.
2. Aan de hand van het structuurplan Rhenen 1983, het streekplan Utrecht 1986 en de plantoelichting kan worden vastgesteld dat de meeste agrarische bedrijven, die in het plan conserverend zijn

bestemd, het veld moeten ruimen voor woon- en bedrijfsbebouwing. Uit de veelvuldige toepassing van art. 19 WRO bij het verlenen van bouwvergunningen en de opnemings van een wijzigingsbevoegdheid in het plan, blijkt dat vooralsnog een incidentele invulling wordt voorgestaan, welk beleid een actieve planmatige aanpak frustreert.

Het is in het belang van de betrokken agrarische bedrijven dat de geschetste ontwikkelingen in het plan worden verwerkt. Door een meer uitgebreide wijzigingsbevoegdheid voor de randgebieden (zuidzijde Engweg en zuidzijde Zwijnsbergen) en een uitwerkingsplicht voor De Vordel en Het Bosje op basis van een globale bestemming, zijn zowel de particuliere als de gemeentelijke belangen beter gewaarborgd dan bij de voorliggende planopzet het geval is.

6.4.1 Commentaar

- Ad.1:

De inventarisatie van de bestaande toestand is, waar afwijkingen zijn geconstateerd, aangepast. De aangegeven hindercategorieën zijn "vertaald" naar de milieucategorieën uit de Basiszoneringslijst (op basis van de in het HUP-bestand opgenomen S.B.I.-codes). Op te merken is dat sommige bedrijven klein zijn of weinig intensief qua bedrijfsvoering, in die gevallen is de mogelijke hinder ook navenant kleiner.

De basiszoneringslijst is aangepast. Tot uitgangspunt is genomen bijlage E van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Deze is geschoond van bedrijven, waarvan vestiging niet wenselijk c.q. niet te verwachten is. Enkele bedrijfstypen die daarentegen wél voorkomen (bijv. reparatiebedrijven, transportbedrijven) zijn alsnog toegevoegd.

- Ad.2:

De agrarische bedrijven binnen het plangebied zijn in het plan positief bestemd. De ligging in de directe nabijheid van woonbebouwing brengt uit milieu-overwegingen beperkingen voor de be-

drijfsvoering met zich mee. Daarom zijn in het plan mogelijkheden aangegeven voor een toelaatbare bestemmingsverandering van deze bedrijfsbebouwing. Een actieve sanering heeft, afgezien van het ontbreken van voldoende middelen, onvoldoende prioriteit.

Voor wat betreft de twee op langere termijn te saneren agrarische bedrijven in Het Bosje geldt een en ander evenzeer. In de plantoelichting is reeds aangegeven dat omtrent de ontwikkelingsaspecten van dit gebied op dit moment te weinig inzicht bestaat om redelijk onderbouwd een op woningbouw gerichte planologische regeling te ontwerpen.

Het binnenkort af te ronden Volkshuisvestingsplan geeft in een prognose tot en met 1992 ook weer dat om te voldoen aan de eigen woningbehoefte voor Elst in Het Woud nog voldoende bebouwingmogelijkheid aanwezig is. Gelet op dit bouwtempo en de omvang van Het Bosje is het niet aanvaardbaar daar gelegen gronden door een uit te werken woonbestemming op overgangsrecht te plaatsen.

Uit de plantoelichting blijkt voorts dat een woonbestemming voor de gronden nabij de Engweg en ten zuiden van Zwijsbergen (De Vordel) bezwaarlijk worden geacht.

6.5 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken

1. Binnen het aangegeven winkelconcentratiegebied is uitbreiding van het winkelvloeroppervlak mogelijk aan de Schoolweg.

Niet is aangegeven welke oppervlakte hiermee gemoeid is. Evenmin is aannemelijk gemaakt dat de huidige detailhandelsstructuur enige uitbreiding van het winkelapparaat rechtvaardigt. Het CIMK-rapport uit 1979 levert mogelijk onvoldoende onderbouwing op. Tegen deze achtergrond wordt gepleit voor actualisering van dit rapport.

2. Vanwege de spreiding van de winkels langs de Rijksstraatweg wordt opnemng van een winkelconcentratiegebied zinvol geacht. Het op de kaart aangegeven gebied is niettemin omvangrijk. Voorgesteld wordt de omvang te beperken tot een gebied, direct rondom de

aansluiting Rijksstraatweg-Schoolweg.

3. Het is opmerkelijk dat wel voor de bestemmingen Dienstverlening D(h) en D(z), maar niet voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden B een vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen ten behoeve van de vestiging van detailhandelsbedrijven, voorzover het gaat om gronden binnen het winkelconcentratiegebied.
4. De toelaatbaarheid van bedrijven is gekoppeld aan de bij het plan gevoegde Basiszoneringslijst, die in het algemeen een goed uitgangspunt vormt voor de milieuzonering van ondernemingen. De bijgevoegde lijst bevat een aantal bedrijfsoorten die minder relevant zijn voor milieuzonering, dan wel onder ander specifieke bestemmingen worden geregeld. Te denken valt aan Landbouw en Veeteelt (S.B.I. 01.1 t/m 3), Detailhandel (S.B.I. 65/66), Horeca (S.B.I. 67), Bank- en Verzekeringswezen (S.B.I. 81 en 82), Openbaar bestuur (gedeeltelijk), Religieuze organisaties en dergelijke (S.B.I. 90 t/m 95) en Bedrijfs- en Werknemersorganisaties (S.B.I. 97). Geadviseerd wordt de Basiszoneringslijst te schonen van genoemde bedrijfsoorten, waarbij zou kunnen worden volstaan met de vermelding van S.B.I.-code, de omschrijving en de milieucategorie.
5. Voor het aan de Franseweg 27-29 gevestigde café Zeldenrust is de bestemming Woondoeleinden W(v)2 opgenomen.
6. Voor een aan de Prinsenvweg gelegen bouwlokatie ontbreekt de bestemmingsaanduiding.

6.5.1 Commentaar

- Ad.1:

De bouwlokatie aan de Schoolweg was oorspronkelijk bestemd en gereserveerd voor nieuwbouw van een politiebureau. Nu dit plan geen doorgang vindt, is de lokatie beschikbaar voor de gewenste verplaatsing van de supermarkt op het perceel Rijksstraatweg 66.

Hiermee wordt de v.v.o. van het bedrijf vergroot van 100 m² tot ca. 400 m². Gelet op de beëindiging van meerdere detailhandelsvestigingen in Elst de laatste jaren (onder andere Rijksstraatweg 99 en 107, Franseweg 5 en 24) kan hier nauwelijks gesproken worden van een vergroting van het v.v.o. voor Elst.

Door inpassing van de winkelbestemming wordt logisch aangesloten bij de concentratietendens, die in Elst kan worden waargenomen. Uiteraard zullen de cijfers uit het CIMK-rapport van 1979 niet volledig toepasbaar zijn op de huidige situatie. Er is overigens geen aanleiding om het optreden van sterk afwijkende tendenzen te veronderstellen. Wij menen dan ook dat het rapport in algemene zin nog voldoende basis biedt voor een planologisch beleid voor de kern Elst.

In verband hiermee, alsmede uit kostenoverwegingen, is afgezien van actualisering van dit rapport.

Met Gedeputeerde Staten zijn wij van mening dat het in de praktijk toch niet lukt exact vast te stellen wat de behoefte van de consument is en de omvang van het winkelapparaat daarop precies af te stemmen. De markt is daarvoor teveel in beweging.

- Ad.2:

De afbakening van het winkelconcentratiegebied is zodanig geschied dat zowel rekening is gehouden met de bestaande concentratie van winkels langs de zuidzijde van de Rijksstraatweg ter plaatse van het "oude centrum", als met de gewenste ontwikkeling in de richting van het plein in de Schoolweg. Wij menen dat door deze keuze het praktisch effect van het concentratiebeleid het grootst is. Er wordt rekening gehouden met de belangen van de gevestigde middenstand.

Door het winkelconcentratiegebied niet te eng af te bakenen wordt bovendien bereikt dat, nu het gaat om een bestaande bebouwde situatie, eerder mogelijkheden voor nieuwvestiging zullen ontstaan. Enige inperking aan de oostzijde kan worden aanvaard.

De kaart is daartoe aangepast.

- Ad.3:
Terzake is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Ad.4:
Verwezen wordt naar het commentaar bij punt 6.4, ad. 1.
- Ad.5:
De woonbestemming is opgenomen op verzoek van de eigenaar. Het horecabedrijf is inmiddels beëindigd.
- Ad.6:
De kaart is terzake aangepast.

6.6 Rijksconsulent Economische Zaken in de provincie Utrecht

1. De laatste jaren is een sterke tendens naar schaalvergroting en concentratie van winkels in de grotere kernen waar te nemen. Ook in Elst is deze concentratie waar te nemen in de vorm van leegstaande winkelpanden en een concentratietendens van de overgebleven ondernemers aan de Rijksstraatweg nabij de Schoolweg. Aansluitend bij deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van een project aan de Schoolweg, waardoor het verkoopvloeroppervlak in Elst wordt uitgebreid.
Gezien de grootte van de kern Elst (ca. 3.700 inw.) en de geconstateerde ontwikkelingen wordt het wenselijk geacht dat met recentere gegevens de noodzaak van deze uitbreiding wordt aangetoond en eventuele consequenties voor het bestaande winkelapparaat worden geschetst. Hierdoor kan ook de huidige marktpositie van de Elster ondernemers in beeld gebracht worden, hetgeen in het beleid met betrekking tot de winkelvoorzieningen vertaald kan worden.

2. Op de plankaart is een winkelconcentratiegebied aangeduid, waar nieuwvestigingen welkom zijn. Nieuwe winkels kunnen zich vestigen op gronden binnen het concentratiegebied met de bestemming D(d) en D(h) of D(z) middels vrijstelling. Een verdere onderbouwing van dit concentratiebeleid voor wat betreft de overige gronden in dit gebied - bijvoorbeeld bestemd met de categorie B - wordt node gemist.
3. Mijn inziens is het winkelconcentratiegebied erg groot en verbrokken. Wellicht zouden de uitkomsten van de eerder gesuggereerde nadere toelichting hierin verder richting kunnen geven.
4. Het formaliseren van het inwinnen van advies bij het consulentchap EZ, zoals verwoord in artikel 6, lid 8b, ware te laten vervallen. Een haalbaarheidsonderzoek, dat door een deskundig bureau is uitgevoerd, zal voldoende helderheid verschaffen. Indien er vragen leven over de winkelstructuur is vanzelfsprekend altijd de bereidheid aanwezig daarover te adviseren.
5. In artikel 1 zijn de begripsomschrijvingen van detailhandel en ambachtelijk bedrijf opgenomen. Het hanteren van de juiste definitie is in alle gevallen van belang. Derhalve het advies de omschrijving te hanteren zoals deze in het streven naar uniformering is verwoord in het rapport "Bestemmen met beleid". De omschrijvingen luiden als volgt:
 - Detailhandel:

"Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of leveren van goederen aan diegene die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of de bedrijfsactiviteit.
 - Ambacht:

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als

ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht".

6. Het opnemen in artikel 1 van zowel een definitie van ambachtelijk bedrijf als van ambachtelijke bedrijfsvoering lijkt enigszins dubbel op.
7. Voor de bepaling van de op de gronden aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden B toe te laten bedrijven wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde "grote lijst" uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Hierbij wil ik enige kanttekeningen maken. Met de toelichting, zoals opgenomen in bijlage 2, wordt ingestemd: de lijst dient niet al te absoluut en statisch gehanteerd te worden. In de lijst worden echter een groot aantal bedrijven genoemd, waarvan de vestiging niet wenselijk c.q. niet te verwachten valt, zoals zeevaart delfstofwinning, sociaal-culturele instellingen, etc. Het verdient derhalve aanbeveling de lijst op te schonen. Geadviseerd wordt per bedrijfssoort alleen de S.B.I.-code, de omschrijving en de milieu-categorie op te nemen.
8. Verzocht wordt in voorkomende gevallen de per 1 januari 1989 gewijzigde tenaamstelling van het Rijksconsulentschap te wijzigen in "Rijksconsulentschap Economische Zaken".

6.6.1 Commentaar

- Ad.1:
Verwezen wordt naar het commentaar bij punt 6.5, ad. 1.
- Ad.2:
Verwezen wordt naar het commentaar bij punt 6.5, ad. 3.
- Ad.3:
Verwezen wordt naar het commentaar bij punt 6.5, ad. 2.

- Ad.4:

Het verplicht stellen van een advies van de desbetreffende rijksvertegenwoordigers bij vrijstellingen als onder andere in dit artikel bedoeld, past in de systematiek van het plan. Wij achten het wenselijk, mede in het belang van de rechtszekerheid van de burger, dat een haalbaarheidsrapportage een onafhankelijke deskundigentoets ondergaat van de Rijksconsulent. Daarbij kan tevens worden getoetst aan het rijksbeleid.

- Ad.5:

Eveneens in een streven naar uniformering is in het plan de definiëring van begrippen gevolgd volgens het NIROV-rapport "op dezelfde leest". Wij achten het juist dat de begripsomschrijvingen ook inderdaad op één leest zijn geschoeid.

- Ad.6:

Het begrip ambachtelijk bedrijf is in de voorschriften geschrapt.

- Ad.7:

Verwezen wordt naar het commentaar bij punt 6.4, ad. 1. *bk 41*

- Ad.8:

Verwezen wordt naar het commentaar bij punt 6.1, ad. 8.

6.7 Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Met genoegen wordt geconstateerd dat de agrarische functie van de historisch en landschappelijk waardevolle tabaksschuur Rijksstraatweg 234 (beschermd monument) gecontinueerd wordt. Wanneer de bedrijfsvoering vernieuwing van de bijgebouwen vraagt, bestaat daarentegen geen bezwaar. Wel is een zorgvuldig onderzoek gewenst naar een in deze situatie passende maat en situering van de nieuwbouw. In dit licht bezien kan de voorgestelde regeling die uitgaat van bebouwing op 80% van het bouwvlak en van een goothoogte van 4.50 meter tot ongewenste ontwikkelingen - uit een oogpunt van monumentenzorg-

leiden. Verzocht wordt de regeling meer toe te snijden op de gewenste ontwikkelingen in deze speciale situatie.

6.7.1 Commentaar

Er is een bestemmingsbepaling opgenomen die Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid biedt om nadere eisen te stellen in geval van een karakteristiek pand. Typerend voor traditionele bebouwing in Elst zijn de lange panden met een lage gootlijn (de zgn. tabaksschuren). Het behoud van deze lage gootlijn is vaak gewenst voor het behoud van de karakteristiek. Behalve voor deze boerderij is deze bepaling ook van toepassing op enkele andere panden (bestemming Woondoeleinden en Agrarische Doeleinden).

6.8 Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

1. Het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Elst geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
2. Interesse bestaat voor het gebied Het Bosje, één van de weinige grote open terreinen, die binnen Elst nog over zijn.
Het lijkt grotendeels onbeschadigd en is daarom potentieel waardevol in archeologisch opzicht. Het zou zelfs de lokatie kunnen zijn van de tot nog toe niet ontdekte Vroeg- Middeleeuwse nederzetting, die heeft behoord bij het in 1981 opgegraven grafveld in 't Woud. Daarom wordt verzocht in een vroeg stadium te mogen vernemen van nadere plannen in dit gebied, zodat eventueel tijdig onderzoek kan plaatsvinden.

6.8.1 Commentaar

- Ad.2:

Voor realisering van (woningbouw-)plannen in Het Bosje zal een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn. Overigens zal, zoals nog onlangs bij opgravingen op het bedrijventerrein Remmerden is geschied, tijdig melding van werkzaamheden aan de R.O.B. worden gedaan.

6.9 Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Utrecht

1. Zowel het straalverbindingstraject als de veiligheidszones zijn door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. Uit de toelichting blijkt, dat hiermede kan worden volstaan, daar de maximale bouwhoogten ver onder de ligging van het straalverbindingstraject blijven, binnen de veiligheidszone B geen nieuwe bouwlocaties zijn opgenomen en binnen de veiligheidszone C geen hoogbouw met veel glas is toegestaan. In zoverre zijn de militaire belangen op een correcte wijze verwerkt in het ontwerp-plan.

2. Binnen de veiligheidszone B is aan drie percelen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" toegekend.

Volgens de doeleindenomschrijving van deze bestemming (art. 7, lid 1) zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Basiszoneringsslijst toegestaan. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor de vestiging van bedrijven uit de categorieën 3 en 4 van de Basiszoneringsslijst (art. 7, lid 6). Tot deze categorieën behoren bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen.

Bij vestiging van een dergelijk bedrijf binnen de veiligheidszone B zal er sprake zijn van een verhoogd risico voor de veiligheid. In dit verband wordt verwezen naar het K.B. van 30 juni 1983, nr. 34 inzake de gemeente Vlissingen (Bouwrecht 1983, blz. 854), waaruit blijkt dat de Kroon van mening is dat in situaties, zoals nu het geval is, beperkende voorschriften met betrekking tot de vestiging van bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen niet mogen ontbreken.

Verzocht wordt dan ook de vestiging van dergelijke bedrijven binnen de veiligheidszone B in de voorschriften uit te sluiten.

6.9.1 **Commentaar:**

- Ad.2:

De voorschriften zijn terzake aangepast.

6.10 N.V. Vervoermaatschappij Centraal Nederland

1. Het ontwerp-bestemmingsplan geeft in bestemmingsplantechnische zin geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
2. In de toelichting wordt nader ingegaan op de problematiek van de Rijksstraatweg binnen Elst. Een nog uit te werken plan voorziet in diverse voorzieningen zoals wegversmallingen etc. die het doorgaande karakter van deze weg zouden moeten beperken. Gezien het belang van een goede doorstroming voor het openbaar vervoer zouden wij het op prijs stellen bij de planontwikkeling te worden betrokken.

6.10.1 **Commentaar**

- Ad.2:

Zolang het beheer van de Rijksstraatweg in handen van Rijkswaterstaat is, kan hierover van gemeentewege geen toezegging worden gedaan. Het belang van een goede doorstroming voor het openbaar vervoer onderschrijven wij.

6.11 PTT Telecommunicatie, Directoraat Kabel- en Radioverbindingen

De kern Elst ligt niet onder een straalverbinding van de PTT. Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen, dat het op de kaart ingetekende straalpad niet van de PTT is.

6.11.1 **Commentaar**

De toelichting is terzake verduidelijkt.

6.12 Provinciale Utrechtse Elektriciteits Maatschappij NV

Redenen tot het maken van op- of aanmerkingen zijn niet aanwezig, waarbij wordt aangetekend dat met name is kennis genomen van de vrijstellingsbepaling ex. artikel 17.

6.13 Overige vooroverleginstanties

Schriftelijke mededeling, dat het ontwerp-bestemmingsplan Kern Elst geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen, is ontvangen van:

- a. de Inspecteur van de Volkshuisvesting;
- b. de H.I.D. van de Rijkswaterstaat, directie Utrecht;
- c. Het Waterschap Kromme Rijn;

Ondanks toezending van het ontwerp-bestemmingsplan, hebben de navolgende instanties geen reactie gegeven:

- d. de Inspecteur van de Volksgezondheid;
- e. de H.I.D. van de Rijkswaterstaat, directie Bovenrivieren;
- f. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amerongen;
- g. het Recreatieschap Rijn- en Lekoevers;
- h. het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug en Valleigebied;
- i. de Provinciale Utrechtse Welstandcommissie;
- j. de Directeur-generaal van het verkeer, Rijksverkeersinspectie district noord-west.

Aangenomen moet worden dat ook deze instanties met het ontwerp-plan akkoord gaan.

6.14 Provinciale Planologische Commissie

Het ontwerp-bestemmingsplan is behandeld in de vergadering van 14 juni 1989. In grote lijnen kan de commissie met het plan instemmen. Met betrekking tot een aantal onderwerpen worden nog de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Het plan wordt gepresenteerd als een conserverend plan. Onderkend wordt dat in het gebied veel incidentele ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die de structuur van het gebied verder hebben aangepast. Met name ten aanzien van de bedrijven en winkelvoorzieningen is een meer beleidsmatige aanpak wenselijk.

- Reactie:

Voor wat betreft winkelvoorzieningen lijkt de in het bestem-

mingsplan opgenomen systematiek van een winkelconcentratiegebied waarbuiten nieuwvestiging niet wordt bevorderd en waarbinnen nieuwe bedrijven onder voorwaarden welkom zijn, naar de huidige inzichten het hoogst haalbare voor Elst. Deze regeling geeft een duidelijk signaal af voor het beleid dat wordt voorgestaan: concentratie van winkels bevorderen. Voor wat betreft de overige bedrijvigheid dient te worden vermeld dat de financiële mogelijkheden ontbreken voor het voeren van een actief bedrijfsverplaatsingsbeleid. Het bestaande beleid kenmerkt zich door het scheppen van alternatieve vestigingsmogelijkheden op het industrieterrein Remerden en door een actief vergunningenbeleid op grond van de bestaande milieuwetgeving.

2. In artikel 10 - overleg is van provinciezijde opgemerkt dat hier en daar nogal forse uitbreidingsmogelijkheden worden geboden ten opzichte van de bestaande bedrijvigheid. Met het uitgangspunt uitbreidingsmogelijkheden van 15 tot 20% per bedrijf toe te kennen, wordt in beginsel ingestemd. Dit dient evenwel duidelijk zichtbaar te worden gemaakt in geactualiseerd kaartmateriaal.

- Reactie:

Aan de opmerking is tegemoet gekomen.

3. In overweging wordt gegeven ten aanzien van bestaande bedrijvigheid en geplande bedrijfsuitbreidingen een meer planologisch beleid te voeren met als doel een versterking van de stedenbouwkundige structuur van het dorp Elst te bereiken.

- Reactie:

Verwezen wordt naar het hiervoor onder punt 1 gestelde.

4. De bedrijvenregeling (categorie 1 en 2 toelaatbaar en via vrijstelling categorie 3 en 4 onder voorwaarden van gelijkbare hinder) is nog niet helemaal correct. Ten aanzien van bestaande

bedrijvigheid in de categorie 3 en 4 dient meer uitdrukkelijk afgewogen te worden of het inpasbaar is dan wel wegbestemd moet worden. In geval van wegbestemmen moeten voorzieningen in het financiële vlak worden getroffen. In geval van inpassing dient de aanwezige bedrijfssoort specifiek te worden meebestemd, zodat de rechtszekerheid van deze bedrijfspvormen beter wordt gewaarborgd. De thans voorgestelde regeling via overgangsrecht of vrijstelling wordt niet aanvaardbaar geacht.

- Reactie:

Aan de opmerking is tegemoet gekomen. Nader onderzoek naar de reële activiteiten van de bedrijven in het plangebied heeft aangetoond dat een reeks van bedrijven op grond van de S.B.I.-code zou vallen onder de categorieën 3 of 4, maar dat de reële bedrijfsactiviteiten zodanig zijn dat zij gelijkgesteld kunnen worden met categorie 1 of 2. Andere bedrijven die wél onder categorie 3 of 4 gerangschikt dienen te worden, zijn thans medebestemd voor deze specifieke activiteit.

5. In het vooroverleg is van de zijde van de Kamer van Koophandel en de Rijksconsulent EZ gewezen op de onduidelijkheden in de detailhandelsproblematiek. Deze is in feite tweeledig:
 - a. Er bestaat onvoldoende inzicht in de distributie-planologische mogelijkheden die een uitbreiding van het winkelapparaat rechtvaardigen.
 - b. Het winkelconcentratiegebied is relatief groot en nogal verbrokkeld. Het is begrijpelijk dat de gemeente opziet tegen een nieuw distributieplanologisch onderzoek, maar het is aan de andere kant ook niet te rechtvaardigen het probleem te verenigen tot alleen de verplaatsing van een supermarkt, omdat immers via flexibiliteitsconstructies omzetting van veel andere functies in detailhandel mogelijk is binnen het winkelconcentratiegebied. In ieder geval kan worden geconcludeerd dat niet is aangetoond dat er een draagvlak bestaat voor een substantiële uitbreiding van de detailhandel

en dat opgenomen afbakening van het winkelconcentratiegebied geen garanties biedt voor een verdergaande verbetering van de detailhandelsstructuur.

- Reactie:

In de toelichting is nader melding gemaakt van de resultaten uit het K.N.O.V.-onderzoek met betrekking tot de mogelijkheden om te komen tot een winkelconcentratie aan de Tabaksweg. Terzake wordt verwezen naar het hierna onder punt 6 vermelde. Vast staat dat de detailhandelsstructuur in Elst zwak is en dat het draagvlak voor de voorzieningen de komende jaren niet sterk zal wijzigen. Gelet op de huidige bebouwingsstructuur dient het accent voor bevordering van winkelconcentratie te worden gelegd bij de aansluiting Rijksstraatweg/Schoolweg en het aldaar eveneens aanwezige pleintje. In dit gebied bevinden zich tevens bedrijven die voorzien in de primaire levensbehoeften: een supermarkt, groentezaken, een slagerij en een bakkerij. Tegemoetkomend aan de opmerking en gelet op het vorenstaande is het winkelconcentratiegebied op de plankaart aangepast. Tenslotte dient erop te worden gewezen dat de daadwerkelijke mogelijkheden voor nieuwvestiging in dit gebied, gelet op de voorschriften en de gegeven bestemmingen in het gebied, beperkt zijn.

6. Nu gebleken is dat de winkeliers zich actiever willen opstellen, is volgens de PPC de tijd aangebroken dat ook de gemeente een beleid ontwikkelt om te komen tot een meer evenwichtige detailhandelsstructuur. Nader overleg terzake met de Rijksconsulent EZ is in dit verband wenselijk.

- Reactie:

Een- (1985) en andermaal (in 1989/1990) is met de plaatselijke middenstand van Elst van gedachten gewisseld om te komen tot een winkelconcentratie in de omgeving van de

Tabaksweg onder gelijktijdige opheffing van de detailhandelsfunctie van de te verplaatsen bedrijven. Daartoe is door het K.N.O.V. onderzoek verricht en is d.d. november 1989 rapport uitgebracht.

Na ruim een jaar van onderzoek en overleg, reden waarom dit bestemmingsplan vertraagd in de procedure is gebracht, hebben wij moeten concluderen dat een economisch verantwoorde bedrijfsverplaatsing niet haalbaar is. Daarenboven ontbreken thans reële verwervingsmogelijkheden van de benodigde gronden.

7. De PPC neemt er kennis van dat in bijlage 1 (akoestisch onderzoek) vermelde geluidsbelasting van 61 dB(A) zal worden gewijzigd in 60 dB(A), zulks in overeenstemming met de berekeningen in de bijlage.

- Reactie:

De bijlage is aangepast.

8. De PPC neemt er kennis van dat de omzetting van vrijkomende agrarische bedrijven in industriële doeleinden beperkt zal worden tot de bestaande bebouwing.

- Reactie:

De voorschriften zijn aangepast.

9. Met betrekking tot de voorschriften worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Artikel 1:

Het voorstel van de Rijksconsulent EZ de begripsbeschrijvingen uit "Bestemmen met beleid" te volgen voor "Detailhandel" en "Ambacht" verdient serieuze overweging. Het NIROV-rapport "Op dezelfde leest" is op dit punt achterhaald.

* Reactie:

De begrippenomschrijvingen zijn aangepast.

- Artikel 6, lid 8:

De bestemming W(h) komt niet meer voor in het winkelconcentratiegebied.

* Reactie:

Stellig wordt bedoeld de bestemming D(h). De voorschriften zijn aangepast.

- Artikel 6, lid 8 sub a, b en c:

Het is niet duidelijk wat een haalbaarheidsonderzoek is en het is evenmin duidelijk wie dit onderzoek moet verrichten. In ieder geval is het inwinnen van advies bij de Rijksconsulent EZ over onbepaalde zaken weinig zinvol. GS zullen slechts een verklaring van geen bezwaar kunnen afgeven, nadat de Rijksconsulent EZ aan de hand van duidelijke criteria heeft geadviseerd. De criteria dienen gericht te zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de winkelstructuur.

* Reactie:

De voorschriften zijn aangepast, in deze zin, evenals de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7 lid 8. Gezien mede de verkleining van het winkelconcentratiegebied bestaat nog slechts een beperkt aantal situaties waar de betreffende nieuwvestiging van detailhandel mogelijk is.

- Artikel 7, lid 1:

De PPC neemt er kennis van dat het verbod voor opslag van gevaarlijke stoffen zal worden geregeld via een vrijstellingsbepaling.

* Reactie:

De voorschriften zijn aangepast.

- Artikel 7, lid 6 sub a:

Bedoeld zal zijn "vrijstelling mits"

* Reactie:

De voorschriften zijn aangepast.

- Artikel 8, lid 7:

Gelet op de ligging van de bouwpercelen lijkt de bepaling t.b.v. veldschuren c.a. overbodig.

* Reactie:

Toepassing van het voorschrift is uiteraard niet gebonden aan de alleen in dit plangebied bestemde bouwpercelen. Daarom is handhaving van het voorschrift wenselijk.

- Artikel 8, lid 15 sub 1a:

Een pelsdierfokkerij ware uit te sluiten, gelet op de aard van het gebied.

* De voorschriften zijn aangepast.