

Bestemmingsplan

# Elst

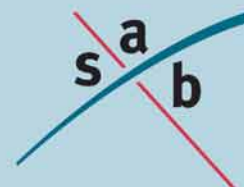
Gemeente Overbetuwe

Onherroepelijk: 20 oktober 2011

Vastgesteld: 22 februari 2011

Projectnummer: 80110.02

IDN: NL.IMRO.1734.0006ELSTelst-ONHE





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
<b>2</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Regionaal beleid	9
2.5	Gemeentelijk beleid	10
2.6	Conclusie	18
<b>3</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
3.1	Inleiding	19
3.2	Bodem	19
3.3	Geluid	19
3.4	Bedrijvigheid	20
3.5	Luchtkwaliteit	22
3.6	Externe veiligheid	23
3.7	Water	26
3.8	Flora en fauna	28
3.9	Archeologie en cultuurhistorie	30
3.10	Verkeer en parkeren	32
3.11	Handhaafbaarheid	32
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>33</b>
4.1	Inleiding	33
4.2	Het plangebied	33
4.3	Bestemmingsplan	36
<b>5</b>	<b>Beschrijving van de bestemmingen</b>	<b>45</b>
5.1	Algemeen	45
5.2	Dit bestemmingsplan	46
<b>6</b>	<b>Financiële toelichting</b>	<b>52</b>

<b>7</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>53</b>
<b>7.1</b>	<b>Overleg</b>	<b>53</b>
<b>7.2</b>	<b>Inspraak</b>	<b>53</b>

## Bijlage

- *Bijlage 1: Inventarisatietabel en de inventarisatiekaart*

# 1 Inleiding

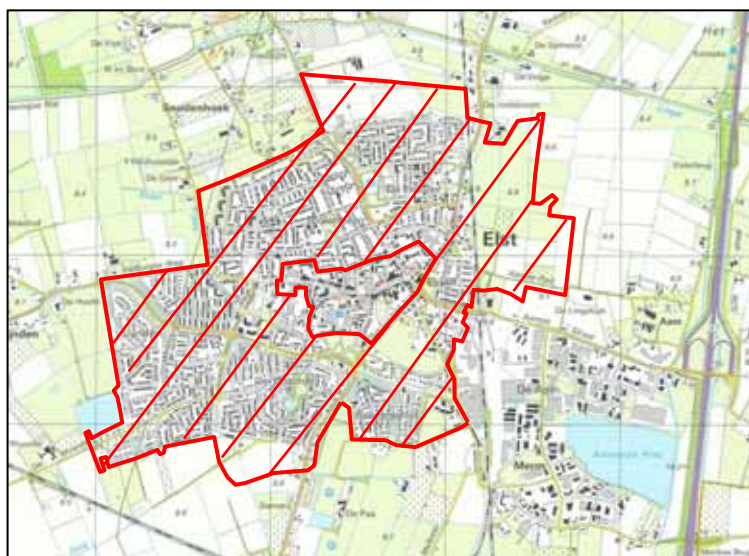
## 1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2001 is door samenvoeging van de gemeenten Elst, Valburg en Heteren de gemeente Overbetuwe ontstaan. De gemeente Overbetuwe is gestart met het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen voor de kernen, de bedrijfsgebieden en het buitengebied. Hiermee wordt een meer actuele planologische regeling voor het gemeentelijke grondgebied gerealiseerd van waaruit een beter beheer kan plaatsvinden. Eveneens wordt hiermee tegemoetgekomen aan de wettelijke verplichting, gebaseerd op artikel 3.1 lid 2 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Het onderhavige bestemmingsplan "Elst" is het geactualiseerde bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande situatie in de kern Elst adequaat vast te leggen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de bebouwde kom van de kern Elst in de gemeente Overbetuwe en bestaat voornamelijk uit woonwijken. De noordgrens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Valburgseweg, de Platenmakersstraat, De Helster en de Ceintuurbaan. De westelijke grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Hollanderbroeksestraat, de Bellefleur, de Sterappel en de Jonathan. De Bussel, de Groenestraat, de Meiregen en de Batavorum vormen globaal de zuidgrens van het plangebied. De Bemmelseweg en de Legioen vormen globaal de oostgrens van het plangebied. In onderstaande kaart zijn in het noordoosten en zuidwesten van de kern Elst een aantal onbebouwde gebieden opgenomen als plangebied. In deze gebieden zijn een aantal woonwijken in ontwikkeling. Het centrum van de kern Elst evenals de bedrijventerreinen maken geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



*Globale begrenzing plangebied (gearceerd)*

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen. Hiermee komen na vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan alle hieronder genoemde plannen geheel of gedeeltelijk te vervallen. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan Dorp Elst 1954 + aanvulling 1979
- Uitbreidingsplan Dorp Elst, Partiële herziening 1961-1,2 en 3
- De Huyekamp
- Elst Noord
- Elst Noord I
- Elst Noord, Partiële wijziging 1979-01
- Elst Noord, Partiële wijziging 1979-02
- Elst Noord, Partiële wijziging 1979-03
- Elst Noord, Partiële wijziging 1980-01
- Elst Noord, Partiële wijziging 1980-02
- Elst Noord, Partiële wijziging 1980-03
- Elst Noord, Partiële wijziging 1981-02
- Elst Noord, Partiële wijziging 1981-03
- Elst Noord, Partiële wijziging 1982-02
- Elst Noord, Partiële wijziging 1983-01
- Elst Noord, Partiële wijziging 1984-01
- Elst Noord, Partiële wijziging 1985-01
- Elst Noord, Partiële wijziging 1986-01
- Elst Noord, Partiële wijziging 1987-02
- Elst Noord, Partiële wijziging 1987-04
- Elst Noord, Partiële wijziging 1992-01
- Elst Noord II
- Elst Noord II, Partiële wijziging 1988-01
- Elst Noord, Gedeeltelijke herziening De Kist 2001
- De Wuurde
- De Wuurde I
- De Wuurde IV
- De Wuurde V
- De Wuurde uitwerking Va
- De Wuurde uitwerking Vb
- De Wuurde uitwerking V, Partiële wijziging 1984-01
- De Wuurde uitwerking V, Partiële wijziging 1985-01
- De Wuurde Griend, Partiële wijziging 1985-01
- "De Griend" Zuillingsepad, De Wuurde
- "Griend" De Wuurde, Partiële wijziging 1982-01
- Griend/Zuillingsepad (De Wuurde) a
- Griend/Zuillingsepad (De Wuurde) b
- De Wuurde Elzepas
- De Wuurde Noordoost
- De Zuilling
- De Zuilling uitwerking woonvlek A
- De Zuilling uitwerking woonvlek B
- De Zuilling uitwerking woonvlek C

- De Zuilling uitwerking woonvlek D
- De Zuilling uitwerking woonvlek E
- De Zuilling uitwerking woonvlek F
- De Zuilling uitwerking woonvlek G
- De Zuilling uitwerking woonvlek H
- De Zuilling uitwerking woonvlek J
- De Zuilling uitwerking woonvlek L
- De Zuilling uitwerking woonvlek M
- De Zuilling uitwerking woonvlek N
- De Zuilling uitwerking woonvlek B, Partiële herziening 1983-01
- De Zuilling, Partiële wijziging 1980-01
- De Zuilling, Partiële wijziging 1992-01
- De Zuilling van Brandenburg
- De Zuilling Noordwest
- De Zuilling Kraaiekamp
- Brienenshof
- Brienenshof - A
- Brienenshof - A1
- De Kist 22
- Visstee
- Visstee-Kerkeakkers
- Haydnstraat
- Anna Blamanlaan-Zuid
- De Helster-Noordzijde Elst Noord
- Kinderdagverblijf Kokkeland, Kern Elst
- De Grote Laak
- Lijnden
- Lijnden - A
- Woonbebouwing Wuurdse Plas
- Vosbergen
- Wervershoven
- Kern Elst
- Elst-Zuid en Kerkeakkers Zuid-Tangent West
- Woningbouw Galgeplek
- Uitwerkingsplan Westeraam Deelplan 1
- Uitwerkingsplan Westeraam, Partiële herziening Deelplan I -
- Noordzijde Windroos
- Westeraam
- Uitwerkingsplan centrale zone Westeraam
- Parkeervoorziening Wagenmakersstraat (Elst)
- Buitengebied dorp Elst
- Buitengebied dorp Elst, Partiële wijziging 1987-01
- De Enk 1998

## 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting van de relevante beleidskaders op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van relevante milieuaspecten, de waterhuishouding en archeologie en cultuurhistorie. Hoofdstuk 4 beschrijft de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en vervolgens volgt de ruimtelijke beschrijving. In afzonderlijke paragrafen wordt de opzet van de bestemmingsplanregeling en de afwijkingen met de vigerende regeling uiteengezet. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding. In hoofdstuk 6 volgt een financieel-economische toelichting bij het voorliggend bestemmingsplan. Ten slotte komen in het zevende en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.



## **2 Beleidskaders**

### **2.1 Inleiding**

Het voorliggend bestemmingsplan heeft primair een beheermatig karakter. Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden bebouwde gebieden.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### **2.2.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (Inter-)Nationale waarden en de borging van veiligheid.

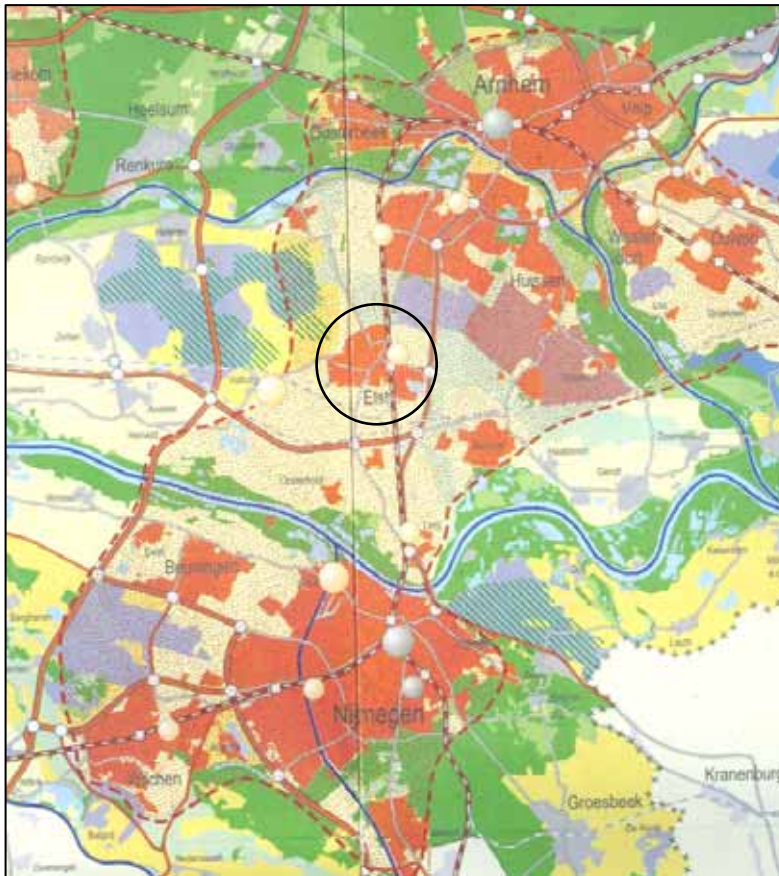
### **2.3 Provinciaal beleid**

#### **2.3.1 Streekplan Gelderland 2005**

Elst valt op basis van het streekplan binnen het nationaal stedelijk netwerk 'Knooppunt Arnhem-Nijmegen' (nu Stadsregio Arnhem Nijmegen), dat binnen het Rode Raamwerk ligt. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en geoptimaliseerd, waarbij het behoud van karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met open ruimten centraal staat.

Met betrekking tot de inrichting van steden en dorpen stelt het streekplan dat de inrichting van een locatie in een stad, dorp, wijk/buurt zo goed mogelijk moet aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving. Dit biedt voor de bewoners en gebruikers van een dergelijk gebied een gevoel van herkenbaarheid, van identiteit van die plek.



*Uitsneden beleidskaart 'ruimtelijke structuur', provincie Gelderland 2005*

In Gelderland is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in aanleg: een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbinding zones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zal bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermessing en versnippering. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Het buitengebied rond Elst bestaat uit 'multifunctioneel platteland', 'waardevol landschap' en de 'EHS verbindingzone'. In het multifunctioneel gebied dient nieuwe bebouwing in het waardevol landschap te passen binnen de door de regio vastgestelde zoekzones stedelijke functies of landschappelijke versterking en recht te doen aan de kernkwaliteiten. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. De EHS verbindingzone wordt in paragraaf 3.8 nader toegelicht.

Het gebied ten noorden en ten noordwesten van Elst is in het streekplan aangewezen als provinciaal waardevol landschap 'Hollanderbroek'. Binnen dit landschap, met 'grootschalige openheid' als belangrijkste kernkwaliteit, dient de ensemblewaarde kom-oeverwal-uiteerwaarde beschermd te worden. Hiertoe dient bebouwing geconcentreerd te worden in dorpen op de oeverwallen in contrast met de open kom waar slechts enkele hoeven staan. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het landschap geldt conform het generieke beleid dat ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Voor overige ruimtelijke ingrepen geldt een "nee, tenzij" benadering.

## **2.4 Regionaal beleid**

### **2.4.1 Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen**

Het 'Regionaal Plan 2005-2020' is de opvolger van het 'Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005' en is in 2006 door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld, met als doel bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden. Dit door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

#### *Dorps wonen*

Een voor Elst relevante doelstelling uit het Regionaal Plan is de ontwikkeling van de eigenheid en de identiteit van de dorpen. Door binnen deze dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van deze dorpen worden versterkt, dit vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus, toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners.

Het Regionaal Plan signaleert een grote vraag naar landelijke woonmilieus. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de dorpen. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigt hiermee verloren te gaan. Daarom dient met uiterste zorgvuldigheid om te worden gegaan met nieuwbouw in en uitbreiding van dorpen.

#### *Natuur en cultuurhistorie*

Ook de versterking van EHS (-verbindingszones) is een doelstelling volgens het Regionaal Plan. De stuwwallen en het riviereengebied zijn eenheden die het landschap van de regio zo kenmerkend maken. Als voorbeeld van belangwekkende identiteitsdragers in dit landschap wijst het Regionaal Plan de dijkzones aan. Dit landschap is een onmisbare drager van cultuurhistorisch erfgoed en economisch belangrijk: voor toerisme en als vestigingsplaatsfactor voor bedrijven. Bovendien is het landschap van onschatbare waarde voor het kennen en beleven van de eigen identiteit van de inwoners van de regio. Het is daarom uitermate belangrijk dit landschap te behouden en te versterken.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Kadernota 'Visie op ruimte'**

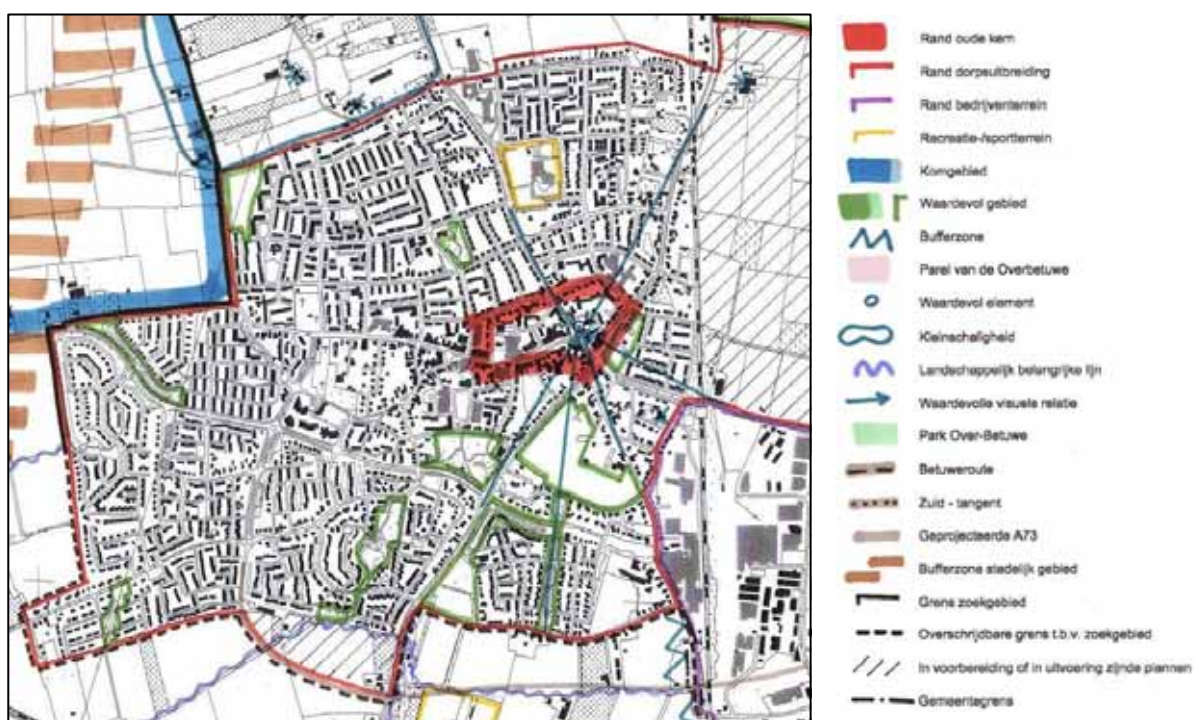
In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria.

De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern. Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke.

Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel.

Elst is binnen de gemeente Overbetuwe een bovenlokale kern. De ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen in de gemeente verschillen onderling. Deze verschillen zijn afhankelijk van de gewenste verscheidenheid tussen de kernen, de grootte en het voorzieningenniveau. Daarnaast zijn echter ook landschappelijk/ruimtelijke overwegingen belangrijk, vooral de ligging van de kern binnen of buiten de verstedelijkingszone. In de kern Elst is hierdoor ruimte beschikbaar voor ontwikkelingen met een stedelijk karakter op een regionaal niveau. De oude woonkern van Elst is op onderstaande kaart aangegeven. Op deze kaart zijn de kenmerken van de kern Elst weergegeven, zoals onder andere:

- de bestaande contouren van de dorpsuitbreidingen. Binnen deze contour kan ruimte voor inbreidingen worden gezocht;
- de bufferzone stedelijk gebied. Deze loopt ten westen van Elst;
- de waardevolle groengebieden, zodat ze ook in de toekomst behouden kunnen blijven.



*Uitwerking per landschappelijk kader bron: Kadernota Visie op Ruimte*

## 2.5.2 Woonvisie 2010-2015

De Woonvisie is in 2009 opgesteld en beschrijft het woonbeleid van de gemeente Overbetuwe voor de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020. In de Toekomstvisie+ staat de visie op Overbetuwe op de langere termijn: het gewenste karakter van de gemeente in ruimtelijk, economisch en sociaal opzicht. De woonvisie bevat de uitwerking van die visie voor het beleidsveld wonen en geeft richting aan de uitwerking op het niveau van kernen en projecten.

Wonen in Overbetuwe betekent wonen in een dorps omgeving met volop ruimte en groen, en met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De verschillende kernen waaruit de gemeente bestaat hebben elk een eigen karakter. Overbetuwe biedt kleinstedelijk wonen in Elst en landelijk en dorps wonen in de andere kernen. De afgelopen jaren is de trend dat de bevolkingssamenstelling en inkomens wijzi-

gen en dit heeft consequenties voor de woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Om de huidige tekorten op te lossen en de autonome huishoudengroei op te kunnen vangen is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ruim 2.400 woningen in de periode 2008-2020. Hierbij wordt uitgegaan van het scenario 'verleden als toekomst', wat de trend van de laatste 50 jaar volgt.

Overbetuwe heeft bouw mogelijkheden voor circa 3.100 woningen. Dit betekent dat er ruimte is voor ongeveer 700 woningen voor de regionale opgave. De behoefte aan gelijkvloerse woningen is relatief beperkt maar overstijgt het aanbod. Al met al ligt daar een behoorlijke opgave. De voorkeur gaat daarbij vaker uit naar een huur dan een koopwoning. De behoefte komt grotendeels van starters en van ouderen. Met name voor deze laatste groep is kwaliteit, ligging en fasering van belang. Op dit moment zijn appartementen dan ook niet altijd makkelijk af te zetten. Er ligt een grote opgave in het middeldure en dure grondgebonden koopsegment. Deze behoefte komt logischerwijs voort uit de groeiende groep huishoudens in de leeftijd 45-65 jaar. Er is een bescheiden maar constante vraag naar betaalbare koop (8 tot 10% van de totale behoefte). De behoefte aan betaalbare koop is relatief gering, maar wel groter dan het aanbod. Daar blijft dus ook een opgave liggen. De behoefte aan huurwoningen neemt toe, voornamelijk in de gelijkvloerse sfeer. De behoefte aan eengezinshuur is groot maar kent geen forse toename richting 2020. Daar staat ook een groot aanbod eengezinshuurwoningen tegenover. Alleen bij een minder gunstige economische ontwikkeling zien we ook hier een groei. De opgaven in appartementen zijn relatief onafhankelijk van het economische scenario. Met uitzondering van de dure koopappartementen. Ook in de opgave in de betaalbare koop zit weinig verschil tussen de drie scenario's. De verschillen zijn het grootst bij de eengezinshuurwoningen en de middeldure en dure koopwoningen. Gaat het economisch beter, dan neemt de behoefte aan een eengezinshuurwoning af en stijgt de behoefte aan koopwoningen. Flexibiliteit tussen huur en koop wint aan belang. Bij het opstellen van een bouwprogramma komt meer kijken dan alleen de overzichten waarin vraag en aanbod zijn geconfronteerd. Het is ook nodig te kijken naar de ambities (welke doelgroepen krijgen extra aandacht) en de mogelijkheden (locaties, kenmerken, ruimtelijke spreiding, enzovoort).

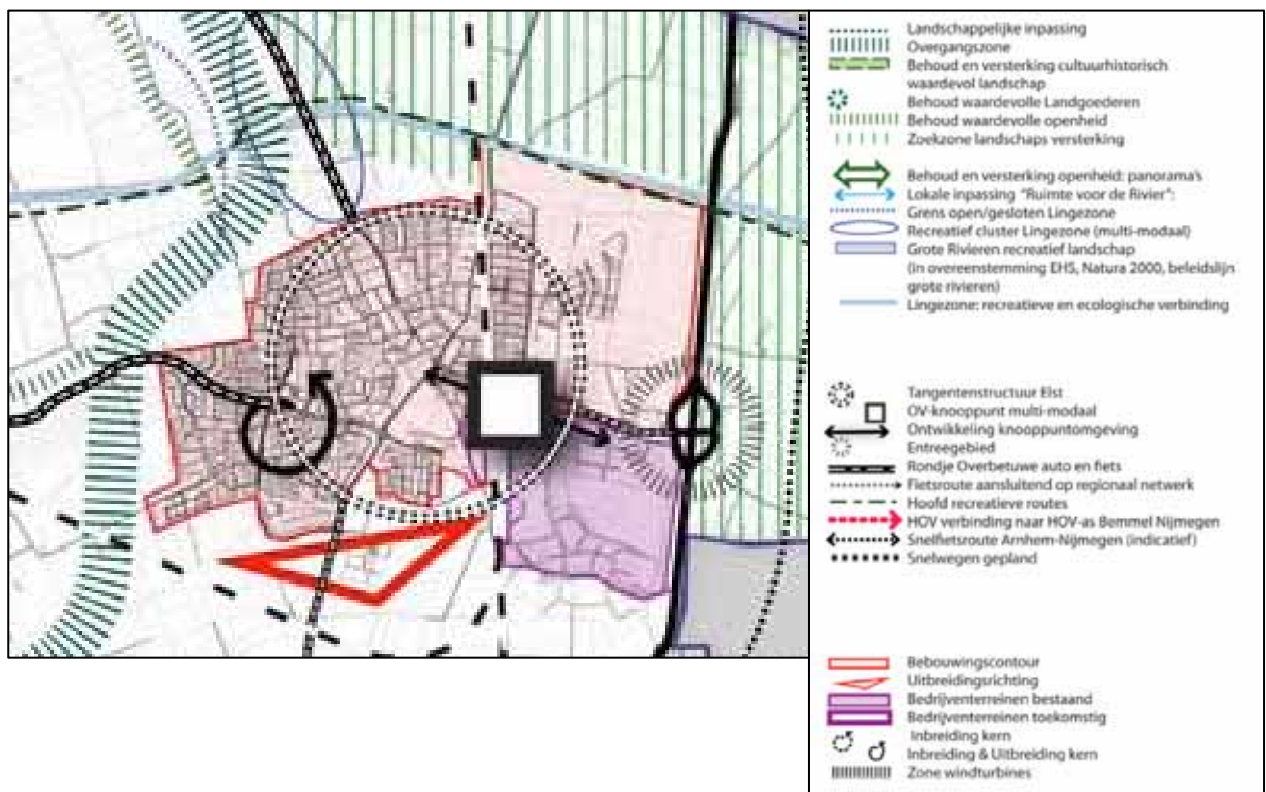
### **2.5.3 Toekomstvisie+ 2020, Overbetuwe verbindt...**

Op 8 september 2009 heeft de raad van de gemeente Overbetuwe de toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt... vastgesteld. De Toekomstvisie+ van Overbetuwe is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De geschetste identiteit kan bijdragen aan het behouden en aantrekken van inwoners en bedrijven. De visie kan mensen inspireren en motiveren die werken aan stedenbouw, sport, ondernemerschap, onderwijs, openbare ruimte, welzijnswerk, et cetera. De visie is tenslotte ook een duidelijke positionering naar andere gemeenten en partners; het geeft Overbetuwe een eigen gezicht in de regio. De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de toekomstvisie zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten. De opgave die is vastgelegd

in de toekomstvisie is gebaseerd op een lagenbenadering. Aan deze hand van deze methodiek is aandacht voor de volgende doelstellingen:

- Eigenheid en kenmerken landschap behouden en versterken;
- Parels en panorama's behouden en versterken;
- Zorgvuldige inpassing bij eventueel noodzakelijke dijkverleggingen;
- Linge als drager van structuur;
- Zichtbaar maken en versterken van cultuurhistorische elementen;
- Verbeteren doorstroming verkeer;
- Optimaliseren van het Rondje Overbetuwe;
- Verbeteren en optimaliseren openbaar vervoernetwerk en verbeteren kwaliteit waternetwerken;
- Uitbreiden recreatieve netwerken en snelfietsroute realiseren;
- Groei passend bij het oostelijk en westelijk deel van de gemeente;
- Kwaliteit van de kernen is uitgangspunt bij eventuele groei;
- Waarborgen kwaliteit bedrijventerreinen;
- Diversiteit in werkgelegenheid;
- Voorzieningen bezien in clusters;
- Duurzaamheid;
- Verankeren kwaliteit samenleving;
- Borgen van een sociaal netwerk en impuls leren en ontwikkelen;
- Versterken ontmoeten en cultuur als bindende elementen.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de visiekaart.



Fragment visiekaart Toekomstvisie-

## 2.5.4 Beleidskaders op archeologisch gebied

### *Archeologische beleidsadvieskaart*

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2004<sup>1</sup> een archeologische beleidsadvieskaart vervaardigd<sup>2</sup>. De Archeologische beleidsadvieskaart maakt deel uit van het in het voorjaar van 2004 gestarte gemeentelijk erfgoedplan. Dit plan heeft tot doel een integraal kader met beleidsvoornemens op te stellen om de cultuurhistorie (archeologie, historische geografie en historische bouwkunde) beter te verankeren in de ruimtelijke planning, de cultuurhistorie beter zichtbaar te maken en de educatieve en recreatieve waarde ervan te verhogen. De Archeologische beleidsadvieskaart (inclusief themakaart) vormt daarbij een van de pijlers van het Erfgoedplan.

De navolgende kaart is de Archeologische beleidsadvieskaart en geeft een globaal beeld weer wat betreft de indicatie tot de archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast wordt de bekende archeologische verwachtingswaarde van de gronden in de gemeente Overbetuwe weergegeven.

In paragraaf 3.9 is een gedetailleerde uitwerking van de Archeologische beleidsadvieskaart van onderhavig plangebied opgenomen. Met behulp van de Archeologische beleidsadvieskaart is het archeologisch erfgoed op de kaart gezet. Samen met de bijbehorende informatie die in het RAAP-rapport is opgenomen kan dit erfgoed een aanknopingspunt zijn voor de bepaling van de ruimtelijke beeldkwaliteit.



*Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Overbetuwe*

### *Archeologisch beleid van de gemeente Overbetuwe, actualisatie van de archeologische kaarten*

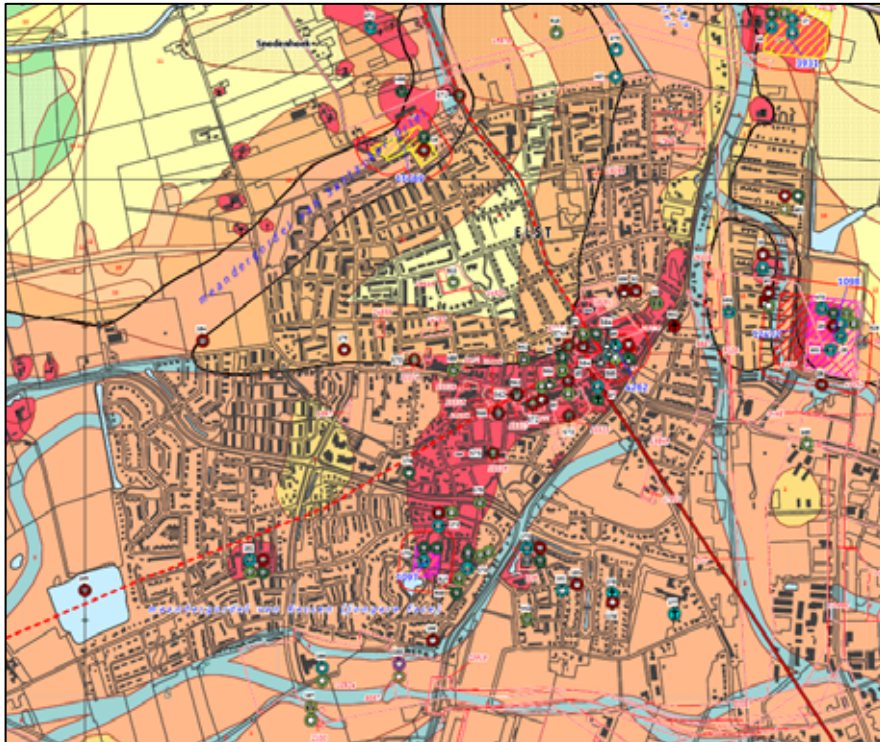
In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau van 15 mei tot en met 10 juni 2009 een actualisatie doorgevoerd van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Overbetuwe. De actualisatie betreft het bijwerken van de archeologische beleidsadvieskaart uit 2004, alsmede de achterliggende databestanden met nieuwe/aanvullende archeologische en landschappelijke (geomorfologische) gegevens en inzichten. Daarnaast is de bestaande kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau ver-

<sup>1</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe.

<sup>2</sup> De beleidsadvieskaart wordt in 2009 geactualiseerd.



antwoorde uitspraken te kunnen doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting en de daaruit volgende verplichtingen of adviezen. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de actualisatiekaart.



*Fragment actualisatiekaart*

#### *Erfgoedplan - Sleutel tot de schatkist*

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft ADC Heritage in samenwerking met DLA+ landscape architects en RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2004 een erfgoedplan, genaamd Sleutel tot de schatkist, vervaardigd ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces. De gemeente Overbetuwe beschikt over tal van cultuurhistorische waarden van hoge kwaliteit. Het huidige beleid is gericht op behoud van die waarden. Cultuurhistorie is één van de afwegingsfactoren in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsproces, naast factoren als ruimtelijke ordening, stedenbouw, milieu, water, welstand en financiën. De cultuurhistorische waarden omvatten de ruimtelijke kwaliteit van het rivierenlandschap met zijn oeverwallen en komgronden; de fraaie monumenten als boerderijen, kerken en huizen, het rijke bodemarchief en het archeologisch erfgoed.

Onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard. Daardoor wordt de bodem niet op grote schaal geroerd. Om aantasting van archeologische waarden te voorkomen, is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en de aanduiding "archeologische waarden" opgenomen.

Met behulp van het erfgoedplan en de Archeologische beleidsadvieskaart is aan een vaste aanpak en structuur voor het beheer en behoud van de archeologische waarden gewerkt. Onderhavig bestemmingsplan voldoet op het gebied van archeologie aan voorgaand beschreven beleidskaders.

### *Beeldbepalende panden*

Binnen de kern Elst zijn 16 gebouwen aanwezig met een architectuurhistorische waarde of architectuurhistorische waarde en ensemblewaarde/historische waarde, die zijn aangewezen als beeldbepalende panden. Volgens de Monumentennota 2003 van de gemeente Overbetuwe zijn het bevorderen van het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden en het stimuleren van het beheer van deze waarden belangrijke doelstellingen binnen de gemeentelijke beleidsvisie. De beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

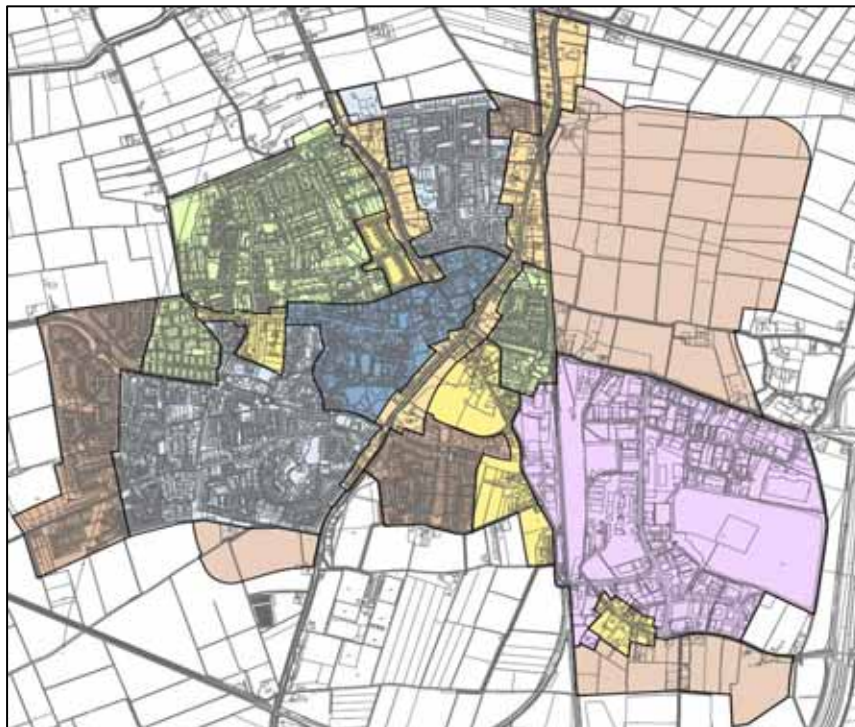
### **2.5.5 Welstandsnota**

Elke twee jaar wordt er een nieuwe welstandsnota vastgesteld door de gemeente Overbetuwe. De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven. In principe moet altijd worden voldaan aan de criteria in het hele gebied. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling aan burgemeester en wethouders. Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met en respect moeten worden getoond voor de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.

#### *Elst*

Voor de diverse welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de overzichtskaart van Elst uit de welstandsnota opgenomen. Het plangebied van de welstandsnota is onderverdeeld in typen gebieden ten behoeve van de gebiedsgerichte criteria.

Voor het lichtbruine deelgebieden geldt de gebiedsgerichte criteria 'Historische invalswegen'. Voor de gele deelgebieden geldt de gebiedsgerichte criteria 'Vooroorlogs tot jaren '50 wijken'. Voor de groene deelgebieden geldt de gebiedsgerichte criteria 'Woonwijken wederopbouw'. Voor het blauwe gebied geldt de gebiedsgerichte criteria 'Woonwijken zeventiger en tachtiger jaren'. Voor de bruine gebieden gelden de gebiedsgerichte criteria 'Recente uitbreidingen'. Voor de paarse gebieden gelden de gebiedsgerichte criteria 'bedrijventerreinen'. Het laatstgenoemde gebied, 'bedrijventerreinen, valt echter buiten onderhavig bestemmingsplan. Tot slot wordt gewezen op de 'bijzondere beoordeling' dat in de directe omgeving van monumenten rekening moet worden gehouden met de invloed van het bouwplan op het monument, het bouwplan moet harmoniëren met het monument. Concreet betekent dit dat het bouwplan geen groot contrast mag vormen met het monument en zo mogelijk kenmerken van het monument overneemt. Daarbij moet het bouwplan architectonische kwaliteit hebben en dus voldoen aan de criteria voor architectonische kwaliteit.



	historische invalswegen		recente en toekomstige uitbreidingen
	woonwijken vooroorlogs tot jaren '50		bedrijventerreinen
	woonwijken wederopbouw		Elst centrum
	woonwijken zeventiger en tachtiger jaren		
	woonwijken recente uitbreidingen		

*Weergave typen gebieden ten behoeve van de gebiedsgerichte criteria in Elst*

#### *Beeldkwaliteitplannen*

Voor sommige gebieden wordt verwezen naar een beeldkwaliteitplan (BKP). Als dit specifiek is vermeld komt het beeldkwaliteitplan in de plaats van de welstandsnota. Een beeldkwaliteitplan heeft deels een vergelijkbare functie als de welstandsnota, namelijk:

- samenhang aanbrengen tussen de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving;
- toetsingscriteria geven bij de beoordeling van bouwaanvragen door de welstandscommissie.

Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, geldt dan ook het beeldkwaliteitplan in plaats van de welstandsnota. De beeldkwaliteitplannen vormen een integraal onderdeel van deze welstandsnota.

#### **2.5.6 Beleidskader mantelzorg**

Mantelzorgers zijn mensen die voor een lange periode voor een familielid of goede bekende zorgen zonder dat ze daarvoor betaald krijgen. Zonder mantelzorg zouden veel chronisch zieken, gehandicapten en ouderen niet in hun woning kunnen blijven wonen.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk af te wijken en een bijgebouw bij een woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

Bij de aanvraag om te mogen af te wijken moet informatie worden verstrekt op basis waarvan burgemeester en wethouders op objectieve wijze kunnen vaststellen, dat sprake is van ondersteuning in het kader van mantelzorg. In de praktijk kan de afdeling Sociale Zaken van de gemeente Overbetuwe aangeven of de zorgbehoefte aanwezig is. De afwijkingsregels geven aan onder welke overige voorwaarden kan worden afgeweken.

Bij beëindiging van de mantelzorg mag het bijgebouw dan niet meer geschikt zijn voor bewoning (dus ook niet voor niet-zelfstandige bewoning, dan wel recreatieve bewoning).

### **2.5.7 Prostitutiebeleid**

De gemeente Overbetuwe heeft in 2002 de beleidsnota Prostitutiebeleid 2002 vastgesteld, teneinde de vestiging en exploitatie van seksinrichtingen in de gemeente te reguleren. Dit is het gevolg van het verdwijnen van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht. In de beleidsnota heeft de gemeente zoekrichtingen en afwegingscriteria benoemd voor eventuele medewerking aan de vestiging van dergelijke inrichtingen. Doordat in het plangebied voornamelijk woonbestemmingen zijn gelegen is de vestiging van dergelijke inrichtingen niet wenselijk. In het plangebied is namelijk geen centrumgebied opgenomen.

## **2.6 Conclusie**

Het bestemmingsplan "Elst" betreft een consoliderend bestemmingsplan met als planologisch doel het vastleggen van de bestaande situatie. Dit nieuwe bestemmingsplan zorgt daarnaast voor een heldere juridisch-planologische situatie. Voornoemd provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is dan ook niet of nauwelijks van directe invloed op dit plan. Het plan is hiermee niet in strijd met rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt, waardoor de in de kadernota voorgestelde bufferzone gehandhaafd blijft.

## 3 Milieu- en omgevingsaspecten

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voorkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: bodem (Wet bodembescherming), geluid (Wet geluidhinder), bedrijvigheid (Wet milieubeheer), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), externe veiligheid (Besluit risico's zware ongevallen (BRZO), Regeling externe veiligheid en inrichtingen (REVI), Besluit externe veiligheid en inrichtingen (BEVI), Wet milieubeheer), water (Kaderrichtlijn water), flora en fauna (Flora- en faunawet), archeologie, cultuurhistorie en monumenten (Wet op de archeologische monumentenzorg en Monumentenwet 1988), verkeer en parkeren en handhaafbaarheid.

### 3.2 Bodem

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

De provinciale inventarisatiekaart bodemverontreiniging is samengesteld op basis van historisch gebruik of uitgevoerde onderzoeken. Op basis van gegevens van de provinciale inventarisatiekaart bodemverontreiniging, in combinatie met BIS-gegevens van de gemeente Overbetuwe, zijn in het plangebied een vijftal verdachte locaties. Van deze vijf locaties is één locatie (Vlasstee 32) gedeeltelijk gesaneerd, waarbij er een restverontreiniging is achtergebleven die zorgt voor gebruikbeperkingen. Voor de overige vier locaties (Elst-Zuid, Eshofsestraat 3-7, Rijksweg Noord 63 en Grote Molenstraat 40) geldt dat er bij (her)ontwikkeling of functiewijziging nader bodemonderzoek zal moeten worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zal er mogelijk een functiegerichte sanering moeten plaatsvinden.

#### *Conclusie*

Vooralsnog vormt het aspect bodem, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan. Bij een nadere uitwerking van één van voornoemde locaties dient (nader) bodemonderzoek plaats te vinden.

### 3.3 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere

grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

### **3.4 Bedrijvigheid**

In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Dit geldt ook voor de bestaande bedrijven. Deze zijn veelal gelegen in de directe nabijheid van woningen. Omdat in deze bestaande situatie de hinderafstanden, zoals genoemd in de VNG-brochure vaak niet worden gehaald, zijn de bedrijven specifiek bestemd. De hinderuitstraling naar de omgeving is geregeld via het spoor van de omgevingsvergunning voor een milieuactiviteit of de AMvB.

In en aan de randen van het plangebied zijn enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven gevestigd. Op basis van hun bedrijfsactiviteiten kunnen de bedrijven overlast veroorzaken voor milieugevoelige functies zoals wonen.

#### **3.4.1 Niet agrarische bedrijven**

Voor niet-agrarische bedrijven wordt voor de indicatieve beoordeling gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2006). Per milieuaspect (geur, stof, geluid, gevaar, lucht-, water- en bodemverontreiniging, verkeersaantrekkende werking en visuele hinder) is in deze brochure voor inrichtingen een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel in acht moet worden genomen. Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot gevoelige functies. Bepalend is de afstand van het meest hinderlijke milieuaspect, hetgeen resulteert in de zogenaamde grootste afstand. De grootste afstand is de afstand, die tenminste in acht dient te worden genomen ten opzichte van een rustige woonwijk. Binnen de grootste afstanden dient te worden afgewogen in hoeverre de functies passend zijn ten opzichte van elkaar. Uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het traject voor een omgevingsvergunning voor een milieuactiviteit kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang.

Binnen een woonmilieu zoals de kern Elst wordt – in aansluiting op het provinciale beleid – maximaal milieucategorie 2 aanvaardbaar geacht, omdat de bedrijven wat

betreft milieuhinder moeten passen in een woonwijk. Voor bedrijven in milieucategorie 1 geldt een grootste afstand van 0 of 10 meter en voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een grootste afstand van 30 meter. In de bestemmingsplanregeling is aan de regels voor de bestemming 'Bedrijf' een Staat van bedrijfsactiviteiten gekoppeld, waarin de bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn opgenomen. Dit biedt enige flexibiliteit binnen duidelijke milieukaders in het geval van een wijziging in bedrijfsaard, al dan niet als gevolg van eigendomsverandering. De Staat van de bedrijfsactiviteiten is toegevoegd als bijlage van de regels.

In het plangebied zijn in totaal 19 percelen bestemd als bedrijf en hebben een specifieke aanduiding toegewezen gekregen. Deze aanduiding wordt opgenomen als de activiteiten niet passen binnen de milieucategorie 1 en 2. De maximaal toelaatbare milieuhinder wordt via het spoor van een omgevingsvergunning voor een milieuactiviteit geregeld. Het perceel aan de Greveslag 17 heeft een risicocontour vanwege het aanwezige lpg-vulpunt (tankstation). Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan vormt deze risicocontour geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn logischerwijs water- en luchthavengebonden bedrijven geschrapt. Eveneens is 'verkooppunt motorbrandstoffen' (milieucategorie 2) uit de lijst geschrapt, daar de willekeurige vestiging van een dergelijk bedrijf kan leiden tot ongewenste gevolgen voor de verkeersstructuur en verkeersveiligheid in verblijfsgebieden. Middels een afwijking van de gebruiksregels kunnen bedrijven met een gelijkwaardige milieubelasting of bedrijven van één milieucategorie hoger met een gelijkwaardige milieubelasting, welke niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, worden toegelaten.

#### **3.4.2 Agrarische bedrijven**

Voor agrarische bedrijven is het agrarische bouwblok in combinatie met hun (toekomstige) veehouderijactiviteiten bepalend voor de afstand tot milieugevoelige functies, de zogenaamde stankcirkels. Afhankelijk van de aard en omvang van het agrarische bedrijf wordt de stankcirkel bepaald door een AmvB of indien voor bedrijfsvoering noodzakelijk, een omgevingsvergunning voor een milieuactiviteit.

Het gemeentelijke uitgangspunt is dan ook dat het aantal gehinderden niet mag toenemen. Uitbreiding van bebouwing en/of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten kunnen hiertoe leiden, maar ook uitbreidingen aan woningen waardoor deze uitbreiding binnen de stankcirkel komt te liggen. Voor de betreffende agrarische bedrijven blijven de bestaande rechten gehandhaafd. Een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is waarschijnlijk niet mogelijk, aangezien de feitelijke situatie dit niet (meer) toelaat. De woningen – welke reeds in de stankcirkel zijn gelegen – kunnen conform de bebouwingsregeling in de regels aan- en uitbouwen of bijgebouwen e.d. realiseren, daar het aantal gehinderden als gevolg van deze bouwactiviteiten niet zal toenemen.

#### **3.4.3 Conclusie**

De bestaande niet agrarische bedrijven in de kern behoren tot milieucategorieën 1 en 2 en zijn op de verbeelding bestemd als 'bedrijf'. Hogere categorieën zijn middels een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt. De mate van hinder ge-

produceerd door deze bedrijven is vastgelegd in omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten. Het vulpunt aan de Greveslag 17 heeft een risicocontour, maar vanwege het consoliderend karakter van onderhavig plan belemmert het aspect bedrijvigheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

Aangezien de aard van de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven niet leidt tot een stankhinder in het plangebied, vormt het aspect agrarische bedrijvigheid geen beperking voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in de planologische mogelijkheid voor nieuwe bedrijven.

### **3.5 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De gemeente Overbetuwe heeft in juli 2006 een Rapportage Luchtkwaliteit 2005 voor de hele gemeente opgesteld conform het Besluit Luchtkwaliteit 2001. In het jaar 2005 worden de meeste luchtkwaliteitsnormen niet overschreden. Slechts ten aanzien van stikstofdioxide en fijn stof zijn overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd. Een doorrekening voor 2010 en 2015 laat zien dat de concentraties de luchtkwaliteitsnormen niet overschrijden. In de gemeente Overbetuwe zijn bovendien geen bedrijven aanwezig die een relevante bijdrage aan de concentraties leveren.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die zou kunnen leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.



## 3.6 Externe veiligheid

### 3.6.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

### 3.6.2 Stationaire bronnen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In het plangebied is één lpg-tankstation gelegen, daarnaast is in de nabije omgeving één lpg-tankstation en een bovengrondse tank aanwezig. Het tankstation in het plangebied is gelegen aan de Greveslag 17 en heeft als gevolg van de lpg-installatie een externe veiligheidscontour. Deze externe veiligheidscontour is gelegen in het plangebied. Het andere tankstation is gevestigd aan de Aamsestraat 32. Dit tankstation heeft enkel invloed op het plangebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen, dit aspect wordt in de volgende paragraaf behandeld. De bovengrondse tank is gesitueerd aan de Stationsstraat 50. Deze bovengrondse tank heeft een  $10^{-6}$  risicocontour van 110 meter. Deze risicocontour is buiten het plangebied gelegen. In onderstaande afbeelding is een fragment van de risicokaart van de provincie Gelderland opgenomen. Door het consoliderende karakter van onderhavig bestemmingsplan vormen geen van alle stationaire bronnen een belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.



Plangebied op uitsnede risicokaart bron: provinciale Gelderland

### 3.6.3 *Mobiele bronnen*

#### *Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen*

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen', zijn rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunten geïnterpreteerd. Het 'basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen' is nog geen vastgesteld beleid. Desondanks wordt al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (BVGS) bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Het basisnet bestaat uit drie typen verbindingen:

- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 1);
- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen en beperkingen voor het vervoer gelden (categorie 2);
- verbindingen met beperkingen voor het vervoer waar geen ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 3).

Het 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen' is echter nog geen vastgesteld beleid, dus harde uitspraken hierover kunnen dan ook nog niet worden gedaan. De verwachting is dat in 2010 het basisnet wordt vastgesteld.

#### *Wegverkeer*

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. In de risicoatlas (2005) is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd. Over de N836 en de N325 vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De provinciale wegen N836 en de N325 verbindt respectievelijk de kernen Andelst-Herveld met Elst en Arnhem/Nijmegen met Elst. De Rijksweg Zuid sluit vanuit Elst aan op de A15 (afslag 38). Op basis van de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (2005) blijkt dat voor het vervoer over de weg in Nederland tot 2010 alleen in Rijnmond knelpunten aanwezig zijn met betrekking tot het plaatsgebonden risico. Binnen de gemeente Overbetuwe zijn geen knelpunten geïnterpreteerd. De lokale wegen die een ontsluiting vormen naar de buitengebieden worden eveneens beperkt gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van lpg-tankstations). Deze wegen vormen hierdoor een route voor mobiele bronnen. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van de plangebied niet overschreden.

In verband met de aanwezigheid van het lpg-tankstation aan de Greveslag, is het aannemelijk dat over de Lange Dreef gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is een lpg-tankstation gevestigd aan de Aamsestraat 32, deze is echter buiten het plangebied gelegen, hierdoor is het aannemelijk dat over de Aamsestraat en Eshofsestraat gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

#### *Railverkeer*

De spoorbanen Arnhem - Nijmegen en Zetten-Elst lopen door de kern Elst. Over het spoortraject Arnhem - Nijmegen worden beperkt gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de risicoatlas spoor blijkt dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor dit baanvak niet worden overschreden.

Indien kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt nabij het spoor moet dit voldoen aan de voorwaarden uit de 'circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (cRNVGS) van juli 2004 (ministerie van Verkeer en Waterstaat). Naar verwachting wordt deze binnen afzienbare tijd vervangen door regelgeving/normering, welke is gebaseerd op het "Basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen". Het initiatief is niet in strijd met de bovengenoemde circulaire, omdat voorliggend plan consoliderend van aard is.

#### *Buisleidingen*

In het plangebied bevinden zich geen buisleidingen met een voor het plangebied relevante toetsingsafstand.

#### *Hoogspanningsleidingen*

In het westen van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Het gaat hierbij om het traject Nijmegen-Elst. Vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **3.6.4 Conclusie**

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bouwttels nabij genoemde stationaire en mobiele bronnen mogelijk. Daarnaast worden ook geen nieuwe bronnen toegestaan. De bestaande bronnen hebben geen juridische consequenties voor de voorliggende planregeling. Dit betekent dat er sprake is van een stand still-situatie voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent niet dat er geen transport van gevaarlijke stoffen in Elst plaatsvindt, maar de huidige situatie heeft geen invloed op een overschrijding van het Plaatsgebonden risico en het Groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet. De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt geen belemmering van het aspect externe veiligheid.

## **3.7 Water**

### **3.7.1 Rijksbeleid**

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken, moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

### **3.7.2 Provinciaal beleid**

Het nieuwe waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. De provincie zal de uitvoering specifiek stimuleren in een aantal integrale projecten. In deze zogenaamde sleutelprojecten wordt gezocht naar mogelijkheden om de samenwerking in de uitvoering te optimaliseren. Daarbij zal worden gekeken naar de mogelijkheden voor het verbeteren van het uitvoeringsinstrumentarium. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen. Voor 'stedelijk' gebied zijn de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering water-neutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering zijn voldoende infiltratie en waterberging uitgangspunten. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

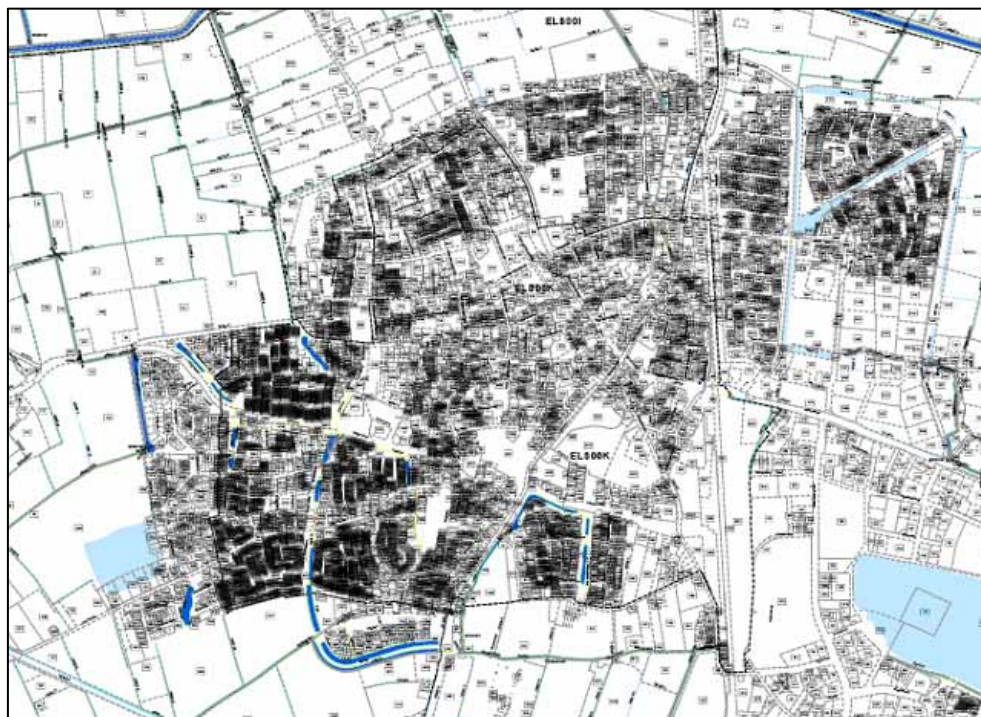
1. vasthouden, bergen en afvoeren van water;
2. niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

### 3.7.3 *Beleid waterschap*

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfilteerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

#### *Legger wateren*

Een legger van het waterschap omvat het volgende; de afmetingen van de wateren, de afmetingen en constructie van stuwen, sluizen, duikers en gemalen (kunstwerken) en wie wat moet doen als het gaat om het onderhoud van het water. Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar gebied. Om de relevante wateren goed te kunnen beheren, legt het waterschap essentiële informatie over wateren vast in de legger. Voor dit consoliderende plan zijn de A-watergangen van belang. In en nabij het plangebied zijn enkele A-watergangen aanwezig. Deze watergangen worden beschermd via de Keur. Daarin zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen die de aanleg en het onderhoud van de watergangen moeten waarborgen. De gronden vanaf de insteek van de watergang tot 4 meter daarnaast dienen vrij te worden gehouden van bebouwing en bouwwerken ter bescherming van het profiel en het onderhoud. In dit bestemmingsplan zijn de A-watergangen bestemd als "Water" en hebben eveneens de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen. Dit ten behoeve van de bescherming van het profiel en het onderhoud van de watergang (zie wijze van bestemmen). Hieronder is een uitsnede van de legger opgenomen. Hierop zijn de A-watergangen met een groenblauwe lijn weergegeven.



*Uitsnede legger Waterschap Rivierenland*

*bron: Waterschap Rivierenland*

### **3.7.4 Situatie plangebied**

Het voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan is de bestemming water opgenomen, daarnaast is aan veel bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving ook water toegekend. Zo wordt binnen dit bestemmingsplan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid binnen andere bestemmingen dan water ruim baan gegeven.

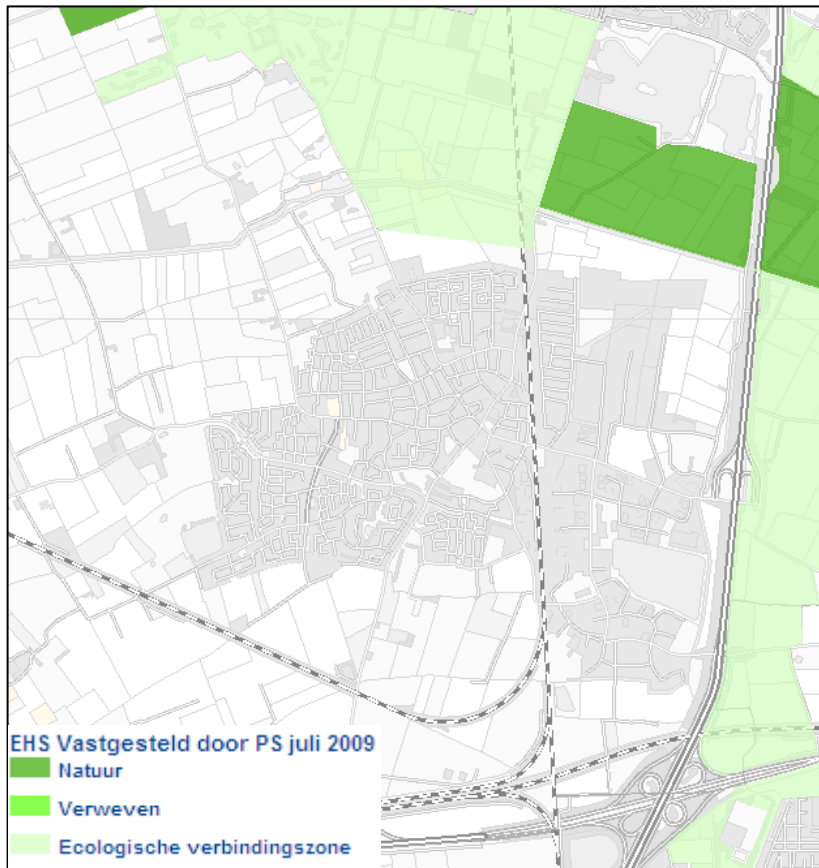
Gelet op het conserverende karakter van het plan zijn leidingzones in het plangebied niet relevant. De aanwezige leidingen hebben hoofdzakelijk een distributiefunctie en zijn van een dusdanige omvang dat hiervoor geen specifieke regelgeving geldt.

Het plangebied grenst niet aan een drinkwaterbeschermingszone. Naar verwachting heeft de drinkwaterbeschermingszone geen negatieve invloed op de haalbaarheid van het plan. Daarmee zorgt het aspect water niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

## **3.8 Flora en fauna**

### **3.8.1 Gebiedsbescherming**

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt tevens de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de EHS. Op de volgende pagina is een uitsnede van de atlas groen Gelderland opgenomen. Hierop zijn de kernkwaliteiten van de EHS weergegeven.



*Uitsnede kernkwaliteiten EHS*

Ecologische verbindingzones zijn de verbindende "groene" schakels tussen de bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ecologische verbindingzones zijn er niet alleen voor de natuur, maar ook voor de mens. Zij dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het agrarisch cultuurlandschap. Vaak wordt dan ook met de aanleg van een verbindingzone tegelijkertijd een wandel - of fietspad aangelegd. Daarmee nemen de recreatieve waarden en de toegankelijkheid van het buitengebied toe. Langs waterlopen bieden verbindingzones ruimte voor waterberging. Zo helpen zij om wateroverlast te voorkomen. Een strook ten noorden en ten oosten van Elst is in het streekplan aangewezen als ecologische verbindingzone. Deze ecologische verbindingzone ligt echter buiten het plangebied. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan spelen de beschermingszones en de EHS in het kader van voorliggend plan geen rol.

### **3.8.2 Soortenbescherming**

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt zijn er geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarde te verwachten. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

### 3.8.3 Conclusie

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde.

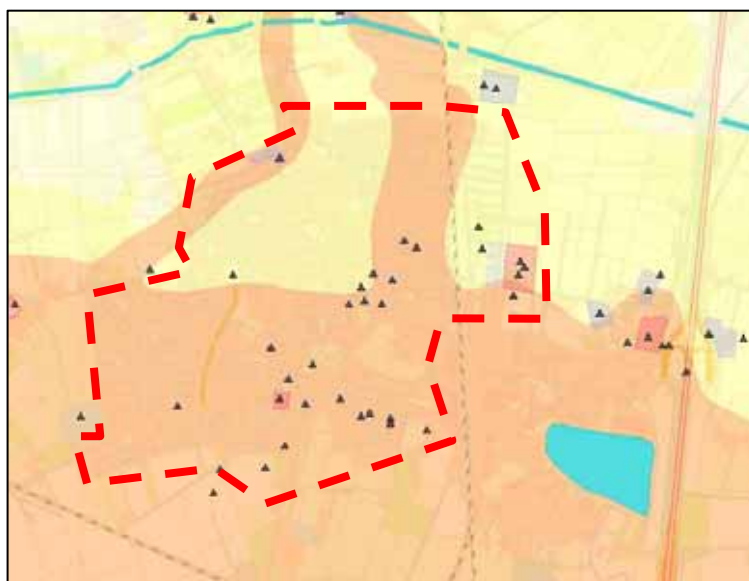
Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ecologisch gezien zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 3.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

In artikel 5 van het Verdrag van Valletta (Malta) wordt gewezen op de noodzaak van een vroegtijdige interactie tussen plannenmakers en archeologen bij het voorbereiden en ontwikkelen van plannen. Alleen zo kan het gemeentelijk bodemarchief op een juiste wijze bij de belangenafweging worden meegenomen. De archeologische beleidsadvieskaart dient als onderlegger voor deze interactie. Er gaat een signaalfunctie van uit en er wordt in het kort op aangegeven wat de te ondernemen stappen zijn.

Het plangebied is, op grond van de kaart 'Archeologie' van de Wateratlas van provincie Gelderland, gelegen binnen een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zie daarvoor onderstaande de afbeelding.



*Uitsnede kaart 'archeologie' van de Wateratlas bron: provincie Gelderland*



### *Beeldbepalende panden*

In het plangebied zijn 16 beeldbepalende panden (MIP) gelegen. In paragraaf 2.5.3 is de specifieke waarde van deze plannen reeds benoemd.

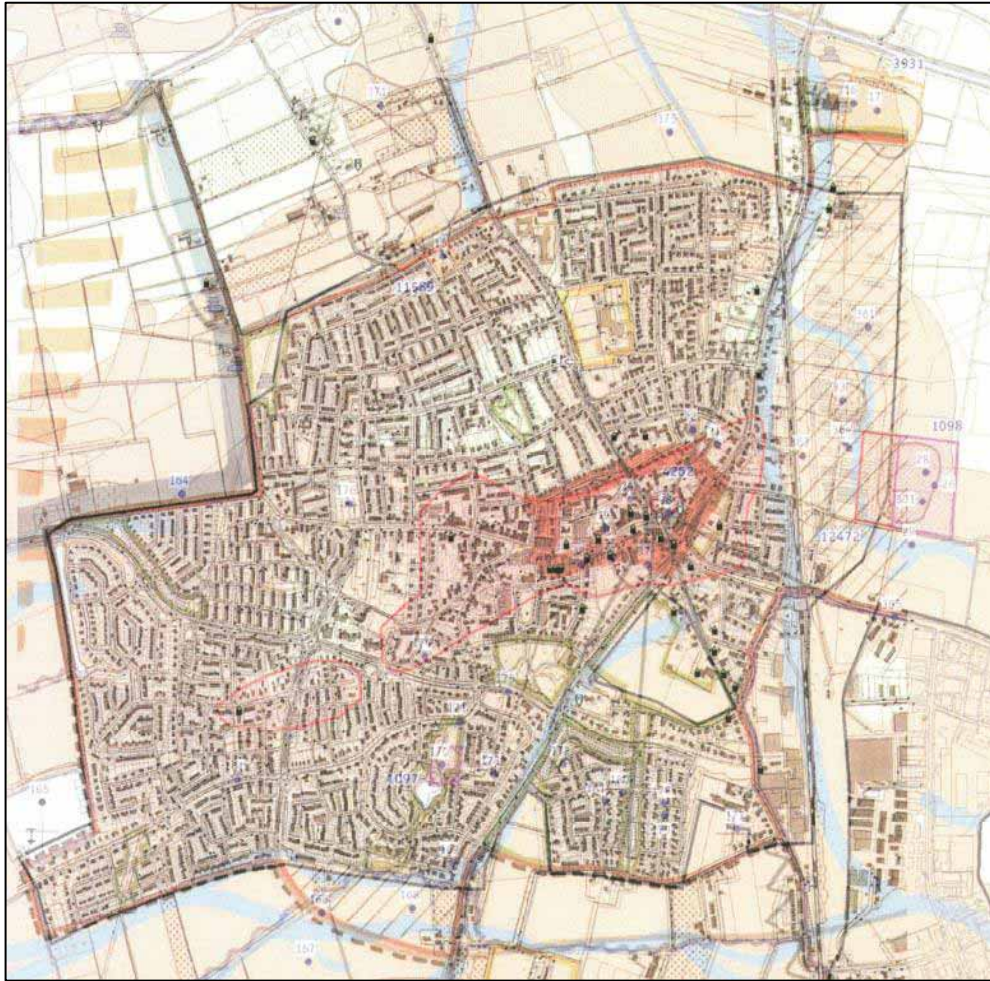
### *Erfgoedplan*

Uit het Erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe (zie paragraaf 2.5.3) komt naar voren dat Elst bekend staat om de hoge archeologische waarden van het gebied, en dan met name uit de Romeinse tijd. Elst ligt op een brede, noordzuid-gerichte oeverwal. Aan de noordwest- en oostzijde van deze oeverwal liggen komgebieden. De in de vroege middeleeuwen ontstane dorpskern van Elst ligt op een oude, min of meer ronde woerd op de oeverwal, waardoor de radiale, nog altijd herkenbare structuur van het dorp is ontstaan. Binnen Elst zijn enkele opvallende zichtlijnen aanwezig, die op de Grote kerk zijn gericht. Tijdens de tweede wereldoorlog heeft Elst danig geleden onder de oorlogshandelingen. Tijdens de wederopbouw werden onder de Grote Kerk (of Sint Maartenskerk) de resten van twee elkaar opvolgende Gallo-Romeinse omgangstempels ontdekt en een kleine Karolingische kerk uit de 8e eeuw. Vanaf het begin van de jaartelling lag Elst (en gemeente Overbetuwe) in het kerngebied van de Bataven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet niet in ontwikkelingen en daarmee samenhangende bodemingrepen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Tevens is een conserverend bestemmingsplan in overeenstemming met het beleid gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden. Middels de regels van dit plan (dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en de aanduiding "archeologische waarden") worden deze archeologische en monumentale waarden beschermd. Hiermee vormen archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Om de archeologie in beeld te brengen is door de gemeente Overbetuwe een Archeologische Beleidsadvieskaart opgesteld<sup>3</sup>. Op de volgende pagina is een uitsnede van de Archeologische Beleidsadvieskaart weergegeven.

---

<sup>3</sup> De beleidsadvieskaart is in 2009 geactualiseerd.



*Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart*

### **3.10 Verkeer en parkeren**

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Voor het plangebied geldt dat het gebruik, nu en in de toekomst, niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse. Hierbij geldt dat voor de parkeersituatie op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de regels onder de kolom “rest bebouwde kom” en in de regel “matig stedelijk”. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich momenteel geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

### **3.11 Handhaafbaarheid**

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied worden opgesteld zijn waar mogelijk flexibel en ruim en zijn waar nodig stringent en strak gesteld. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uitziet en wat de redenen voor dit beheer is. Hiertoe worden in paragraaf 4.2. de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur van het plangebied toegelicht. In paragraaf 4.3 volgt de opzet van de bestemmingsplanregeling en worden de afwijkingen met de vigerende regelingen uiteengezet.

### 4.2 Het plangebied

#### 4.2.1 *Ligging groter geheel*

Elst is een dorp gelegen in de gemeente Overbetuwe. Een gemeente die zich uitstrekt langs de zuidelijke oever van de Neder-Rijn en de noordelijke oever van de Waal. Grote steden in de nabijheid zijn Arnhem en Nijmegen. De gemeente Overbetuwe maakt deel uit van de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het dorp Elst heeft een belangrijke groeifunctie voor deze stadsregio. Door de ligging van Elst tussen de steden Arnhem en Nijmegen is het dorp in trek als woonplaats voor forenzen. Elst is door de enorme groei van de afgelopen decennia noch een dorp en noch een stad, het is een typische groeikern met bijbehorende problematiek en telt ongeveer 20.000 inwoners. De gehele gemeente Overbetuwe telt ongeveer 45.000 inwoners.

Elst ligt in het rivierenlandschap, een gebied dat een lange tijd een relatief geïsoleerde ligging kende door de aanwezigheid van natuurlijke barrières zoals de Neder-Rijn en de Waal. Maar Elst staat nu onder grote stedelijke druk vanuit Arnhem en Nijmegen. De woonkern wordt omringd door belangrijke infrastructurele en landschappelijke lijnen. Elst ligt in de oksel van het knooppunt Ressen. Een verkeersknooppunt waar de Rijkswegen A15 en de A325 elkaar kruisen. Tevens ligt de woonkern nabij de kruising van verschillende spoorlijnen. De noord-zuidverbinding tussen Arnhem en Nijmegen, maar ook de oost-westverbinding tussen Arnhem en Tiel. Parallel aan de A15 loopt de Betuweroute.

#### 4.2.2 *Ontstaansgeschiedenis Elst*

Elst wordt voor het eerst genoemd in stukken uit 726, die gevonden werden in het Duitse Zülpich. Het dorp is echter al veel ouder. Het bewijs hiervoor zijn de verschillende Romeinse bouwwerken die gevonden zijn. Onder de Elstertoren zijn twee oude Romeinse tempels gevonden. Met de bouw van de nieuwbouwwijk Westeraam is in 2004 nog een derde tempel gevonden. Veel van deze fundamenteën zijn aan het licht gekomen nadat de Elstertoren door het geweld van de Tweede Wereldoorlog vernield werd.

Door de min of meer ronde vorm van woerd op de oeverwal is de radiale structuur van het dorp ontstaan. Deze is nog steeds herkenbaar. In het dorp zijn, soms op woerden, nog diverse historische panden/villa's terug te vinden.



*Overzicht ontstaansgeschiedenis Elst*

#### *Ruimtelijke typering*

Historische kaartenbeelden van Elst tonen het dorp op een kruising van twee dijken, de Griftdijk in noord-zuid richting en de Valburgseweg in oost-west richting, die onderdeel zijn van de radiaalstructuur van Elst. De kaartbeelden laten zien dat de groei van Elst relatief laat op gang is gekomen. Maar door het aanwijzen van Elst als groeikern voor de regio is de woonkern in de laatste jaren sterk uitgebreid. Met de aanleg van de spoorlijnen ten oosten en ten zuiden van kern is de bereikbaarheid van de woonkern vergroot. Door de grote groei van de woonkern, werkt de spoorlijn nu echter als ruimtelijke en fysieke barrière. Rondom de oude kern en de historische invalswegen hebben diverse dorpsuitbreidingen plaatsgevonden, met als één van de meest recente uitbreidingen, het gebied ten oosten van de spoorlijn: Westeraam. Elst heeft door de ruimtelijke ontwikkeling van Westeraam een enorme groeispuurt doorgemaakt.

#### *Opbouw in wijken*

De radiaalstructuur vormde de basis voor de ontwikkeling van Elst. Historische invalswegen zoals de Rijksweg-Noord en -Zuid, de Grote Molenstraat en de Valburgseweg vormden naast de oude kern de eerste bewoningsplaatsen van Elst. Ook de historische villa's en landgoederen, die Elst nog steeds karakteriseren, zijn gelegen aan deze invalswegen. De kerk stond vaak halverwege of aan het begin van het lint en vormde meestal de kern van het dorp. Opvallend is het Burgemeester Galamapark dat aan de rand van de oude kern ligt. Dit is één van de grotere groene parken in het dorp Elst.

Tot de jaren vijftig is het dorp sporadisch gegroeid met kleine wijken rondom de oude kern of aan de invalswegen. Rondom het station is een vooroorlogse wijk ontstaan met riante woningen en villa's van rijke boeren en notabelen. Toch zijn het nog relatief kleinschalige uitbreidingen, gekoppeld aan de lintenstructuur en het radiaal wegenpatroon. Opvallend binnen deze uitbreidingen is het open blijven van het gebied tussen de Rijksweg-Zuid en de Eshofsestraat. Dit groene gebied, genaamd 't Kruis, is een driehoekige ruimte met op de achtergrond de schoorsteen

van de Heinz-fabriek die als een soort landmark fungeert. Er is nog duidelijk een overgang te zien tussen de historische lintbebouwing en villa's en het landelijk gebied. Na de Tweede Wereldoorlog werden, tijdens de zogenaamde wederopbouwperiode, in hoog tempo woningen gebouwd. De Molenberg en de Eshof in Elst zijn typische wijken uit deze periode. Deze wijken worden gekenmerkt door een rechthoekige structuur en stratenpatroon. In de jaren daarop volgend werden wijken als De Helster en De Wuurde ontwikkeld. Deze wijken uit de zeventiger en tachtiger jaren worden gekenmerkt door stempelbouw met veel groene ruimtes en een hoven/ervenstructuren. Het zijn relatief grote wijken aan de toenmalige randen van het dorp. In de jaren negentig ontstaan de wijken Lynden en Brienenshof. Het betreft hier planmatig opgezette uitbreidingen aan de randen van het dorp. De meest recente woonwijken, deels nog in aanbouw, zijn de Kersenbongerd en de Vinex-wijk Westeraam. De Kersenbongerd vormt de zuidelijke rand van de woonkern.

### *Groen en parken*

De radiaalwegen en de tangentstructuur vormen de basis voor de groenstructuur van Elst. Verspreid langs de radialen ligt een aantal parken of groenplekken, die variëren in maat en schaal. De tangentstructuur wordt begeleid door verspreid staande boomgroepen. De radialen zijn aangezet met laanbomen. Centraal in de wijk De Wuurde ligt een park met fraaie solitaire bomen en een waterplas. In het Galamapark staan verspreid een aantal bomen met aan de rand een dierenpark. In de oksel van de Prins Hendrikstraat en de Koningin Wilhelminastraat ligt een fraai en goed onderhouden park, het Beatrixpark. In Westeraam ligt bij binnenkomst een park met abstracte lijnen in een golvend vlak. De parken functioneren goed en vergroten in de huidige vorm de leefbaarheid in Elst. Binnen Elst is een groot open groengebied gelegen. Dit groene gebied, genaamd 't Kruis heeft veel potenties om als uitloopgebied te gaan fungeren. De zogenaamde groene driehoek kent een bepaalde mate van verweving tussen het landschap en het dorp. De lintbebouwing is gekoppeld aan de open groene ruimte. De lintbebouwing en de openheid vormen een dorps karakter met vele doorzichten naar het achterliggende gebied. Het gebied 't Kruis vormt een bijzondere kwaliteit voor Elst. De overgang van stad naar land zal bij de noordelijke en de oostelijke dorpsrand worden vormgegeven door het Park Lingezegen. Bij de noord-westelijke en zuidelijke rand van het dorp grenst de bebouwing aan het open landschap.

### *Kwaliteiten*

De woonkern bezit enkele bijzondere historische elementen of relictten die verwijzen naar het dorps karakter van weleer. De buitenplaatsen/villa's aan de Rijksweg Noord en de groene open driehoek 't Kruis aan de Rijksweg Zuid zijn voorbeelden hiervan. De driehoek 't Kruis is een authentiek agrarisch gebied met een lage ligging. Het agrarische karakter versterkt de eigenheid van het Elst, ofwel het dorps karakter. De buitenplaatsen bepalen voor een deel het karakter van Elst (identiteitsdragers). Een aantal historische kernmerken van een voormalig landhuis zijn helaas verloren gegaan. De buitenhuizen vormen nog altijd bebouwing met hoge architectonische waarden, die gerespecteerd en blijven behouden voor de identiteit van Elst.

De heldere structuur en opzet van de naoorlogse wijken uit de wederopbouwperiode van de jaren '50 en '60 vormen eveneens een kwaliteit. De oriëntatie in deze wijken is goed door de heldere opzet. De groene (open) ruimtes vormen een meerwaarde voor het dorp. De parken en overige groene ruimtes maken het dorp aantrekkelijk en leefbaar. Parken als het Beatrixpark, het Galamapark en park De Wuurde vormen bijzonder plekken in Elst.

### 4.3 Bestemmingsplan

Voorliggend plan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Dit betekent echter niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Binnen bestaande functies worden in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. In hoofdstuk 5, beschrijving van de bestemmingen, is vervolgens aangegeven hoe deze mogelijkheden in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Elst" alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel gebruik kan worden gemaakt van een in het plan opgenomen mogelijkheid af te wijken.

#### *Wonen*

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan, wordt evenmin rechtstreeks voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin", waarbij de bestemming "Wonen" meer toestaat op het gebied van aan- en uitbouwen. De bestemming "Wonen" onderscheidt vrijstaande en dubbele woningen met respectievelijk één en twee bouwlagen en rijwoningen met respectievelijk één en twee bouwlagen. Tevens zijn in het centrumgebied appartementen toegestaan en is er een aparte categorie voor de aanwezige patiowoningen in het plangebied. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is aangesloten bij het standaardregeling Bestemmingsplan gemeente Overbetuwe van juli 2007. De hoofdbouwen zijn binnen een bouwvlak opgenomen en strak begrensd, zodat niet verdekt grote bouwmogelijkheden zijn ontstaan. Op het achtererf en binnen het bouwvlak is wel ruimte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.

Bij recht is een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, indien aan de gestelde voorwaarden in de regels (zie artikel 17.1 en 17.4) wordt voldaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooiën. Daarnaast levert het toestaan hiervan in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leef-

baarheid van de wijk. Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis kan uitsluitend op basis van een afwijking mogelijk worden gemaakt.

Op grond van de regels kunnen burgemeester en wethouders afwijken en een woon-/werkenheid of een recreatieve voorziening toestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Tevens is het mogelijk af te wijken en een bijgebouw te gebruiken als afhankelijke woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

De voor- en zijtuinen zijn zoveel mogelijk binnen de bestemming "Tuin" opgenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat voor- en zijerven worden bebouwd en daarmee het straatbeeld grote wijzigingen ondergaat.

#### *Maatschappelijk*

Maatschappelijke voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De voorzieningen die binnen het plangebied liggen, zoals scholen, een bejaardencentrum, een kerk en een begraafplaats zijn in het bestemmingsplan algemeen bestemd als "Maatschappelijk". Afhankelijk van de perceelsgrootte zijn in meer of mindere mate geringe uitbreidingen toegestaan. Gezien de nabijheid van woningen ten opzichte van de huidige maatschappelijke bestemmingen, is het niet mogelijk om op grote schaal uit te breiden.

#### *Bedrijven, detailhandel, horeca en dienstverlening*

Deze functies komen op enkele plaatsen in het plangebied voor en zijn van een passende bestemming voorzien. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn de bestaande bedrijven die op de verbeelding zijn aangeduid in ieder geval toegestaan. Grote uitbreidingen binnen genoemde functies zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de activiteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Forsere veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na wijziging of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. De huidige situatie staat het niet toe dat bedrijven en horeca met een hogere milieucategorie (zie regels en wijze van bestemmen) worden uitgebreid of door middel van nieuwbouw gerealiseerd worden. Als bedrijven en horeca een hogere categorie willen aanvragen moet een wijzigingsprocedure worden doorlopen, onder de voorwaarde dat is aangetoond dat er geen tot minimaal negatieve effecten voor de omgeving zijn. Binnen de bestemmingen "Dienstverlening", "Detailhandel", en "Horeca" is het mogelijk de bestemming te wijzigen en ter plekke woningen te realiseren. Dit kan alleen op het moment dat de haalbaarheid is aangetoond door middel van diverse onderzoeken en een wijzigingsprocedure is doorlopen.

#### *Groengebieden en agrarisch*

Verspreid door de woonwijken bevinden zich kleinschalige groenvoorzieningen. Deze groengebieden hebben de bestemming "Groen" gekregen, waarbinnen onder andere mogelijkheden bestaan voor speelvoorzieningen en paden. De bestaande agrarische percelen zijn met de bestemming "Agrarisch" vastgelegd.

### *Verkeer en water*

De bestaande wegenstructuur en waterlopen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als "Verkeer - verblijf" bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen. De grotere groene gebieden, zoals een plantsoen, en grotere waterlopen zijn wel als "Groen" of "Water" bestemd. Tevens zijn autoboxen nader aangeduid. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat deze voorzieningen aanwezig blijven. De hoofdafvoerende watergangen hebben de bestemming "Water" gekregen. Zo garandeert het bestemmingsplan de huidige afwatering van het gebied. De A-watergangen hebben een beschermingszone gekregen. Dit is een voorwaarde die vanuit het waterschap wordt gesteld en die dienen ter bescherming van de betreffende watergang.

### *Basisregels verbeelding*

Als ondergrond voor de bestemmingsverbeelding is gebruikt gemaakt van de meest actuele GBKN. Doel van de ondergrond is om de gebruikers van het bestemmingsplan inzicht te geven in waar straten, percelen, gebouwen zich bevinden. Niet relevante informatie wordt niet getoond. De volgende zaken worden in ieder geval wel getoond: wegen, waterpartijen, bebouwing, straatnamen en huisnummers. De ondergrond wordt vanaf het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan niet meer gewijzigd.

Het renvooi/legenda wordt bij de analoge versie aan de rechterzijde op de verbeelding aangegeven. Het kleurvak bij de bestemmingen kent een afmeting van 1 bij 2 cm. In het vlak staat rechtsonder de relevante letter. Links van het kleurvlak staat de verwijzing naar de regels. De aanduidingsvlakken kennen een gelijke afmeting (1 bij 2 cm).

Onder de legenda staat de standaardtransfer van de gemeente Overbetuwe. Bij digitale weergave van de verbeelding dient de verbeelding altijd noord-zuid gericht te zijn en is derhalve geen noordpijl nodig.

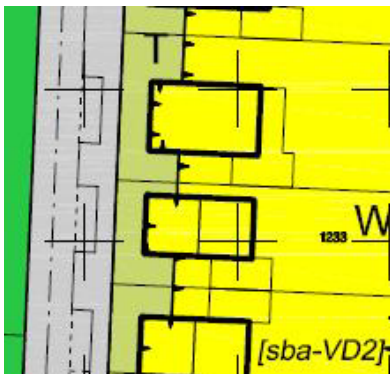
In de SVBP 2008 wordt voor elke hoofdgroep een vaste kleur aanbevolen. Deze wordt hier 1:1 overgenomen. Men dient de kleuren aan te houden zoals die door de SVBP 2008 worden voorgeschreven. Dit geldt ook voor het aanbevolen kleurgebruik voor bouwvlakken. De analoge verbeelding heeft een schaal van 1:1000. Afwijken kan indien de aard van het bestemmingsplan, de gewenste planologische regeling en/of de omvang van het plangebied hier om vragen.



### Situering wonen en tuin

De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak, welke in beginsel strak om de hoofdbebouwing is getrokken. De overige (bij)gebouwen mogen zich bevinden buiten het bouwvlak van de bestemming "Wonen". Voor de begrenzing gelden de volgende basisregels:

1. Vanaf de voorzijde van het perceel is de grens van de bestemming "Tuin" in beginsel gelegen op 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Op basis van de ruimtelijke beeldkwaliteit of de feitelijke situatie kunnen hierop uitzonderingen worden gemaakt. Indien zich in de feitelijke situatie reeds aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen voor deze 3 meter lijn bevinden, is de grens hier strak omheen gelegd, waarna de 3 meter lijn weer wordt opgepakt. Aangekend wordt wel dat vergunningvrije bouwwerken op 1 meter achter de voorgevel zijn toegestaan.



2. Indien tussen twee woningen met gelijke oriëntatie sprake is van een verspringende voorgevellijn, is de achterste voorgevel maatgevend voor de begrenzing van de bestemming "Tuin". Hetgeen in de praktijk voor de voorste woning een afstand van bijvoorbeeld 5 meter tot de voorgevel kan betekenen als de voorgevel van deze woning 2 meter naar voren is gelegen. Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van het situeren "Wonen" bij de voorste woning, geldt als uitgangspunt voor de begrenzing dat deze parallel aan de openbare weg wordt gelegd op 3 meter achter de voorgevel van de voorste woning en verspringt op de kavelgrens.



3. De bestemming "Wonen" (voor wat betreft het gedeelte buiten het bouwvlak) loopt in beginsel tot aan de zij- en achtererfgrens van de kavel. Indien de zij- of achtererfgrens aan een openbare ruimte grenst is de bestemming "Wonen" op 1 meter van de erfgrens gelegd (in de tussenliggende strook van 1 meter wordt de bestemming "Tuin" toegekend). In het geval van bestaande aan- en uitbouwen of bijgebouwen dichterbij dan 1 meter van de erfgrens met de openbare ruimte, is de grens van de bestemming "Wonen" strak om de bebouwing heen gelegd, waarna de 1 meter lijn weer wordt opgepakt.



4. Bij hoeksituaties van halfopen bouwblokken loopt in beginsel de begrenzing van de bestemming "Tuin", voor het zijerf van de woning op de kopse kant gelijk aan de 3 meter lijn achter de voorgevel van de eerste woning van de lange kant. Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de bestemming "Wonen" op de kopse kant, geldt het uitgangspunt: de begrenzing van de bestemming "Wonen" wordt in een evenwijdige lijn getrokken vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw op de kopse kant.



5. Indien de voorzijde van het ene perceel en achtererf van het aangrenzende perceel aan dezelfde zijde aan een openbare ruimte grenzen, wordt de bestemming "Wonen" op het achtererf bepaald door de 3 meter lijn vanuit de woning die met de voorzijde aan de openbare ruimte grenst. De zone loopt dan dus niet door tot 1 meter van de grens met de openbare ruimte zoals bedoeld in basisregel 3.



6. Binnen de bestemming "Tuin" is met een aanduiding aangegeven waar bijgebouwen (bg) zijn toegestaan. De aanduiding bijgebouwen grenst aan de bestemming "Verkeer - Verblijf".



7. Indien de bestemming "Tuin" aan alle zijden omgrensd wordt door de bestemming "Verkeer - Verblijf" is een specifieke bouwaanduiding - carport opgenomen. Ter plaatse is het in ieder geval toegestaan om binnen de bestemming "Tuin" een carport te realiseren.



Binnen de bestemming “Wonen”, maar buiten het bouwvlak, is tot slot een uitbreiding van hoofdgebouwen toegestaan gekoppeld aan een afwijkingsprocedure. Kleine aanbouwen aan de voorzijde kennen een specifieke regeling (zie Standaardregeling Kern) Voor het afwijken van de basisregels bestaan drie argumenten:

- landschappelijk om de openheid te behouden;
- historisch om de zichtlijnen te waarborgen;
- privacy om een aanvaardbaar woonmilieu te garanderen, waarbij het gebruiks-genot en het beperken van inkijk centraal staan.

In verband met de vergelijkbaarheid van plannen is het wenselijk het gebruik van lettercodes waar mogelijk uniek te houden.

De volgende lettercodes worden toegepast:

<b>Aanduiding</b>	<b>Lettercode</b>	<b>Omschrijving/toelichting</b>
archeologische waarden	aw	archeologische waarden
bedrijf aan huis	bah	bedrijf aan huis
begraafplaats	bp	begraafplaats
bedrijfswoning	bw	bedrijfswoning
brandweerkazerne	brk	brandweerkazerne
nutsvoorzieningen	nv	nutsvoorzieningen
horeca van categorie 2	h=2	horeca categorie 2
horeca van categorie 3	h=3	horeca categorie 3
kantoor	k	kantoor
praktijkruimte	pr	praktijkruimte
specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf	sb-an	aannemersbedrijf
specifieke vorm van bedrijf – afvalverwerking	sb-av	afvalverwerking
specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf	sb-a	Autobedrijf
specifieke vorm van bedrijf – KPN-nummercentrale	sb-kc	KPN-nummercentrale
specifieke vorm van bedrijf – meubelmaker	sb-mm	meubelmaker
specifieke vorm van bedrijf – ontstoppingsbedrijf	sb-ob	ontstoppingsbedrijf
specifieke vorm van bedrijf – sanitairbedrijf	sb-sb	sanitairbedrijf
specifieke vorm van bedrijf – schildersbedrijf	sb-sch	schildersbedrijf
specifieke vorm van bedrijf – steenhandel	sb-sh	steenhandel
specifieke vorm van bedrijf – taxibedrijf	sb-ta	taxibedrijf
specifieke vorm van bedrijf	sb-vds	verdeelstation

<b>Aanduiding</b>	<b>Lettercode</b>	<b>Omschrijving/toelichting</b>
– verdeelstation		
specifieke vorm van bedrijf – waterbeheer	sb-wh	waterbeheer
specifieke vorm van groen – hondenuitlaatplaats	sg-hup	hondenuitlaatplaats
specifieke vorm van maatschappelijk – buitenschoolse opvang	sm-bv	buitenschoolse opvang
specifieke vorm van verkeer – autobox	sv-ao	autobox
specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen uitgesloten	sba-bu	bijgebouwen uitgesloten
caravanstalling	cs	caravanstalling
speelvoorziening	sz	speelvoorziening
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	vml	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
verkooppunt motorbrandstoffen zon- der lpg	vmz	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
woonwagenstandplaats	wp	woonwagenstandplaats
zend-/ontvangstinstallaties	zo	zend-/ontvangstinstallaties
bijgebouwen	bg	bijgebouwen
specifieke bouwaanduiding - PT1	sba-PT1	wonen, patiowoning, 1 bouwlaag
specifieke bouwaanduiding - MG	sba-MG	wonen, meergezinswoning
specifieke bouwaanduiding - RY1	sba-RY1	wonen, minimaal 3 woningen aaneen, 1 bouwlaag
specifieke bouwaanduiding - RY2	sba-RY2	wonen, minimaal 3 woningen aaneen, 2 bouwlagen
specifieke bouwaanduiding - RY3	sba-RY3	wonen, minimaal 3 woningen aaneen, 3 bouwlagen
specifieke bouwaanduiding - VD1	sba-VD1	wonen, vrijstaand en 2 woningen aaneen (2-onder-1 kap), 1 bouw- laag
specifieke bouwaanduiding - VD2	sba-VD2	wonen, vrijstaand en 2 woningen aaneen(2-onder-1 kap), 2 bouw- lagen
specifieke bouwaanduiding - VD3	sba-VD3	wonen, vrijstaand en 2 woningen aaneen(2-onder-1 kap), 3 bouw- lagen

### *Retrospectieve toets*

De toets behelst een inventarisatie van alle illegale situaties. Vervolgens worden al deze situaties getoetst aan het beleidskader waar het nieuwe plan op is gebaseerd. Hieruit blijkt op een inzichtelijke en transparante wijze of de bestemmingsplanovertreiding al of niet kan worden gelegaliseerd.

Op de inventarisatiekaart en in de inventarisatietabel (beide opgenomen in de bijlage) is verder te zien op welke punten dit bestemmingsplan een andere bestemming(regeling) kent dan het voorgaande bestemmingsplan. De inventarisatiekaart heeft ten grondslag gelegen aan dit bestemmingsplan.

## 5 Beschrijving van de bestemmingen

### 5.1 Algemeen

*Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

*Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

*Hoofdstukopbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing

van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit derde hoofdstukken zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze bepalingen hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen regels zoals de antidubbeltelbepaling, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en gebruiksbeepalingen.
4. Overgangs- en slotregels. In dit laatste hoofdstuk zijn ook bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Het betreft hier de overgangs- en slotbepalingen.

#### *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning' en 'sloopvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'. Verder is de term ontheffing vervangen door de term afwijking.

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Een toelichting op de bestemmingen is hieronder opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan



het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijk Bestemmings-Plannen 2008 en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Het doel van dit bestemmingsplan is het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied met ruimte voor kleine ontwikkelingen (via wijzigingsbevoegdheden). Verwezen wordt korthedshalve naar hoofdstuk 4 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan.

### **5.2.2 Bestemmingen**

#### ***Agrarisch***

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische veehouderijbedrijven en kwekerijen. Hierdoor wordt de uitoefening van akkerbouw uitgesloten. Tevens is onder voorwaarden een medegebruik van de gronden in de vorm van evenementen toegestaan.

Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering is opgenomen op de verbeelding. Een bedrijfswoning wordt niet toegelaten.

Tevens is nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de gronden met een agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming "Groen" of "Tuin", indien er geen sprake meer is van een bedrijfsmatige uitoefening van agrarische activiteiten. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt bewerkstelligd dat de gronden een passende bestemming krijgen.

#### ***Bedrijf***

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven. Op de verbeelding is telkens met een aanduiding aangegeven op welke locatie welke vorm van bedrijf is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Tevens zijn binnen deze bestemming bij de bedrijven behorende kantoren aanwezig. Daar waar dat op de verbeelding is aangegeven is ook een bedrijfswoning bij de bedrijven toegestaan.

Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering is opgenomen op de verbeelding. De inhoud van de bedrijfswoning is in de regels gemaximeerd.

### ***Detailhandel***

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. Middels een afwijking is detailhandel ook op de verdieping toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is zowel op de begane grond als op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan. Ook is een aanduiding opgenomen om autoboxen mogelijk te maken binnen de bestemming. Binnen deze bestemming is tevens dienstverlening toegestaan mits er een omgevingsvergunning is verleend. Tevens is het onder voorwaarden toegestaan om een deel van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming detailhandel te wijzigen in een woonbestemming indien de uitvoerbaarheid hiervan wordt aangetoond.

### ***Dienstverlening***

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor dienstverlening op de begane grond en wonen op de verdieping. Middels een afwijking is dienstverlening ook op de verdieping toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is zowel op de begane grond als op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming is tevens detailhandel toegestaan mits er een omgevingsvergunning is verleend. Tevens is het onder voorwaarden toegestaan om een deel van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming dienstverlening te wijzigen in een woonbestemming indien de uitvoerbaarheid hiervan wordt aangetoond.

### ***Groen***

De gronden binnen de bestemming groen zijn bestemd voor onder andere groenstroken en speelvoorzieningen. Hondenuitlaatplaatsen in de vorm van afgesloten terreinen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding hondenuitlaatplaats. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Verder zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

### ***Horeca***

De gronden binnen de bestemming Horeca zijn bestemd voor horeca in de categorieën 1 en 2 en wonen, met dien verstande dat wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan. Horeca in categorie 3 is uitsluitend toegestaan daar waar dit als zodanig op de verbeelding is aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is zowel op de begane grond als op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid horeca in categorie 3 toestaan. Tevens kunnen zij middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming horeca wijzigen in de bestemming Wonen overeenkomstig de regeling in de bestemmingen Detailhandel en Dienstverlening.

### ***Kantoor***

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kantoren, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is zowel op de begane grond als op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan.

Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering is opgenomen op de verbeelding. De inhoud van de bedrijfswoning is in de regels gemaximeerd. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Derhalve is impliciet een bebouwingspercentage van 100 opgenomen ter plaatse van de weergegeven bouwvlakken.

### ***Maatschappelijk***

De gronden binnen de bestemming maatschappelijk zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. De begraafplaats en de buitenschoolse opvang zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Ook is een aanduiding opgenomen ten behoeve van een praktijkruimte. Gelet op de locatie van deze praktijkruimte binnen een woonwijk is het wenselijk om deze functie te beperken tot medische en/of paramedische maatschappelijke dienstverlening. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is zowel op de begane grond als op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan.

Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering is opgenomen op de verbeelding. De inhoud van de bedrijfswoning is in de regels gemaximeerd. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Derhalve is impliciet een bebouwingspercentage van 100 opgenomen ter plaatse van de weergegeven bouwvlakken.

### ***Sport***

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportbeoefening met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, zoals; sporthallen, tennisbanen, sportvelden, kunstijsbaan, clubgebouwen of kantines, kleedruimten, bergingen, tribunes en lichtmasten.

Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering is opgenomen op de verbeelding. De inhoud van de bedrijfswoning is in de regels gemaximeerd. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Derhalve is impliciet een bebouwingspercentage van 100 opgenomen ter plaatse van de weergegeven bouwvlakken. Een specifieke afwijkingsbevoegdheid van deze bouwregels is opgenomen ten behoeve van het bouwen van gebouwen voor opslag en gebouwen in de vorm van tribunes buiten het bouwvlak.

### ***Verkeer / Verkeer - Railverkeer / Verkeer - Verblijf***

De gronden binnen de bestemming Verkeer - Verblijf zijn bestemd voor wegen en straten en alle daarbij horende voorzieningen ten behoeve van de verblijfsfunctie (bestemmingsverkeer). De gronden binnen de bestemming Verkeer zijn bestemd voor wegen en straten en alle daarbij horende voorzieningen ten behoeve van de stroomfunctie (doorgaande weg). De gronden binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer zijn bestemd voor spoorwegen en daarbij horende voorzieningen. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijf zijn autoboxen bij aanduiding op de verbeel-

ding aangegeven. Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met uitzondering van de hiervoor genoemde auto-boxen binnen de bestemming Verkeer - Verblijf.

### **Water**

De bestemming Water heeft betrekking op water en bijbehorende oevers en voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

### **Wonen en Tuin**

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Dit geldt niet altijd voor de MIP panden. De waarde van de gevel bepaald hierin de mogelijkheid tot het toestaan van bijgebouwen. De beeldbepalende gevels zijn op de verbeelding dusdanig bestemd dat aan deze gevels geen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen wonen en tuin, waarbij de bestemming wonen meer toestaat op het gebied van aan- en uitbouwen. De bestemming wonen onderscheidt vrijstaande en dubbele woningen, patiowoningen, rijwoningen, meergezinswoningen en woonwagens. Bij recht is een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/-werkzaamheden te ontplooiën. Daarnaast levert het toestaan hiervan in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk. Op grond van de regels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen en een woon-/werkenheid of een recreatieve voorziening toestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Tevens is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen om toe te staan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

De bestemming Tuin heeft betrekking op bij woningen gelegen (voor)tuinen. Binnen de bestemming mogen uitbouwen in de vorm van erkers worden gebouwd bij de binnen de bestemming Wonen gelegen hoofdgebouwen. Erkers mogen niet aan woonwagens worden gebouwd. Verder is voor woningen aan de Zoetendaal vastgesteld dat de aanwezige carports positief moesten worden bestemd. Vanwege de eigendomssituatie is gekozen voor de bestemming "Tuin". Om voor de voorgevel carports toe te laten is binnen de bestemming "Tuin" de specifiek bouwaanduiding "carport" opgenomen.

## **5.2.3 Dubbelbestemmingen**

### **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

De dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding heeft betrekking op de gronden rondom een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming, waaronder zendmasten van ten hoogste 40 meter. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend toegestaan na het verlenen van een

omgevingsvergunning. Tevens is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen in verband met de bescherming van het beheer en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding. Alvorens over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen of het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in van de beheerder van de hoogspanningsverbinding. De zone bedraagt 22,5 meter aan weerszijden.

#### ***Waarde - Archeologie***

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Deze dubbelbestemming omhelst het gehele plangebied. Op grond van deze dubbelbestemming gelden beperkte bouwmogelijkheden en is het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Afwijking van deze bouwregels is onder voorwaarden wel mogelijk.

#### ***Waterstaat - Waterlopen***

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen heeft betrekking op de bescherming van watergangen en hun oevers. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de dubbelbestemming. Het bevoegd gezag kan een afwijking van de bouwregels toestaan om te bouwen conform de onderliggende bestemming(en).

### **5.2.4 Gebiedsaanduidingen**

#### ***Veiligheidszone - lpg***

De gronden binnen de veiligheidszone - lpg zijn bedoeld voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een lpg-installatie. Op die gronden mogen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen of scholen, worden gerealiseerd.

### **5.2.5 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **6 Financiële toelichting**

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt het opstellen van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## **7 Overleg en inspraak**

De resultaten van het overleg met betrokkenen en belanghebbende instanties in het kader van artikel 10 Bro en de inspraak worden in dit hoofdstuk behandeld.

### **7.1 Overleg**

Voor het plan is vooroverleg gevoerd met Waterschap Rivierenland, Gasunie en Nuon. De Gasunie en Nuon hebben geen opmerkingen aangedragen. Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat er binnenkort een nieuwe legger voor Elst beschikbaar is. Verzocht wordt deze op te vragen en te gebruiken bij het opstellen van het voorliggende plan. Verder verzoekt het Waterschap Rivierenland in de doeleindenomschrijving bij de bestemming "Agrarisch" verschillende waterdoeleinden mogelijk te maken. Het Waterschap Rivierenland adviseert tot slot positief over het voorontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen van het Waterschap Rivierenland zijn verwerkt in voorliggend plan. De nieuwe legger is toegepast en de bestemming "Agrarisch" is aangevuld.

### **7.2 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 september 2009 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen inspraakreacties ingediend.