

R0

Gemeente Amerongen

Bestemmingsplan Kom Elst 2002

Toelichting, voorschriften en plankaart

Vastgesteld

9 September 2002

Kenmerk R2000-01/FO

Projectnummer 1609

SVP

architectuur en stedenbouw

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Kom Elst 2002" biedt een geactualiseerd planologisch-juridisch kader voor verschillende functies binnen de bebouwde kom van Elst, gemeente Amerongen. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan met behulp van flexibiliteitsbepalingen woningbouw mogelijk op een deel van het terrein van de Kraanmachinistenschool en de bedrijvenlocatie aan de Elsterstraatweg 51-75.

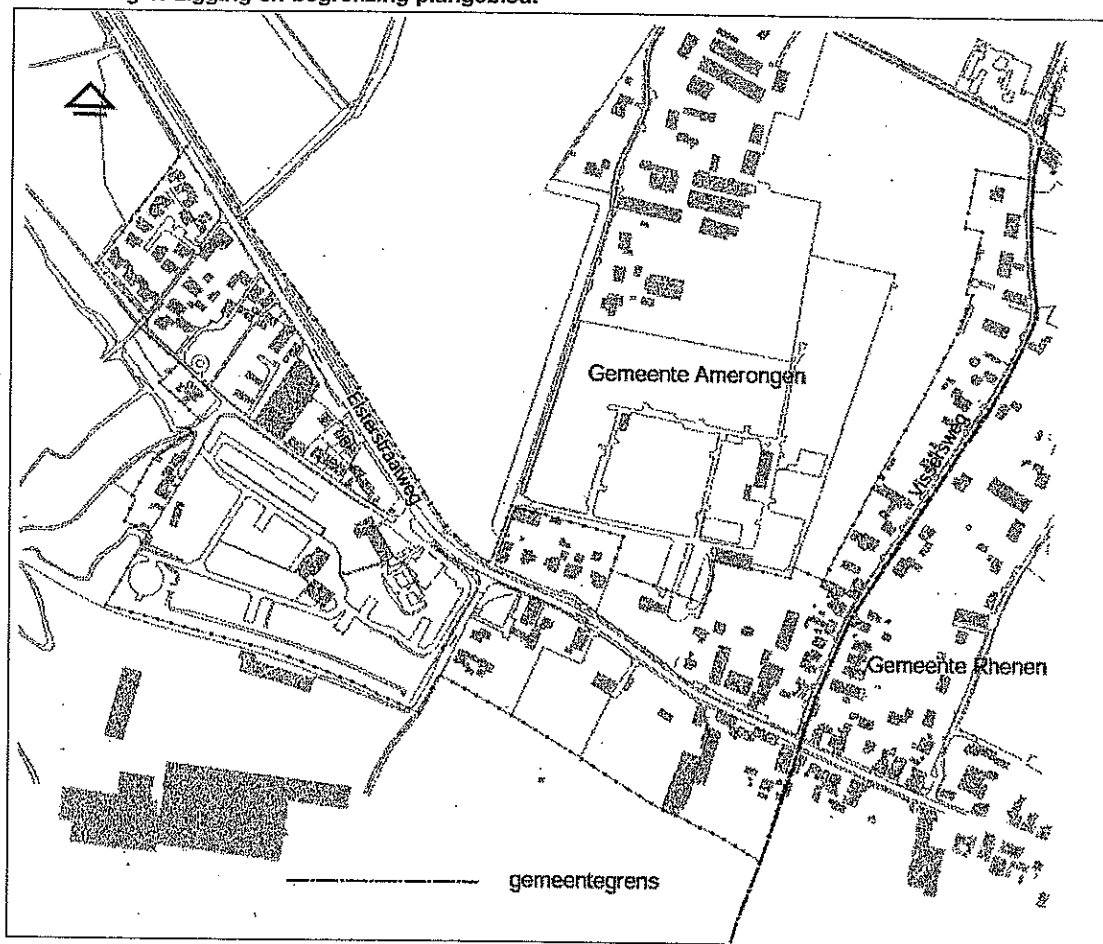
Het bestemmingsplangebied omvat de gebieden van vigerende bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" uit 1960 en "Landelijk gebied 1980". Tevens is een deel toegevoegd waar geen bestemmingsplan vigeert en bouwplannen getoetst worden aan de Bouwverordening. Onder andere in verband met de rechtsgelijkheid is gekozen voor één bestemmingsplan voor het gebied.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

De kern Elst ligt in twee gemeenten: de gemeente Amerongen en de gemeente Rhenen. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan beslaat het deel van de gemeente Amerongen. Elst ligt in het oosten van de gemeente Amerongen. Het plangebied bestaat uit de bebouwing langs de Elsterstraatweg tot en met het hofje aan de Molenweg, het terrein waar voorheen de kraanmachinistenschool gevestigd was en de bebouwing ten westen van de Vissersweg (afbeelding 1). De Vissersweg is de scheiding tussen de gemeente Amerongen en de gemeente Rhenen.

Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied.



2.2. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn momenteel twee bestemmingsplannen van kracht, te weten het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" uit 1960 en bestemmingsplan "Landelijk gebied 1980".

In het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" heeft de bebouwing langs de Vissersweg de bestemming "Open bebouwing met enkele vrijstaande woningen". De grootte van de percelen is hier opvallend: een oppervlakte van minimaal 0,5 hectare en een breedte van minimaal 50 meter. Het terrein van de kraanmachinistenschool heeft in dit plan nog een bedrijfsbestemming.

Delen van Elst vallen buiten dit bestemmingsplan. Dit is het gebied van de Molenweg en de Oude Weg en een deel van de bebouwing langs de Elsterstraatweg tegen de grens met de gemeente Rheden. Eventuele bouwplannen worden daar getoetst aan de Bouwverordening. Het overige deel heeft de bestemming "Agrarische bedrijven".

In het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1980" heeft het voormalig terrein van de kraanmachinistenschool de bestemming "Bijzondere doeleinden" met de aanduiding "Trainingschool voor de bouwnijverheid" gekregen. Enkele delen van Elst vallen buiten het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1980". Het gaat om de bebouwing langs de Vissersweg en de delen die in 1960 ook niet binnen het bestemmingsplan vielen.

Het nieuwe bestemmingsplan "Kom Elst 2002" zal de twee bestemmingsplannen in het plangebied vervangen en zal tevens de delen omvatten waar geen bestemmingsplan van kracht is.

2.3. Functioneel-ruimtelijke beschrijving

Landschap

Het buitengebied ten noorden van Elst valt in de Ecologische hoofdstructuur. Het gebied is een overgangszone tussen de hoge zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug en de lage rivierkleigronden. De gronden in het gebied worden met name gebruikt voor bos, boomkwekerijen, veeteelt en akkerbouw. Het landschap heeft hier een half open karakter. De Elsterstraatweg dient als waterkering van de Nederrijn en markeert de scheiding tussen de landschapstypen. Het gebied ten zuiden van Elst bestaat uit uiterwaarden van de Nederrijn. Dit landschap heeft een weids en open karakter. De verkaveling in het gebied is onregelmatig. Er is nauwelijks bebouwing of opgaande beplanting aanwezig. Wel staat een steenfabriek in de uiterwaarden bij Elst.

Bebouwing

De bebouwing is met name gesitueerd langs de Elsterstraatweg en de Vissersweg. De Elsterstraatweg is een provinciale weg, waarlangs de bebouwing van Elst zich heeft ontwikkeld. Aan de westzijde van de kern, ten zuiden van de Elsterstraatweg is een woonbuurtje ontstaan (Molenweg). Aan de verkavelingsstructuur in dit gebied is te zien dat deze door incidentele bouwplannen tot stand is gekomen. De verkaveling langs de Vissersweg is vrij onregelmatig. Naarmate de afstand tot de Elsterstraatweg toeneemt, wordt de bebouwingsdichtheid kleiner. Het valt tevens op dat afstand van de woningen tot de weg erg varieert.

In het gebied staan circa 90 woningen. Deze woningen bestaan grotendeels uit naoorlogse (half)vrijstaande en rijenwoningen. De laatste jaren is een aantal nieuwe (half)vrijstaande woningen gebouwd. Tevens staan in het gebied twee oude tabaksschuren. De tabaksschuur

aan de Bosweg is (gedeeltelijk) verbouwd tot woning, de tabaksschuur aan de Vissersweg wordt gebruikt als opslagplaats en is aangewezen als gemeentelijk monument.

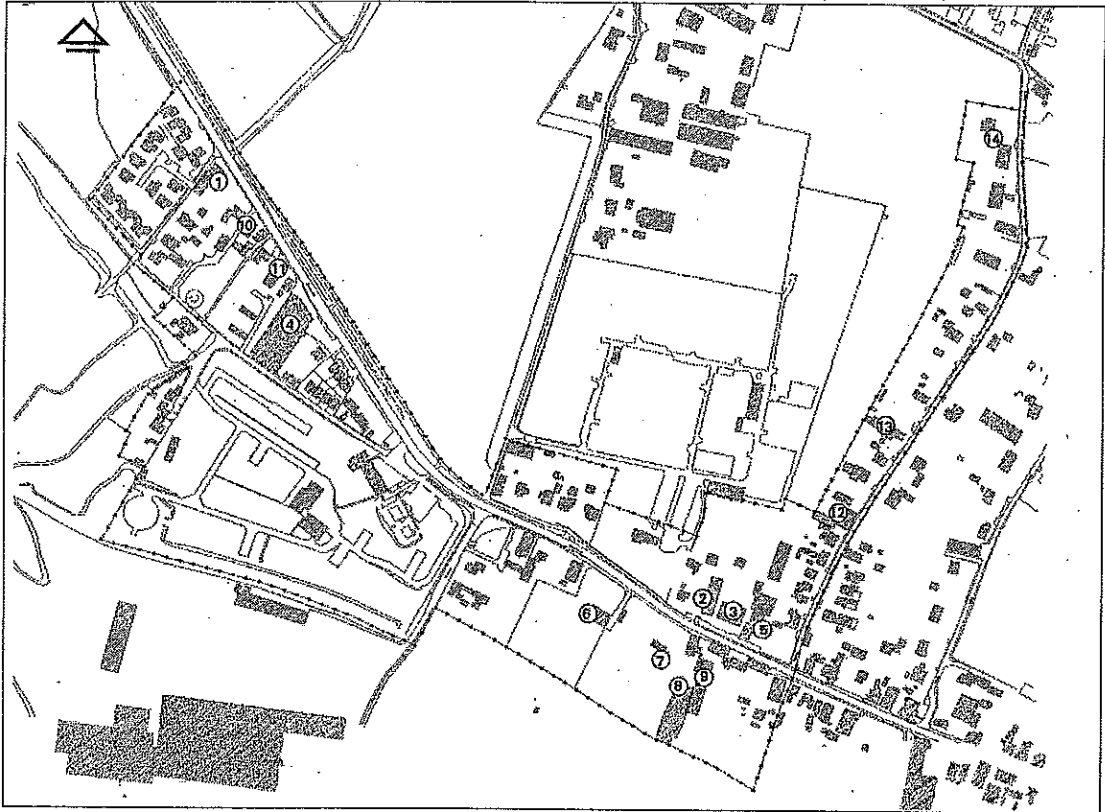
Aan de zuid-westrand van de kern staat aan De Oude Weg de molen 't Wissel. Deze molen is momenteel beperkt in gebruik. De molen is aangewezen als rijksmonument. Op het voormalig terrein van de kraanmachinistenschool zijn momenteel nog enkele gebouwen aanwezig. Het terrein ligt verder braak en is momenteel niet in gebruik.

Afbeelding 2: Gevestigde bedrijven.

Nr	Naam	Adres	Bedrijfsactiviteit	Milieucategorie
1	't Pannekoekhuis Strums	Elsterstraatweg 13	Restaurant	1
2	Autobedrijf Van der Veen	Elsterstraatweg 28A	Autostalling en verkoop	1
3	Cafeteria Mary Mina	Elsterstraatweg 30	Cafeteria	1
4	Pedro	Elsterstraatweg 31A	Groothandel goederen	1
5	A. van Ingen en Zn	Elsterstraatweg 32	Detailhandel ijzerwaren	1
6	Van Dam	Elsterstraatweg 51	Autoherstelrichting	3
7	Caravanland	Elsterstraatweg 57	Caravanhandel	1
8	Van Vuuren auto's	Elsterstraatweg 65	Autohandel	1
9	Gerritsen	Elsterstraatweg 69	Leegstaand bedrijfsgebouw	-
10	G.B. Heikamp	Elsterstraatweg 21	Interieurbouw en -advies	2
11	Heck Beheer BV	Elsterstraatweg 29	Bemiddeling en onderhoud vastgoed	1
12	Trappenbouwer Van Driel	Vissersweg 20	Timmerfabriek	3
13	V.o.f. Van Blitterswijk	Vissersweg 34A	Metaaloppervlak behandel bedrijf	2
14	Drost Bloemen BV	Vissersweg 44	Tuinbouwbedrijf	2

In het dorp wordt de woningbouw afgewisseld met bedrijven en voorzieningen. Met name langs de Elsterstraatweg heeft dit een grote invloed op de beeldvorming van het dorp. Het dorp heeft hier een niet-dorpse uitstraling. Er zijn onder andere bedrijven die caravans, auto's en militaire voertuigen verkopen en er is een magazijn voor kantoorartikelen gevestigd. Daarnaast zijn een slijp- en polijstbedrijf en een tegelbedrijf aanwezig langs de Vissersweg. Verder zijn twee restaurants gevestigd aan de Elsterstraatweg. Afbeelding 2 geeft een overzicht van de aanwezige bedrijven in het plangebied met hun milieucategorieën. De milieucategorieën zijn gebaseerd op de verleende milieuvergunningen en kunnen afwijken van de milieucategorie in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In afbeelding 3 is de locatie van de verschillende bedrijven opgenomen (nummering volgens afbeelding 2).

Afbeelding 3: Bedrijven in het plangebied.



2.4. Monumenten en archeologische waarden

Monumenten

In het plangebied zijn twee monumenten aanwezig. De molen 't Wissel is een rijksmonument en de tabaksschuur aan de Vissersweg 44 is een gemeentelijk monument. Verder is een aantal gebouwen opgenomen in de Monumenten Inventarisatie Project. Het betreft drie woningen, te weten Vissersweg 20, Vissersweg 38b en Elsterstraatweg 77, en een grenspaal aan de Oudeweg. Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) heeft tot doel om de lijst met beschermde monumenten uit te breiden met zogenaamde jongere monumenten. Daarvoor worden in het gehele land waardevolle en karakteristieke panden geïnventariseerd in het MIP. De inventarisaties worden door de provincies uitgevoerd. Het MIP kan gezien worden als een soort groslijst op basis waarvan panden kunnen worden gewaardeerd en uiteindelijk tot monument kunnen worden aangewezen.

Archeologische waarden

In Elst, gemeente Amerongen, zijn geen archeologische waarden bekend. Wel heeft het gebied ten noorden van de Elsterstraatweg een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op de ligging van Elst op de hoger gelegen stroomruggen. Voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde wordt voor dat er graafwerkzaamheden plaats vinden, bijvoorbeeld voorafgaand aan de bouw van nieuwe gebouwen archeologisch onderzoek uitgevoerd, om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn.

2.5. Recente ontwikkelingen

Kraanmachinistenschool

Enkele jaren geleden is de Kraanmachinistenschool van de locatie aan de Oudeweg vertrokken naar Harderwijk. In de bodem van het terrein zijn nog duidelijk de sporen te zien van het jarenlange gebruik van het terrein ten behoeve van de school. Het terrein waarop nog enkele gebouwen staan is sindsdien niet meer in gebruik. Rijkswaterstaat heeft een groot deel van het terrein aangekocht in verband met de planvorming rondom het verruimen van de uiterwaarden. Het betreft het deel ten noorden van de hoogwaterlijn. Op het resterende terreindeel liggen activiteiten en functies die passen binnen de vigerende bestemming niet voor de hand. Voor het terrein zal derhalve een alternatieve bestemming moeten worden gevonden.

Elsterstraatweg 51-75

Vier naast elkaar gelegen bedrijven aan de Elsterstraatweg (nummers 51 tot 75) hebben aangegeven de terreinen mogelijk te willen verlaten. Het gemeentebestuur van Amerongen is van mening dat -wanneer deze kans zich daadwerkelijk voordoet deze mogelijkheid met voortvarendheid zou moeten worden benut. Zowel door de aard van de bedrijfsactiviteiten, als door de schaal daarvan heeft de Elsterstraatweg immers ter plaatse een rommelig karakter, dat niet dorps aandoet.

Elsterstraatweg 33

Voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Elsterstraatweg 33 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van 7 woningen. Op deze locatie is rekening gehouden met de milieuocontour van het kantoorartikelenmagazijn Pedro. Er is een minimale afstand van Pedro tot de woningbouw van 30 meter aangehouden. Tevens is rekening gehouden met het wegverkeerslawaai.

2.6. Milieu-aspecten

In Elst spelen drie milieuaspecten een rol bij nieuwbouw van woningen. Het betreft de bodemkwaliteit van (voormalige) bedrijfslocaties, geluidsbelasting van de steenfabriek en het wegverkeerslawaai.

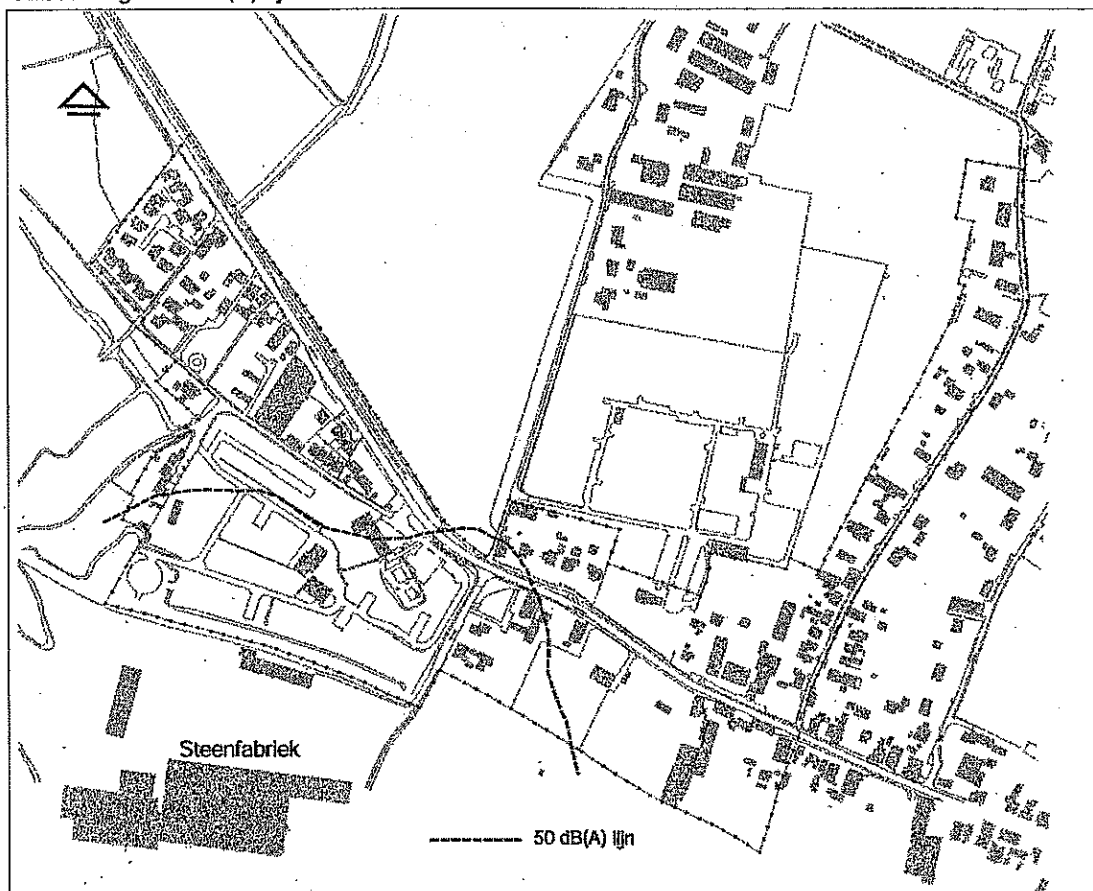
Bodemkwaliteit

Op basis van gegevens van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht, blijkt de bodem op een aantal (voormalige) bedrijfslocaties in meer of mindere mate verontreinigd. In het Programma bodemsanering van de provincie Utrecht worden drie locaties binnen het plangebied vermeld. Dat wil zeggen dat de betreffende terreinen gesaneerd moeten worden. Het gaat om de locatie aan de Elsterstraatweg 69 (plaatwerkerij en spuitrij), de Oude Weg/Fabrieksweg en de Oude Weg 19 (Kraanmachinistenschool).

Naast deze locaties is er nog een aantal locaties waar de bodem verontreinigd is. Het gaat hier om licht verontreinigde locaties waarvoor nader onderzoek en sanering niet direct noodzakelijk werden geacht. Verontreiniging is aangetroffen op de Elsterstraatweg 51 (autohandel, militaire voertuigen) en de Vissersweg 34 (slijp- en polijstinrichting). In geval van bestemmingsverandering zal hier opnieuw naar moeten worden gekeken. De vervuilde grond

zal dan eventueel moeten worden verwijderd. Naar aanleiding van onderzoek van de provincie Utrecht (mei 1999) kan nog een aantal van bodemverontreiniging 'verdachte' locaties worden aangewezen. Dit zijn de Elsterstraatweg 30 (voormalig chemische wasserij en benzinepomp) en Elsterstraatweg 33 (voormalig benzinepompinstallatie en autosloperij). Op de locatie van de chemische wasserij (Elsterstraatweg 30) is nu een cafetaria gevestigd. Deze locatie is daarvoor nader onderzocht. Voor de Elsterstraatweg 33 is in november 1999 een bouwplan in procedure gebracht voor het realiseren van zeven woningen. Voor deze locatie is in het kader van dit bouwplan bodemonderzoek uitgevoerd. De bodem is geschikt bevonden voor woningbouw.

Afbeelding 4: 50 dB(A) lijn steenfabriek.



Steenfabriek

De steenfabriek ten zuiden van het terrein van de Kraanmachinistenschool valt volgens de VNG-bedrijvenlijst in milieucategorie 4B. Dat wil zeggen dat onder andere woningbouw in principe op een afstand van 200 meter van de steenfabriek dient te worden gebouwd. Geluid is daarbij de bepalende hinderveroorzakende factor. In het kader van de vergunningverlening voor de steenfabriek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De 50 dB(A) lijn loopt over een deel van het terrein van de Kraanmachinistenschool en over een deel van de reeds bestaande

bebouwing (afbeelding 4). In het algemeen is de milieucategorie en bijbehorende afstand bepalend voor de mogelijkheden voor woningbouw. In dit geval ligt het voor de hand dat woningbouw buiten de 50 dB(A) lijn wordt toegestaan. Door het nemen van maatregelen tussen de steenfabriek en te realiseren woningen kan de daadwerkelijke geluidsbelasting op de gevel van de woning worden beperkt. Hierdoor is het mogelijk dat woningen binnen de 50 dB(A) lijn gerealiseerd worden.

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de bouw van nieuwe woningen akoestisch onderzoek te worden verricht, tenzij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (artikel 74, lid 2, sub a.);
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt (artikel 74, lid 2, sub b.);
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau-kaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt (artikel 74, lid 3).

In Elst wordt aan geen van deze voorwaarden voldaan.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting de gevel is 50 dB(A). Indien in bepaalde situaties niet haalbaar blijkt, kan Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen tot 65 dB(A) bij nieuwe woningen in stedelijk gebied.

Ten behoeve van een bouwplan voor twee woningen op de hoek van de Elsterstraatweg en de Fabrieksweg is op 13 oktober 1998 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidsbelasting in 2008 als gevolg van het verkeer over de Elsterstraatweg bedraagt 64,6 dB(A) op de gevel van de geprojecteerde woning. Hiervoor is een hogere waarde verleend door Gedeputeerde Staten op 20 april 1999. De geluidsbelasting van de Fabrieksweg bedraagt 57,6 dB(A). Tussen de Fabrieksweg en de woningen zal de geluidsbelasting afnemen tot 49,7 dB(A) door een geluidsscherm te plaatsen met een hoogte van 2 meter. De geluidsbelasting is dan lager dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Voor de overige potentiële nieuwbouwlocaties (Vissersweg/Elsterstraatweg, bedrijventerreintje Elsterstraatweg, terrein kraanmachinistenschool, locatie Pedro en woningen langs de Vissersweg) is akoestisch onderzoek uitgevoerd (januari 2002). De geluidsbelasting op een aantal woningen is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft zes woningen op het terrein van de kraanmachinistenschool, zes woningen op de locatie Pedro, twee woningen op de hoek van de Elsterstraatweg en de Vissersweg en tien woningen op het bedrijventerreintje. Voor deze woningen is een hogere waarden verzoek ingediend bij Gedeputeerde Staten. Er is voor de vaststelling van dit bestemmingsplan toegezegd dat er zicht bestaat op het verlenen van deze ontheffing.

Behalve de traditionele methoden om de geluidsbelasting terug te brengen zoals het plaatsen van geluidsschermen, wordt ook de toepassing van zogenaamde 'dove gevels' overwogen.

2.7. Waterhuishouding

De Elsterstraatweg is de primaire waterkering van de Nederrijn. De gronden ten zuiden van de Elsterstraatweg liggen in de uiterwaarde. Dit betekent dat voor deze gronden een over-

stromingsrisico bestaat. Langs de percelen die oostelijk van de Fabrieksweg zijn gesitueerd is ten zuiden van de Elsterstraatweg is een kade aangelegd. Door deze kade is het overstromingsrisico verkleind. In het kader van de voormalige Rivierenwet en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken is een hoogwaterlijn vastgesteld. In paragraaf 3.1 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

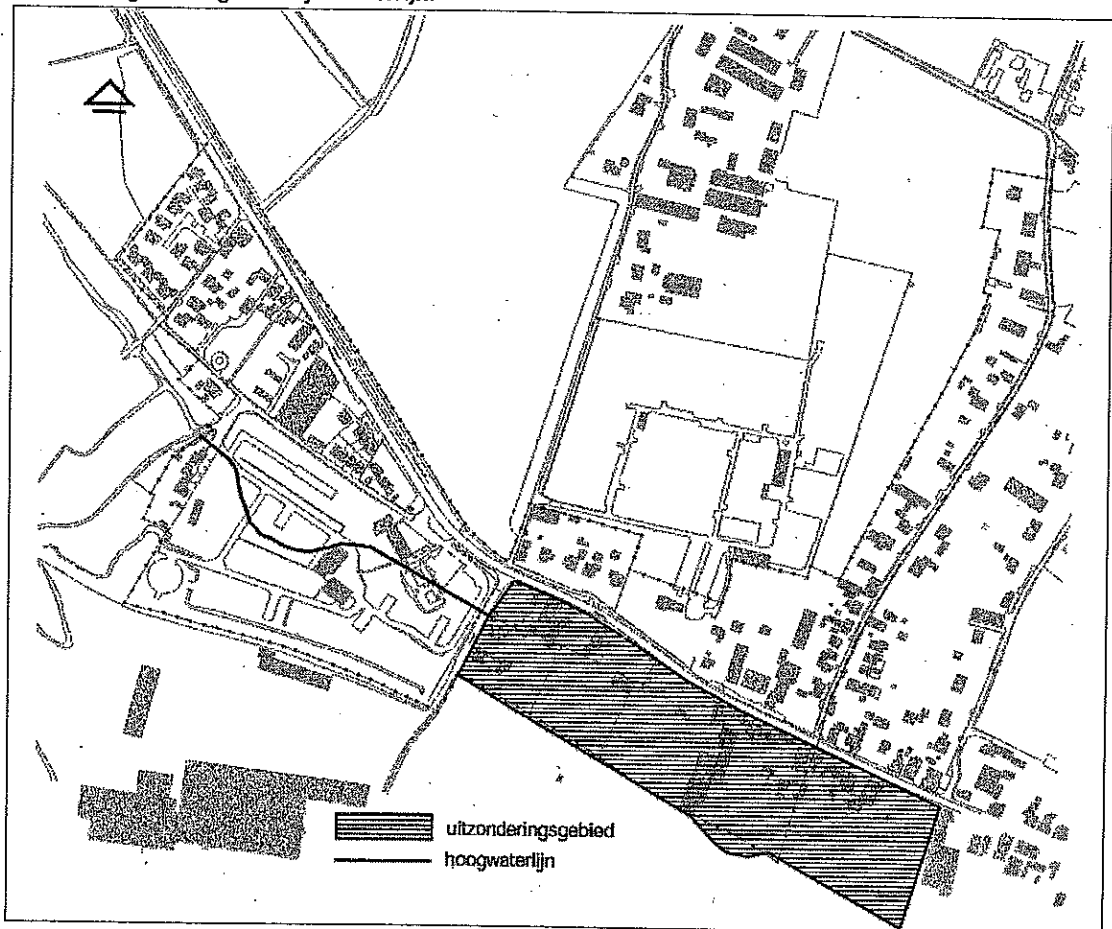
3. Overheidsbeleid

3.1. Beleidslijn Ruimte voor de rivier

In het project Ruimte voor de rivier is Rijkswaterstaat bezig met de verruiming van de Rijn-takken in verband met een duurzame en veilige inrichting van het rivierengebied. Dit betekent dat de uiterwaarden (het winterbed) van de rivieren worden aangepast zodat de overstromingskansen verminderd worden. Een aantal maatregelen in de uiterwaarden is hiervoor mogelijk, zoals het verlagen van de uiterwaarden en het aanleggen van een nevengeul. Niet riviergebonden activiteiten en woningbouw zijn hier in principe niet toegestaan, tenzij op basis van onderzoek kan worden aangetoond dat:

- er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, èn;
- de activiteit niet redelijkerwijs buiten het winterbed gerealiseerd kan worden, èn;
- de activiteit op de locatie geen feitelijke belemmering vormt om in de toekomst de afvoercapaciteit te vergroten.

Afbeelding 5: Hoogwaterlijn Nederrijn.



Voor de uiterwaarden bij Elst gelden bovenstaande maatregelen en beperkingen, zo ook in het bestemmingsplangebied bij de kraanmachinistenschool en het bedrijventerreintje aan de Elsterstraatweg 51-75. Voor de Nederrijn is een hoogwaterlijn vastgesteld die door deze gebieden loopt (afbeelding 5). De hoogwaterlijn is gebaseerd op Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

Met ingang van 22 december 1999 is de Rivierenwet ingetrokken en is de wijziging van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) van kracht geworden. Deze gewijzigde wet is nu ook van toepassing op het winterbed van de rivier, begrensd door de buitenkruinlijn van de primaire waterkering, dan wel, waar een zodanige waterkering ontbreekt, door een in een AMvB vast te stellen lijn van hoogwaterkerende gronden. Dit betekent dat voor het oprichten van bouwwerken en het verrichten van werkzaamheden in het rivierbed een vergunning noodzakelijk is ingevolge de Wbr.

Er zijn in het verleden diverse gebieden in het winterbed aangewezen als artikel 6-gebieden in het kader van de voormalige Rivierenwet. Onder artikel 6-gebieden worden gebieden verstaan waarvoor het vergunningenregime van de Rivierenwet is uitgeschakeld. Met de incorporatie van de Rivierenwet in de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) wordt voor deze voormalige artikel 6-gebieden voorzien in een nieuwe (nog te nemen) AMvB, waarin een aantal 'bestaande' artikel 6-gebieden, maar ook een aantal 'nieuwe gebieden' zullen worden opgenomen. Op deze gebieden is dan artikel 2a van de Wbr van toepassing. Het huidige bedrijfsterrein aan de Elsterstraatweg behoort tot deze zogenaamde artikel 2a Wbr-gebieden (zie afbeelding 5).

Bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed (aan de beleidslijn Ruimte voor de Rivier) verdient de positie van ontwikkelingen in artikel 2a Wbr-gebieden bijzondere aandacht. Deze gebieden worden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) niet meer van belang geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningenstelsel is daarmee niet meer noodzakelijk. Het gebied is echter wel gelegen in het rivierbed en valt daarmee onder de reikwijdte van de beleidslijn voor wat betreft het ruimtelijk spoor (bestemmingsplan).

Toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de beleidslijn beperkt zich tot het schadevrij bouwen (schadecriterium). Indien hieraan is voldaan, wordt aan de criteria van de beleidslijn voldaan en kan de activiteit worden toegestaan.

Voldoen aan het schadecriterium kan door in het bestemmingsplan een regeling omtrent schadevrij bouwen op te nemen. In dit geval is gekozen voor het bouwen op een bepaalde hoogte, waardoor bij de maatgevende hoogwaterafvoer gebouwen en bouwwerken toch geen wateroverlast ondervinden. De maatgevende hoogwaterstand is in dit geval 9,40 meter +NAP. In het bestemmingsplan is een minimale hoogte van 9,50 meter +NAP opgenomen.

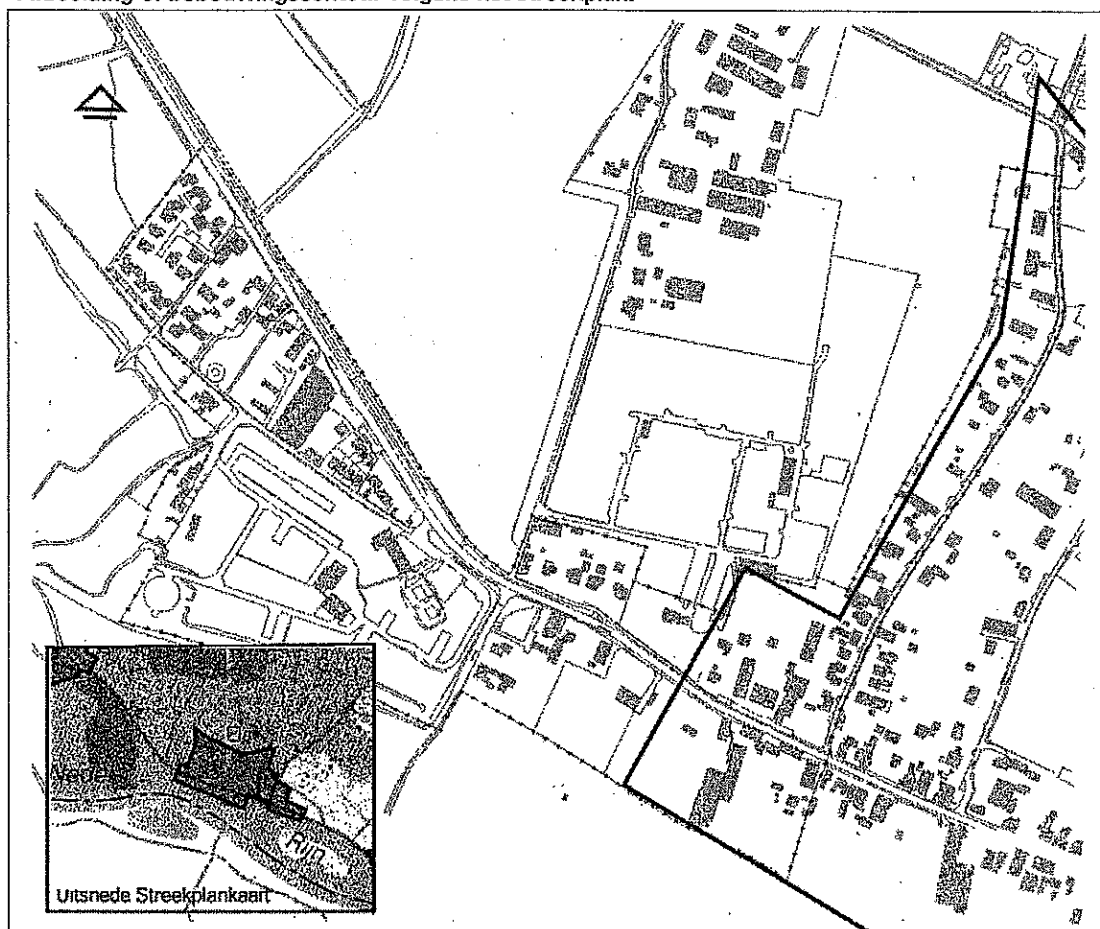
3.2. Streekplan Provincie Utrecht

In het Streekplan Provincie Utrecht uit 1994 is aangegeven dat een concentratie van verstedelijkende plaats moet vinden in de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort. Voor de overige

kernen wordt een restrictief beleid gevoerd. Rondom de stedelijke gebieden is een bebouwingscontour getrokken. De contouren geven de bestaande bebouwing aan en de restcapaciteit op basis van lopende plannen. Hiermee wordt bijgedragen aan instandhouding van waardevol landelijk gebied.

Voor Elst betekent dat, dat er in principe niet verder uitgebreid mag worden. Inbreiding is wel mogelijk. Op de streekplankaart ligt de grens net ten westen van de Vissersweg. De Paardekop/Vissersweg vormt de noordelijke grens van de bebouwingscontour (zie afbeelding 6). Voor het buitengebied rondom Elst is het beleid met name gericht op de ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden, al dan niet in combinatie met landbouw of recreatie. Het terrein van de kraanmachinistenscholen valt buiten deze bebouwingsgrens. Het terrein ligt in de uiterwaarden van de Nederrijn. Het gebied is in het streekplan aangeduid als "Landelijk gebied 4". Dat wil zeggen dat voor het gebied een verweving van natuurwaarden en grondgebruik plaats vindt. De gebieden met deze aanduiding bevatten aanmerkelijke natuurwaarden met als niet-strijdig grondgebruik de bestaande agrarische bedrijvigheid of het huidige recreatief gebruik.

Afbeelding 6: Bebouwingscontour volgens het streekplan.



3.3. Nota Belvedere

De Nota Belvedere is in 1999 door het ministerie van OCW, het ministerie van VROM en het ministerie van LNV is opgesteld. Door de toenemende bewustwording van de cultuurhistorische waarde van de leefomgeving was het nodig hiervoor rijksbeleid op te stellen. De hoofddoelstelling van het rijksbeleid is de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Hiervoor moet het rijksbeleid goede voorwaarden scheppen. Als instrument en methode voor de cultuurhistorische waardering is de Belvederekaart gemaakt. Dit is een cultuurhistorische waardenkaart van Nederland. Vanuit drie invalshoeken is de beoordeling gemaakt door het rijk en provincies. De drie invalshoeken zijn: archeologie, historische (steden)bouwkunde en historisch-landschappelijk. Gebieden met waarden in alle drie de invalshoeken (gecombineerde cultuurhistorische waarden) zijn aangewezen als Belvedere-gebied.

Elst valt binnen het Belvedere-gebied Kromme-Rijn en Heuvelrug. Het gebied kenmerkt zich onder andere door de overgang van de Heuvelrug naar het rivierlandschap. In het kader van de handhaving en verbetering van de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied, wordt een aantal ontwikkelingen voorgesteld. Voor Elst is van belang dat op initiatief van het Utrechts Landschap een herinrichtplan voor de provinciale weg Rhenei -Zeist (Elsterstraatweg) wordt opgesteld.

4. Planbeschrijving

4.1. Inleiding

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is aangegeven dat er een aantal locaties in het plangebied ligt, waarvoor een alternatieve invulling moet worden gevonden. Gelet op de ligging van deze locaties temidden van de woningbouw in Elst heeft het de voorkeur de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en deze te vervangen door een woonfunctie. Verder is de behoefte aan woningbouwlocaties in de gemeente Amerongen een belangrijk argument. De gemeente Amerongen heeft immers bijna geen alternatieven voor woningbouwlocaties. De woningbouw zal vanzelfsprekend ten gunste van de eigen bevolking komen. Bij de invulling met woningbouw zal rekening moeten worden gehouden met een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals het streekplan, de beleidslijn Ruimte voor de rivier, milieucontouren van de steenfabriek, de te handhaven bedrijvigheid en de Elsterstraatweg.

In Elst (gemeente Amerongen) doet zich de opmerkelijke situatie voor dat een groot deel van de aanwezige bebouwing buiten de streekplancontour valt. Woningbouw buiten de streekplancontour is in Elst acceptabel gezien de situering van de bestaande bebouwing. Voor ontwikkelingen in dit bestemmingsplan is dan ook uitgegaan van de feitelijke bebouwing. Buiten de contouren van deze feitelijke bebouwing zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is wel een aantal inbreidingslocaties aanwezig.

Bij het ontwikkelen van woningbouw op alle terreinen dient rekening gehouden te worden met geluidhinder van de Elsterstraatweg en van de steenfabriek. Voor de terreinen zal nader bodemonderzoek en eventueel sanering uitgevoerd moeten worden.

4.2. Kraanmachinistenschool

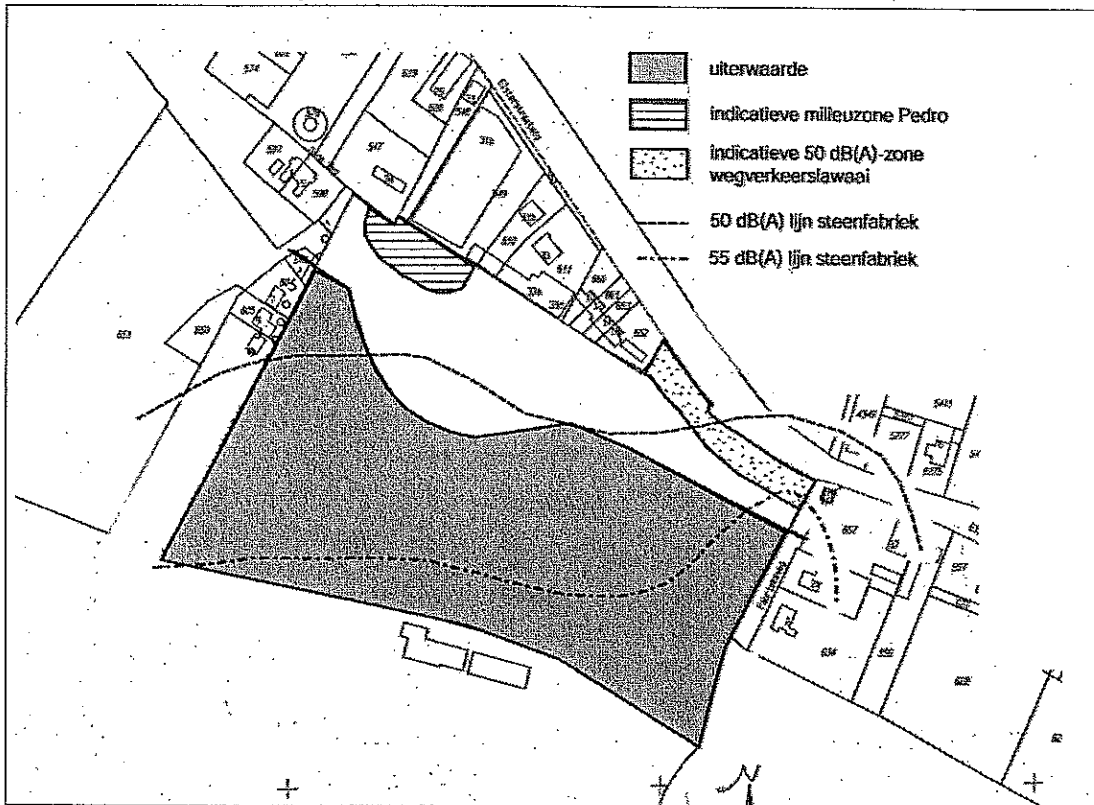
Het terrein van de Kraanmachinistenschool heeft momenteel de bestemming "Bijzondere doeleinden" met de aanduiding "Trainingsschool voor de bouwnijverheid". Deze gronden zijn tevens bestemd voor waterstaatsdoeleinden.

Na het vertrek van de Kraanmachinistenschool is een nieuwe functie op het terrein noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren naar mogelijke alternatieve functies op het terrein. Uitgangspunt was dat het gebied grotendeels in het kader van de uitvoering van 'Ruimte voor de rivier' zou worden teruggegeven aan de natuur. Het betreft het terrein dat ten zuiden van de hoogwaterlijn is gelegen (zie afbeelding 7). Omdat er tevens rekening diende te worden gehouden met de economische waarde het terrein, is naast teruggave aan de natuur ook gekozen voor een gedeeltelijke woningbouwontwikkeling.

Er zal ongeveer 3,5 van de 5 ha worden teruggegeven aan de natuur, waarmee in de ogen van het college een goed afgewogen invulling voor het gehele terrein is gevonden. Een gedeeltelijk intensievere ontwikkeling is noodzakelijk om planschadeclaims te voorkomen. De gronden waren immers bestemd voor een opleidingscentrum. Rijkswaterstaat en Dienst Landelijk Gebied hebben weliswaar belangstelling voor het terrein, maar zijn van mening dat het terrein de economische waarde van natuurgrond heeft. Aangezien het de gemeente

Amerongen eveneens aan middelen ontbreekt om de eigenaar schadeloos te stellen, is dit geen optie. Gelet op aanwezige woonbebouwing in de directe omgeving, de ligging aan de rand van een gebied met natuurwaarden is geconcludeerd dat een voortzetting van activiteiten met een bedrijfsmatig karakter (N.B. ook de Kraanmachinistenschool had dit karakter) niet wenselijk was en is geopteerd voor een invulling met woningbouw. De woonkwaliteit zal gelet op de ligging aan de rivier zeer hoogwaardig zijn.

Afbeelding 7: Belemmeringen terrein kraanmachinistenschool.



De ligging van het terrein biedt de mogelijkheid om een fantastische woningbouwlocatie te realiseren. Gelet op de ligging dicht aan de rivier met haar (uit te breiden) uiterwaarden is het gemeentebestuur van mening dat de bebouwingsdichtheid laag moet zijn. Dit komt enerzijds tot uitdrukking doordat er nadrukkelijk voor is gekozen het terreindeel dat grenst aan de Elsterstraatweg, te vrijwaren van bebouwing. Zodoende blijft voor iedereen het zicht op de uiterwaarden en de steenfabriek gehandhaafd. Bebouwing mag derhalve alleen aan de Oudeweg plaatsvinden. Wanneer het resterende terreindeel wordt bebouwd, is het daarnaast gewenst dat er op verschillende plaatsen een doorzicht naar het achterliggende landschap wordt open gelaten.

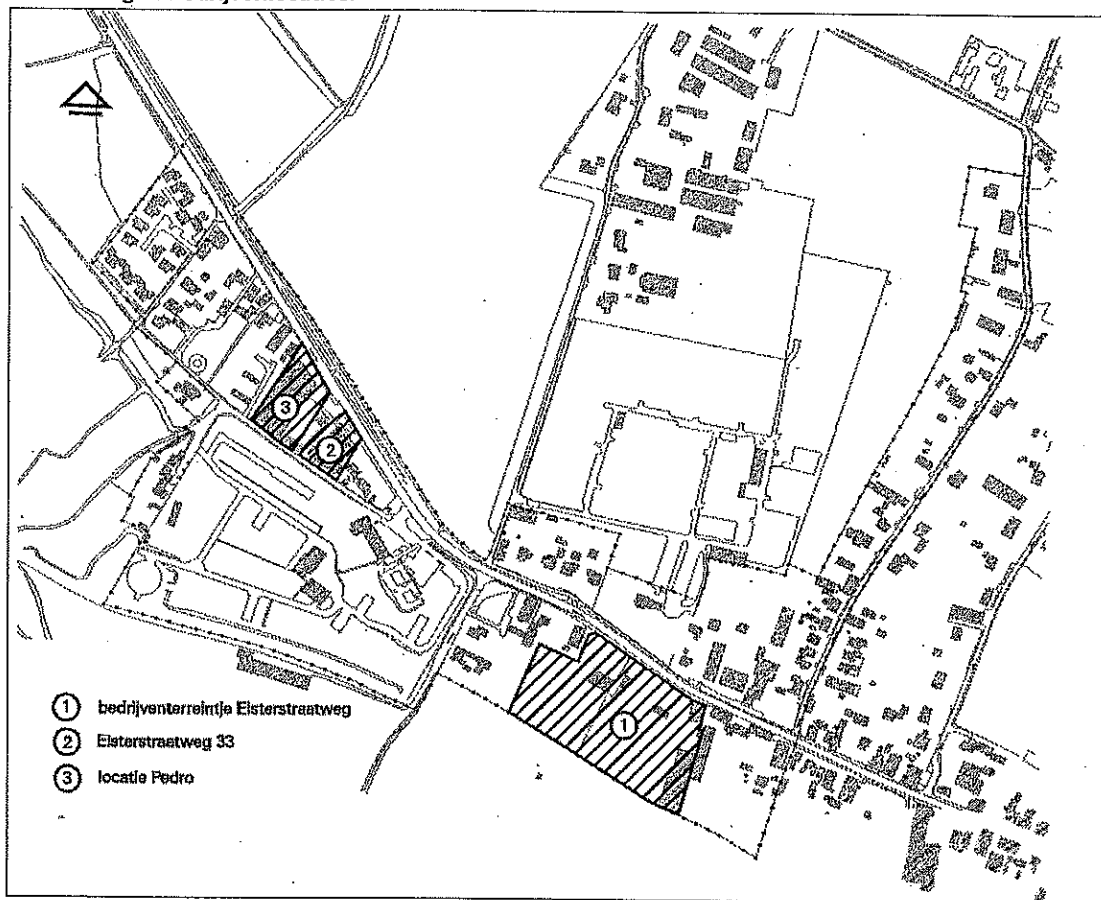
Gezien de omgeving van het terrein is woningbouw de meest wenselijke ontwikkeling. Het terrein biedt zodoende ruimte voor maximaal 10 woningen. De ontwikkeling van het terrein is dan economisch haalbaar. Bij invulling van het terrein zal rekening gehouden moeten worden

met de omliggende woningen, de molenbiotoop en de milieucontour van omliggende bedrijven.

4.3. Vrijkomende bedrijfslocaties

Een aantal bedrijven in Elst heeft aangegeven (op termijn) te willen vertrekken, of is al vertrokken (zie afbeelding 8).

Afbeelding 8: Bedrijvenlocaties.



Bedrijventerrein Elsterstraatweg

Ook voor de locatie aan de Elsterstraatweg (nummers 51 tot 75) waar momenteel nog vier bedrijven zijn gevestigd, is invulling met woningbouw gewenst. Net als het terrein van de Kraanmachinistenschool ligt deze locatie prachtig aan de rivier en haar uiterwaarden gesitueerd. De uitstraling van de locatie maar zeker ook van Elst in het algemeen, kan de aanblik verbeteren. De bebouwing langs de Elsterstraatweg vormt dan meer een geheel. Daarnaast wordt de bebouwing van de Oude Weg/Molenweg betrokken bij het dorp en zorgt het voor een continuïteit in de dorpsbebouwing. De Elsterstraatweg krijgt hierdoor een meer dorps karakter. Naar verwachting zal het dorps karakter van invloed zijn op de snelheid van het autoverkeer. De dorps uitstraling zal minder uitnodigen tot hard rijden.

De ligging dicht bij de Elsterstraatweg levert uit akoestisch oogpunt een beperking op voor woningbouw op deze locatie. Akoestisch afscherpende maatregelen in de vorm van schermen, wallen of dichte beplanting zijn niet gewenst, omdat dan de gewenste continuïteit in het dorpsbeeld niet wordt hersteld. Daarom wordt gedacht aan zogenaamde 'dove gevels' een mogelijkheid die sinds 1998 in de Wet geluidhinder is opgenomen.

Bij ontwikkeling van woningbouw op deze locatie dient rekening gehouden te worden met de Beleidslijn Ruimte voor de rivier. Voor woningbouw op deze locatie is het niet nodig een vergunning aan te vragen bij Rijkswaterstaat, maar er dient wel rekening gehouden te worden met de kans op overstroming van de Nederrijn. Om schadevrij te kunnen bouwen moeten woningen op minimaal 9,50 meter +NAP gebouwd te worden.

Ook voor deze locatie is het van belang dat een geleidelijke overgang tussen dorp en rivier ontstaat. Dat betekent dat de bebouwingsstructuur laag moet blijven en een transparant karakter moet krijgen. Op de vier percelen samen kunnen maximaal 20 woningen worden gebouwd. Het heeft de voorkeur van het gemeentebestuur dat het bedrijventerrein zoveel mogelijk als een geheel wordt ontwikkeld.

Elsterstraatweg 33

Omdat voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Elsterstraatweg 33 een bouwvergunning is verleend voor 7 woningen, is bebouwing van deze locatie in dit bestemmingsplan meegenomen als een bestaande situatie.

Locatie Pedro

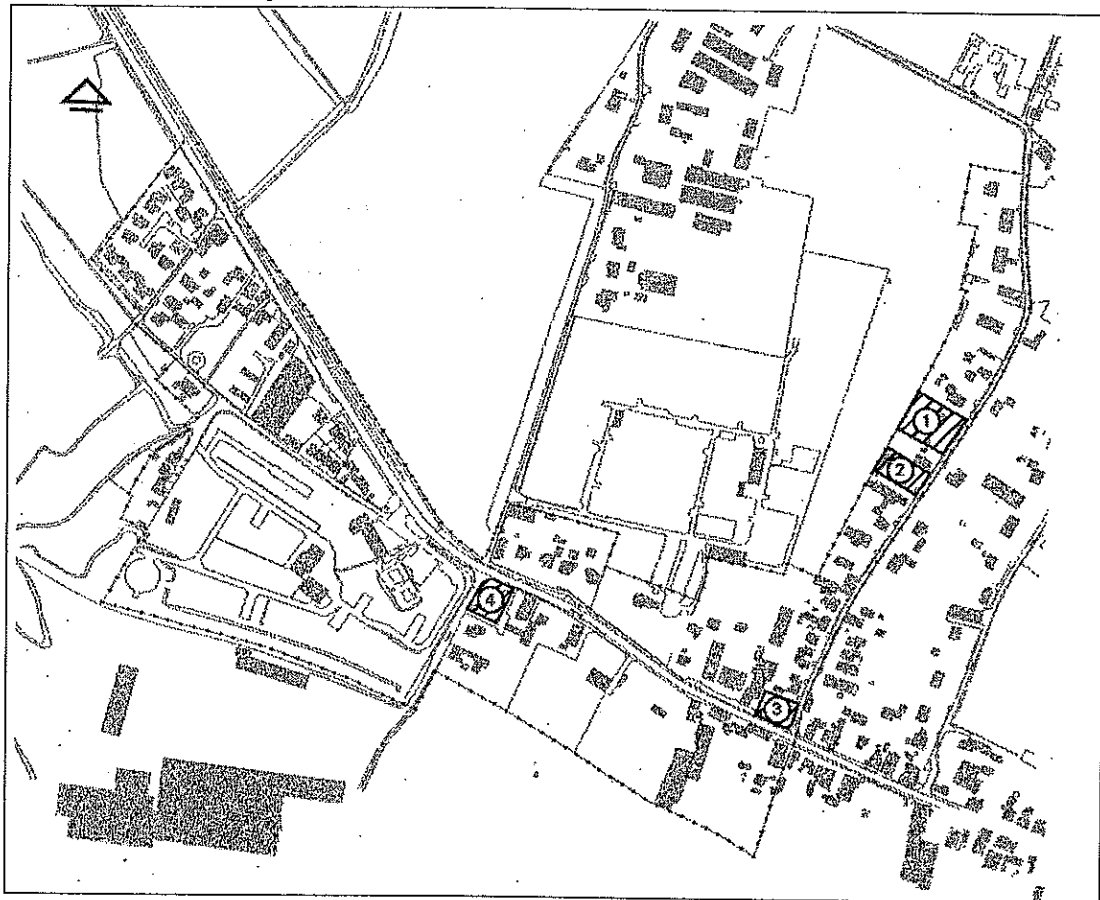
Voor het terrein van het kantoorartikelenmagazijn Pedro is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in woningbouw. Mocht het bedrijf in de toekomst vertrekken kan woningbouw ook hier de dorpse uitstraling van Elst versterken. Er mogen op deze locatie maximaal 6 woningen worden gebouwd.

4.4. Potentiële inbreidingslocaties

De Vissersweg heeft een dorpse uitstraling, waarbij twee elementen opvallen. De bebouwendichtheid van de Vissersweg wordt vanaf de Elsterstraatweg richting het noorden steeds kleiner en de afstand van de bebouwing tot de weg varieert sterk.

Langs de Vissersweg is het op twee percelen mogelijk het bebouwingslint op te vullen. Het gaat om de percelen Vissersweg 34b en 36a (zie afbeelding 9, nummer 1 en 2). Gezien dit karakter van de Vissersweg en de reeds aanwezige bebouwing zal het per perceel gaan om opvulling met maximaal één vrijstaande eengezinswoning ter plaatse nummer 34b en twee aangebouwde eengezinswoningen ter plaatse van nummer 36a. Er zal ook rekening gehouden worden met het beleid van de gemeente Rhenen met betrekking tot de overzijde van de Vissersweg.

Afbeelding 9: Inbreidingslocaties.



Op de hoek van de Vissersweg en de Elsterstraatweg (afbeelding 9, nummer 3) en de hoek van de Fabrieksweg en de Elsterstraatweg (afbeelding 9, nummer 4) bevinden zich gaten in de bebouwingsstructuur. Op deze twee percelen ligt woningbouw het meest voor de hand. Op beide locaties kan een twee-onder-een-kapwoning worden gebouwd. Gezien de bestaande bebouwing is het zeer aanvaardbaar hier de open plekken op te vullen met woningbouw. Bij de woningen aan de Elsterstraatweg/Fabrieksweg dient naast het wegverkeerslawaai (paragraaf 2.5) rekening gehouden te worden met de geluidscontour van de steenfabriek. Gedeputeerde Staten hebben inmiddels een hogere waarde verleend ten aanzien van wegverkeerslawaai. De woningen vallen tussen de 55 dB(A) en de 50 dB(A) lijn van de steenfabriek.

4.5. Verplaatsing van de molen

In verband met de slechte molenbiotoop van de molen, is de Stichting Utrechtse Molens van plan de molen te verplaatsen. De molenbiotoop op de huidige locatie is met name zo slecht, doordat er bebouwing en hoogopgaande beplanting aanwezig zijn ten zuidwesten van de molen. De heersende windrichting in het gebied is zuidwest. Voor de alternatieve locatie is het dan ook met name van belang dat de windvang vanuit het zuidwesten niet wordt belemmerd. Als alternatief is aangedragen de noordoosthoek van het terrein van de kraanma-

chinstenschool. Het zuidwestelijke deel van het terrein krijgt de bestemming "Natuur", waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. In combinatie met het opnemen van een aanlegvergunningstelsel ten behoeve van opgaande beplanting rond de molen, is dit voldoende garantie voor behoud van de molenbiotoop. De daadwerkelijke verplaatsing is afhankelijk van financiële aspecten.

5. Toelichting op plankaart en voorschriften

5.1. Algemeen

De wijze van bestemmen die bij het voorliggend bestemmingsplan is toegepast, is overeenkomstig de systematiek van bestemmingsplannen Amerongen Noord en Overberg. Een groot deel van de woningen in Elst is in de afgelopen twee decennia gerealiseerd. De meeste bouwactiviteiten zullen betrekking hebben op meer ondergeschikte bouwdelen als schuttingen, aan- en bijgebouwen en dakkapellen. In de gemeente Amerongen is afgelopen jaren daarbij gebleken dat er steeds meer behoefte is om die uitbreidingen te situeren op plekken die volgens het betreffende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, maar in de praktijk wel toelaatbaar worden geacht. De betreffende woninguitbreidingen kunnen dan alleen gerealiseerd worden door middel van een zogenaamde artikel 19 procedure als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het bestemmingsplan is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Bij bouwvragen moet het plan een duidelijk en helder toetsingskader voor zowel uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande woningen als de bouw van nieuwe woningen bevatten. Hierbij is gekozen voor een minder gedetailleerd plan, waarmee kan worden voorkomen dat het op te stellen bestemmingsplan reeds na enkele jaren niet meer past bij de maatschappelijke ontwikkelingen en te snel weer aan veroudering onderhevig is.

Een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dan ook om niet meer te regelen dan noodzakelijk is. Ten opzichte van de huidige regelingen zal dit in veel gevallen een zekere mate van deregulering inhouden. Tevens zal in veel gevallen een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden mogelijk worden. Dit sluit overigens aan bij de wensen van veel bewoners.

Bij het bepalen van de verschillende bestemmingen speelt de eigendomsgrens een belangrijke rol. Particuliere gronden hebben de bestemming "Uit te werken Woongebied", "Wonen", "Bedrijven", "Molen" of "Recreatie" gekregen. Het openbare gebied valt binnen de bestemmingen "Verkeer" en "Natuur". Daarnaast is voor het gebied ten zuiden van de Elsterstraatweg de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden" opgenomen.

5.2. Wonen

Dit plan heeft een twee bestemmingen met betrekking tot wonen: de bestemming "Uit te werken Woongebied" en de bestemming "Wonen". De bestemming "Uit te werken woongebied" heeft betrekking op het deel van het Kraanmachinistenterrein dat niet voor natuurontwikkeling gebruikt zal worden. Voor de overige woongebieden is de bestemming "Wonen" opgenomen.

Uit te werken Woongebied

Omdat nog niet bekend is hoe het terrein ingericht zal worden heeft het terrein een uit te werken bestemming gekregen. Dat wil zeggen dat een uitwerkingsplan gemaakt dient te worden voordat er gebouwd mag worden.

Het gebied mag gebruikt worden voor wonen, verkeer en groenvoorzieningen. In een korte Beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven op welke wijze deze doeleinden worden nagestreefd. Het woongebied dient te worden gerealiseerd met een samenhangende stedenbouwkundige kwaliteit en een eenduidige bebouwingstypologie en architectuur. Daarbij is het van belang dat het woongebied aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van Elst en deze zo mogelijk zelfs versterkt. Een kenmerkend aspect van de locatie is dat deze grenst aan de uiterwaarden. Ook hierbij dient aangesloten te worden door doorzichten te realiseren tussen de bebouwing richting de uiterwaarden. Dit betekent dat in het woongebied vooral (geschakelde) vrijstaande woningen dienen te worden gerealiseerd.

Verder is aan het bouwen een aantal voorwaarden gesteld. Er mogen maximaal 10 eengezinswoningen worden gerealiseerd in het gebied. De afstand van de bebouwing tot de bestemming "Natuur" moet minimaal 5 meter zijn. Er moet verder rekening gehouden te worden met de milieucontour van het kantoorartikelenmagazijn Pedro. Hiervoor dient een minimale afstand van 30 meter van de woning tot het bedrijf in acht te worden genomen, tenzij de bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn. Achter de hoofdgebouwen, aan de rivierzijde, mogen geen bijgebouwen worden gebouwd. Daarnaast is bepaald dat het uitwerkingsplan pas kan worden vastgesteld indien de bodem geschikt is voor woningbouw.

Wonen

In het voorliggende bestemmingsplan is het onderscheid tussen de afzonderlijke bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Erf" komen te vervallen. Aan de keus liggen meerdere argumenten ten grondslag:

- De gekozen systematiek maakt het beter mogelijk om de gewenste deregulering tot stand te brengen.
- Er is een veel overzichtelijker regeling ontstaan, waarbij nagenoeg alle bouwbepalingen die voor de bewoners van belang zijn in één bestemming "Wonen" (artikel 4) zijn terug te vinden.
- Er zijn meer uitwisselingsmogelijkheden tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen: wie een grote woning realiseert (met bijvoorbeeld een inpandige garage en veel bergruimte) zal minder behoefte hebben aan grote bijgebouwen. Andersom zal bij een kleine woning juist meer behoefte bestaan aan grotere bijgebouwen.

In de voorschriften is bepaald dat alle gebouwen binnen de op de plankaart opgetekende bouwvlakken dienen te worden gebouwd. Het bij een woning behorende perceel mag in ieder geval nooit meer dan 50% bebouwd worden. Er mogen alleen nieuwe woningen worden gebouwd waar dat uitdrukkelijk op de plankaart is aangegeven.

Hoofdgebouwen

Het uitgangspunt voor de planregeling is de bestaande situatie, waarbij met name de bestaande woningen van belang zijn. Deze woningen kunnen op twee manieren worden uitgebreid: over de volle hoogte (meestal twee lagen met kap) en door middel van aan- en uitbouwen (1 laag; zie verder onder kopje "erfbebouwing").

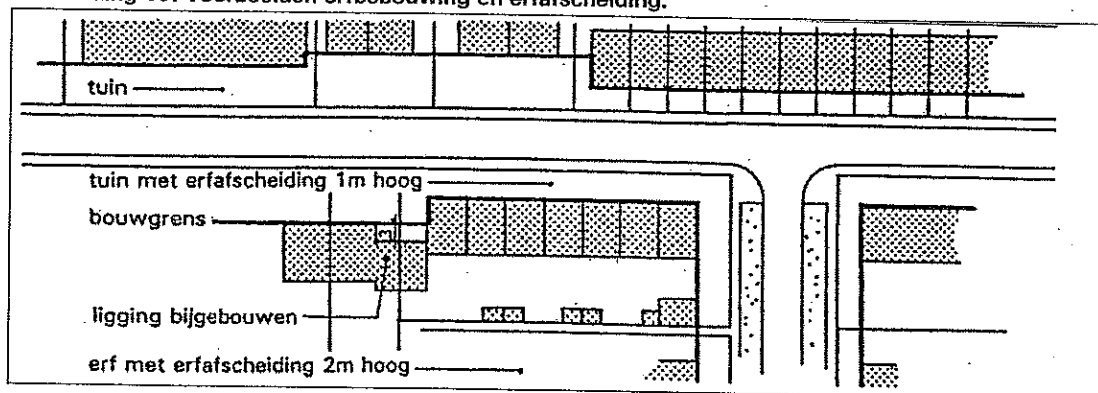
Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden zijn de volgende regels opgenomen:

- De woningen mogen naar achteren met maximaal 3 meter worden uitgebreid, mits de woning niet dieper wordt dan 15 meter (in verband met lichttoetreding) en mits de achtertuin daardoor niet kleiner wordt dan 5 meter.
- Uitbreidingen aan de zijkant kunnen (door middel van een vrijstellingsprocedure) worden toegelaten indien de afstand tot de perceelsgrens niet kleiner wordt dan 3 meter.

Tevens is bepaald dat het huidige aantal bouwlagen van de woning niet mag worden vergroot. Er worden verder geen goot- en nokhoogten voorgeschreven. In principe mogen op alle woningen dakkapellen worden gebouwd. De dakkapellen mogen echter niet breder zijn dan 50% van de breedte van het dakvlak, danwel de daaronder staande gevel.

Op de locaties waar nieuwe woningen kunnen worden toegestaan, is dit aangegeven op de plankaart met een aanduiding voor het maximum toegelaten aantal nieuwe woningen. Het aantal bouwlagen van een nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 2. Voorts is geregeld dat de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen. Hierop is een uitzondering. Vanwege de afnemende bebouwingsdichtheid langs de Vissersweg richting het noorden (zie paragraaf 2.3), is bij een nieuwbouwmogelijkheid voor twee woningen door middel van een aanduiding aangegeven dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter dient te zijn, tenzij de woningen aaneen gebouwd worden. Hierbij kan worden gedacht aan een twee-onder-een-kapwoning.

Afbeelding 10: Voorbeelden erfbebouwing en erfafscheiding.



Erfbebouwing

Voor de aan-, uit- en bijgebouwen (de erfbebouwing) zijn de volgende regels in het plan opgenomen:

- De erfbebouwing dient minimaal 3 meter achter de voorgevel te worden gesitueerd. Indien twee woningen ten opzichte van elkaar verspringen, dient de erfbebouwing 3 meter achter de verst van de weg gelegen woning gebouwd te worden (zie afbeelding 10).
- De oppervlakte van de erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 50 m².
- De op de plankaart opgetekende bouwgrans geldt ook voor de erfbebouwing. Voor het overige mag de erfbebouwing in principe in de erfgrans worden gesitueerd. In de meeste gevallen valt de gehele achtertuin in het bouwvlak.

- De goothoogte en hoogte van de erfbebouwing zijn respectievelijk maximaal 3 meter en 4,5 meter.
- Aan- en uitbouwen mogen zowel als bergruimte (berging en/of garage), als voor het wonen worden gebruikt (serre, slaapkamer en dergelijke). In vrijstaande bijgebouwen mag niet worden gewoond.

Voor de erfbebouwing zijn dus twee regelingen van kracht: enerzijds het bebouwingspercentage van 50%, anderzijds de maximale oppervlakte van 50 m². In de praktijk heeft de combinatie van beide normen de volgende betekenis:

- bij rijenwoningen zal veelal het bebouwingspercentage bepalend zijn voor de bouw mogelijkheden;
- bij vrijstaande woningen en bij de grotere percelen zal veelal het maximum van 50 m² van toepassing zijn.

Afbeelding 11: Rekenvoorbeelden erfbebouwing.

Woningcategorïe	Voorbeeld omvang en oppervlakte perceel	Maximum bij 50%	Voorbeeld
Rijenwoningen	6 bij 25 meter = 150 m ²	75 m ² bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ woning van 9 meter diep = 54 m² ▪ dan is erfbebouwing maximaal 75 - 54 = 21 m²
Twee onder een kap woning	9 bij 25 meter = 225 m ²	112,5 m ² bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ woning 6 bij 10 meter = 60 m² ▪ erfbebouwing is maximaal 50 m² ▪ totaal 110 m²
Vrijstaande woning	kavel van 500 m ²	250 m ² bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woning van 10 bij 10 meter = 100 m² ▪ erfbebouwing is maximaal 50 m² ▪ totaal 150 m²

Erfafscheidingen

Voor de erfafscheidingen is aangesloten op de regeling van de "vergunningsvrije bouwwerken" uit de Woningwet. Deze regeling houdt in dat de hoogte van erfafscheidingen in de voortuin maximaal 1 meter mag bedragen en in de achtertuin maximaal 2 meter. De grens tussen de voortuin en de achtertuin wordt bepaald door de voorgevelrooilijn. In de bouwverordening zijn regels opgenomen om te bepalen waar de voorgevelrooilijn ligt. Voor het bestemmingsplan is daarbij een directe koppeling gelegd met de plankaart. In de voorschriften is aangegeven dat de op de plankaart opgetekende bouwgrens als voorgevelrooilijn geldt. Dit heeft de volgende redenen:

- De bepalingen in de bouwverordening zijn vrij ingewikkeld en kunnen soms op meerdere manieren uitgelegd worden. Door de regeling op de plankaart op te nemen, ontstaat er veel meer duidelijkheid. Bovendien wordt deze duidelijkheid reeds vooraf gegeven.
- De regeling op de plankaart heeft als praktisch voordeel dat de toetsing van bouwvragen sneller plaats kan vinden.

Op hoeken van straten hebben woningen twee voorgevelrooilijnen. Dit heeft tot gevolg dat (een deel van) de zijtuin als voortuin moet worden aangemerkt. In zijtuinen is het in de meeste gevallen niet mogelijk om op de rand van het trottoir een schutting van 2 meter hoog te bouwen. Vanzelfsprekend is hier wel een groene afscheiding in de vorm van een haag mogelijk.

Vrijstellingsbepalingen

Enkele uitbreidingsmogelijkheden kunnen zo ingrijpend zijn, dat een nadere afweging noodzakelijk is om te bepalen of ze kunnen worden toegelaten. Deze afweging vindt plaats door het toepassen van een vrijstellingsprocedure. Het gaat daarbij met name om de volgende zaken:

- uitbreidingen aan de zijkant van de woning;
- het overschrijden van het bebouwingspercentage van 50%;
- het uitbreiden van de oppervlakte aan erfbebouwing tot 75 m², indien iemand aan huis een beroep uitoefent. Hierbij blijft wel het maximale bebouwingspercentage van 50% van toepassing.

Bij de toepassing van de laatste vrijstelling zal het gemeentebestuur zich terughoudend opstellen. In ieder geval dient vast te staan dat het wonen te allen tijde het hoofddoel blijft.

5.3. Overige functies en grondgebruik

Bestemmingen

Naast de woonbestemming kent het plan nog bestemmingen voor de regeling van het openbare gebied (zie hierna) en voor de niet-woonfuncties. In het laatste geval gaat het om de bestemmingen "Bedrijven" (artikel 6), "Molen" (artikel 7) en "Recreatie" (artikel 11).

Bouwen bij niet-woonbestemmingen

Net als voor woningen zijn ook voor de winkels, bedrijven en bijzondere functies op de plankaart bouwvlakken opgetekend. Alle bebouwing dient binnen deze bouwvlakken te worden gesitueerd. Op de plankaart zijn per bouwvlak maximale goot- en nokhoogten aangegeven.

Bedrijven

De bestemming "Bedrijven" heeft betrekking op de bestaande bedrijven in het plangebied. In principe zijn alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is de bedrijfsactiviteiten lijst van de VNG van 1999 opgenomen. Een aantal bedrijven in het plangebied heeft een zwaardere milieucategorie. Deze bedrijven zijn aangegeven op de plankaart. Hiervoor is een regeling opgenomen dat deze bedrijven kunnen blijven en dat bij vertrek een zelfde soort of minder belastend bedrijf terug mag komen op die locatie. Bij elk bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De maximale oppervlakte voor ge-

bouwen per bedrijf is opgenomen in een tabel in de voorschriften. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kan de oppervlakte worden vergroot naar het maximum dat eveneens in de tabel is aangegeven. Elk bedrijf mag in principe met 10% uitbreiden, met uitzondering van het bedrijf aan de Vissersweg 44. Op dit perceel vinden agrarische activiteiten plaats, er is een boomkwekerij gevestigd. Deze agrarische activiteiten hebben een omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf en zijn specifiek aan het buitengebied gebonden. De agrarische gronden vallen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", alleen de bedrijfsbebouwing valt binnen het bestemmingsplan "Kom Elst 2002". Daarom wordt het in deze specifieke situatie acceptabel geacht het maximale toegestane bebouwingsoppervlak ten behoeve van bedrijfsbebouwing via vrijstelling te vergroten met 50%.

Door middel van een aantal wijzigingsbevoegdheden heeft het plan flexibiliteit om zodoende in te kunnen spelen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Bij bedrijfsbeëindiging van een aantal bedrijven aan de Elsterstraatweg, is door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Er zijn twee wijzigingsgebieden op de plankaart aangegeven. Het eerste gebied het bedrijventerreintje aan de Elsterstraatweg. Het tweede is het perceel waar Pedro gevestigd is. Voor wijzigingsgebied 1 is bepaald dat minimaal 60% van het gebied gewijzigd moet worden bij de eerste toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De 60%-eis is met name opgenomen om te voorkomen dat de ondernemers op de individuele bedrijfskavels zelfstandig hun terrein ontwikkelen en er zodoende losse stedenbouwkundige eenheden ontstaan. Het college van burgemeester en wethouders wil er echter ook voor zorgen dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het moment dat er 1 van de 4 bedrijven niet weggaat. Met een eis van 100% wordt deze mogelijkheid uitgesloten. Tevens is voor dit gebied bepaald dat de minimale hoogte waarop gebouwd mag worden in verband met schadevrij bouwen 9,50 meter +NAP is.

Voor de overige bedrijven in het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in "Wonen". Er mag per bedrijf één woning aanwezig zijn. In bepaalde gevallen zou het niet ongewenst zijn wanneer twee woningen gebouwd worden na bedrijfsbeëindiging. Onder andere vanwege het kenmerkende van de Vissersweg dat de bebouwingsdichtheid vanaf de Elsterstraatweg richting het noorden afneemt, zijn hiervoor geen algemene criteria te formuleren. Daarnaast kan er sprake zijn van onvoorziene en bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld wijziging van de perceelsoppervlakte). Indien verzoeken worden ingediend voor het bouwen van twee woningen op een voormalig bedrijfsperceel, zal dit met inachtneming van vorenstaande per geval beoordeeld moeten worden. In die situatie kan een aanvraag met toepassing van artikel 19 WRO worden gehonoreerd.

De derde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de tabaksschuur aan de Vissersweg 44. Momenteel behoort dit gebouw bij het bedrijf. De tabaksschuur is niet praktisch in het gebruik voor het bedrijf. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan de tabaksschuur de bestemming "Wonen" krijgen. De oppervlakte van het woonperceel dient minimaal 500 m² te bedragen en de uiterlijke verschijningsvorm van de tabaksschuur mag niet worden aangetaast.

Molen

Voor de molen 't Wissel is de bestemming "Molen" opgenomen. Op de plaats van de molen is een bouwvlak getekend. De molen heeft een molenfunctie, dat wil zeggen dat deze gebruikt mag worden voor het malen van meel. De bestaande uiterlijke verschijningsvorm dient hier gehandhaafd te worden.

Recreatie

Een klein deel van de camping "De Tabaksschuur" valt binnen het plangebied. Het betreft een deel van de parkeergelegenheid. Voor dit gebied is de bestemming "Recreatie" opgenomen. Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

Openbaar gebied

Voor het openbaar gebied is volstaan met een relatief globale en flexibele regeling. Daarbij zijn de wegen, inclusief de groenstroken en bermen, in één verkeersbestemming ondergebracht. De inrichting van de wegen is niet op de plankaart vastgelegd. Vanzelfsprekend blijft wel de bestaande situatie op de ondergrond staan.

Het deel van het terrein van de kraanmachinistenschool dat door Rijkswaterstaat ontwikkeld wordt in het kader van de Beleidslijn ruimte voor de rivier, heeft de bestemming "Natuur" gekregen. Hierin is het mogelijk natuurwaarden te ontwikkelen en waterpartijen aan te leggen.

In het bestemmingsplan behoeven voor het openbare gebied niet of nauwelijks bouwbepalingen te worden opgenomen, omdat hiervoor andere wettelijke regelingen bestaan:

- in de eerste plaats zijn er de "vergunningvrije bouwwerken", waardoor het bouwen van onder meer straatmeubilair, verkeersborden, lantaarnpalen en schakelkasten zonder meer is toegestaan;
- in de tweede plaats is er de regeling van de "meldingsplichtige bouwwerken": burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen in het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van onder meerabri's en nutsgebouwtjes tot een inhoud van 50 m³ en een hoogte van 2,7 meter.

Bij de herinrichting van wegen en straten zal aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid voor invaliden.

Waterstaatsdoeleinden

De dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden" geldt voor de Elsterstraatweg en het gebied ten zuiden daarvan. Het bouwen in dit gebied is toegestaan mits dit de waterstaatkundige belangen niet schaadt.

Vrijstelling aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

In de gemeente bestaat reeds een ruim aantal jaren het beleid, dat aan huis een zogenoemd vrij beroep mag worden uitgeoefend, mits het wonen door de eigenaar hoofddoel blijft. In

het voorliggende bestemmingsplan is dan ook een vrijstellingsbepaling opgenomen om het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf mogelijk te maken. Vanzelfsprekend is deze vrijstelling aan een aantal randvoorwaarden gebonden. Om te voorkomen dat woningen aan hun functie onttrokken worden, mag bijvoorbeeld slechts een deel van de woning en/of bijgebouwen voor een aan huis gebonden beroep gebruikt worden. Er mag ook geen hinder optreden voor de omgeving.

Molenbiotoop

Voor bouwen in de omgeving van de molen dient de molenbiotoop in acht worden genomen. Deze molenbiotoop heeft betrekking op de op de plankaart aangegeven molenbeschermingszone. Hiervoor is de molenbiotoop overgenomen uit 'De biotoop van de molens in de provincie Utrecht 1998' van de Stichting De Utrechtse Molens. De maximale bouwhoogte op een bepaalde afstand tot de molen wordt als volgt bepaald: op een afstand tot 100 meter van de molen mag niet gebouwd worden. Voor afstanden die groter zijn dan 100 meter geldt: afstand tot molen / 50 + 2,3. In de omgeving van de molen is echter bebouwing aanwezig die de molenbiotoop hebben aangetast. Op de plaatsen waar de bebouwing hoger is dan de maximaal bepaalde hoogte is de molenbiotoop niet van toepassing, met dien verstande dat de nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan de reeds aanwezige bebouwing.

Aanlegvergunningen

Voor het beplanten van de gronden rond de molen met hoogopgaand houtgewas is een schriftelijke vergunning vereist van burgemeester en wethouders. Voor beplanting geldt dezelfde molenbiotoop als voor bebouwing.

Daarnaast is in het plan een aanlegvergunningplicht opgenomen voor graafwerkzaamheden voor het gebied ten noorden van de Elsterstraatweg, om potentiële archeologische waarden veilig te stellen.

Wijzigingsbevoegdheid

Ten behoeve van het verplaatsen van de molen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bevoegdheid bestaat uit twee onderdelen. Ten eerste mag de bestemming molen worden gewijzigd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat er geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. De molenbeschermingszone kan dan van de plankaart verwijderd worden.

Om de molen op de gewenste locatie te kunnen herbouwen, mag de bestemming "Natuur" nabij de aanduiding op de plankaart worden gewijzigd in de bestemming "Molen". Hierbij dient de bestaande molen te worden herbouwd, waarbij ook de hoogte en het bebouwingsoppervlak gehandhaafd dient te worden. Om de windvang van de molen ook op deze locatie te kunnen waarborgen, mag in wijzigingsgebied III op de plankaart de aanduiding 'molenbeschermingszone' worden toegevoegd.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt hangt af van particuliere initiatieven. De kosten voor de bouw van woningen, verplaatsing van de molen, bodemsanering en dergelijke komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen financiële risico's voor de gemeente verbonden aan het plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft tijdens de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan reeds een informatie- en discussieavond plaatsgevonden op 4 november 1999, waarbij de bewoners van Elst ideeën hebben kunnen inbrengen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Elst.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op de in Amerongen gebruikelijke wijze in de inspraak gebracht. Een samenvatting en de beantwoording van de reacties in het kader van het artikel 10 Bro overleg zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk. Het verslag van de inspraakavond op 26 juni 2000 en de beantwoording van de inspraakreacties zijn als bijlage aan deze plan-toelichting toegevoegd.

Het bestemmingsplan Kom Elst 2001 is in juni 2001 voor advies naar de Provinciale Planologische Commissie (PPC) gestuurd. De PPC heeft op 19 september haar reactie gegeven op het bestemmingsplan. De reactie en de beantwoording hiervan is als bijlage aan deze plan-toelichting toegevoegd.

7. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

7.1. Inleiding

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg overeenkomstig artikel 10 van het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" is het concept-bestemmingsplan "Kom Elst 2000" toegezonden aan:

1. Inspectie Ruimtelijke Ordening West;
2. Inspectie Volkshuisvesting;
3. Inspectie Milieuhygiëne Noordwest;
4. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen;
5. Gemeente Rhenen;
6. NKM Netwerken;
7. KPN Telecom, afdeling UTN-leidingbeheer, rayon midden;
8. Waterleidingbedrijf Midden-Nederland;
9. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden;
10. Stichting Het Utrechts Landschap;
11. REMU, regio Utrecht;
12. Stichting Amerongen Intact;
13. Vereniging voor Dorp en Natuur;
14. Staatsbosbeheer, regio Zuid-Holland-Utrecht;
15. Kamer van Koophandel, Utrecht en omgeving;
16. Rijkswaterstaat, Directie Oost-Nederland;
17. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Van de bovenstaande instanties hebben de instanties genoemd onder nummer 1 (mede namens 2 en 3), 4, 5, 8, 13, 14, 15, 16 en 17 schriftelijk gereageerd. Tevens heeft de Stichting De Utrechtse Molens gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Staatsbosbeheer (14) zag geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen. De reacties zijn in deze notitie samengevat en beantwoord. De overige instanties hebben niet gereageerd.

7.2. Provincie Utrecht

- a. De provincie wijst erop dat uitbreiding van Elst niet past binnen het beleid, zoals dat in het Streekplan Provincie Utrecht is vastgelegd. De mogelijkheden voor nieuwe woningbouw vallen buiten de bebouwingscontour. Deze locaties hebben hier de aanduiding 'Landelijk Gebied 4'.

Antwoord: In tegenstelling tot hetgeen de provincie veronderstelt, is er geen sprake van een uitbreiding van Elst. Zowel op het terrein van de Kraanmachinistenschool als op het bedrijventerrein is geen nieuwe, maar gedeeltelijk een andere stedelijke functie geprojecteerd. Het overige deel wordt teruggegeven aan de natuur. De aanduiding 'Landelijk Gebied 4' op de streekplankaart is totaal misplaatst. In gebieden met deze aanduiding zou een verweving van natuurwaarden en grondgebruik moeten bestaan. Gebieden met deze aanduiding bevatten aanmerkelijke natuurwaarden met als niet-strijdig grondgebruik de bestaande agrarische bedrijvigheid of het huidig recreatief gebruik. Ten tijde van de vaststelling van het streekplan was hier geen sprake van. De delen van het plangebied van het bestemmingsplan die buiten de bebouwingscontour zijn gesitueerd, hebben namelijk

al decennia lang een stedelijke functie. Onder punt b. wordt hierop uitgebreid ingegaan. Het college van burgemeester en wethouders steekt overigens wel de hand in eigen boezem. In het kader van de vaststellingsprocedure van het streekplan had het de provincie op deze onvolkomenheid moeten wijzen. Echter, de status van de aanduidingen was ten tijde van de vaststelling van het streekplan anders dan deze nu in de praktijk wordt gehanteerd. Dit alles kan naar de mening van het college van burgemeester en wethouders niet betekenen dat het stedelijk gebied nu als het ware is wegbestemd. Als dat het doel was geweest had de tekst in de toelichting van het streekplan dit moeten vermelden.

- b. De opvatting dat de aanwezige bebouwing buiten de bebouwingscontour het mogelijk maken van nieuwbouw rechtvaardigt, deelt de provincie niet. De aanwezige bebouwing is grotendeels gerealiseerd op plaatsen waar geen bestemmingsplan van kracht is. De provincie heeft de gemeente meerdere malen aangespoord om hier een bestemmingsplan voor vast te stellen.

Antwoord: Niet het feit dat er woningbouw buiten de bebouwingscontour is gesitueerd is de rechtvaardigingsgrond, maar het feit dat al jaren een stedelijke functie op het terrein van de Kraanmachinistenschool en het bedrijfsterrein gevestigd zijn. De suggestie wordt tevens gewekt dat de gemeente misbruik heeft gemaakt van het ontbreken van een bestemmingsplan ter plaatse. Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat deze suggestie apert onjuist is. In artikel 10, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat de gemeenteraad voor gebieden buiten de bebouwde kom een bestemmingsplan diende vast te stellen. Voor gebieden binnen de bebouwde kom was dit facultatief. Beide terreinen hadden destijds al een stedelijke functie en behoorden bij de bebouwde kom van Elst. In het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" uit 1960 had het terrein van de Kraanmachinistenschool bovendien al een bedrijfsbestemming. Bij de herziening van dit plan (het bestemmingsplan "Landelijk gebied" uit 1980) heeft het terrein een meer op het feitelijk gebruik toegesneden bestemming gekregen, te weten "Bijzondere doeleinden" met de nadere aanduiding "Trainingsschool voor de bouwnijverheid".

- c. Voorts wijst de provincie erop dat een eventuele afwijkingsprocedure van het streekplan moet zijn afgerond voordat het vastgestelde bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten wordt toegezonden. In dit kader wordt opgemerkt dat een genuanceerde benadering van de bebouwingscontour op zijn plaats is. Op basis van de feitelijke situatie zou een goede argumentatie gevonden kunnen worden om een afwijkingsprocedure toe te passen voor de bebouwing aan weerszijden van de Elsterstraatweg tot de kruising met de Fabrieksweg/Bosweg.

Antwoord: Het college van burgemeester en wethouders weet dat een afwijkingsprocedure van het streekplan noodzakelijk is om woningbouw buiten de bebouwingscontour uit het streekplan toe te staan. Uit de beantwoording van de vorige punten zal duidelijk geworden zijn dat ook de omgeving Molenweg op historische gronden hierbij betrokken dient te worden.

- d. In de toelichting wordt aangegeven dat het bestemmingsplan grotendeels een conserverend karakter heeft. De provincie constateert echter dat door de flexibiliteitsbepalingen

in het plan en het relatief grote aantal toegestane nieuwbouwwoningen geen sprake meer is van een conserverend plan. Volgens de provincie ontbreekt een goede motivatie voor de bouw van zo veel woningen in Elst. Dit is zeker van belang indien mogelijk een afwijkingsprocedure voor de bebouwingscontour in het streekplan gevolgd gaat worden.

Antwoord: Het woord grotendeels geeft aan dat niet het gehele plan een conserverend karakter heeft. De motivering voor nieuwe woningbouw in Elst is met name te vinden in de kansen die het gemeentebestuur krijgt doordat de Kraanmachinistenschool uit Elst is vertrokken en dat de bedrijven op het bedrijventerrein hebben aangegeven dat te willen doen. Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren wat de best passende alternatieve functie op beide terreinen is. Gelet op aanwezige woonbebouwing in de directe omgeving en de ligging aan de rand van een gebied met natuurwaarden is geconcludeerd dat een voortzetting van activiteiten met een bedrijfsmatig karakter (N.B. ook de Kraanmachinistenschool had dit karakter) niet wenselijk was. Omdat daarbij tevens rekening diende te worden gehouden met de economische waarde van beide terreinen, is gekozen voor een gedeeltelijke woningbouwontwikkeling. Het overige deel (ongeveer 3,5 van de 5 ha) zal terug worden gegeven aan de natuur, waarmee in de ogen van het college een goed afgewogen invulling voor het terrein is gevonden. Met het oog op de omgevingskarakteristiek is vervolgens de keuze gemaakt voor twee gebieden met een lage bebouwingsdichtheid. Zo kan een meer geleidelijke overgang naar het omliggende gebied worden bewerkstelligd.

- e. Tevens verbaast het de provincie dat in de plantoelichting niet gerefereerd wordt aan het veelvuldig gevoerde overleg tussen gemeente en provincie over een passende invulling van het kraanmachinistenterrein en een oplossing voor de bodemsaneringproblematiek op dit terrein en het bedrijventerrein. In de werkgroep is gesproken over het mogelijk verplaatsen van de bedrijven op het bedrijventerrein naar het terrein van de kraanmachinistenschool. Hieraan gekoppeld kan het bedrijventerrein worden gesaneerd en ontstaat de mogelijkheid voor woningbouw op deze locatie. Dat deze oplossing in het bestemmingsplan niet is meegenomen vindt de provincie teleurstellend en een gemiste kans. Er wordt aanbevolen deze suggestie serieus in heroverweging te nemen.

Antwoord: In het licht van de vorige opmerkingen waarin wordt gesteld dat de locatie van de Kraanmachinistenschool buiten de bebouwingscontour valt, juicht het college van burgemeester en wethouders deze opmerking van harte toe. In het recente verleden erkende de provincie dat een alternatieve stedelijke functie na het vertrek van de Kraanmachinistenschool een passende invulling zou kunnen zijn. De desbetreffende bedrijven hebben echter te kennen gegeven uit Elst te willen vertrekken. Heroverweging van deze suggestie is derhalve niet aan de orde. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is woningbouw op het terrein van de Kraanmachinistenschool gelet op het waardevolle karakter van de omgeving overigens een optie die te prefereren is boven een bedrijfsmatige invulling.

- f. Het is onvoldoende duidelijk op welke wijze met de geconstateerde gevallen van bodemverontreiniging wordt omgegaan en welke consequenties hieraan verbonden wor-

den. Er kan niet beoordeeld worden of de locaties geschikt zijn voor de beoogde functies. De haalbaarheid en wenselijkheid van de beoogde bestemmingen kan pas beoordeeld worden als bekend is welke saneringsinspanningen nodig zijn. Hiervoor zal in de wijzigings- en uitwerkingsvoorschriften nadere bepalingen moeten worden opgenomen. Ook in relatie met de economische uitvoerbaarheid zal ook over de financiële gevolgen voor het plan in de toelichting meer duidelijkheid moeten worden verstrekt.

Antwoord: De voorschriften worden op dit punt aangepast. Ook de toelichting wordt hierover aangevuld.

- g. De bewering in de toelichting dat bij de 50 dB(A) contour van de steenfabriek voor woningbouw binnen deze contour bij Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde kan worden aangevraagd is niet juist. Het college van burgemeester en wethouders heeft als bevoegd gezag een milieuvergunning verleend en is derhalve ook verantwoordelijk voor alle geluidsaspecten in het kader van de Wet milieubeheer.

Antwoord: In het voorontwerp-bestemmingsplan is er ten onrechte vanuit gegaan dat de steenfabriek is aan te merken als inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer. Er dient derhalve voor de steenfabriek geen geluidscontour op de plankaart te worden opgenomen. Deze contour is van de plankaart verwijderd. De opmerking dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is, is correct. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

- h. Met betrekking tot wegverkeerslawaai is in de toelichting opgenomen dat voor de bouw van twee woningen op de hoek van de Elsterstraatweg/Fabrieksweg een hogere grenswaarde zal worden aangevraagd. Deze hogere grenswaarde is inmiddels door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De tekst hierover moet derhalve worden aangepast. Voor de overige potentiële woningbouwlocaties raadt de provincie aan zo vroeg mogelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren en de resultaten hiervan in een ambtelijk vooroverleg te bespreken.

Antwoord: De tekst is aangevuld. De resultaten van het akoestisch onderzoek zullen te zijner tijd in het ambtelijk vooroverleg worden besproken. Overigens wordt overwogen om voor beide locaties te gaan werken met zogenaamde 'dove' gevels.

- i. Gelet op de ligging van het plangebied aan de Nederrijn dient meer aandacht geschonken te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. In dit kader wordt opgemerkt dat recentelijk een kade rond de bebouwing van Elst is aangelegd, die de bebouwing op een lager niveau beschermt dan de primaire waterkering. Delen van deze kade zijn niet aangegeven op de plankaart. Verder wordt erop gewezen dat nauwelijks aandacht wordt geschonken aan de overstromingsrisico's. Voorts is volgens de provincie de tekst met betrekking tot de beleidslijn Ruimte voor de rivier onvoldoende helder en scherp geformuleerd. In dit kader is het ook niet duidelijk waarop de getallen met betrekking tot schadevrij bouwen zijn gebaseerd. In de optiek van de provincie verdient het de aanbeveling om de hoogwaterlijn door middel van een aanduiding op de plankaart aan te geven. Met betrekking tot de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" bestaat onduidelijkheid over de bepaling dat bouwen is toegestaan indien de waterstaatkundige belangen

niet worden geschaad. Het zou zinvol zijn dit nader toe te lichten. De provincie gaat er verder vanuit dat het plan in het kader van het artikel 10 Bro overleg eveneens is toegezonden aan Rijkswaterstaat en het waterschap.

Antwoord: Er wordt een paragraaf aan de toelichting toegevoegd waarin waterhuishoudkundige aspecten behandeld worden. De kade wordt hierin ook genoemd. Deze kade is inderdaad niet aangegeven op de kaart. Het betreft een inrichtingsaspect en dat hoort niet thuis op de plankaart. De tekst met betrekking tot de beleidslijn van de rivier wordt aangevuld (zie ook reactie Rijkswaterstaat). De mogelijkheden voor woningbouw op het terrein van de kraanmachinistenschool zijn mede gebaseerd op die hoogwaterlijn. Deze hoogwaterlijn is bepalend en is op de plankaart opgenomen. Voor het bedrijventerrein geldt de uitzonderingssituatie, hiervoor is geen hoogwaterlijn aangegeven. Het plan is in het kader van het artikel 10 overleg inderdaad toegezonden aan Rijkswaterstaat en het waterschap.

- j. Naar mening van de provincie is ten onrechte geen aandacht besteed aan de cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied. Er wordt aangeraden hierover een afzonderlijke paragraaf toe te voegen aan de toelichting. In dit verband wordt opgemerkt dat op de plankaart de aanduidingen van het rijksmonument de molen 't Wissel en een aantal MIP-objecten ontbreken. Voorts wordt opgemerkt dat in het plan geen rekening wordt gehouden met de hoge archeologische verwachtingswaarde in het gebied ten noorden van de Elsterstraatweg. Er wordt voorgesteld deze gebieden met een aanduiding op de plankaart aan te geven met hieraan een regeling ter bescherming van de waarden te koppelen.

Antwoord: De archeologische waarden waarover de provincie spreekt, zijn niet gelegen binnen het plangebied. Derhalve wordt hieraan geen aandacht besteed. Het feit dat een gebouw een monument is, is niet planologisch relevant en hoeft daarom niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Wel wordt meerwaarde gezien in het indicatief opnemen van de aanduiding 'monument' op de plankaart. De toelichting en de plankaart zullen hiermee worden aangevuld.

- k. Met het oog op de gewenste beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van de bedrijven op het bedrijventerrein wordt in overweging gegeven deze bedrijven een meer specifieke bedrijfsbestemming te geven. Hierdoor kan meer sturing worden gegeven aan de gewenste ontwikkeling tot woningbouwlocatie.

Antwoord: Het is in de ogen van het college van burgemeester en wethouders weliswaar gewenst dat op deze locatie woningen worden gebouwd, maar de herontwikkeling hangt af van particuliere initiatieven. Zolang dit niet gebeurt moet het wel mogelijk blijven dat bij bedrijfsbeëindiging een ander bedrijf zich vestigt. De sturing aan de ontwikkeling van het gebied vindt plaats door middel van de bepaling dat minimaal 60% van het wijzigingsgebied ontwikkeld dient te worden.

- l. Los van de aanvaardbaarheid van het uit te werken woongebied en de wijzigingsgebieden is de provincie van mening dat het plan onvoldoende duidelijkheid biedt over de beoogde inrichting van de gebieden en de toegestane bebouwingsmogelijkheden. Nadere

toelichting, specificering en aanvulling wordt noodzakelijk geacht.

Antwoord: Volgens artikel 13, lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 dient het bestemmingsplan bij een uitwerkingsverplichting de doelstellingen van het uit te werken plan op zodanige wijze aan te geven, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen van dat plangebied. Voor de wijzigingsgebieden en het uit te werken woongebied is aangegeven hoeveel woningen maximaal gerealiseerd mogen worden, dat er uitsluitend eengezinswoningen gebouwd mogen worden, welke afstanden tot andere bestemming in acht dienen te worden genomen et cetera. De voorschriften worden aangevuld met de bepaling dat de woningen maximaal twee bouwlagen mogen hebben. Het is niet duidelijk welke bepalingen de provincie verder nog zou willen zien in de voorschriften. Als op dit moment de verkaveling en woningtypen al vast zouden staan, dan was vanzelfsprekend een gedetailleerde plansystematiek toegepast. Hierover bestaat echter nog geen duidelijkheid. Overigens wordt de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4 op een aantal punten aangescherpt.

- m. De in de voorschriften gehanteerde molenbiotoop voor de molen 't Wissel behoeft nadere uitleg in de toelichting. Hierbij kan verwezen worden naar de uitgave "De Biotoop van de molens in de provincie Utrecht 1998" en kan worden aangegeven in hoeverre de gehanteerde biotoop overeenkomt met de hierin voorgestelde biotoop.

Antwoord: De molenbiotoop wordt overgenomen uit deze uitgave. In de toelichting wordt een verwijzing naar deze uitgave toegevoegd.

- n. Gezien het ontbreken van een informatie over de economische uitvoerbaarheid van het plan in de toelichting, kan de provincie hier nog geen oordeel over geven. Er wordt speciale aandacht gevraagd voor de financiële consequenties van de geconstateerde bodemsaneringproblematiek. Tevens wordt er vanuit gegaan dat de toelichting wordt aangevuld met de resultaten van inspraak en artikel 10 overleg.

Antwoord: De toelichting wordt met beide onderdelen aangevuld. Hierin wordt ook aandacht besteed aan de kosten van de bodemsanering.

- o. De provincie beoordeelt de beschrijving in hoofdlijnen bij het uit te werken woongebied te vaag en te globaal. Deze behoeft nadere aanvulling en precisering. Tevens moet in de uitwerkingscriteria bepalingen worden opgenomen inzake de geluidscontour van de steenfabriek en de noodzakelijke sanering van de bodemverontreiniging. Voor de duidelijkheid kan hier eveneens een verwijzing worden aangebracht naar de molenbiotoop. De bedoeling van afwijking van afdeling 3.4, artikel 3:11 (termijn terinzagelegging ontwerp uitwerkingsplan) van de Algemene wet bestuursrecht wordt niet ingezien door de provincie en behoeft nadere toelichting.

Antwoord: Zie ook het antwoord bij punt l. De voorschriften, waaronder de beschrijving in hoofdlijnen, worden op een aantal punten aangescherpt. Tevens worden bepalingen in voorschriften over sanering opgenomen. De verwijzing naar de molenbiotoop is niet nodig. Deze biotoop is opgenomen in de algemene bouwbeoordelingen en geldt dus voor alle bebouwing, ook die gerealiseerd wordt na uitwerking of wijziging. De afwijking van de

termijn uit de Awb wordt geschrapt.

- p. De wijzigingscriteria bij de bestemming "Bedrijven" zijn naar mening van de provincie eveneens te vaag en globaal. Er moet hier ook een bepaling aan worden toegevoegd inzake het schadevrij bouwen en de noodzakelijke bodemsanering. Voorts wordt er op gewezen dat de bestemming "Groen" niet in het moederplan voorkomt en zonder nadere bestemmingsbepalingen niet in de wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen.
Antwoord: Ook hier wordt een bepaling omtrent de maximale bouwhoogte toegevoegd. De Wet op de Ruimtelijke Ordening kent de verplichting niet dat een bestemming die niet in het bestemmingsplan voorkomt, niet in een wijzigingsplan opgenomen mag worden.
- q. Bij de bestemming "Molen" dienen volgens de provincie nadere bepalingen te worden opgenomen inzake de maatvoering van de toegestane bebouwing binnen het bouwvlak. Dit met het oog op mogelijke vervanging of uitbreiding van de bestaande bebouwing.
Antwoord: De molen is een rijksmonument. Vervanging of uitbreiding van de molen zal getoetst moeten worden aan de monumentenwet. Nadere bepalingen zijn derhalve niet nodig in het bestemmingsplan.
- r. Er wordt aangenomen dat in artikel 9 ("Natuur") met 'de Wet' de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt bedoeld.
Antwoord: Dat klopt. In de tekst wordt de volledige naam van de wet opgenomen.
- s. Het verdient aanbeveling duidelijk tot uitdrukking te brengen in artikel 10, lid 2, sub b. dat zowel de dijkbeheerder (waterschap) als de rivierbeheerder (Rijkswaterstaat) zullen worden gehoord.
Antwoord: De voorschriften worden aangevuld.
- t. De bedoeling van artikel 14, lid 1, sub b. kan vooralsnog niet worden ingezien door de provincie en behoeft nadere toelichting.
Antwoord: Het bedoelde artikel heeft betrekking op de 50 dB(A)-contour van de steenfabriek. Deze contour is echter ten onrechte opgenomen op de kaart. In het voorontwerpbestemmingsplan is er ten onrechte vanuit gegaan dat de steenfabriek een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer is, waarbij de 50 dB(A)-contour op de plankaart opgenomen dient te worden. De contour wordt dan ook verwijderd van de plankaart. Artikel 14 wordt geschrapt uit de voorschriften.

7.3. Inspectie Ruimtelijke Ordening West

- a. De inspecteur reageert mede namens de Inspecteur Volkshuisvesting en Inspecteur Milieuhygiëne. De inspecteur kan niet instemmen met de bestemming "Uit te werken woongebied" en de wijzigingsbevoegdheid om op huidige bedrijfspercelen woningbouw mogelijk te maken. De locaties liggen (gedeeltelijk) buiten de bebouwingscontour zoals die in het Streekplan van de provincie Utrecht is vastgelegd. Deze gronden hebben in het streekplan de aanduiding 'Landelijk gebied 4', dat gekenmerkt wordt door verweving van natuurwaarden en grondgebruik. Het bouwen van woningen past volgens de in-

specteur niet in dit beleid. Verzocht wordt om de woningbouw te beperken tot het gebied dat binnen de bebouwingscontour rond Elst ligt.

Antwoord: Zie de beantwoording onder punt a en b van de reactie van de provincie Utrecht.

- b. Het plan kenmerkt zich door een te globale opzet van toelichting en voorschriften. In de toelichting ontbreekt een duidelijke motivatie voor de noodzaak van extra woningbouw buiten de contour.

Antwoord: Na het vertrek van de Kraanmachinistenschool is een nieuwe functie op het terrein noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren naar mogelijke alternatieve functies op het terrein. Uitgangspunt was dat het gebied grotendeels in het kader van de uitvoering van 'Ruimte voor de rivier' zou worden teruggegeven aan de natuur. Omdat er tevens rekening diende te worden gehouden met de economische waarde het terrein, is naast terug-gave aan de natuur ook gekozen voor een gedeeltelijke woningbouwontwikkeling. Er zal ongeveer 3,5 van de 5 ha worden teruggegeven aan de natuur, waarmee in de ogen van het college een goed afgewogen invulling voor het gehele terrein is gevonden. Een gedeeltelijk intensievere ontwikkeling is noodzakelijk om planschadeclaims te voorkomen. De gronden waren immers bestemd voor een opleidingscentrum. Rijkswaterstaat en Dienst Landelijk Gebied hebben weliswaar belangstelling voor het terrein, maar zijn van mening dat het terrein de economische waarde van natuurgrond heeft. Aangezien het de gemeente Amerongen eveneens aan middelen ontbreekt om de eigenaar schadeloos te stellen, is dit geen optie. Gelet op aanwezige woonbebouwing in de directe omgeving, de ligging aan de rand van een gebied met natuurwaarden is geconcludeerd dat een voortzetting van activiteiten met een bedrijfsmatig karakter (N.B. ook de Kraanmachinistenschool had dit karakter) niet wenselijk was en is geopteerd voor een invulling met woningbouw. De woonkwaliteit zal gelet op de ligging aan de rivier zeer hoogwaardig zijn. Op het bedrijventerrein gaat het college van burgemeester en wethouders er van uit dat een win-win-situatie bereikt kan worden. De huidige bedrijfsactiviteiten zorgen voor een discontinuïteit in de dorpsbebouwing. Bovendien heeft de bedrijvigheid een niet dorps uitstraling. Woningbouw op deze locatie verbetert zowel de uitstraling en maakt dat het dorpskarakter van Elst wordt versterkt. De toelichting wordt op een aantal punten met deze motivering aangevuld.

- c. De inspecteur is van mening dat de voorschriften van het plan te globaal zijn en teveel mogelijkheden voor bebouwing en functieverandering biedt. Het gaat hierbij om het volgende: in de bestemming "Wonen" is geen maximum bouwvolume opgenomen, terwijl volgens de Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied Provincie Utrecht in het buitengebied een maximum woninginhoud van 600 m³ is toegestaan. Binnen de bestemming "Bedrijven" is de mogelijkheid tot vestiging van (zelfstandige) kantoren. Dit is strijd met locatiebeleid en de natuurwaarden van het gebied. De uit te werken bestemming op het terrein van de voormalige kraanmachinistenschool biedt ten slotte onvoldoende rechtszekerheid. De inspecteur stelt een gedetailleerdere opzet van het bestemmingsplan voor.

Antwoord: De keuze van de plansystematiek is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Onder punt a en b van de beantwoording van de reactie van de provincie Utrecht is aangegeven dat het plangebied geen deel uitmaakt van het buitengebied, maar al decennia behoort tot de bebouwde kom van Elst. Aan de voorschriften is toegevoegd dat zich uitsluitende lokaal gebonden kantoren mogen vestigen binnen de bestemming "Bedrijven". De opmerking over de natuurwaarden is gezien de feitelijke situatie ter plaatse totaal misplaatst. Het college van burgemeester en wethouders adviseert de Inspectie voortaan een bezoek ter plaatse te brengen. De beschrijving in hoofdlijnen in de uit te werken woonbestemming wordt op een aantal punten aangescherpt. Overigens is onduidelijk hoe de rechtszekerheid in het geding zou kunnen komen.

- d. De inspecteur wijst erop dat bij de beschrijving van het rijksbeleid geen aandacht wordt geschonken aan de Interdepartementale Beleidsnota Belvédère over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening. Het plangebied maakt deel uit van het Kromme Rijngebied/Utrechtse Heuvelrug, dat is aangewezen als aandachtsgebied. Aandacht voor deze nota is gewenst.

Antwoord: De toelichting wordt aangevuld met het beleid van de nota Belvédère.

- e. Met betrekking tot de beleidslijn Ruimte voor de rivier verwijst de inspecteur naar de reactie van Rijkswaterstaat.

Antwoord: De reactie van Rijkswaterstaat is in paragraaf 7.7 beantwoord.

7.4. Gemeente Rhenen

De gemeente Rhenen wijst erop dat in het verleden afspraken zijn gemaakt over het opnemen van een vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de Elsterstraatweg. Bij de reconstructie van deze weg wordt dit niet meer als vereist onderdeel meegenomen. Onlangs heeft het gemeentebestuur van Rhenen een uitwerkingsplan vastgesteld, waarin een langzaamverkeersroute is opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een fietspad langs de Elsterstraatweg. Tevens wordt erop gewezen dat door het toevoegen van de inbreidingslocatie op de hoek met de Vissersweg het profiel van de Elsterstraatweg te smal wordt voor een vrijliggend fietspad. De gemeente Rhenen verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Antwoord: De verhouding tussen openbare en particuliere grond ter plaatse wijzigt niet. Bovendien blijft het profiel breder dan aan de andere kant van de gemeentegrens. Het college van burgemeester en wethouders ziet dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

7.5. Waterleidingbedrijf Midden-Nederland

Het waterleidingbedrijf wijst erop dat bij iedere openbare weg waarlangs leidingen en kabels worden gelegd een strook openbare grond dient te worden gereserveerd. Deze strook moet vrij blijven van gesloten verharding en beplanting. Verder wordt er op gewezen dat de grond-samenstelling van de leidingstroken zodanig moet zijn dat leidingen zonder gevaar voor verontreiniging van het drinkwater en aantasting en beschadiging van het leidingmateriaal kunnen worden gelegd en onderhouden. Indien verontreiniging van de bodem geconstateerd wordt bij het (her)leggen van leidingen zullen de extra te maken kosten in rekening worden

gebracht bij de gemeente. Verzocht wordt om hier, in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan, bij uitwerking en uitvoering rekening mee te houden.

Antwoord: Bij de aanleg van leidingen zal rekening gehouden worden met de genoemde eisen. Deze eisen zijn niet planologisch relevant en horen derhalve niet thuis in een bestemmingsplan.

7.6. Kamer van Koophandel

- a. De functiewijziging van bedrijvigheid naar woningbouw betekent dat per saldo het aantal bedrijfslocaties in de gemeente substantieel zal afnemen. De Kamer van Koophandel (KvK) vraagt of elders in de gemeente of regio actief beleid wordt gevoerd om te voorzien in de ruimtebehoefte voor gevestigde lokale ondernemers.

Antwoord: De desbetreffende bedrijven hebben aangegeven dat zij het voornemen hebben om op termijn te vertrekken naar een locatie buiten de gemeentegrenzen. Derhalve heeft het college van burgemeester en wethouders een stedenbouwkundige verkenning laten uitvoeren naar een eventueel alternatieve invulling van de desbetreffende terreinen. De huidige situatie waarin de bedrijven in de bebouwde kom, temidden van de woningbouw gevestigd zijn, is naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders -mede gelet op hun uitstraling- verre van optimaal. De vestigingsmogelijkheden van lokale ondernemers heeft vanzelfsprekend de aandacht van het gemeentebestuur van Amerongen. De gemeente beschikt echter niet over locaties.

- b. De Kamer van Koophandel benadrukt dat de milieueisen van de gevestigde bedrijven niet mogen worden verzaamd door het toestaan van woningbouw nabij deze bedrijven.

Antwoord: De gevestigde bedrijven kunnen hun activiteiten voortzetten op basis van de verleende milieuvergunning. De aanwezigheid van de bedrijven is een randvoorwaarde bij ontwikkeling van woningbouw. De milieueisen zullen derhalve niet worden verzaamd. Deze bepaling is expliciet in de voorschriften opgenomen als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

- c. De KvK stelt voor om de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid dat minimaal 60% van het bedrijventerrein herontwikkeld dient te worden te veranderen naar 100%. Gedeeltelijke herontwikkeling draagt het risico in zich dat de nog gevestigde bedrijven worden belemmerd in hun activiteiten. Bovendien zou het een nadelige invloed hebben op de kwaliteit van de herin te richten locatie.

Antwoord: De bestaande bedrijven zullen niet worden beperkt in hun activiteiten (zie antwoord punt b). Het heeft ook de voorkeur van het college van burgemeester en wethouders dat de hele locatie in één keer wordt ontwikkeld. Zodoende is het mogelijk om één stedenbouwkundig plan te maken. De 60%-eis is met name opgenomen om te voorkomen dat de ondernemers op de individuele bedrijfskavels zelfstandig hun terrein ontwikkelen en er zodoende losse stedenbouwkundige eenheden ontstaan. Het college van burgemeester en wethouders wil er echter ook voor zorgen dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het moment dat er 1 van de 4 bedrijven niet weggaat. Met een eis van 100% wordt deze mogelijkheid uitgesloten.

- d. Het valt de KvK op dat de bebouwingsgrenzen rond de bedrijven erg strak liggen om de huidige bebouwing. Dit biedt weinig perspectief in het geval een bedrijf fysiek wil uitbreiden. De KvK stelt voor te inventariseren welke bedrijven plannen hebben om in de nabije toekomst uit te breiden en de resultaten hiervan mogelijk op te nemen op de plankaart.

Antwoord: In het kader van de inspraak heeft een aantal bedrijven gereageerd en verzocht om uitbreidingsmogelijkheden. Op basis hiervan is de plankaart op een aantal punten aangepast. In dat kader zijn ook de bedrijven in beschouwing genomen die geen inspraakreactie hebben ingediend. Ook bij die bedrijven is voor zover de stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat toelaat en gelet op de situering van die bedrijven tussen de bestaande woningbouw een beperkte uitbreidingsmogelijkheid op de plankaart opgenomen. Bij alle bedrijven wordt een ruimer bouwvlak op de kaart getekend, waarbinnen de bebouwing met 10% mag worden uitgebreid met dien verstande maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden.

7.7. Rijkswaterstaat

- a. Rijkswaterstaat constateert dat de geplande woningbouw op het bedrijventerrein formeel in het winterbed van de Nederrijn ligt. Het terrein valt onder de werking van de beleidslijn Ruimte voor de rivier. Er is echter een uitzonderingssituatie van toepassing op het gebied in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. In de toelichting is een correcte weergave van de uitzonderingssituatie opgenomen. De tekst hierover is naar mening van Rijkswaterstaat te summier. Er wordt verzocht deze tekst uit te breiden. Rijkswaterstaat doet hiervoor een tekstvoorstel.

Antwoord: De toelichting wordt uitgebreid met (een deel van) het tekstvoorstel.

- b. In de toelichting is juist gesteld dat de minimale bouwhoogte 9,50 m +NAP moet zijn op het bedrijventerrein om schadevrij te bouwen. Hiervoor is in de voorschriften geen bepaling voor opgenomen. Er wordt verzocht dit wel op te nemen in de voorschriften, zodat deze hoogte juridisch bindend is.

Antwoord: In de voorschriften wordt de verzochte bepaling opgenomen.

- c. Rijkswaterstaat merkt tot slot op dat bij hoogwateroverlast geen sprake kan zijn van aansprakelijkheid van Rijkswaterstaat.

Antwoord: De opmerking is planologisch niet relevant en wordt voor kennisgeving aangenomen. In de toelichting is dit overigens wel expliciet vermeld.

7.8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

- a. Bij de beschrijving van het overheidsbeleid wordt de interdepartementale nota Belvédère gemist. Omdat het plangebied deel uitmaakt van de in de nota geselecteerde Kromme Rijng gebied/Utrechtse Heuvelrug, wordt verzocht in het bestemmingsplan hieraan aandacht te schenken.

Antwoord: De nota Belvédère is inderdaad van belang in Elst. De toelichting wordt aangevuld.

- b. De argumenten die zijn aangedragen in de toelichting voor het toestaan van bebouwing buiten de bebouwingscontour in het streekplan kunnen de Rijksdienst niet overtuigen van de noodzaak hiervan. Naast een onderbouwing van de noodzaak van bouwen buiten de bebouwingscontour is tevens een betere stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van het bestaande gebied nodig, die richtinggevend moet zijn voor herontwikkeling van het gebied.

Antwoord: Bij de beantwoording van de reactie van de provincie Utrecht en de Inspectie Ruimtelijke Ordening is uitgebreid ingegaan op de streekplancontour en de stedenbouwkundige analyse.

- c. Een ander bezwaar tegen het bestemmingsplan is dat het zo flexibel is dat bebouwing kan ontstaan die vele malen forser uitvalt dan de bestaande bebouwing. De beschrijving in hoofdlijnen geeft hierbij nauwelijks richtlijnen die een goede ruimtelijke ontwikkeling garanderen. Ook worden bepalingen gemist voor de mogelijkheden met betrekking tot de twee wijzigingsgebieden.

Antwoord: De mogelijkheden voor bouwen worden beperkt door de bepalingen in de bestemming "Wonen" en de bepalingen in de beschrijving in hoofdlijnen. De bouwbeperkingen voor het uit te werken woongebied en de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid voor het bedrijventerrein. Zoals in de beantwoording van de reactie van de Provincie Utrecht is vermeld, zijn de criteria bij beide flexibiliteitsbepalingen verder aangescherpt.

7.9. Stichting De Utrechtse Molens

- a. Hoewel in het bestemmingsplan wel een molenbiotoop is opgenomen, is deze zeer nadelig voor de molen. Er is geen rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van 100 meter rond de molen. Deze ongunstige situatie wordt verergerd door de bepaling dat de molenbiotoop niet van toepassing is waar de bestaande bebouwing hoger is dan bepaald volgens de molenbiotoop. Er is hier geen hoogte limiet voor bebouwing. Verder wordt een bepaling voor de limitering van opgaande begroeiing gemist. Ook is er geen bepaling voor de hoogte van de toekomstige bebouwing op het terrein van de voormalige kraanmachinistenschool opgenomen.

Antwoord: In het plan is alsnog de 100 meter bebouwingsvrije zone opgenomen. De bepaling dat bebouwing achter reeds bestaande bebouwing niet hoeft te voldoen aan de hoogte-eisen van de molenbiotoop wordt aangevuld. De aanvulling houdt in dat bebouwing achter bestaande bebouwing in ieder geval niet hoger mag zijn dan die bestaande bebouwing. De molenbiotoop is opgenomen in de algemene bouwbeperkingen en geldt voor alle bebouwing in het gebied, dus ook voor toekomstige woningbouw op het terrein van de kraanmachinistenschool.

- b. Voorts wordt opgemerkt dat in het verleden geopperd is de molen te verplaatsen. De toenmalige wethouder suggereerde dat dit bespreekbaar zou zijn. Het bestuur van de stichting zou hierover graag in gesprek komen met de gemeente om de mogelijkheid opnieuw te bespreken.

Antwoord: Het gemeentebestuur beschikt momenteel niet over de financiële middelen om een eventuele verplaatsing te bekostigen. Indien het bestuur van de Stichting wel

over middelen beschikt is het college van burgemeester en wethouders vanzelfsprekend bereid om met haar in gesprek te treden.

7.10. Vereniging voor Dorp en Natuur

- a. De vereniging kan instemmen met de drie bedrijfslocaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw is opgenomen.

Antwoord: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- b. De vereniging wijst erop dat met betrekking tot de bestemmingen van de kraanmachinistenschool nog besprekingen gaande zijn met de provincie en de provinciale waterstaat. Derhalve bestaat over de bestemming van het terrein nog geen volledig beeld. De vereniging stelt het op prijs op de hoogte gehouden te worden over de verdere ontwikkelingen.

Antwoord: Het klopt dat over de bestemmingen van het terrein van de voormalige kraanmachinistenschool nog overeenstemming moet komen met de provincie. Het college van burgemeester en wethouders staat achter de bestemmingen die aan het terrein gegeven zijn en zal zich inzetten om dit te verwezenlijken. In de verdere procedure van het bestemmingsplan zijn nog mogelijkheden om de ontwikkelingen te volgen en hier een reactie op geven.

- c. Het valt de vereniging op dat de hoogwaterlijn en de 50 dB(A)-contour van de steenfabriek dicht bij elkaar liggen. Er wordt verondersteld dat het wegvallen van de steenfabriek een geringe invloed zal hebben op de nieuw te bouwen woningen op het terrein van de kraanmachinistenschool.

Antwoord: Er is ten onrechte vanuit gegaan dat de steenfabriek is aan te merken als inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer. Er dient derhalve voor de steenfabriek geen 50 dB(A)-contour op de plankaart opgenomen te worden. Er dient bij woningbouw wel rekening gehouden te worden met hinder van de steenfabriek, de contour is gebaseerd op de gemeten geluidsbelasting. De constatering dat het vertrek van de steenfabriek weinig invloed heeft op de bouw mogelijkheden klopt inderdaad.

- d. De vereniging neemt aan dat een eventuele verdwijning van het bedrijf Pedro aanleiding zal zijn voor nieuwe regelgeving en een partiële herziening nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Antwoord: Voor het perceel waar het bedrijf Pedro is gevestigd is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Bedrijven" gewijzigd kan worden in "Wonen". Hiervoor zal een wijzigingsplan worden vervaardigd en is geen partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Met betrekking tot het wegvallen van de milieuzone over het terrein van de kraanmachinistenschool worden de voorschriften aangevuld. Aan de bepaling dat bij het bouwen op dit terrein een afstand van 30 meter aangehouden dient te worden (artikel 4, lid 3, sub d) is toegevoegd dat dit niet geldt indien het bedrijf Pedro is vertrokken.

- e. Tot slot wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan grote waarde wordt toegekend aan het doorzicht naar het achterliggende landschap. Hierom wordt aangenomen dat het niet de bedoeling is om geluidsschermen parallel aan de Elsterstraatweg te plaatsen, maar bij voorkeur haaks.

Antwoord: Voor zover bekend ligt het niet in de bedoeling om van overheidswege geluidsschermen langs de Elsterstraatweg te plaatsen. Het is dus niet noodzakelijk hier verder op in te gaan.