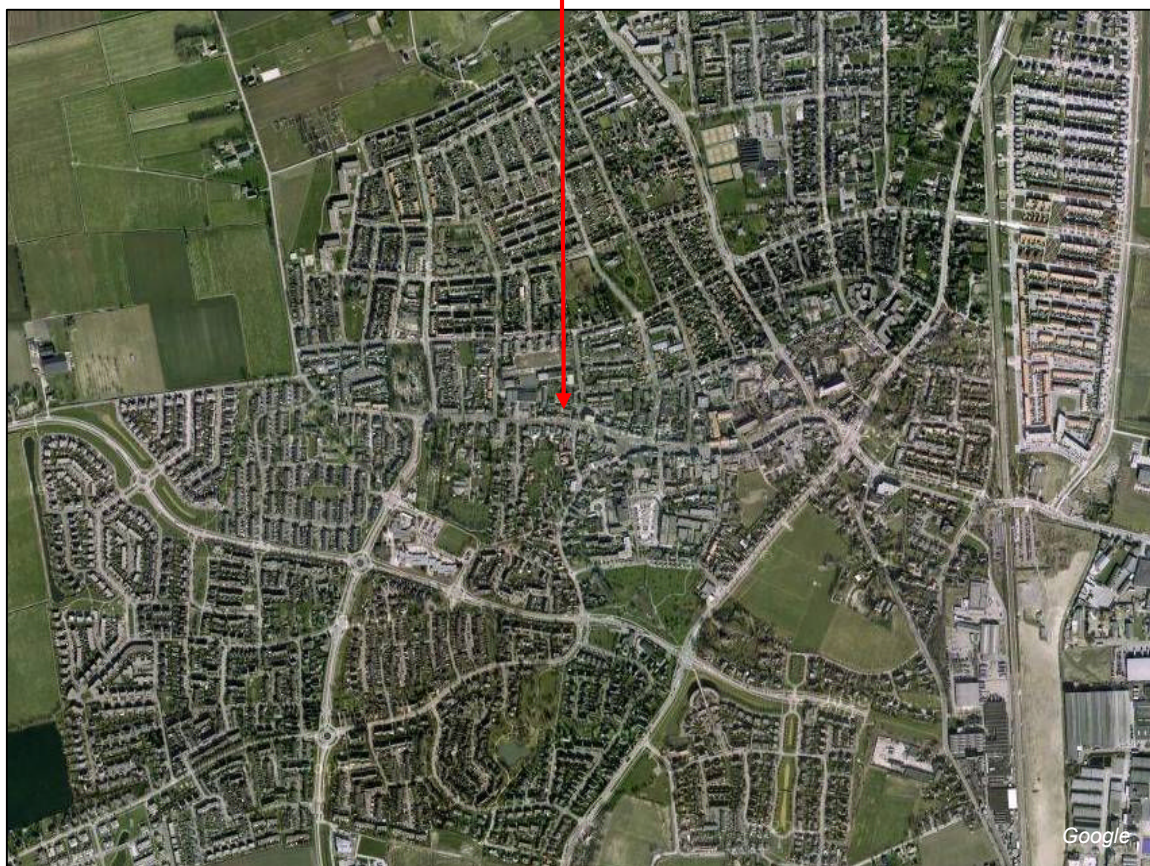
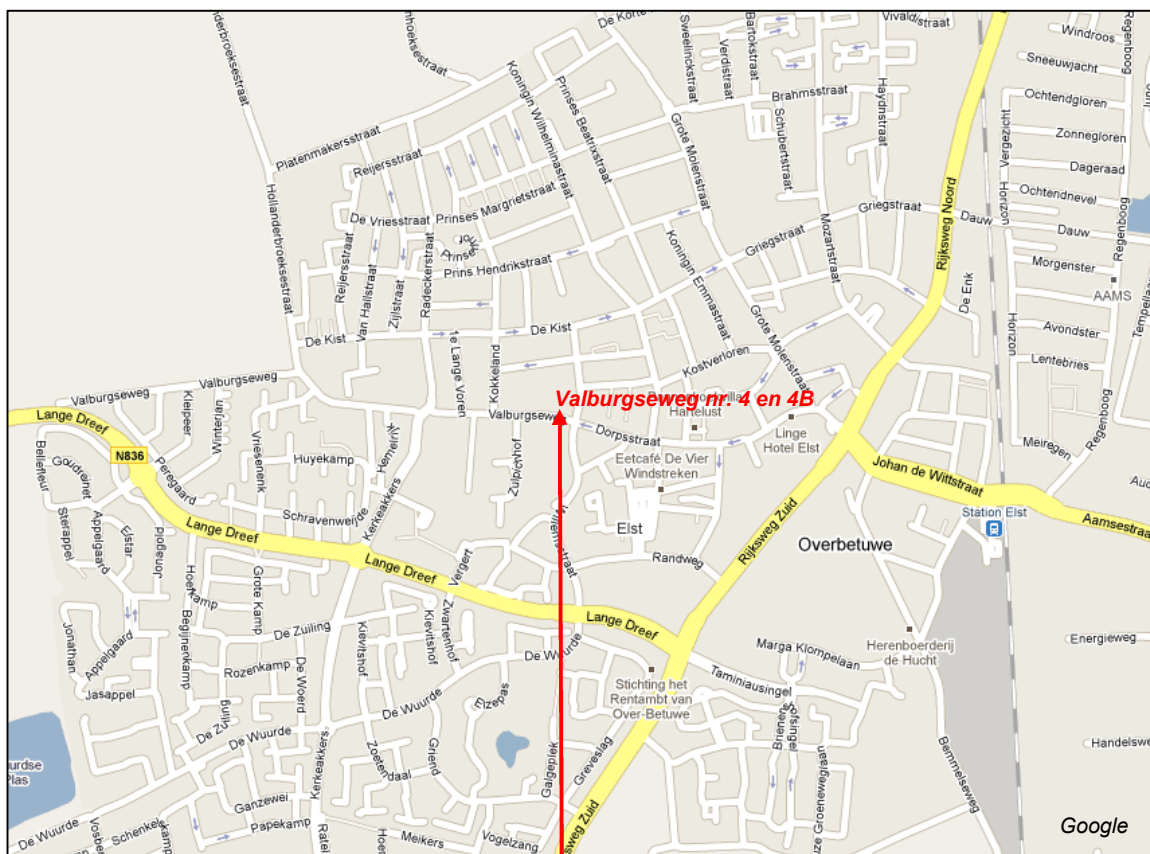


GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Elst,
Valburgseweg 4 en 4b**

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur.....	5
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Nationaal beleid.....	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	9
4.	PLANBESCHRIJVING	12
5.	MILIEU- & OMGEVINGASPECTEN	13
5.1.	Milieu	13
5.2.	Waterhuishouding	16
5.3.	Ecologie.....	16
5.4.	Archeologie & cultuurhistorie.....	17
5.5.	Leidingen	17
6.	JURIDISCH PLAN.....	18
6.1.	Opbouw van de regels	18
6.2.	Bestemmingen	20
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
8.1.	Zienswijzen.....	22



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gezamenlijke eigenaren (hierna: de initiatiefnemers) van de winkelpanden aan de Valburgseweg nr. 4 (schoenenwinkel) en nr. 4B (computerwinkel) hebben op 17 september 2009 bij de gemeente een formele aanvraag ingediend om de magazijnruimte aan de achterzijde van de bestaande winkels te mogen vergroten en verzocht om het vigerende bestemmingsplan partieel te herzien. Daarnaast omvatte het verzoek een kleine uitbreiding aan de voorzijde van het winkelpand nr. 4.

Het vigerende bestemmingsplan kern Elst (zie de paragraaf 1.3) biedt niet de mogelijkheid om het verzoek tot uitbreiding te realiseren aan de achterzijde van de bebouwing. Daarentegen past de kleine uitbreiding aan de voorzijde (nr. 4) wel binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging

De winkelpanden liggen in het winkelcentrum van het dorp Elst aan de Valburgseweg, even ten westen van de kruising met de Smidstraat – Van Hogendorpstraat.

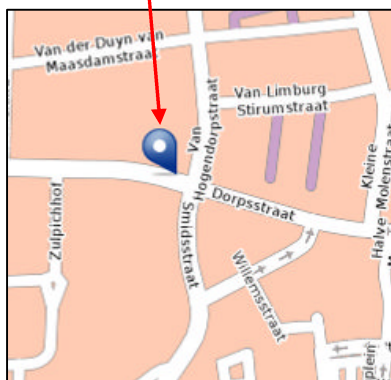
Voor de ligging in groter verband wordt verwezen naar de afbeeldingen in de kantlijn en op de vorige bladzijde.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Elst', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2004 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland op 9 november 2004.

Aan het plangebied is de bestemming 'Centrumdoeleinden 2 (C2) (artikel 10)' toegekend. Het plangebied valt binnen het op de plankaart aangegeven 'differentiatievlak detailhandel'. Verder zijn er aangeduid een: 'voor-/zijgevelrooilijn', 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouw', 'achtergevelrooilijn' en een 'zone bijgebouwen woning/opslag'.

Binnen het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen uitbreiding van de winkelpanden aan de achterzijde (buiten het 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouw') niet mogelijk. Daarnaast mag een uitbreiding op grond van het overgangsrecht niet meer bedragen dan 10% van de bestaande inhoud van het pand. Hieraan wordt niet voldaan. Om de uitbreiding te kunnen realiseren zal derhalve het vigerende bestemmingsplan voor het betreffende perceel moeten worden herzien ex artikel 3.1. Wro.

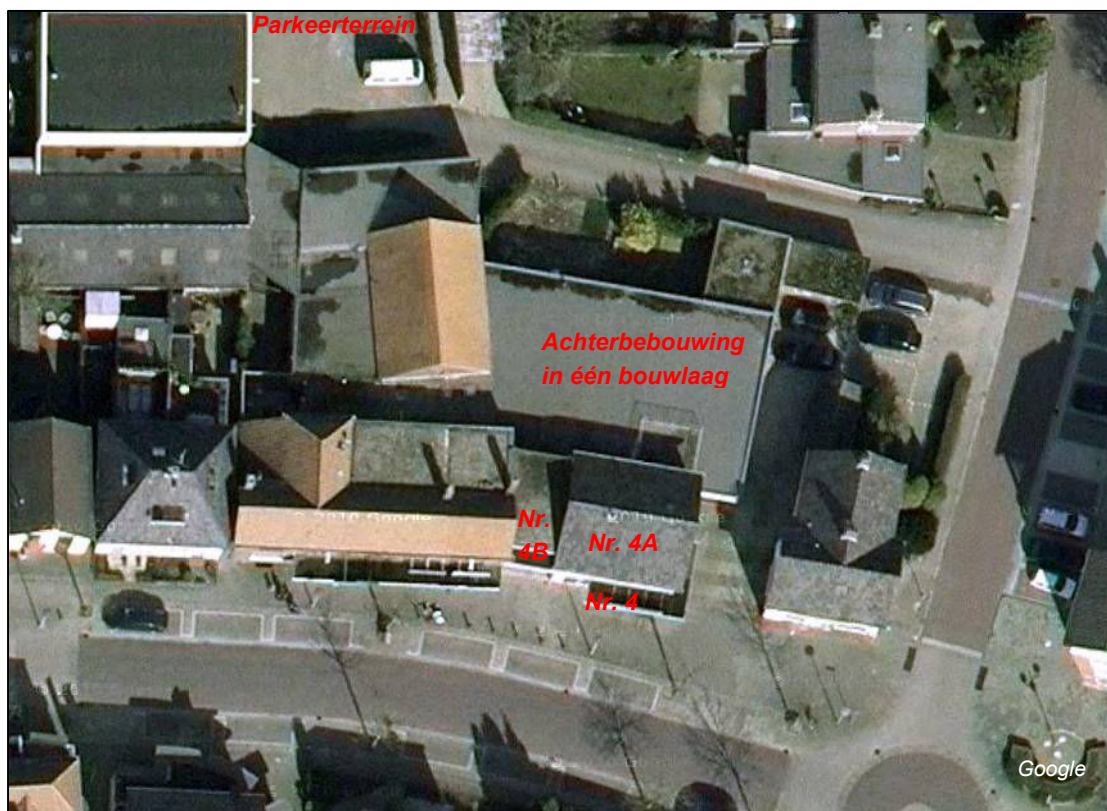


De uitbreiding aan de voorzijde valt wel binnen het bouwvlak en past dus binnen het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie binnen het plangebied. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 worden ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het onderhavige bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven.

Daarna worden relevante milieu & omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 behandeld. In hoofdstuk 6 wordt de beschrijving van de juridische regeling gegeven. Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschouwing gegeven van de bestaande situatie van de twee winkelpanden (plangebied) en omgeving zoals deze zijn waargenomen tijdens de veldinventarisatie van 12 mei 2010. De geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het winkelcentrum van het dorp Elst. De Valburgseweg is één van de winkelstraten die tezamen met de andere winkelstraten, zoals de Dorpsstraat, het centrum vormen. In de directe omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor zoals een diversiteit aan detailhandel (bijv. ijzerhandel), dienstverlening (bijv. makelaarskantoor) en maatschappelijke voorzieningen (bijv. school).

Binnen het plangebied zijn twee winkels en een bovenwoning gevestigd, te weten:

- **Valburgseweg nr. 4**

Een schoenenwinkel (Petra Zwartkruis). Deze winkel is daar sinds 1958 gevestigd.

Het assortiment bestaat onder andere uit damesschoenen in samenhang met tassen en sportieve herenschoenen. Voor de kinderen is ook een brede collectie aanwezig.

- **Valburgseweg nr. 4A**

Betreft een bovenwoning op de schoenenwinkel (één bouwlaag).

- **Valburgseweg nr. 4B.**

Een computerwinkel (UPTODATE). Deze winkel is daar sinds 2002 gevestigd.

De winkel heeft naast een zeer uitgebreid assortiment aan computerbenodigdheden ook digitale TV in het assortiment.



Aan de achterzijde van het plangebied bevindt zich een achterontsluiting die uitkomt op een verhard (parkeer)terreintje van een ijzerhandel, met links het plangebied (zie onderstaande foto).



Zoals vermeld is de uitbreiding geprojecteerd aan de achterzijde van de bestaande winkelpanden (magazijnruimtes in één bouwlaag) op een stuk grond dat in gebruik is als achterterrein, zie onderstaande foto.



3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin.

In de nationale stedelijke netwerken, zoals de Stadsregio Arnhem – Nijmegen, is centrumvorming essentieel. Centra vergroten de stedelijkheid en bieden naast wonen en werken, een breed scala aan voorzieningen (zorg, kunst, cultuur, sport, recreatie en overige diensten). In zijn algemeenheid staat bij centrumvorming een betere benutting van het bestaand bebouwd gebied en van de bestaande infrastructuur voorop, het zogenaamde bundelingsstrategie.

Binnen de bundelingsstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor, het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Onderhavig plan past binnen het geschetste beleidskader. De uitbreiding van bestaande winkelpanden draagt bij aan de centrumontwikkeling in het centrum van Elst. Er wordt zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is in Gelderland neergelegd in de Wro-agenda.

De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn “Gelderland en de nieuwe Wro” als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het streekplan ‘Gelderland 2005’. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies en infrastructuur. Anders gezegd: de provincie zal zich sterk maken voor het ‘groenblauwe raamwerk’ en het ‘rode raamwerk’. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen. Het plangebied behoort volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur tot het ‘rood raamwerk’ met de nadere aanduiding ‘(Inter) nationaal stedelijk netwerk Stadsregio Arnhem - Nijmegen met bebouwd gebied 2000’.

De ligging van de gemeente Overbetuwe tussen de steden Arnhem en Nijmegen zorgt, voornamelijk voor het oostelijk deel van de gemeente, voor druk op de stedelijke ontwikkeling. In het Regionaal Plan is de ontwikkeling van deze hoek van de regio nader geconcretiseerd.

Een van de aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van de Stadsregio tot stedelijk netwerk is stedelijke transformatie, met als doel door een gerichte kwaliteitsimpuls in het bestaand stedelijk gebied de Stadsregio verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers.

Ter versterking van het rode raamwerk wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied, de reeds geplande uitbreidingen en de meest kansrijke knooppunten. Bundeling van verstedelijkte functies is het uitgangspunt. Het bundelen heeft tot doel de economische en culturele positie van het stedelijke netwerk en de regionale centra te verbeteren en te zorgen dat

er een (economisch) draagvlak blijft voor allerlei stedelijke voorzieningen.

Onderhavig plan past binnen het geschetste beleidskader. De uitbreiding van bestaande winkelpanden draagt bij aan de centrumontwikkeling in het centrum van Elst. Er wordt zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

Het Regionaal Plan is de opvolger van het Regionaal Structuurplan 1995-2015 voor de periode 2005-2020. Het regionaal plan zet zich breder in op regionale thema's om de internationale positie van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen te versterken.

Centraal in het plan staat het werken aan een aantrekkelijke, internationaal concurrerende regio. Dit is noodzakelijk in het nieuwe Europa. Om dit doel te bereiken wordt ingezet op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag voor wonen en werken. Herstructurering en herontwikkeling van het bestaande is het devies. Doelstelling is het creëren van een aantrekkelijke, internationaal concurrerende regio door het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen.

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit en sociale vitaliteit van de kleine en grote kernen een belangrijk thema, ook voor Elst als groeikern. Door bij dorpsontwikkeling aan te sluiten op de karakteristieke dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context wordt bijgedragen aan de regionale identiteit en ontstaat een diversiteit aan woonmilieus.

Het regionale beleid kent voor het plangebied geen aanvulling ten opzichte van het provinciale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie+

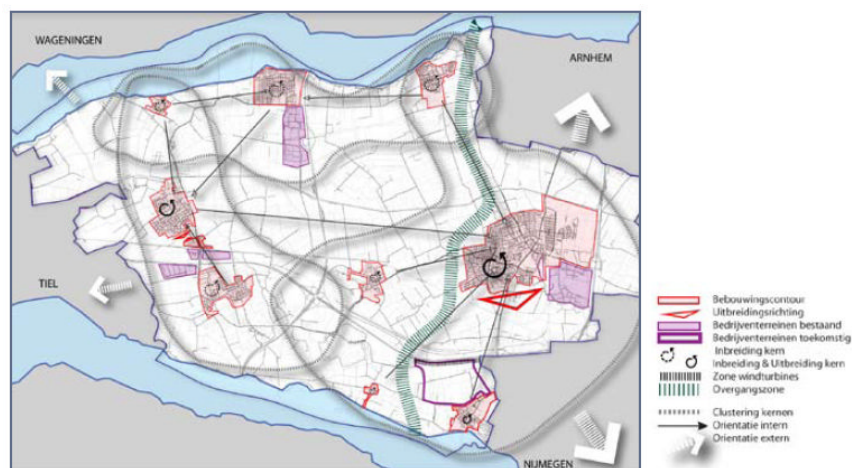
De Toekomstvisie+ is vastgesteld op 8 september 2009 en is een overkoepelend beleidsdocument dat richting geeft aan het beleid en handelen van de gemeente Overbetuwe. Het is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid. Aan de hand van uitgewerkt (sectoraal) beleid en actuele gegevens kan de gemeente hier periodiek de prioriteiten bepalen.

Overbetuwe beschikt over 11 kernen van verschillende grootte en met verschillende identiteiten. Elst is de grootste kern en heeft een regionale functie. De kern wordt beïnvloed door de stedelijke druk vanuit Arnhem en Nijmegen.

Groei passend bij het oostelijk en westelijk deel van de gemeente

In het westelijk deel van de gemeente is ruimte voor autonome groei, in het oostelijk deel van de gemeente wordt ook ruimte geboden voor de regionale taakstelling.

Bij eventuele groei van kernen gaat de gemeente uit van de bestaande contouren voor woningbouw en zoekzones. Inbreiding moet leiden tot een kwaliteitsverhoging met aandacht voor leefbaarheid en gekoppeld aan herstructurering van de gebouwde omgeving. Hier liggen kansen voor meervoudig ruimtegebruik waarbij meer gedaan wordt met dezelfde ruimte (zowel ruimte met een openbaar als privé karakter).



Onderhavig plan past binnen het geschetste beleidskader. De uitbreiding van bestaande winkelpanden draagt bij aan de centrumontwikkeling in het centrum van Elst. Er wordt zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

Nota van Uitgangspunten Centrum Elst

De gemeente Overbetuwe heeft voor het centrum van Elst een visie opgesteld. Deze 'Nota van Uitgangspunten Centrum Elst' is op 31 maart 2009 vastgesteld. Dit is een integrale visie voor het centrum om te komen tot een sterk en samenhangend centrumgebied dat toegerust is voor de ontwikkelingen van de komende 10 tot 15 jaar.



Ontwikkelingsschets Centrum Elst met globale aanduiding plangebied (rode omcirkeld)

Bij de situering van detailhandel- en horecavoorzieningen is momenteel sprake van een grote mate aan spreiding. Dit heeft een langgerekt winkelgebied tot gevolg, maar in de huidige situatie is te zien dat de panden tussen de Rijksweg en de Van Hogendorpsstraat voor een zeer groot deel voorzien zijn van een mengeling van centrumdoeleinden. Het voorgestelde beleid is gericht op het behoud van deze afwisseling en biedt ruimte voor het vestigen van detailhandel in de Dorpsstraat tot aan de Kokkeland. Op deze manier vindt uitbreiding van het winkelgebied plaats en worden de Valburgseweg (waaronder het plangebied) en de Willemsstraat meer bij het winkelgebied betrokken.

Doel van dit kernwinkelgebied is om vestigingsmogelijkheden voor detailhandel en horeca te intensiveren. Om voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor detailhandel en horeca zijn de volgende straten als aanloopgebied gedefinieerd:

- Grote Molenstraat (tussen Dorpsstraat en Kostverloren);
- Smidsstraat;
- Valburgseweg (tussen Van Hogendorpstraat en Kokkeland). Het plangebied is in dit gedeelte gelegen.

Het bouwplan omvat de uitbreiding van de schoenenwinkel (nr. 4) aan de achterzijde en voor een klein gedeelte aan de voorzijde. Voor de computerwinkel (nr. 4B) is alleen aan de achterzijde een uitbreiding geprojecteerd. Op de afbeelding in de kantlijn zijn de beoogde uitbreidingen aan de voor- en achterzijde te zien.

Conclusie

Door de gekozen invulling van het stuk grond (zie onderstaande foto) door nieuwbouw is sprake van een duidelijke verbetering en afronding binnen het plangebied (passend in de omgeving en de bebouwing vormt één geheel). Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige, planologische bezwaren tegen het voornemen.



5. MILIEU- & OMGEVINGASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

In opdracht van de initiatiefnemer is door BOOT organiserend ingenieursburo een verkennend en nader bodemonderzoek (documentnummer P09-554-1-53 d.d. 23 februari 2010) uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding binnen de planlocatie. Uit dit onderzoek volgt dat een gedeelte van de bovengrond op het onbebouwde achterterrein tot circa 70 centimeter diepte sterk is verontreinigd met zink. Deze verontreiniging, die ontstaan is vóór 1987 (wordt niet aangemerkt als 'nieuw geval'), is horizontaal afgeperkt tot aan de perceelsgrens. Daardoor is niet met zekerheid vast te stellen of er sprake is van een zogeheten 'ernstig geval van bodemverontreiniging' (meer dan $25 \text{ m}^3 >$ interventiewaarde); een verontreiniging waarvoor de Provincie het bevoegde gezag is. In het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is echter, middels dit onderzoek, voldoende komen vast te staan wat de bodemgesteldheid ter plaatse is. Een eventuele sanering is daarbij pas aan de orde op het moment dat de procedure 'aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen' wordt opgestart. Ondanks dat er geen harde en directe saneringsplicht geldt, ligt het echter voor de hand, evenals in 1998 is gebeurd bij een eerder uitbreidingsplan, de verontreinigde toplaag (circa 70 m³) van het te bebouwen achterterrein te zijner tijd te vervangen door een schone leeflaag van een meter dikte.

Geluid

Abovo Acoustics heeft een onderzoek (nr. S1234-1-N, d.d. 22 oktober 2009) verricht naar de akoestische gevolgen van de geplande uitbreiding omdat zich binnen 10 m woningen bevinden (geluidgevoelige bestemmingen). De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

In beginsel kan worden opgemerkt, dat de situatie voor en na verbouwing in principe niet bijzonder zal verschillen. Het laden en lossen en de daarmee samenhangende vervoersbewegingen blijven maatgevend en deze activiteiten zullen niet significant gaan toe- of afnemen.

De gevel van de winkelpanden, die geluid reflecteert komt iets dichterbij de dichtstbijzijnde woning wat een enigszins negatief effect heeft, maar dit leidt in principe ook tot kortere laad- en losroutes wat weer een positief effect heeft.

Bij het onderzoek is nu de nodige marge aangehouden, zodat voldoende is veiliggesteld, dat ook wanneer andere winkels met meer aan- en afvoeractiviteit de panden betrekken niet direct een probleemsituatie zal

ontstaan. Dit natuurlijk onder de voorwaarden, dat bij de aangenomen uitgangspunten wordt voldaan aan de te stellen geluideisen.

Na de wijziging en bij ruim aangehouden activiteiten wordt voldaan aan de te stellen geluideisen. De totale geluidbelasting van alle activiteiten tezamen is eveneens beschouwd en deze leidt niet tot overmatige hinder.

Hiermee is vooraf aangetoond, dat het wijzigen van de winkelpanden aan de Valburgseweg 4A/4B zich voor het onderwerp geluid met een goede ruimtelijke ordening verdraagt. De voor vestiging benodigde bestemmingsplanwijziging kan derhalve zondermeer worden doorgevoerd.

Luchtkwaliteit

Gezien de geringe omvang en het doel van het bouwplan zijn er geen significante effecten op de luchtkwaliteit te verwachten. De bestaande winkels blijven in de panden gevestigd waardoor er niet/ nauwelijks sprake is van extra verkeersbewegingen. De uitbreiding heeft dan ook geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Milieuzonering

De nieuwe bebouwing heeft een milieucontour van 10 m. Binnen deze contour bevindt zich de woning aan de Van Hogendorpstraat nr. 1. Er is een akoestisch onderzoek (zie eerder in deze paragraaf onder de subkop 'Geluid') uitgevoerd, waarvan de uitkomsten aantonen dat er geen relevante hinder zal ontstaan.

Externe veiligheid

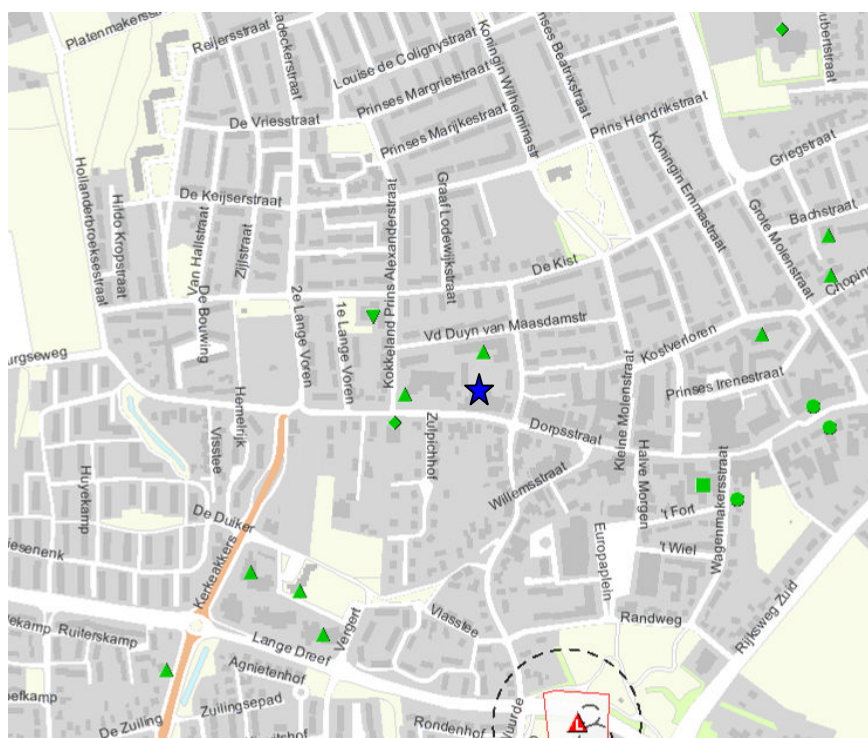
De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande bebouwde omgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe ster)

Aan de hand van de Risicobenadering deel I: Identificatie van de risico's (conform de Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) zijn de bestaande risicoatlassen geraadpleegd. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) blijkt dat het plangebied niet ligt aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ook is de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het

plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er ten gevolge van vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen zijn.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2. Waterhuishouding

Gezien de beperkte omvang van het bouwplan heeft het geen effect op het aspect waterhuishouding. Het extra te bebouwen gebied bedraagt circa 100 m² en is ook al gedeeltelijk verhard. Pas bij een toename van het verhard oppervlak met minimaal 500 m² (binnenstedelijk gebied) zijn volgens het beleid van het waterschap Rivierenland maatregelen noodzakelijk. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

5.3. Ecologie

Vogel- en habitatrictlijn

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied en niet in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied (Vogel- en/of Habitatrictlijngebied).

Flora- & faunawet/ natuurbeschermingsplan

Op basis van de Flora en faunawet (april 2002) wordt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Gezien de aard van het initiatief is bepaald of zich in of in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Vanwege de aard en de geringe omvang van het plangebied en het en de situering en het gebruik van het plangebied (zie hoofdstuk 2 'Bestaande situatie') als tuin/ erf/ oprit dit ook niet voor de hand. Bovendien is bij de gemeente en initiatiefnemer geen informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten.

Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrictlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten binnen het plangebied) dan wel op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht.

5.4. Archeologie & cultuurhistorie

Archeologische waardevolle gebieden

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Overbetuwe in een gebied met een 'hoge archeologische verwachting'.

Gezien de ligging van het onbebouwde gedeelte en de ervaring in het verleden met de bouwactiviteiten aangaande de bestaande achterbebouwing is het een gereede veronderstelling dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voor het te bebouwen stukje grond. Het streven naar behoud in de huidige situatie is dus niet meer aan de orde.

Uiteraard dient er rekening mee worden gehouden (onwaarschijnlijk) dat bij de uitvoering van de werkzaamheden toch nog onverwachts een archeologische vondst worden gedaan. In dat geval geldt de verplichting om dit te melden bij het bevoegd gezag (gemeente). Vervolgens zal dan worden onderzocht of er archeologische waarden in het geding zijn en, indien nodig, op welke wijze de waarden zo veel mogelijk gespaard kunnen worden.

Monumenten & cultuurhistorische waarde volle elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig, zodat vanuit die optiek geen belemmeringen bestaan.

5.5. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de meest recente planologisch juridische uitgangspunten voor het centrum van Elst. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

Met de planregeling is aangesloten bij de meest recente planologisch juridische uitgangspunten voor het centrum van Elst.

6.1. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan.

- *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten aanzien van de bouwregels, bijvoorbeeld teneinde een hogere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te kunnen staan.

- *Specifieke gebruiksregels:*

in de bestemmingsregeling is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van de gebruiksregels opgenomen.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen, zoals een algemene 10 % afwijking van de in het plan opgenomen maatvoeringen.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

- *Slotregel:*

in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven waarbinnen uitsluitend de bestemming “centrum” van toepassing is.

Centrum

Vanwege de ligging in het centrum van Elst en de daarmee samenhangende flexibiliteit in toegelaten functies is het nieuw te bouwen gebouw bestemd als “centrum”. De flexibiliteit binnen deze bestemming is erin gelegen dat meerdere functies naast elkaar zijn toegestaan, welke ook onderling uitwisselbaar zijn. Zo zijn naast detailhandel ook maatschappelijke, dienstverlenende- en kantoorfuncties en bepaalde vormen van horeca toegestaan, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon etc.

De genoemde functies zijn in beginsel enkel op de begane grond toegestaan, voor dienstverlening, kantoren en horeca geldt echter dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum - 1’ deze ook op de verdieping zijn toegestaan. Binnen dit bestemmingsplan komt de betreffende aanduiding niet voor.

In de bouwregels is opgenomen dat het gebouw uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. In het bouwvlak is per maatvoeringsvlak de maximale goot- en/of bouwhoogte aangegeven.

Op de verbeelding is door middel van de aanduiding ‘wonen’ aangegeven waar binnen het plangebied een woning mag worden gerealiseerd. Voor de woning geldt dat deze uitsluitend op de verdieping boven de begane groundbouwlaag mag worden gebouwd.

Voor de overige centrumfuncties geldt juist dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente slaat de initiatiefnemer door middel van leges aan voor de functieverandering. Via de leges worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.