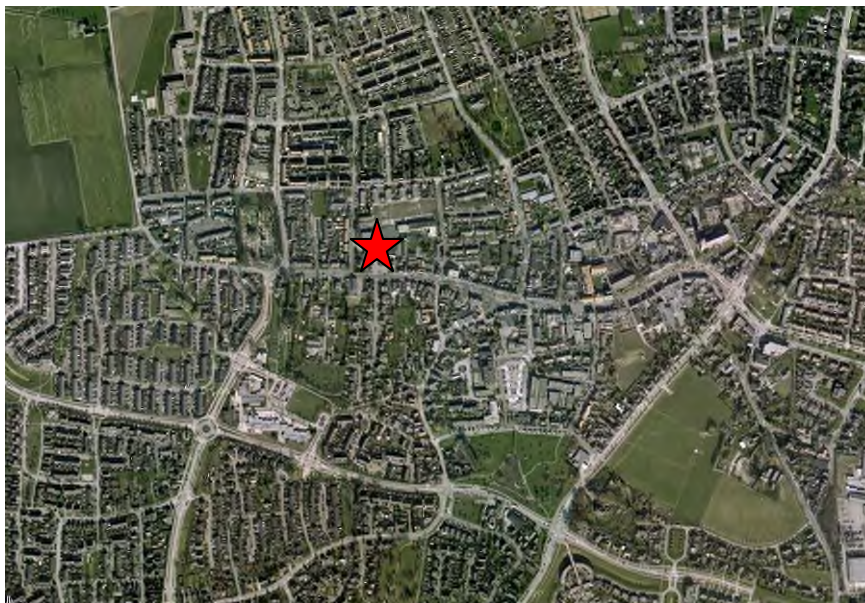


GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Elst, Valburgseweg 16
t/m 20**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	7
2.	BESTAANDE SITUATIE	8
3.	BELEIDSKADER.....	10
3.1.	Nationaal beleid.....	10
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Regionaal beleid.....	12
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	13
4.	PLANBESCHRIJVING	15
4.1.	Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden	15
4.2.	Uitwerking.....	17
4.3.	Verkeer & parkeren	19
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	21
5.1.	Milieu	21
5.2.	Waterhuishouding	29
5.3.	Flora & fauna.....	33
5.4.	Archeologie	34
5.5.	Leidingen.....	36
6.	JURIDISCH PLAN	37
6.1.	Opbouw van de regels	37
6.2.	Bestemmingen	39
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.	OVERLEG & INSPRAAK	42
8.1.	Inspraak.....	42



Ligging plangebied in groter verband (rode ster)

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Overbetuwe heeft het verzoek binnen gekregen om ter plaatse van het voormalige pand van Keuken- en badkamerzaak Novina aan de Valburgseweg 18, 18a en 20 te Elst, en de naastgelegen woning op nr. 16, een supermarkt en dagwinkels te mogen oprichten. Op het dak van dit gebouw komen een parkeerdek en op de hoek van de Valburgseweg en het Kokkeland 1 woning. Aan de zijde van de Valburgseweg is op de verdieping ruimte gereserveerd voor zelfstandige kantoorruimten.

Het plangebied staat kadastraal bekend gemeente Elst, nr's 1355, 1741 (gedeeltelijk), 3353, 4625 en 4626, 5041 (gedeeltelijk), 5137 en 5138.

De gemeente is bereid aan dit verzoek medewerking te verlenen en het vigerende bestemmingsplan partieel te herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen op een groot perceel op de hoek van de Valburgseweg en de Kokkeland ter hoogte van de huisnummers 16 tot en met 20 in de kern Elst.



Ligging en begrenzing plangebied (zwarte omkadering)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden die behoren tot het plangebied vigeert het bestemmingsplan kern Elst, vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 25 mei 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 november 2004.

Dienstverlening

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Dienstverlening (artikel 13)'. Deze gronden zijn bestemd voor respectievelijk:

- de uitoefening van een perifeer detailhandelsbedrijf;
- wonen, het projectgebied omvat twee bedrijfswoningen;
- de aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen;
- de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen.

Op deze gronden zijn gebouwen ten behoeve van de genoemde doeleinden, 2 bedrijfswoningen, bouwwerken, tuinen, verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen en binnen de doeleinden passende bijbehorende voorzieningen toegestaan.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan met begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bouwmogelijkheden

Het grootste gedeelte van de gronden in het plangebied heeft een bouwvlak. Deze mogen volledig worden bebouwd. De toegestane goothoogte varieert tussen maximaal 5,0 m en 8,0 m (met vrijstelling tussen 5,5 m en 8,8 m). De gebouwen dienen te zijn afgedekt met een schuine kap met een helling van ten minste 20° en ten hoogste 45°. De verkoopruimten van winkels en de ruimten van dienstverlenende

bedrijven, waarin contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd.

De inhoud van de bedrijfswoningen mag maximaal 500 m³ bedragen waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de maximale goothoogte van de bedrijfsgebouwen.

Centrumdoeleinden

Een klein gedeelte aan de oostzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden 2', waarvan een deel met de aanduiding 'differentiatievlak bedrijf'.

Deze gronden zijn bestemd voor:

- wonen, grondgebonden voor zover deze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan al aanwezig zijn, alsmede de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 30% van het brutovloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot maximaal 45 m²;
- zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, waarvan de uitoefening dient te geschieden in een rechtstreeks contact met het publiek;
- detailhandel, voor het gedeelte dat op de plankaart is omgegeven met een rode stippellijn. Op deze gronden is tevens ambachtelijk bedrijvigheid toegelaten, voor zover dat in verband staat met en essentieel onderdeel is van de verkoop van goederen, zoals reparatie, onderhoud en installatie alsmede opslag van de te verkopen goederen;
- horeca, categorie I;
- bedrijven, voor het gedeelte dat op de plankaart is aangegeven met een blauwe streeparcering, die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst die bij het bestemmingsplan is gevoegd. Voor dit gedeelte geldt dat op de plankaart is aangeduid dat het bedrijf dat aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en wat voorkomt in de categorie 3 van de Basiszoneringslijst eveneens is toegestaan;
- aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen (zowel in als buiten de gebouwen). De hoeveelheid parkeergelegenheid is geregeld in een bijlage van het bestemmingsplan;
- verblijfsdoeleinden in de vorm van langzaamverkeersroutes;
- de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen.

Een functieverandering binnen de bestemming is toegestaan, mits het gaat om de volgende wijzigingen:

- van detailhandel naar horeca I & II, wonen, zakelijke/maatschappelijk dienstverlening;
- van horeca I naar horeca II, detailhandel, wonen en zakelijke / maatschappelijke dienstverlening;

- van bedrijven naar detailhandel, horeca I & II, wonen en zakelijke / maatschappelijke dienstverlening.

Op de gronden zijn gebouwen ten behoeve van de genoemde doeleinden, bijgebouwen, bouwwerken, verhardingen (ten behoeve van parkeergelegenheid en groenvoorzieningen), tuinen en erven en binnen de doeleinden passende, bijbehorende voorzieningen toegelaten.

Bouwmogelijkheden

Binnen het plangebied heeft ongeveer de helft van de gronden een bouwvlak. Alleen daarbinnen mag er gebouwd worden. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Verkoopruimten van winkels en de ruimten van de dienstverlenende bedrijven, waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd. Woningen mogen niet op de begane grond gebouwd worden, tenzij het gaat om woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan al aanwezig waren.

De bouwhoogte varieert in het projectgebied van een goothoogte tussen maximaal 3,0 m en 6,0 m (met vrijstelling tussen 3,3 en 6,6 m). De gebouwen dienen te zijn afgedekt met een schuine kap met een helling van ten minste 20° en ten hoogste 45°.

Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Voor beide bestemmingen gelden algemene vrijstellingsbevoegdheden. Zo mag het college vrijstelling verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% en zijn geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Conclusie

De voorgenomen bouwplannen passen niet binnen de bouwvlakken zoals deze opgenomen zijn in het vigerende bestemmingsplan. Met name aan de Valburgseweg binnen de bestemming 'Dienstverlening' liggen de bouwvlakken te ver van de weg af voor het voorgenomen bouwplan. In het vigerende plan mag reeds een groot deel van het plangebied (binnen de bouwvlakken) bebouwd worden tot een goothoogte tussen de 5,5 m en 8,8 m. De bouwplannen gaan uit van een goothoogte van maximaal 8,5 m en een bouwhoogte van ongeveer 13 m op vrijwel het gehele plangebied. Om te kunnen voorzien in een passende en eenduidige regeling is in overleg met de gemeente gekozen voor het partieel herzien van het vigerende bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 worden de visie op het plangebied, de uitwerking en de parkeernormering beschreven;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk worden de bestaande ruimtelijke en functionele structuur beschreven van het plangebied.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het centrum van Elst. De omgeving en het plangebied zelf worden dan ook gekenmerkt door een diversiteit aan functies. De aanwezige bebouwing kent, passend binnen de organische groei van een centrumgebied, een gemêleerde architectonische uitstraling en volumeopbouw. Door de aanwezige bebouwingsopzet, alsmede de bouwkundige kwaliteit en uitstraling van de bestaande bebouwing in het plangebied, vormt de locatie geen heldere entree tot het dorpscentrum.



*Woning Valburgseweg 16
behorende tot het plangebied*



Voormalige bedrijfsbebouwing Novina met bedrijfswoning Valburgseweg 18



Voormalige bedrijfsbebouwing Novina met bedrijfswoning Valburgseweg 20

Het plangebied was tot afgelopen jaar grotendeels in gebruik bij Keuken- en badkamerzaak Novina. Op dit moment zijn de meeste gebouwen op het terrein niet meer in gebruik en staat de voormalige showroom leeg. Op de nummers 18 en 20 bevinden zich 2 bedrijfswoningen. De woning

op nr. 16 betreft een burgerwoning met daarachter enkele bedrijfspanden.

Aan het Kokkeland 1 en 3, tegenover het plangebied, zijn 2 twee-onder-één-kapwoningen gelegen met daarnaast een rijtje met 3 woningen. Aan de overzijde van het plangebied, op de andere hoek van het Kokkeland en de Valburgseweg, is op nr. 22 (Valburgseweg) een vrijstaande woning met een (tandarts-) praktijkruimte gelegen. Deze woning is zijdelings georiënteerd op het plangebied.

Aan de overzijde van de Valburgseweg bevinden zich 3 vrijstaande woningen op de nr's 11 t/m 15. Ook op de hoek van de Valburgseweg en de Zulpichhof bevindt zich op nr. 2 een vrijstaande woning.



*Twee-onder-één-kapwoningen
Kokkeland 1 en 3*



Aanzicht bedrijfswoning Valburgseweg 20 aan de zijde van het Kokkeland



*Vrijstaande woning Valburgseweg
22 aan overzijde plangebied*



Bedrijfsbebouwing achter bedrijfswoning Valburgseweg 20

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Valburgseweg is Café biljart 'Fortuijn' gevestigd. Ten noorden van het plangebied is een dependance van een middelbare school met een gymzaal gesitueerd: het Over Betuwe College.

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 vestiging van een nieuw winkelcentrum voor een grote supermarkt met ruimte voor enkele dagwinkels draagt bij aan de centrumontwikkeling met functiemenging 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 vestiging van een nieuw winkelcentrum voor een grote supermarkt met ruimte voor enkele dagwinkels draagt bij aan de centrumontwikkeling met functiemenging 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+

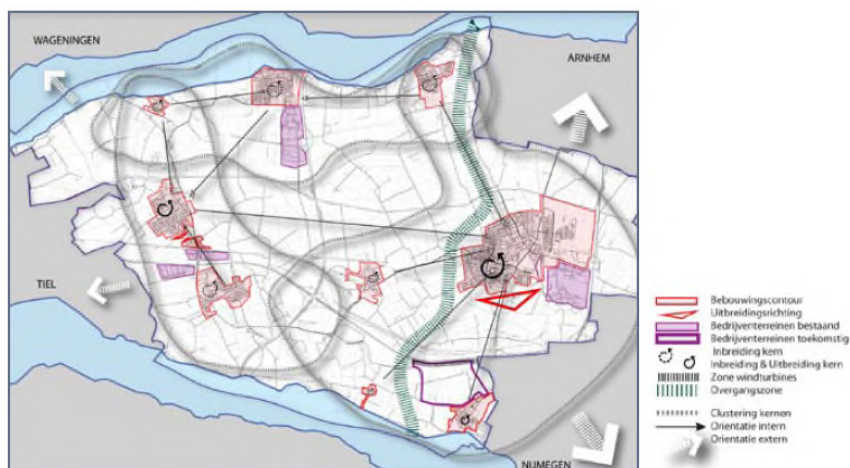
De Toekomstvisie+ is vastgesteld op 8 september 2009 en is een overkoepelend beleidsdocument dat richting geeft aan het beleid en handelen van de gemeente Overbetuwe. Het is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid. Aan de hand van uitgewerkt (sectoraal) beleid en actuele gegevens kan 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 vestiging van een nieuw winkelcentrum voor een grote supermarkt met ruimte voor enkele dagwinkels draagt bij aan de centrumontwikkeling met functiemenging 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

Onderhavige locatie vormt één van de ontwikkelingslocaties binnen deze visie, zie ook bovenstaande afbeelding. Vanwege de directe vertaling naar ruimtelijke voorwaarden voor de ontwikkeling, zal deze visie nader worden besproken in het navolgende hoofdstuk.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden

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. Het huidige kleinschalige en dorpse beeld van Elst moet behouden blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen deze karakteristieken versterkt worden.

Supermarkten zijn niet passend binnen de kleinschalige dorpse structuur van het kernwinkelgebied. Dergelijke voorzieningen dienen bij voorkeur gesitueerd te worden op plaatsen die goed bereikbaar zijn voor automobilisten en waar voldoende ruimte is om parkeervoorzieningen te realiseren. Uitgesproken plaatsen hiervoor zijn het Europaplein en de Valburgseweg. Aan de Valburgseweg vormt toevoeging van detailhandel een opwaardering van het winkelgebied en een herkenbare entree vanuit westelijke richting.

In het centrum van Elst zijn diverse ontwikkelingslocaties aanwezig die direct een concrete invulling kunnen vormen van het voorgestelde ruimtelijke en functionele beleid. Daarom is voor elk van de locaties een set stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, zo ook voor de locatie aan de Valburgseweg.

Locatie Valburgseweg

Algemeen

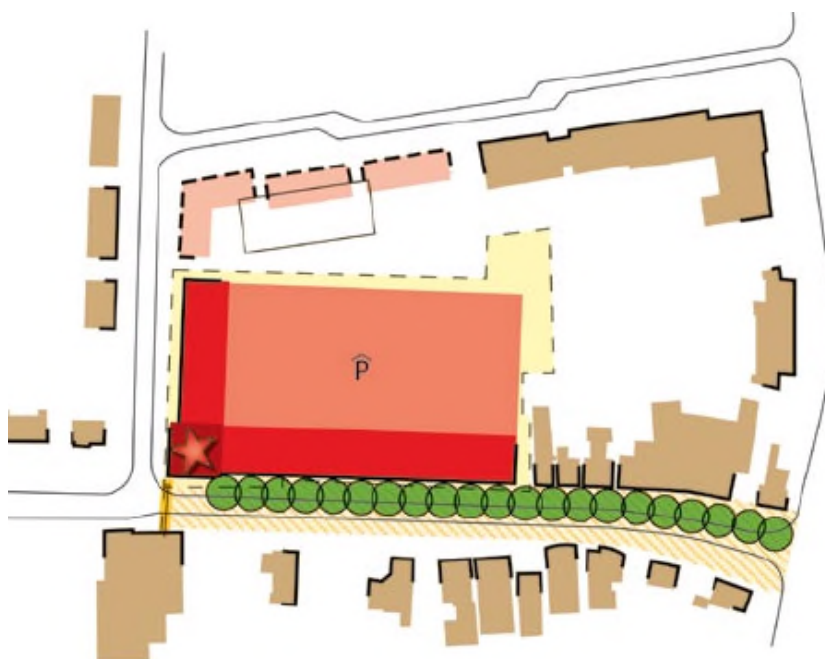
De ontwikkelingslocatie aan de Valburgseweg ligt in het westen van het centrumgebied en vormt daarmee een uitloper van het winkelgebied. Het gebied bestaat momenteel uit diverse, soms leegstaande, woningen en bedrijfspanden. Het biedt in omvang en ligging potentie om deel uit te gaan maken van het winkelgebied van Elst en om de westelijke entree van het winkelgebied meer kracht bij te zetten.

Ruimtelijk

- Bebouwing inpassen in het historische karakter van de Valburgseweg;
- Versterken wandvorming aan Valburgseweg;
- Doortrekken lintstructuur Dorpsstraat met grote straatbomen als leidraad;
- Vormgeven entree van winkelgebied door verbijzondering van hoek;
- Creëren van aantrekkelijke buitenruimte op verdieping;
- Mogelijkheid behouden om aan de noordzijde uit te breiden (2^e fase).

Functioneel

- Realisatie van detailhandel als onderdeel van het winkelgebied (aanloopgebied);
- Ruimte bieden voor supermarkt gezien ligging aan rand winkelgebied;
- Laden en lossen ten behoeve van supermarkt inpandig vormgeven;
- Aanvullend realiseren van woningbouw in de vorm van appartementen of ander bijzonder woningtype (bijvoorbeeld een dakgebonden woning).



Ruimtelijke indicatie randvoorwaarden

Verkeer en parkeren

- benutten mogelijkheden voor centumparkeren;
- realiseren parkeerkelder;
- laden en lossen en entree parkeerkelder bij voorkeur buiten verblijfsgebied en inpandig.

Beeldkwaliteit

- maximale hoogte bedraagt 3 bouwlagen met kap en op de hoek 4;
- bouwlagen met kap ter accentuering;
- aansluiten op het historische, dorpse en kleinschalige karakter van de Dorpsstraat/ Valburgseweg;
- Verbijzonderen hoeksituatie (herkenbare entree winkelgebied);
- Voldoende gevelgeleding om de (lange) gevelwand te differentiëren, bijvoorbeeld dieptewerking door kleine verspringingen in de rooilijn van maximaal 1,0 m;
- Supermarkt aan Valburgseweg afschermen met kleinschalige detailhandel en horeca

4.2. Uitwerking

Hieronder een impressie van de ruimtelijke uitwerking. De maximale goothoogte in het plan bedraagt circa 8,5 m. De maximale bouwhoogte is circa 14,0 m. Deze maatvoering biedt de mogelijkheid om de gewenste afwisseling van goot- en bouwhoogten (geleding van de bouwmassa) te bewerkstelligen. Op de hoek Valburgseweg / Kokkeland zal het accent een maximale goot- en bouwhoogte krijgen van respectievelijk 10,0 m en 15,0 m.



Gevelbeelden voorgenomen bouwplan d.d. 4 februari 2010 (Bron: Friso Woudstra Architecten)

Gelijk aan de gemeentelijke visie zal een groot deel van de locatie worden bebouwd. Door de rechthoekige vorm van de locatie kan hierdoor een optimale winkelindeling plaatsvinden. Op het dak van het winkelcentrum komen een parkeerdek en ter plaatse van de hoek van de Valburgseweg en het Kokkeland een bedrijfswoning. Aan de zijde van de Valburgseweg is op de verdieping ruimte gereserveerd voor enkele (zelfstandige) kantoorruimten, bereikbaar via het parkeerdek. Hiermee

wordt extra dynamiek en uitstraling toegevoegd, passend binnen een centrumomgeving. Het parkeren vindt plaats op het dak van de bebouwing. Een muur of scherm, dat als onderdeel van de bebouwing wordt vormgegeven, zorgt er voor dat dit niet zichtbaar is.

Toets aan 'Nota van uitgangspunten voor het Centrum'

Het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten. Het volume van de uitwerking is zelfs kleiner dan de ruimtelijke mogelijkheden van de nota bieden. Door een geleiding van de bouwmassa past de bebouwing in het historische karakter van de Valburgseweg. Tevens wordt de wandvorming versterkt, de lintstructuur doorgetrokken en de hoek is verbijzonderd. Er bestaat de mogelijkheid om op termijn aan de noordzijde uit te breiden, dit is overigens geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan.



Gevelimpressie hoek Valburgseweg / Kokkeland (Bron: Friso Woudstra Architecten)

Het bouwplan voldoet aan de functionele uitgangspunten: Er wordt zowel ruimte geboden aan een supermarkt als dagwinkels. Het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt vindt inpandig plaats en op de verdieping wordt een bedrijfswoning gecreëerd.

Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten voor verkeer en parkeren. In de uitwerking is echter, omwille van de te hoge bouwkosten van een parkeerkelder i.v.m. het voorkomen van grondwateroverlast en het opdrijven van de bebouwing, gekozen voor het realiseren van een parkeerdek. De mogelijkheden voor centumparkeren worden benut en de entree van het parkeerdek en het laden en lossen zijn niet in het verblijfsgebied gesitueerd. Het laden en lossen geschiedt bovendien inpandig.

Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten voor beeldkwaliteit: de hoogte bedraagt 1 à 2 bouwlagen met op de hoek een accent. Dit is (ruim) 1 bouwlaag minder dan als maximum is opgenomen. Verder is het gebouw aan de straatzijde voorzien van een kap, sluit het door de verticale geleding en kleine verspringingen in de gevel aan op het historische, dorpse en kleinschalige karakter van de Valburgseweg, is de hoeksituatie verbijzonderd en wordt de supermarkt aan de zijde van de Valburgseweg afgeschermd met kleinere dagwinkels.

4.3. Verkeer & parkeren

De toegang tot het parkeerdek is gelegen aan het Kokkeland. Het plangebied is goed te bereiken via de Valburgseweg en de Kerkeakkers (één van de tangenten in Elst).

De geldende parkeernormen voor onderhavige ontwikkeling volgen uit CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. De gemeente Overbetuwe is conform de omgevingsadressendichtheid van het CBS een weinig stedelijke gemeente. De locatie is gelegen in een centrumgebied. De hiervoor geldende parkeernormen betreffen:

- Winkels : 3,8 pp / 100 m² bvo
- Wonen : 1,7 pp / woning
- Kantoor : 1,7 pp / 100 m² bvo

bvo = bruto vloeroppervlak

De parkeernormen zijn tevens als bijlage aan de regels gekoppeld.

Voor de 5.045 m² winkeloppervlak, de 343 m² kantooroppervlak en de dienstwoning worden 194 parkeerplaatsen aangelegd op het parkeerdek boven het winkelcentrum. Bij de ontwikkeling van het plan blijkt dat er geen zelfstandige kantoorruimtes zijn, vanwege de ligging van de toegangen tot het pand en de beperkte maatvoeringen van de ruimtes. Daarom is voor de 343 m² kantoren een aanwezigheidspercentage van 10% gehanteerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen.

Daarnaast worden parkeerplaatsen in het openbare gebied aangelegd. Onderdeel van het plan zijn tevens (minimaal) 3 mindervalide parkeerplaatsen.

Om te voorkomen dat er zoekgedrag ontstaat naar een parkeerplaats in de omgeving van het nieuwe winkelcentrum worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd, zodat voldaan wordt aan de gestelde parkeernormen. Om de huidige parkeersituatie in beeld te krijgen heeft Goudappel Coffeng onderzoek uitgevoerd naar de parkeerdruk en de herkomst van de geparkeerde auto's (Parkeeronderzoek Elst Technische rapportage, nr. OBT060/Ong/0174, 29 september 2010). Hieruit blijkt dat in de ruime omgeving over het algemeen ruim voldoende

parkeermogelijkheden zijn. Het parkeeronderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De parkeersituatie in de nabije omgeving van het project wordt na realisatie in de gaten gehouden. Als blijkt dat de parkeersituatie in de omliggende straten onacceptabel is, dan wordt door de gemeente onderzocht welke aanvullende parkeermaatregelen worden genomen (zie bijgevoegde inspraaknota). Maatregelen voor verkeer en parkeren moeten altijd bezien worden in relatie tot het hele centrum Elst.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Boot organiserend ingenieursbureau heeft een verkennend en actualiserend bodemonderzoek (nr. P10-0114-2-53, d.d. 9 juni 2010) verricht op de percelen in het plangebied. Onderdeel van dit onderzoek was tevens een verkennend bodemonderzoek naar asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de verontreinigingen met minerale olie nog aanwezig zijn en uit de hoogte van de gemeten concentraties, kan worden enerzijds worden afgeleid dat de omvang van de verontreinigingen aanzienlijk is. De omvang van de sterke verontreiniging in de grond wordt ingeschat op circa 300 m³. Tijdens onderhavig onderzoek is in slechts één bestaande peilbuis een overschrijding van de tussenwaarde aangetoond. Uit de bepaalde concentraties lijkt de omvang van de grond- als grondwaterverontreinigingen niet noemenswaardig zijn toegenomen. Op beide percelen (Valburgseweg 18/18a en Valburgseweg 20) is sprake van een diffuse verontreinigingvlek met daarin meerdere verontreinigingkernen. Asbest is ter plekke van de onderzochte terreindelen (tuinen) niet aanwezig in of op de bodem.

Op basis van de onderzoeksresultaten en het huidig gebruik van de locatie lijken de risico's van de aangetroffen verontreinigingen in grond en grondwater gering. Dit gezien de parameter (minerale olie), het ontbreken van contactmogelijkheden door de verharding en de verwachte geringe verspreiding van de verontreiniging.

Een eventuele sanering van de verontreinigingen kan worden opgestart na afgifte van een beschikking van het bevoegd gezag na aanvraag van een bodemsanering door de saneerder middels indienen van een plan van aanpak, saneringsplan of melding i.h.k.v. het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Op basis van de huidige rapportage is er geen sprake van een spoedeisend geval van bodemsanering. Er is dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse. Bij grondverzet, verplaatsing of afvoeren van grond zijn de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Gezien de aanwezigheid van de bodemverontreiniging, kunnen grondroerende werkzaamheden niet worden uitgevoerd na toestemming van het Bevoegd gezag. Er kan verder worden geconcludeerd dat:

- er nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de verontreinigingen met minerale olie gericht op vaststelling van de gevalsdefinitie (wel/geen geval van ernstige bodemverontreiniging) en verkennend onderzoek naar overige verontreinigingen;

- het aannemelijk is dat bij het huidige gebruik (waarbij wordt afgezien van graafwerkzaamheden) de aanwezige verontreinigingen met minerale olie geen aanzienlijke risico's vormen voor mens en milieu ter plaatse;
- indien de gevalsdefinitie is vastgesteld en de verontreinigingen voldoende in kaart zijn gebracht, kunnen de te nemen maatregelen in samenhang met de herontwikkeling ter plaatse bepaald worden.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de navolgende aanbevelingen gedaan:

- Het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de gedempte sloot;
- Het uitvoeren van verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de huidige bebouwing. Gezien de bebouwing en verharding ter plaatse wordt aangenomen dat er geen significante asbestverontreiniging aanwezig is;
- Uitvoeren van nader bodemonderzoek. Dit onderzoek dient zich te richten op de omvang en ernst van de aanwezige bodemverontreiniging. Na uitvoering van het nader bodemonderzoek kan de gevalsdefinitie worden bepaald en daarmee de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemsanering;
- Het uitvoeren van een risicobepaling met behulp van het programma Sanscrit. Met behulp van deze bepaling kunnen (verspreidings)risico's en de spoedeisendheid van de verontreiniging bepaald worden.

Conclusie

Er is inmiddels een saneringsplan opgesteld voor de verontreinigde delen in het plangebied. De provincie Gelderland moet nog een beschikking verlenen voor de voorgenomen sanering.

Voor het perceel Valburgseweg 16 is nog geen actueel bodemonderzoek beschikbaar. Bij het indienen van de bouwaanvraag dient een actueel bodemonderzoek dat niet ouder is dan 5 jaar uit te wijzen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Milieuzonering

In de publicatie "bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van

maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Een supermarkt (SBI-2008: 471) en detailhandel n.e.g. (SBI-2008: 47.A) vallen beiden binnen milieucategorie 1. Dit betekent dat de richtafstand ten opzichte van woonbebouwing en onderwijsgebouwen 10 m is. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan in het nieuwe plan. Vandaar dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door DGMR (zie onderstaande paragraaf 'Industrielawaai').

Een parkeerdek (SBI -2008: 5221.1) valt binnen milieucategorie 2. Dit betekent dat de richtafstand ten opzichte van woonbebouwing en het onderwijsgebouwen 30 m is. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan in het nieuwe plan. Vandaar dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door DGMR (zie onderstaande paragraaf 'Industrielawaai').

Industrielawaai

DGMR Industrie, Verkeer en Milieu bv heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geprojecteerde supermarkt met dagwinkels en een parkeerdek aan de Valburgseweg in Elst (nr. M.2010.0127.00.R001, d.d. 14 juni 2010). Op korte afstand van het plangebied, op circa 3,0 m, zijn namelijk enkele woningen gelegen.

In het onderzoek is het stappenplan uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Daarnaast is ook rekening gehouden met het geluidbeleid van de gemeente Overbetuwe. Op de eerste plaats is geconstateerd dat niet voldaan wordt aan de richtafstand (stap 1). Daarom is stap 2 doorlopen, waarbij de geluidsniveaus inzichtelijk zijn gemaakt.

Uit de resultaten is naar voren gekomen dat ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus niet voldaan wordt aan de toetswaarde uit stap 2 van het stappenplan uit de Bedrijven en milieuzonering. Voor wat betreft de maximale geluidsniveaus wordt eveneens niet voldaan aan de toetswaarde uit stap 2 van het stappenplan. Verder wordt voor de equivalente geluidsniveaus ten gevolge van indirecte hinder eveneens niet voldaan aan de toetswaarde. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde.

Afwijken van de ambitiewaarden is mogelijk, mits onderbouwd. Dit betekent dat gekeken moet worden naar mogelijke maatregelen. Enkel het verhogen van de balustrade langs de hellingbaan lijkt een reële maatregel te zijn. Het bestemmingsplan biedt hiertoe de mogelijkheid. Hiermee kan voor een aantal woningen de geluidsbelasting zoveel mogelijk worden gereduceerd. Dit zal middels een nader onderzoek moeten worden uitgewerkt. Daarnaast heeft DGMR in een aanvullende

memo (nr. 2010.0127.02.N002, d.d. 23 december 2010) een tweetal aspecten nader belicht:

- de rijsnelheid en het bronvermogen van voertuigen op de hellingbaan;
- het laden en lossen in de nachtperiode.

De langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus voldoen aan de grenswaarde uit stap 3 van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor wat betreft de langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus van 70 dB(A) etmaalwaarde. Een dergelijk maximaal geluidsniveau is een gangbare grenswaarde in de wetgeving voor industrielawaai. Om deze reden is er derhalve geen sprake van een onacceptabel leefklimaat.

Industrielawaai: Nadere maatregel balustrade hellingbaan

DGMR Industrie, Verkeer en Milieu bv heeft een nader akoestisch onderzoek (nr. M.2010.0127.00.N002, d.d. 7 september 2010) uitgevoerd naar het opheffen van de balustrade langs de hellingbaan.

In overleg met de architect is gekeken naar de mogelijkheden voor het opheffen van de balustrade. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting na het opheffen van de balustrade langs de hellingbaan tot 1,75 m. Vanaf 3 m boven het grondpeil loopt de balustrade horizontaal door.

Het treffen van maatregelen aan de balustrade langs de hellingbaan leidt tot wijzigingen in de resultaten. Het effect van de maatregel is akoestisch gezien beperkt. Bij een aantal woningen treedt maximaal 1 dB reductie op.

Voor de overige punten waar de toetswaarde uit stap 2 van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt overschreden, geldt dat maatregelen niet zonder meer mogelijk zijn. De maatgevende bronnen betreffen de bezoekende personenwagens bij de in-/ uitrit van de hellingbaan en manoeuvrerende vrachtwagens bij de laad-/ loslocatie. Op basis hiervan kan afgeweken worden van de toetswaarden uit stap 2 naar stap 3. Aan de toetswaarden uit stap 3 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt wel voldaan.

Verantwoording afwijken ambitiewaarde

Zoals hiervoor aangegeven, is in het akoestisch onderzoek aangesloten bij de systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierbij is eveneens het geluidbeleid van de gemeente Overbetuwe betrokken. In het gemeentelijk geluidbeleid is een bepaalde bandbreedte opgenomen, per gebiedstype liggend tussen de ambitiewaarde en de bovengrens. De berekende geluidsniveaus liggen in alle gevallen onder de bovengrens. In zoverre is het plan niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

Het afwijken van de ambitiewaarden is een bestuurlijk afwegingsproces. Dit dient derhalve gemotiveerd plaats te vinden. Hierbij speelt met name het afwegen van maatregelen een rol. In het akoestische onderzoek zijn de maatgevende geluidsbronnen benoemd en is gekeken of voor deze geluidsbronnen maatregelen te treffen zijn. Gebleken is dat dit voor het geluid van personenwagens op de hellingbaan mogelijk het geval is. Voor deze maatregel is een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Voor de overige maatgevende bronnen geldt dat maatregelen niet zonder meer mogelijk zijn. Dit komt omdat de geluidsbronnen voertuigen van derden betreffen (bronmaatregelen zijn dan niet te treffen) en dat de voertuigbewegingen op bepaalde locaties plaatsvinden waar overdrachtsmaatregelen, zoals het plaatsen van schermen, niet reëel zijn.

Overigens is reeds in het ontwerp van de supermarkt rekening gehouden met een aantal potentieel maatgevende geluidsbronnen. Dit betreft het geluid ten gevolge van laden en lossen en het geluid van personenwagens op het parkeerdek. In het ontwerp is dit vertaald door het opnemen van een inpandige laad- en loslocatie en een gesloten balustrade rondom het parkeerdek van 1,75 m hoogte.

Op basis van het bovenstaande concludeert de gemeente dat eventuele maatregelen voldoende belicht zijn en dat daarnaast ook al in de ontwerpfase zoveel mogelijk rekening is gehouden met eventuele hinder. Op basis hiervan heeft de gemeente Overbetuwe besloten dat voor de betreffende woningen kan worden afgeweken van de ambitiewaarden.

Wegverkeerslawaaï

Pouderoyen Compagnons heeft een onderzoek uitgevoerd naar het aspect wegverkeerslawaaï (nr. 063-160, d.d. juni 2010) met betrekking tot het plangebied.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één supermarkt, een aantal dagwinkels, kantoorruimten en 1 woning op de hoek Valburgsesweg – Klokkeland. In het plangebied zijn op dit moment een aantal bedrijven en woningen gevestigd. Alle gebouwen op het terrein worden verwijderd. De supermarkt komt van een locatie in een woonwijk, elders in Elst, waar de supermarkt niet kan uitbreiden.

De woning komt te liggen binnen de geluidszone van de Kerkeakkers – 2^e Lange Voren. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen. Voor een nieuwe woning bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Met behulp van standaard rekenmethode I (programma dBweg v.3.0) is de afstand van de 48 dB contour tot de

wegas bepaald. De 48 dB contour ligt op 90 m uit de wegas. De afstand van de woning tot aan de wegas bedraagt 150 m. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Voor een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidsbelasting ten gevolge van de Valburgseweg berekend. De Valburgseweg heeft een maximum snelheid van 30 km/uur en heeft derhalve ook geen geluidszone. De verkeersgegevens van de Valburgseweg zijn verstrekt door de gemeente Overbetuwe en hebben betrekking op zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Valburgseweg bedraagt (zonder toepassing van art. 110g Wgh) 63 dB op de zuidgevel van de geprojecteerde woning. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zal middels onderzoek moeten worden aangetoond dat in de woning wordt voldaan aan de wettelijke norm voor het binnenniveau (33 dB).

Voor de geluidsbelasting ten gevolge van het bedrijf en de indirecte hinder wordt, verwezen naar het akoestisch onderzoek uitgevoerd door DGMR (zie bovenstaande paragraaf 'Industrielawaai').

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in

betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 100.000 m bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één supermarkt, een aantal dagwinkels, kantoorruimten en 1 woning op de hoek Valburgsesweg – Klokkeland. Op de locatie zijn op dit moment een aantal bedrijven en woningen gevestigd. Alle gebouwen op het terrein worden verwijderd. De supermarkt komt van een locatie in een woonwijk, elders in Elst, waar de supermarkt niet kan uitbreiden.

De realisatie van de woning en de kantoren met een bruto vloeroppervlak van 300 m² valt onder de regeling 'Niet in betekende mate verslechtering' (NIBM). De realisatie van de supermarkt en de dagwinkels (in totaal 4.800 m² bvo) vallen niet onder de regeling.

Pouderoyen Compagnons heeft daarom een onderzoek uitgevoerd naar het aspect luchtkwaliteit (nr. 063-160, d.d. april 2010) met betrekking tot het plangebied. De gemeente Overbetuwe heeft de verkeersgegevens verstrekt van zowel de huidige als de toekomstige situatie (waarin de totale ontwikkeling is opgenomen). Aan de hand van deze gegevens is berekend of de ontwikkeling wel of niet een 'Niet in een betekende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaakt. De berekeningen zijn uitgevoerd met het webbased-programma Car II (versie 8.1). Uit de berekeningen blijkt dat de norm van 1,2 µg, zoals deze genoemd wordt in de regeling NIBM, niet wordt overschreden. Verder worden de grenswaarden die vermeld zijn in de Wet 'Luchtkwaliteit' niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

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.

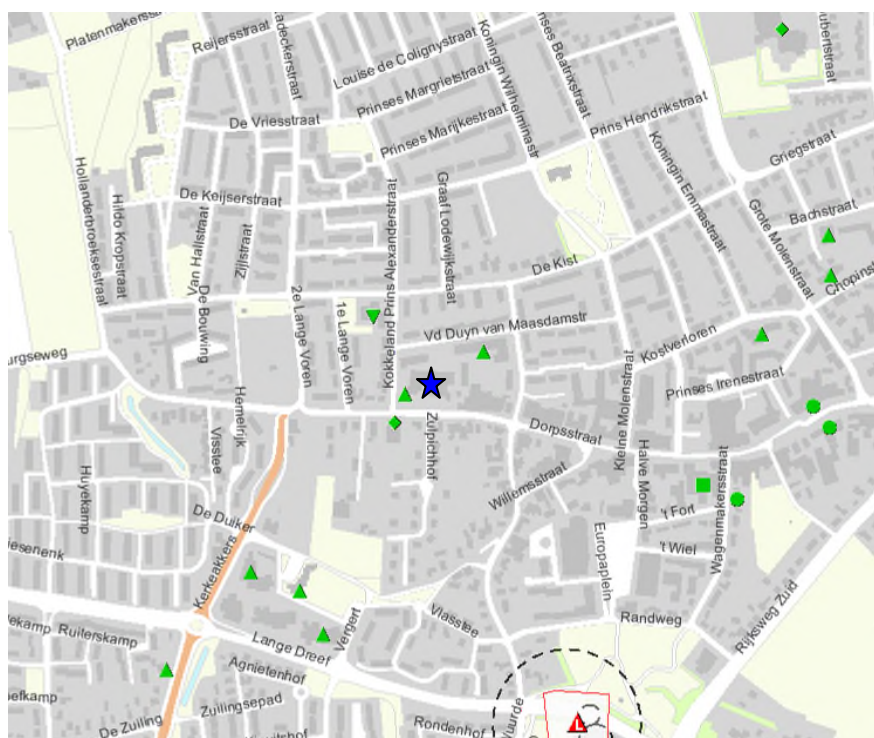
Plaatsgebonden risico (PR)

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).

Groepsrisico (GR)

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 gevolg 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

Beleidskader

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Waterplan Gelderland 2010 - 2015, Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3) en Gelders Milieuplan;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010 - 2015, Nota rioleringsbeleid (2005), Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002-2006), Stroomgebiedsvisie Rivierenland en Strategienota 2006-2009;
- Waterplan Overbetuwe;

In al deze beleidskaders is vastgesteld dat duurzaam waterbeheer in ruimtelijke plannen moet worden afgewogen volgens onderstaande trits:

- Stap 1: voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden)
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater (bergen)
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

In 2008 is het Waterplan Overbetuwe door het Waterschap en de gemeente vastgesteld inclusief een uitvoeringsprogramma. Dit plan beschrijft de huidige situatie, kansen en knelpunten, vervolgens

streefbeelden en oplossingsrichtingen en sluit af met de noodzakelijke maatregelen.

Met het opstellen van een waterplan wil gemeente de volgende doelstellingen realiseren.

- Ontwikkelen van een visie voor het waterbeleid en –beheer;
- Het bepalen van een strategie voor de maatregelen in zowel de riolering als in het watersysteem;
- Het opstellen van een uitvoeringsprogramma met een financieel overzicht;
- Het verbeteren van de samenwerking zowel binnen de gemeente als tussen gemeente en waterschap;
- Het beter betrekken van het aspect water in diverse gemeentelijke plannen. Het waterplan dient er dus voor te zorgen dat water beter op de ambtelijke en bestuurlijke agenda komt te staan.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het transport van het stedelijke afvalwater tot aan het overnamepunt van het Waterschap. Het 'stedelijk afvalwater' omvat naast huishoudelijk en bedrijfsafvalwater ook afvloeiend hemelwater en grondwater. De zorgplicht van de gemeente bestaat uit:

- het inzamelen en transporteren van huishoudelijk en bedrijfsafvalwater;
- een doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (als particulieren hier redelijkerwijs niet zelf voor kunnen zorgen);
- het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de bestemming te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig (inspanningsverplichting);
- Verder heeft de gemeente bevoegdheid op het gebied van omgevingsvergunningen voor het bouwen en voor werken en werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde, bouw- en woningtoezicht en bestemmingsplannen. In het kader van het Waterplan heeft de Gemeente belangen in de volgende werkvelden; stadsontwikkeling, beeldkwaliteit, wonen en milieu, stadsbeheer- en vernieuwing en natuurontwikkeling.

Gemeente Overbetuwe heeft een ambitieus afkoppelprogramma. In de periode tot 2015 wordt een aantal hectare verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering. Het afgekoppelde hemelwater wordt door een apart hemelwaterriool afgevoerd naar het bestaande watersysteem van Overbetuwe.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het rivierengebied van de Betuwe en wordt geohydrologisch gezien gekenschetst door de aanwezigheid van een deklaag van klei op twee grofzandige watervoerende pakketten, die

plaatselijk zijn gescheiden door een ondoorlatende laag. Uit voorgaand bodemonderzoek blijkt dat de deklaag een dikte heeft van circa 5 m en is opgebouwd uit klei met in de ondergrond veen/ humeuze klei.

Het grondwater bevindt zich ter plaatse op een diepte van circa 1,5 m beneden maaiveld. De horizontale stromingsrichting van het grondwater in het grofzandige eerste watervoerend pakket (van 5 tot circa 20 m beneden maaiveld) is voornamelijk westelijk tot noordwestelijk gericht; De horizontale stromingsrichting van het freatisch grondwater (in de deklaag) lijkt ter plekke van de onderzoeklocatie op basis van de verontreinigingcontouren uit voorgaand onderzoek eveneens in zuidwestelijke richting te zijn en wordt vermoedelijk tevens beïnvloed door een gedempte sloot aan de zuidzijde van de percelen.

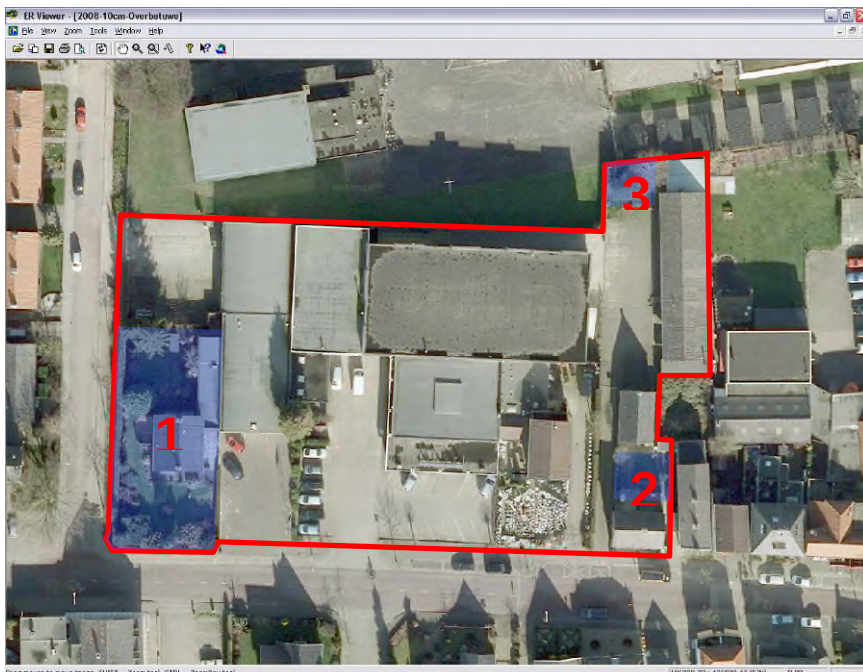
Berekening verhard oppervlak

Op 22 december 2009 heeft het waterschap Rivierenland nieuwe beleidsregels vastgesteld (Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009). Deze beleidsregels moeten er voor zorgen dat aanvragen om een watervergunning steeds op dezelfde manier worden beoordeeld. In beleidsregel 5.17 (Lozen vanaf nieuw verhard oppervlak) staat de regeling ten aanzien van watercompensatie vanwege nieuwe ontwikkelingen omschreven. Het doel van deze beleidsregel is om de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak in het beheersgebied te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet dus, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans-neutraal plaatsvinden. Hierbij geldt een vrijstelling van de compensatieplicht bij een oppervlakte kleiner dan 500 m² voor stedelijk gebied en kleiner dan 1.500 m² voor landelijk gebied.

Om inzage te geven in de toename van het verharde oppervlak door de voorgenomen ontwikkeling, wordt navolgend een berekening gemaakt van aanwezige open ruimte op de locatie. Hiervan wordt het onverharde oppervlak na realisatie afgetrokken. Het oppervlak dat vervolgens resteert in de berekening, betreft de toename verhard oppervlak.

Toename verhard oppervlak

Uitgaande dat in de toekomstige situatie de locatie geheel verhard zou worden (wat niet het geval is, zie hierna), vervallen de in onderstaande afbeelding weergegeven volgende groenelementen. De kleine groenelementen op de locatie als enkele hagen / bomen zijn hierin niet meegerekend.



Onverhard oppervlak (huidig)

1. tuin woning: (opp. perceel) – (oppervlakte bebouwd/verhard) =
 $(19 \times 40) - (12 \times 12,5 + 4,5 \times 16,5 + 3 \times 3) = 760 - (150 + 74,25 + 9) = 526,75 \text{ m}^2$
 2. tuin woning: $6,5 \times 9 = 58,5 \text{ m}^2$
 3. groen achterperceel: $7,5 \times 8 = 60 \text{ m}^2$
- Totaal: $645,25 \text{ m}^2$

Planologische ruimte bebouwing

Achter de bestaande woning hoek Valburgseweg/ Kokkeland is het in het vigerend bestemmingsplan mogelijk bebouwing toe te voegen met een directe bouwtitel. Hierdoor kan de oppervlakte verharding verhoogd worden met $7,5 \times 16,0 = 120 \text{ m}^2$. Het resterende oppervlakte tuin bedraagt daarmee $645,25 - 120,0 = 525,25 \text{ m}^2$.

Ook op de achtertuin van de oostelijke woning (nr. 2 op bovenstaande afbeelding) is een bouwblok gelegen dat volledig bebouwd kan worden. Hiermee kan de tuin verdwijnen en neemt ter plaatse de oppervlakte verharding toe met $58,5 \text{ m}^2$.

Totaal onverhard oppervlak (huidig inclusief planologische ruimte)

Gezien bovenstaande bedraagt het resterende oppervlakte onverhard:

$$645,25 - 120,0 - 58,5 = 466,75 \text{ m}^2.$$

Onverhard oppervlak (toekomstig)

Niet al het oppervlak op de locatie zal worden verhard/bebouwd in de toekomstige situatie. De noordoostelijke hoek zal onverhard blijven. Hier zal ook enig groen worden aangeplant (naar aanleiding van de aanbeveling in de quickscan flora & fauna). Het onverharde oppervlak bedraagt in de toekomstige situatie 160 m².

Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak vanwege de voorgenomen ontwikkeling bedraagt:

$$466,75 - 160,0 = 306,75 \text{ m}^2.$$

Conclusie

De toename van het verharde oppervlak bedraagt 306,75 m² ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien dit lager is dan de te hanteren beleidsregel van het waterschap, zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Dat neemt niet weg dat de initiatiefnemer voornemens is om op eigen terrein een dubbel leidingstelsel aan te leggen tot de erfgrans. Als op termijn ook het gemeentelijk riool wordt gewijzigd van een gemengd naar een gescheiden systeem, kan het schone water gescheiden van het vuil huishoudelijk water worden aangeboden. Hiermee sorteert de initiatiefnemer voor op een duurzaam watersysteem. Tevens is het gebruik van duurzame en niet-uitlogende materialen het uitgangspunt.

5.3. Flora & fauna

Staro Natuur en Buitengebied heeft een Quickscan natuurwaarden (nr. P09-0225, d.d. april 2010) uitgevoerd in het plangebied. Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet (FFw) van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Soorten van Flora- en faunalijs 1 (FFlijst 1)

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op de FFlijst vogels en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien echter de beplanting en bebouwing vóór het broedseizoen worden verwijderd, wordt voorkomen dat vogels zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Wanneer de werkzaamheden in het geheel buiten het broedseizoen plaatsvinden worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Het is onbekend of verblijfsplaatsen aanwezig zijn en of er effecten optreden, nader onderzoek in de daarvoor geschikte periode (april - juli met een piek in mei - juni) dient dit uit te wijzen.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- nader onderzoek naar vleermuisverblijven uitgevoerd dient te worden;
- de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Vleermuisonderzoek

Staro Natuur en Buitengebied heeft een aanvullend vleermuisonderzoek (nr. P10-0106, d.d. 7 juli 2010) uitgevoerd in het plangebied om het gebruik van de betreffende bebouwing door vleermuizen te onderzoeken.

Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat vleermuizen gebruik maken van de omgeving in en nabij het plangebied om te foerageren. De te slopen panden worden niet gebruikt als verblijfplaats. Met de resultaten van de verrichte onderzoeken kan gesteld worden dat door de geringe vleermuisactiviteit nabij de betreffende bebouwing, de kans zeer klein is dat vleermuizen deze alsnog gebruiken als paarverblijf in de nazomer. Met behulp van bovenstaande gegevens en de kennis en ervaring van Staro wordt besloten dat de onderzoeksrondte in de nazomer naar paarverblijven niet nodig is. Hierbij wordt het vleermuisonderzoek aan de Valburgseweg te Elst afgerond.

5.4. Archeologie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in februari 2009 de bestaande archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen van het centrum van Elst geactualiseerd. Daartoe is zowel een

bureauonderzoek als een veldonderzoek met verkennende boringen uitgevoerd (nr. 1884, d.d. 2 april 2009).

De aanleiding tot de actualisatie werd gevormd door de ontwikkelingsplannen voor acht locaties in het plangebied (en een negende reeds eerder onderzochte locatie). Realisatie van deze plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten.

Op basis van de resultaten van het bureau- en verkennend veldonderzoek geldt voor het plangebied (ontwikkellocatie 1) een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Gezien de bekende vindplaatsen in het plangebied is de kans op nieuwe vindplaatsen uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen op de ontwikkellocaties het grootst.

Aangezien op basis van het bureauonderzoek geconstateerd is dat alle ontwikkellocaties in gebieden met een hoge archeologische verwachting liggen en dit door het veldonderzoek werd bevestigd, wordt geadviseerd in het plangebied inventariserend veldonderzoek (IVO) uit te voeren. De keuze voor het type IVO is maatwerk. Voor het plangebied is archeologische begeleiding van sloopwerkzaamheden en daaropvolgend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) het advies. Begeleiding is hier vanuit de Monumentenwet 1988 toegestaan omdat sprake is van fysieke belemmeringen, waardoor adequaat vooronderzoek niet mogelijk is. Formeel is dan dus sprake van een Archeologische Begeleiding conform het protocol IVO-P, met de daaraan verbonden eisen.

Ten slotte dient nog te worden aangegeven dat bij toekomstige werkzaamheden rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het noordelijk gedeelte van het plangebied (ontwikkellocatie 1).

Beoordeling

Op basis van de resultaten en de in het rapport getrokken conclusie, is in het plangebied een vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit advies wordt onderschreven: archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden met daarop volgend een waarderend proefsleuvenonderzoek. Dit waarderend proefsleuvenonderzoek kan pas na de sloop van de bebouwing plaatsvinden. Vandaar dat vooralsnog een dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting 1" is opgenomen op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten zal deze dubbelbestemming te zijner tijd worden verkleind of verwijderd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Vanwege een aanwezige bodemverontreiniging wordt ervoor gekozen om de sloop van de bebouwing en het bouwrijp maken/ saneren archeologisch te laten begeleiden in plaats van het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een (digitale) verbeelding (voorheen de plankaart¹) en de regels (voorheen de voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de bestemmingen en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan is opgebouwd conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM, en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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.

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.

¹ Na 1 januari 2010 ligt het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding.

- *Afwijken van de bouwregels*
In deze bepaling zijn omgevingsvergunningsmogelijkheden om af te wijken van de opgenomen 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. In artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht wordt gesteld dat het verboden is om dit gebruik zonder in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning, uit te oefenen.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
In deze bepaling zijn de mogelijkheden opgenomen die het bestemmingsplan biedt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van gronden en/of bouwwerken.

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 twee bestemmingen zijn opgenomen, namelijk “centrum” en “verkeer – verblijfsgebied”.

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.

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

Op de verbeelding is door middel van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ aangegeven waar binnen het plangebied 1 bedrijfswoning mag worden gerealiseerd. Voor de bedrijfswoning geldt dat deze uitsluitend op de verdieping boven de begane grondbouwlaag mag worden gebouwd. Voor de overige centrumfuncties geldt juist dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

Ten behoeve van een balustrade / muur, welke moet verhinderen dat omwonenden last hebben van lichtoverlast van parkerende auto's, is op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – muur’ opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het openbaar gebied is bestemd als ‘verkeer – verblijfsgebied’. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan zoals wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Waarde – Archeologische verwachting 1

Ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ opgenomen.

Binnen de bestemming mag tot 30 m² zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Voor het verrichten van werken en/ of werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningsplicht bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m en met een oppervlakte groter dan 30 m². Onder nader, in de regels omschreven voorwaarden is geen omgevingsvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. OVERLEG & INSPRAAK

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan daarom besproken met de volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- VROM inspectie-Oost;
- Waterschap Rivierenland.

8.1. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

De ingediende inspraakreacties zijn opgenomen in de inspraaknota en van een gemeentelijke reactie voorzien (zie bijlage).