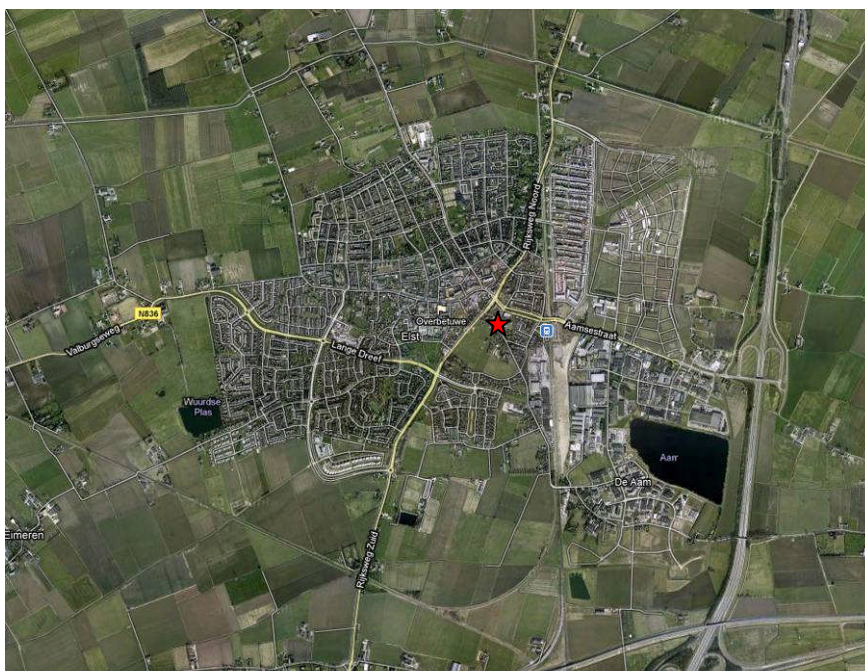


1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur.....	5
3.	BELEIDSKADER.....	6
3.1.	Nationaal beleid.....	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Regionaal beleid.....	8
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	8
3.5.	Conclusie beleid	10
4.	PLANBESCHRIJVING.....	11
4.1.	Bouwplan.....	11
4.2.	Parkeren.....	14
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	15
5.1.	Milieu	15
5.2.	Waterhuishouding	23
5.3.	Flora & fauna.....	28
5.4.	Archeologie & cultuurhistorie.....	29
5.5.	Leidingen.....	30
6.	JURIDISCH PLAN.....	31
6.1.	Inleiding	31
6.2.	Bestemmingsregels.....	32
6.3.	Algemene regels	33
6.4.	Overgangsregels & slotregel.....	33
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8.	OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN.....	36
8.1.	Vooroverleg en inspraak	36
8.2.	Vaststellingsprocedure	36



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

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

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Project Consult Veenendaal heeft bij de gemeente Overbetuwe het verzoek ingediend om de locatie Rijksweg-Zuid 1 t/m 5 - Eshofsestraat 2 op de hoek van de Rijksweg-Zuid en de Eshofsestraat nabij het centrum van Elst te mogen herontwikkelen. De plannen bestaan uit de bouw van een appartementencomplex met commerciële ruimte op de begane grond en 14 appartementen op de verdiepingen. Het karakteristieke pand Rijksweg-Zuid 3 - 5 wordt in het complex geïntegreerd en krijgt tevens een extra bouwlaag. Op het achterterrein worden 3 grondgebonden woningen gerealiseerd met daaronder een kelder voor 17 bergingen. Het parkeren vindt op maaiveld plaats aan de voor- en achterzijde van het complex.

Omdat deze ontwikkeling niet past binnen de geldende bestemming wordt het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

Onderdeel van de planontwikkeling is tevens een opwaardering/herinrichting van de groenvoorziening aan de zijde van de Stationsstraat. Hiervoor is geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen in de kern Elst op de hoek van de Rijksweg-Zuid en de Eshofsestraat, direct ten zuidoosten van het centrum van Elst.



Globale ligging en begrenzing plangebied (rode omkadering)

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

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Elst'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 25 mei 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 november 2004.

Op 2 februari 2011 is het bestemmingsplan "Elst" vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden die behoren tot het plangebied hebben hierin grotendeels de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De karakteristieke woning aan de Rijksweg-Zuid heeft de bestemming 'Woondoeleinden' en een klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. Binnen de geldende bestemmingsregelingen is het niet mogelijk om het voorgenomen appartementencomplex met commerciële ruimte in combinatie met 3 grondgebonden woningen te realiseren. Om de voorgenomen bouw mogelijk te maken zal het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk herzien moet worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (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 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- 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 wordt het overleg en inspraak besproken.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Op de hoek van de Eshofsestraat en de Rijksweg-Zuid is op dit moment een bedrijfspand gelegen met daarboven enkele woningen. Aan de zijde van de Eshofsestraat bestaat de bebouwing uit 2 bouwlagen zonder kap en aan de zijde van de Rijksweg-Zuid uit 2 bouwlagen met kap. Direct ten noordoosten van het plangebied is een blok gelegen met daarin enkele rijwoningen.



Het karakteristieke pand Rijksweg-Zuid 3-5 bestaat eveneens uit 2 (ruime) bouwlagen met kap. Ten zuidwesten van het plangebied is een groenzone gelegen tussen het verlengde van de Stationsstraat en de Rijksweg-Zuid waarover een langzaamverkeersverbinding loopt.



3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort 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 zijn 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 ruimtevrugnende 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. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hierbij hanteert. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie om een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Onderhavig plan past binnen deze strategie.

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 is neergelegd in de Wro-agenda. 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.

Structuurvisie Gelderland

De structuurvisie Gelderland 2005 beschrijft de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De

structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol.

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in bebouwd gebied binnen het multifunctioneel gebied. Hierop is geen specifieke provinciale sturing van toepassing.

Inmiddels heeft de provincie Gelderland op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio.

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Op dit moment is het KWP3 van toepassing. In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De gemeenten in de Stadsregio hebben nog geen verdere afspraken gemaakt over de 'binnenregionale verdeling' van het programma. Het bruto woningbouwprogramma van voorliggend plan

betreft 17 woningen (14 appartementen en 3 grondgebonden woningen) waarvan 7 betaalbare woningen en 10 in het (middel)dure segment worden gerealiseerd. De netto toename bedraagt 12 woningen, aangezien er nu 5 woningen binnen het plangebied zijn. Gezien de geringe omvang van voorliggend plan en het feit dat het regionale woningbouwprogramma tot en met 2019 loopt, is het aannemelijk dat het plan past binnen de kwantitatieve uitgangspunten van het KWP3.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

De Stadsregio Arnhem – Nijmegen heeft in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel.

In de regio ligt onder meer een stedelijke transformatieopgave in gebieden rondom multimodale knooppunten zoals de kern Elst. Binnen de gemeente Overbetuwe vormt de kern Elst samen met Oosterhout een deel van het stedelijk kerngebied van de regio. Daarbij speelt de ligging aan belangrijke (spoor)wegen een grote rol, het gebied is hierdoor zeer goed ontsloten.

De Stadsregio wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. In de woonconcessies is bepaald dat de steden tenminste 35% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector bouwen en de overige gemeenten, zoals Overbetuwe, 50%. In afwijking op dit beleid heeft de gemeente met de ontwikkelaar afgesproken dat minimaal 7 van de 17 appartementen/ woningen in de goedkope klasse moeten vallen.

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. Het RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

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.

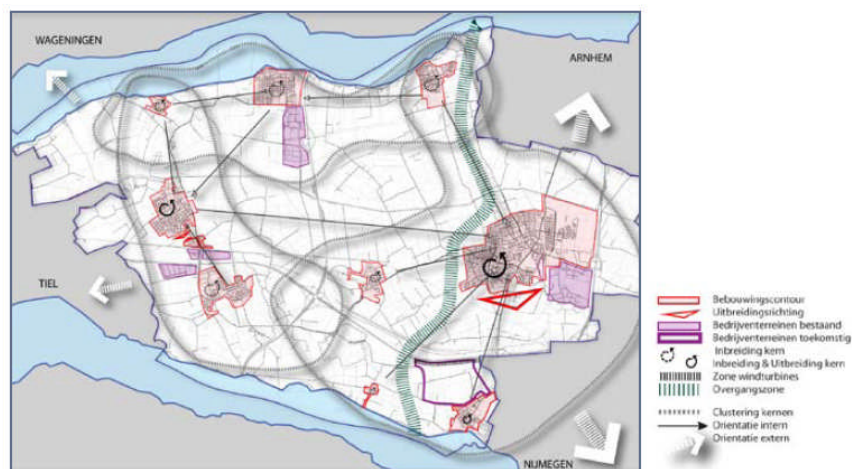
Overbetuwe beschikt over 11 kernen van verschillende grootte en met verschillende identiteiten. Elst is de grootste kern en heeft een regionale

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 groei van kernen gaat de gemeente uit van de bestaande contouren en uitbreidingsrichtingen (zie onderstaande kaart). In het oostelijk deel kan, naast inbreiding, ook uitbreiding aan de orde zijn.



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).

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour en er is sprake van verdichting. De beschikbare ruimte in bestaand bebouwd gebied wordt derhalve beter benut.

Hiermee past het voorgenomen plan binnen het beleidskader.

Woonvisie Overbetuwe 2010 - 2015

De Woonvisie heeft als titel 'Wonen is meer dan alleen Stenen'. Het is een visie op het wonen in Overbetuwe voor de periode 2010 tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Als basis voor de woonvisie is een woningmarktverkenning opgesteld. Deze verkenning geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonvisie.

Nieuwbouw (uitbreiding en inbreiding) blijft nodig. De gemeente legt hierbij het accent op het bestaande bebouwde gebied:

kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering.

Om de huidige tekorten op te lossen en de autonome huishoudengroei op te kunnen vangen is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ruim 2.400 (2008 - 2020). De gemeente wil in elke kern ruimte geven voor woningbouw voor de autonome groei, mits passend binnen de gestelde contouren. Bij Elst zijn er meer mogelijkheden voor woningbouw. Die benut de gemeente om wat extra woningen te bouwen als bijdrage aan de regionale woonopgaven. Die mogelijkheid is er ook: in de huidige plannen is ruimte voor circa 3.100 woningen.

De gemeente zet eveneens in op het vergroten van de bereikbaarheid van de koopsector. Dit komt tegemoet aan de wens van vooral de middeninkomens. Het nieuwbouwprogramma omvat circa 550 goedkope koopwoningen (tot € 172.000,-). Uit de verkenning blijkt dat het vooral ook nodig is het aanbod in het segment daar net boven te vergroten (tussen de € 172.000,- en € 300.000,-). Ook dit is meegenomen in het nieuwbouwprogramma.

De bouw van 17 woningen, waarvan 7 in het goedkope segment, binnen bestaand bebouwd gebied, draagt bij aan het halen van de voornoemde doelen uit de woonvisie.

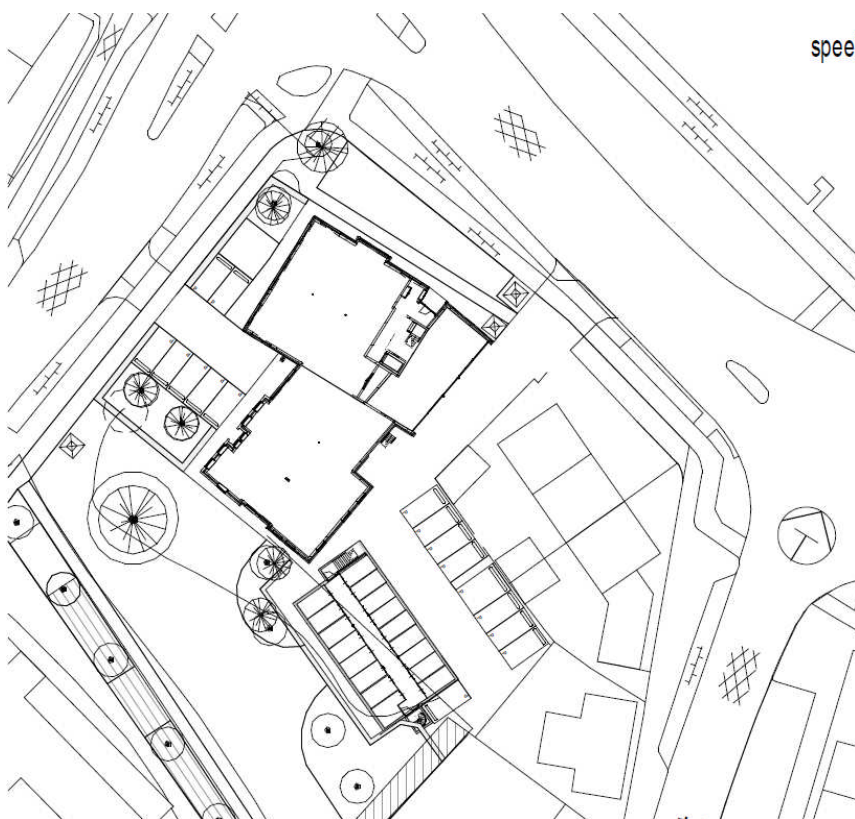
3.5. Conclusie beleid

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt invulling gegeven aan het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte die binnen de bebouwingscontour aanwezig is. Door de herontwikkeling van het plangebied komt er ruimte voor 17 woningen en een commerciële ruimte. De ontwikkeling past hiermee binnen het geldende ruimtelijke beleid. De ontwikkeling voldoet niet volledig aan het regionale beleid waarin afspraken zijn gemaakt over het percentage betaalbare woningen dat in nieuwbouwprojecten wordt gerealiseerd. Het beleid gaat uit van 50% betaalbaar terwijl in voorliggende ontwikkeling ongeveer 40% van de woningen in de betaalbare categorie wordt gerealiseerd.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit een nieuw bouwvolume van 4 bouwlagen met kap op de hoek van de Eshofsestraat en de Rijksweg-Zuid dat gekoppeld wordt aan het bestaande pand Rijksweg-Zuid 3 - 5. Het hoekpand zorgt voor een stedenbouwkundige markering van de belangrijke ruimtelijke structuren (Rijksweg-Zuid/-Noord en de Eshofsestraat). Tevens versterkt het de ruimtelijke verbinding vanuit het stationsgebied met het centrum van Elst. Het bestaande gemeentelijke monument krijgt een extra bouwlaag en bestaat dan uit 3 bouwlagen met kap. Tussen dit pand en de naastgelegen bestaande woning aan de Rijksweg-Zuid is een groenzone aanwezig (Stationsstraat). Deze draagt zorg voor een goede ruimtelijke buffer/ overgang tussen deze gebouwen. De groenzone zal worden heringericht, waardoor hier een kwaliteitsimpuls aan wordt gegeven. Het nieuwe bouwvolume heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 13,0 en 17,0 m. Het karakteristieke pand krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10,0 m en 14,0 m. Het koppelingsdeel tussen deze gebouwdelen krijgt een maximale bouwhoogte van 11,0 m (plat dak). Aan de zijde van Rijksweg-Zuid krijgt een klein deel van de entree een maximale bouwhoogte van 4,0 m (ook plat dak).



Plattegrond nieuwe bouwvolumes (Bron: Van Leeuwen Architecten, d.d. 16 januari 2012)

Direct ten zuidoosten van het hoekvolume (Rijksweg-Zuid / Eshofsestraat) van het plangebied komt een wat kleiner volume (2 bouwlagen met kap) met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 m en 10,0 m. Op deze wijze wordt de overgang naar de bestaande rijwoningen Eshofsestraat 4 t/m 8 ten zuiden van het plangebied verkregen.

Onderstaand een impressie van de gevels van het nieuwe complex (Bron: Van Leeuwen Architecten, d.d. 25 augustus 2011).

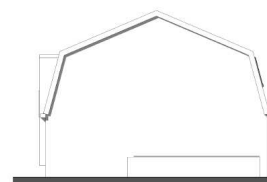




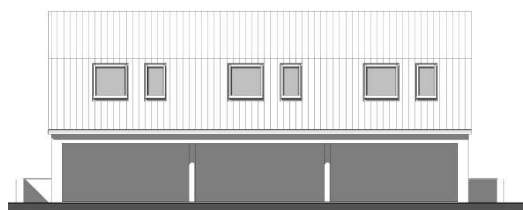
De 3 grondgebonden woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied komen op een kelder te staan met daarin 17 bergingen. De woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,0 m en 8,0 m. Hieronder een impressie (Bron: Van Leeuwen Architecten, d.d. 23 augustus 2011):



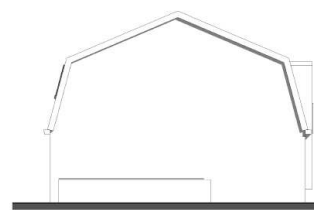
voorgevel



rechter zijgevel



achtergevel



linker zijgevel

Samen herbergt het plan 3 grondgebonden woningen, 14 appartementen op de verdiepingen en een commerciële ruimte van circa 415 m² bvo op de begane grond.

4.2. Parkeren

Voor de woningen in het plangebied gelden de volgende normen voor parkeerplaatsen (p.p.):

- Woning goedkoop: 1,3 p.p. per woning (inclusief bezoek);
- Woning (middel)duur: 1,7 p.p. per woning (inclusief bezoek).

Er komen 7 goedkope woningen en 10 (middel)dure woningen.

Voor de commerciële ruimte wordt gerekend met de normen voor:

- Kantoren met baliefunctie: 2,5 p.p. per 100 m² bvo;
- Kantoren zonder baliefunctie: 2,0 p.p. per 100 m² bvo.

In het bestemmingsplan wordt 50% van de commerciële ruimte gebruikt als 'kantoor met baliefunctie' en 50% als 'kantoor zonder baliefunctie'. Dit komt neer op 207,5 m² per functie.

Dit leidt tot het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen:

- 1,3 x 7 = 9,1;
 - 1,7 x 10 = 17,0;
 - 2,5 x (207,5/100) = 5,2;
 - 2,0 x (207,5/100) = 4,2.
- Totaal = 35,5 = 36 parkeerplaatsen nodig

Gezien de toekomstige functies is dubbelgebruik mogelijk. Uitgaande van de meest ongunstige percentages moet er gekeken worden naar de avondperiode.

In de avondperiode zijn de woningen 100% in gebruik en de kantoren 5%. Dit leidt tot een benodigd aantal parkeerplaatsen van:

- $26,1 \times 100\% + 9,4 \times 5\% = 26,1 + 0,47 = 26,57 = 27$ parkeerplaatsen.

In het plan worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd (waaronder 11 binnen de hoofdbouwmassa), waarmee aan de norm wordt voldaan.

Het parkeren in het plangebied is alleen voor de bewoners en gebruikers. Dit wordt verder gereguleerd door bij de inrit vanaf de Eshofsestraat een bord te plaatsen, waarop aangegeven wordt wie gebruik mogen maken van de parkeerplaatsen. Tevens zullen op de parkeerplaatsen op het achterterrein de betreffende huisnummers worden aangebracht.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Verkennd onderzoek

BOOT organiserend ingenieursbureau bv heeft een verkennd bodemonderzoek (nr. P11-0069-006, d.d. 21 juli 2011) uitgevoerd op de percelen Rijksweg Zuid 1-3-5 en Eshofsestraat 2 in Elst. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

De gehanteerde onderzoekshypothesen “onverdachte locatie” voor deellocatie A wordt verworpen. De gehanteerde onderzoekshypothese “verdachte locatie” voor deellocatie B wordt aangenomen. De gehanteerde onderzoekshypothese “verdachte locatie” voor deellocatie C wordt verworpen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd/aanbevolen dat:

- er nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de verontreiniging met barium, lood en zink ter plaatse van deellocatie A;
- er nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de verontreiniging met koper ter plaatse van deellocatie B. Tevens dient de omvang van de kolengruislaag beter in beeld te worden gebracht;
- de aanwezigheid van de ondergrondse benzinetank met pompinstallatie geen verslechtering van de bodem ter plaatse heeft veroorzaakt.
- de sterke VOCL-verontreiniging in het bovenste grondwaterpakket, afkomstig van Dorpsstraat 21, zich nagenoeg op de onderzoekslocatie bevindt. Indien grondwateronttrekking plaatsvindt ten behoeve van ontwikkeling op de locatie (bijvoorbeeld bronnering bouwput), dient met de sterke VOCL-verontreiniging rekening te worden gehouden.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden (Buro Boot, P11-0069, 5 oktober 2012). De resultaten hiervan zijn als volgt:

Voortuin Rijksweg Zuid 1, boring 15

- De sterke verontreiniging met lood is horizontaal niet ingeperkt. Verticaal is de verontreiniging ingeperkt tot tussenwaarde.
- De matige verontreiniging met zink is horizontaal niet ingeperkt. Verticaal is de verontreiniging ingeperkt tot achtergrondwaarde.

- De matige verontreiniging met barium is horizontaal en verticaal ingeperkt tot achtergrondwaarde.

Achtertuint Rijksweg Zuid 1, boring 12

- De matige verontreiniging met lood is verticaal ingeperkt tot achtergrondwaarde. Horizontaal zijn interventiewaarde overschrijdingen aangetoond met lood. Deze is horizontaal en verticaal niet ingeperkt.

Achtertuint Rijksweg Zuid 3, boring 13

- De sterke verontreiniging met lood is horizontaal niet ingeperkt. Verticaal is de verontreiniging ingeperkt tot achtergrondwaarde.
- De sterke verontreiniging met zink is horizontaal niet ingeperkt. Verticaal is de verontreiniging ingeperkt tot achtergrondwaarde.
- De sterke verontreiniging met barium wordt niet meer aangetroffen, enkel 1x een tussenwaarde overschrijding.

Werkplaats, boring 32

- In de werkplaats zijn enkel lichte overschrijdingen aangetoond.
- Het vermoeden bestaat dat centraal in de ruimte een met puin volgestorte smeerput oid aanwezig is, in verband met de aanwezigheid van puin en gestaakte boringen.

Conclusie

Op de onderzoekslocatie is sprake van minimaal één ernstig geval van bodemverontreiniging omdat de hoeveelheidscriterium van 25 m³ sterke verontreiniging in vaste bodem wordt overschreden. Het nader onderzoek heeft niet geleid tot een volledige inperking van de aangetoonde verontreiniging.

De geconstateerde verontreiniging staat niet in de weg van de vaststelling van het bestemmingsplan, omdat de kosten die voortvloeien uit de conclusie gedekt worden door de exploitatie van de ontwikkelaar. In het kader van de gecoördineerde vergunningverlening is het bepaalde in artikel 6.2 lid c Wabo van toepassing. Dit betekent dat de omgevingsvergunning voor het bouwen niet in werking treedt totdat voldaan wordt aan de eisen zoals de Wet bodembescherming die aan een geval van ernstige verontreiniging stelt.

Asbest

BOOT organiserend ingenieursburo bv heeft een asbestinventarisatie (nr. P11-0069-009, d.d. 23 maart 2011) conform SC-540, type A in een aantal woningen met bedrijfsruimte aan de Rijksweg zuid 1 - 5, en Eshofsestraat 2 te Elst uitgevoerd.

Op basis van de visuele inspecties en de analyseresultaten van de genomen monsters is een beeld ontstaan van de aanwezigheid van

asbesthoudende materialen. In de werkplaats aan de Rijksweg zuid 1 is asbest aangetroffen in de plafondbeplating en aan de Rijksweg zuid 3 - 5 in de dakbeplating van de schuur.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is er een redelijk vermoeden dat er naast de in de eerder genoemde elementen meer, niet redelijkerwijs direct waarneembare asbesthoudende elementen in het gebouw aanwezig kunnen zijn. Een aanvullend, destructief, onderzoek zal moeten aantonen of op de verdachte locaties asbesthoudende elementen aanwezig zijn.

Geadviseerd wordt direct voorafgaande aan de sloop- of verbouwwerkzaamheden een aanvullend, destructief onderzoek te laten uitvoeren op de locaties zoals aangegeven in onderstaande tabel:

LOCATIE	MOGELIJKE TOEPASSING
Rijksweg Zuid 1 - woning met werkplaats	schoorsteenhoedje
Rijksweg Zuid 1 - woning met werkplaats	nok
Rijksweg zuid 1-5 Eshofsestraat 2 - woning - schoorsteen -	schoorsteenkanaal
Rijksweg Zuid 3 en 5 - woning	wangen dakkapel

De vergunningverlener is verplicht een aanvullende inventarisatie (type B) met betrekking tot de in bovenstaande tabel genoemde locaties, als voorschrift in de sloopvergunning op te nemen.

Geluid

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

ABOVO Acoustics heeft onderzoek (nr. U1351-2a-R, d.d. 16 mei 2011) uitgevoerd naar het aspect wegverkeerslawaaï.

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van behoorlijke geluidniveaus op vrijwel alle gevels van de appartementen in het plan. Kijkend naar de geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen, die aan de Wet geluidhinder moeten worden getoetst, is te zien dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De overschrijding is echter niet zodanig dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt overschreden.

Bronmaatregelen of maatregelen in de overdracht zijn niet aan de orde, aangezien:

- de wegsituatie zich er niet voor leent. Het betreft een tweetal wegen die de belasting veroorzaken en ze kruisen elkaar waardoor stil asfalt niet kan worden toegepast;
- de ligging aan de kruising afscherming onwenselijk maakt;

- het vergroten van de afstand als snel de structuur ter plaatse zou verstoren en gezien de beperkte ruimte ook niet mogelijk is.

Daarom moet de geluidbelasting die is berekend als uitgangspunt worden beschouwd bij toetsing aan de verdere criteria. Een afdoende geluidwering zal in de bouwfase moeten worden bereikt door de toepassing van de vereiste gevelisolatie.

Dit betekent dat voor de volgende appartementen onderstaande hogere waarden moeten worden aangevraagd ten gevolge van het verkeer op de Eshofsestraat:

Woning	Gevel	Hogere grenswaarde (dB)
1	Noordoost gevel	57
3	Noordoost gevel	57
6	Noordoost gevel	57
8	Noordoost gevel	57
11	Noordoost gevel	56
14	Noordoost gevel	56

Ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg-Zuid moeten de volgende hogere waarden worden aangevraagd:

Woning	Gevel	Hogere grenswaarde (dB)
1	Noordwest gevel	57
2	Noordwest gevel	57
4	Noordwest gevel	55
5	Zuidwest gevel	50
6	Noordwest gevel	57
7	Noordwest gevel	57
9	Noordwest gevel	55
10	Zuidwest gevel	51
11	Noordwest gevel	57
12	Noordwest gevel	57
13	Noordwest gevel	55
14	Noordwest gevel	57
15	Zuidwest gevel	49

Na het verlenen van de hogere grenswaarden vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. De procedure voor het verlenen van de hogere grenswaarden moet gelijk oplopen met de ruimtelijke procedure.

Aanvullend geluidonderzoek parkeerterrein

Door Pouderoyen Compagnons is onderzoek verricht naar het geluid als gevolg van af- en aanrijdend verkeer naar het achtergelegen parkeerterrein (projectnummer 063-210, d.d. 14 februari 2012).

Uit dit onderzoek blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder, artikel 82 lid 1, *niet* wordt overschreden als gevolg van de betreffende verkeer- en parkeerbewegingen.

Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

ABOVO Acoustics heeft onderzoek (nr. U1351, d.d. 3 juli 2012) uitgevoerd naar het aspect railverkeerslawaaï.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer op de relevante gevels van de geplande nieuwbouw maximaal 53 dB bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Railverkeersgeluid vormt derhalve geen beletsel voor de geplande ontwikkeling; een Hogere waarde vanwege spoorweglawaaï is niet nodig.

Lucht

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 ondermeer in een gebiedgerichte 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 betekenende 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 in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
 < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) kantoorruimte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
 < een combinatie van woningbouw- en kantoorlocatie onder de volgende voorwaarde: $0,0008 \times \text{aantal woningen} + 0,000012 \times \text{bvo kantoren in m}^2 < 1,2$

Indien het plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen, 3 grondgebonden en 415 m² bvo kantoorruimte dan valt de ontwikkeling onder de regeling Nibm, onderdeel combinatie woningbouw- en kantoorlocatie (combinatie bedraagt 0,01858).

Uitgaande van 415 m² bvo commerciële ruimte (schil rondom centrum, buurtcentrum) dient de verkeersgeneratie te worden berekend. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie berekend. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicaties 256 en 272, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden en voorzieningen.

<i>Functie</i>	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Verkeers- generatie</i>	<i>Per</i>	<i>Totaal</i>
Comm. ruimte	415	m ² bvo	57,3 vb	100 m ² bvo	238
Grondgeb. woningen	3	woning	7,2 vb	woning	22
Appartementen	4	Woning	5,8 vb	woning	23
Appartementen	10	Woning	5,2 vb	woning	52
Totaal					335

vb = verkeersbewegingen

Met behulp van de Nibm-tool (versie 8 juni 2011) is de beoordeeld of er voldaan wordt aan de Nibm-norm. In de volgende afbeelding is de berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		335
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,26
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat er voldaan wordt aan de Nibm-norm. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

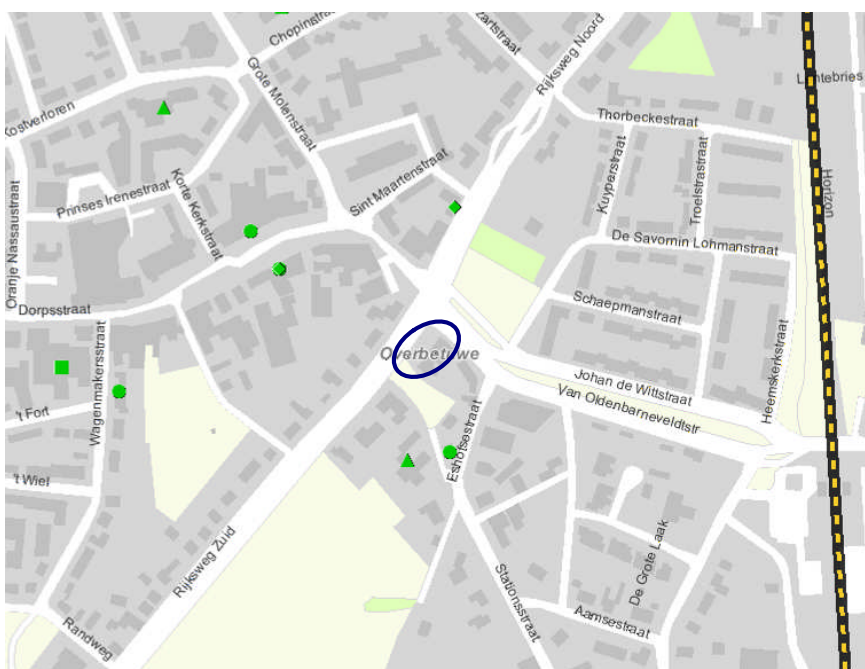
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Hierdoor is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 komen te vervallen. Het Bevb sluit aan bij het Bevi.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied. Ook de spoorlijn Elst - Arnhem is op meer dan 300 m gelegen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

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.

Milieuzonering

Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van het centrum en de menging van functies (bedrijf, dienstverlening, maatschappelijk, verkeer en wonen) in het gebied (rondom) de driehoek Stationsstraat, Eshofsestraat en Rijksweg-Zuid kan gesproken worden van een gebied met functiemenging.

Voor gebieden met functiemenging bestaat een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming 'Nutsvoorzieningen' worden activiteiten toegestaan in categorie A en B overeenkomstig de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering van de VNG'.

Bij categorie A gaat het om activiteiten die vallen in milieucategorie 1. Bij categorie B gaat om activiteiten die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening. Het bouwvlak van deze nutsvoorziening bevindt zich op ruim 12 m van het bouwvlak van de nieuw geprojecteerde grondgebonden woningen.

De nutsvoorziening valt maximaal in categorie B en is bouwkundig afgescheiden van de geprojecteerde woningen. Het aspect milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

Aan de Eshofsestraat 10 is sprake van een kleinschalig installatie- (en ontstoppings-)bedrijf. Gezien de aard, omvang en de directe ligging naast woningen, zal deze functie niet belemmerend werken voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aan de Stationsstraat 6 is een kinderdagverblijf gevestigd. Een dergelijke voorziening valt in categorie B. Gezien de afstand van circa 35 m tot het plangebied en het feit dat het verblijf bouwkundig afgescheiden is van de nieuw te bouwen woningen, vormt deze functie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2. Waterhuishouding

Boot organiserend ingenieursbureau bv heeft de waterparagraaf in overleg met de gemeente en Waterschap Rivierenland opgesteld (waterparagraaf Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 - Eshofsestraat, P11-0069-007, 4 april 2011).

Aanleiding

Omgang met water vormt een belangrijk onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. Doordat bij nieuwe ontwikkelingen veelal het verharde oppervlakte en daardoor afvoer en infiltratiemogelijkheden van hemelwater wijzigt, is het gewenst inzicht te verkrijgen in op welke wijze dit kan worden uitgevoerd.

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 (Waterbeheer 21^e eeuw) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de

waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Doel

Een watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Middels een waterparagraaf wordt de waterhuishouding in de bestaande en nieuwe situatie beschreven.

Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie hoek Rijksweg-Zuid (nr.1-3-5) – Eshofsestraat te Elst. De locatie wordt begrensd door de Rijksweg-Zuid (noordzijde) en de Eshofsestraat (oostzijde). Aan de westzijde bevindt zich naburige bebouwing. Het perceel is kadastraal bekend als Elst, sectie K nummer 3569, 3570 en 3571. De locatie heeft een oppervlakte circa 1.715 m². In de huidige situatie is het verhard oppervlak circa 900 m². In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak circa 1.350 m² (gebaseerd op stedenbouwkundig ontwerp 20929, d.d. 12 december 2010).

Onderdeel	Bestaand (m2)	Nieuw (m2)
Bebouwing	550	750
Wegen	130	290
Parkeerterrein	150	230
Overige verharding	70	80
Saldo verhard oppervlak	900	1.350

Na vergelijking van de bestaande en nieuwe oppervlakte bedraagt de toename van het verhardoppervlak circa 450 m². Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2010 geldt conform artikel 5.17 Lozen vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied. Voor dit project is derhalve geen compensatie vereist.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Nationaal Waterplan van de rijksoverheid, het Waterplan Gelderland 2010 - 2015 van de provincie Gelderland en het Waterbeheersplan van het Waterschap Rivierenland.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geén verdere

achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Proces van de watertoets

Bij de beoordeling van het plan is gebruik gemaakt van AquaRO. Op basis hiervan is gebleken dat, gelet op de ligging van het plangebied en de geringe toename van het verhard oppervlak, kan worden volstaan met een verkorte (gestandaardiseerde) procedure voor de waterparagraaf (stappenplan C). Deze waterparagraaf is mede met behulp van AquaRO opgesteld.

Stappenplan C omvat de volgende activiteiten:

- Stap 1: Bepalen mogelijkheden voor duurzaam waterbeheer.
- Stap 2: Opstellen gestandaardiseerde waterparagraaf (dit document). Deze dient formeel bij het waterschap te worden ingediend met het verzoek om een wateradvies.
- Stap 3: Het advies van het waterschap zal vervolgens in dit document verwerkt dienen te worden.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Aandachtspunten op regionaal niveau

01 Dijken en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van een primaire waterkering.

0.2 Hoofdwatersysteem

Het ruimtelijk plan bevindt zich niet in de omgeving van een hoofdwatengang.

0.3 Waterafhankelijke natuur

In of nabij het plangebied is geen sprake van kwelafhankelijke natuur.

Aandachtspunten plangebied

0.4 Infiltratie hemelwater

Infiltratie van hemelwater wordt als gevolg van de bodemopbouw in het plangebied niet mogelijk geacht. Het bodemprofiel ter plaatse is als volgt: ca 0 – 1 m –mv: zand en 1 – 2.5 m –mv klei en vervolgens volgt: ca 2,5 – 4,5 m –mv: zand. (bron: verkennend bodemonderzoek Haskoning, nr. G1887.A0/R002/CHE/IP, november 1998).

0.5 Berging hemelwater in open water

Compensatie door toename van verhardoppervlakte is in verband met de lichte toename (< 500 m²) van het verhard oppervlak niet vereist. Het plangebied biedt geen ruimte en mogelijkheden voor compensatie in de vorm van waterberging. Ook is berging op de aanliggende groene zone niet toegestaan.

0.6 Hoge grondwaterstand

Gelet op grondwatersituatie zijn in het plangebied geen kansen om grondwater te benutten voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

0.7 Drinkwaterwinning

Plangebied ligt niet in of nabij een waterwingebied.

0.8 Bodemdaling

Gelet op bodemopbouw en grondwatersituatie is het plangebied als niet-gevoelig voor bodemdaling aan te merken.

0.9 Kwaliteit oppervlaktewater

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waaraan bijzondere waterkwaliteitsdoelen zijn verbonden (ingevolge de Kaderrichtlijn Water en/of het Provinciaal Waterhuishoudingsplan).

10. Ondergrondse leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan bevindt zich geen hoofdleidingen van de riolering of het drinkwaternetwerk.

11. Ruimtelijke structuur en kwaliteit

Het gebied is gelegen in het centrum van Elst, aan de Rijksweg-Zuid (nr.1-3-5) – Eshofsestraat. Het plangebied is op dit moment in gebruik als bedrijfslocatie. Rondom het plangebied zijn diverse woningen en bedrijven gelegen. Het nieuwbouwplan leidt niet tot toename van versterking van het gebied.

Aandachtspunten Watergangen

12. Huidige structuur

Binnen het plangebied en/of in de directe nabijheid is geen oppervlaktewater aanwezig.

13. Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarde van het plangebied is beoordeeld op basis van de kaart Cultuurhistorische Waarden, zoals opgenomen op de website van provincie Gelderland (beoordeling 16-02-2011).

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, en valt binnen het Waardevol Landschap Hollanderbroek. Het plangebied is in het centrum van Elst gelegen en beschikt over een historisch bouwkundig monument als waardering 'middenkwaliteit'. Het betreft één pand geadresseerd op de Rijksweg-Zuid nr. 3 en 5.

14. Watergebonden recreatie

Het plangebied bestaat grotendeels uit bestaande bebouwing. Op en nabij het terrein is geen ruimte voor watergebonden recreatie aanwezig.

Hemelwater en riolering

Compensatie van toename van verhardoppervlakte is in verband met de lichte toename (< 500 m²) van het verhard oppervlakte niet vereist.

Het hemelwater binnen het plangebied zal doelmatig worden afgevoerd naar de riolering. De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Eshofsestraat en Stationsstraat. De bestaande riolering betreft een gemengd stelsel. Het water vanuit het plangebied zal gescheiden worden aangeboden te meer omdat de gemeente op korte termijn het rioolstelsel aan de Stationsstraat reconstrueert als gescheiden rioolstelsel. Vanaf dat moment wordt hemelwater en het vuilwater gescheiden afgevoerd. Het plan vormt geen risico voor de doelmatige afvoer van afvalwater via een hoofdrioolpersleiding.

Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

Duurzaamheid

Het gebruik van uitlogende bouwmaterialen dient voorkomen te worden om zodoende eventuele verontreiniging van het hemelwater te vermijden.

Bouwpeil

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op vrijwel hetzelfde bouwpeil van de bestaande en aangrenzende bebouwing.

5.3. Flora & fauna

Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies heeft een quickscan (d.d. 17 maart 2011) beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied uitgevoerd. De rapportage kan dienst doen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Ff-wet respectievelijk NB-wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de omgeving van beschermde gebieden. Een negatief effect op beschermde gebieden ten gevolge van het plan is uitgesloten.

Flora

- Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van strikter beschermde soorten is uitgesloten.

Fauna

- De ingreep kan een negatief effect hebben op algemene zoogdieren en amfibieën van tabel 1. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ingrepen;
- Het is goed mogelijk dat in het plangebied algemene broedvogels zonder vaste nestplaats voorkomen. Het verstoren van broedsels is verboden volgens de Flora- en faunawet. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk;
- Broedvogels met een jaarrond beschermde nestplaats kunnen gebruikmaken van de gebouwen. Het betreft de soorten Huismus en Gierzwaluw;
- De gebouwen zijn potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het verstoren of vernietigen van verblijfplaatsen is verboden volgens de Flora- en faunawet. Het terrein heeft voor vleermuizen verder enig belang als foerageergebied. Met betrekking tot de functie foerageergebied, is een negatief effect op vleermuizen ten gevolge van het plan uitgesloten.

Uit het onderzoek komt naar voren dat rekening gehouden dient te worden met broedvogels met en zonder jaarrond beschermde nestplaats. Dit betekent dat het verwijderen van het groen en het slopen van gebouwen buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt van circa half maart tot half juli. Latere en eerdere broedgevallen komen voor, bijvoorbeeld van duiven (zie natuurkalender van Ministerie van EL&I). In de periode november – februari is de kans op broedsels nihil.

Betreffende vogels met een jaarrond beschermde nestplaats en verblijfplaatsen van vleermuizen is aanvullend onderzoek noodzakelijk in een geschikt seizoen (april – september).

Nader onderzoek

Dit nader onderzoek is door Bureau Bleijerveld verricht en schriftelijk weergegeven (brief d.d. 27 september 2012). In de bestaande bebouwing is een verblijfplaats aanwezig van een gewone dwergvleermuis. Bij de uitvoering van het plan zal hiermee rekening worden gehouden. Concreet betekent dit dat aangesloten wordt bij de soortenstandaard welke is opgesteld voor de gewone dwergvleermuis (dec. 2001, Dienst Regelingen, Ministerie van EL&I). Op basis van deze standaard zal voorafgaande aan de sloop een mitigatie- en compensatieplan worden opgesteld. In grote lijnen komt dit plan neer op het aanbieden van tijdelijke verblijfplaatsen in de periode tussen sloop en nieuwbouw, het vleermuisvriendelijk slopen van de gebouwen en het integreren van vaste verblijfplaatsen in de nieuwbouw. Met toepassing van dit plan is het project uitvoerbaar en wordt de functionaliteit gewaarborgd.

5.4. Archeologie & cultuurhistorie

ADC ArcheoProjecten heeft een onderzoek (nr. 2664, d.d. 7 september 2011) uitgevoerd voor het plangebied Rijksweg Zuid/ Eshofsestraat in Elst (gemeente Overbetuwe). Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek werden in het hele plangebied archeologische resten verwacht vanaf de Late IJzertijd (300 voor Christus). De resten werden verwacht in een archeologische laag in de top van de beddingafzettingen van de stroomgordel van Ressen, op 2 à 2,5 m -mv. Gezien de vondsten in de directe omgeving van het plangebied, werden op dit niveau vooral resten uit de Romeinse tijd verwacht. In de komafzettingen hierboven werden archeologische resten verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij kon in de boringen 3 en 4 op respectievelijk 125 en 200 cm –mv de top van de beddingafzettingen van de stroomgordel van Ressen bereikt worden. In boring 3 was deze vergraven, in boring 4 daarentegen intact. Sporen van bodemvorming zijn echter niet aangetroffen. De kans op de aanwezigheid van archeologische sporen en vondsten is hier dan ook klein. In de andere boringen kon, vanwege het hoge puingehalte de top van de beddingafzettingen niet bereikt worden. Over de diepteligging van de beddingafzettingen en eventuele bodemvorming kunnen daarom geen uitspraken gedaan worden.

Ter plaatse van deze boringen zal de bodem slechts verstoord worden door verharding en boomaanplant, waardoor eventuele archeologische waarden onder het omgewerkte pakket behouden zullen blijven.

ADC ArcheoProjecten adviseert daarom om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.5. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof of riool gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

De beleidsdoelstelling is juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

Met de plansystematiek is aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan voor de kom van Elst. Het voorliggende plan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Aspecten die wel voorkomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de kom van Elst, maar die geen relevantie hebben voor de planlocatie, zijn niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming in kleur weergegeven en is het bouwvlak aangeduid.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder de antidubbeltelregel en algemene afwijkingssregels.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde). Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze

Op de kaart is binnen het bouwvlak de bouwwijze aangeduid (sba-RY1) en (sba-MG).

Goot- en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in de verbeelding.

Situering gebouwen

Teneinde de situering van de gebouwen vast te leggen zijn bouwvlakken opgenomen. Hierbinnen mogen ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gesitueerd.

Voor ondergronds bouwen is er een aanvullende regeling, waarbij het uitgangspunt is dat deze mag worden gerealiseerd, waar ook bovengronds wordt gebouwd.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een aparte maatvoering, waarbij onderscheidt is gemaakt ten aanzien van de situering van deze bouwwerken.

6.2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen met beperkte bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen.

Artikel 4 Wonen

Op de gronden met deze bestemming zijn rijenwoningen – ter plaatse van de aanduiding 'sba-RY1' en een meergezinswoning - ter plaatse van de aanduiding 'sba-MG' – toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' zijn op de begane grond, dienstverlenende functies en kantoren toegestaan.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ongeschikt zijn aan de woonfunctie. In dit plan is ervoor gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' zijn via een omgevingsvergunning mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een

publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkelijk zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in de woonomgeving in te passen te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening en/of ambachtelijke bedrijvigheid.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In zijn algemeenheid wordt onder gebruik strijdig met de bestemming het gebruik en/of laten gebruiken van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Algemene afwijkingsregels

Op grond van een algemene regels kan het bevoegd gezag afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage (maximaal 10 %). Voorts kan worden afgeweken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak in de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein (maximaal 2,5 m).

6.4. Overgangsregels & slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een omgevingsvergunning worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij met de verandering het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Afspraken over de planherziening worden in een exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Overbetuwe vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor de aanleg van infrastructuur, kabels & leidingen, groen, opstellen plannen etcetera) vastgelegd.

Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1. Vooroverleg en 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.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf donderdag 17 november gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzage termijn is één inspraakreactie ingediend, welke door meerdere personen is ondertekend. De gemeentelijke beantwoording van deze reactie is in het Rapport Inspraak en vooroverleg weergegeven en als bijlage toegevoegd.

8.2. Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.