



Datum : 12 maart 2025
Ons kenmerk/nummer : PvB/ – Arc/25-03-03
Projectnummer : A23035
Projectomschrijving : Uitbreiding Spijkerman beton bv
Betreft : Verslag buurtconsultatie

Verstreckte zaken:

- Visualisatie nieuwbouw bedrijfsruimte Spijkerman beton bv Elst, A23035, boekje 10 maart 2025.
- Brief A23035, PvB/ - Arc/25-03-02 dd 11 maart 2025

Bezochte betrokkenen:

1. Bemmsleweg 48a 6662 PB Elst

Mensen niet thuis aangetroffen. Wel contact met mensen gehad via deurbel.
Boekje met brief achtergelaten;

2. Bemmelseweg 50 a, b en c. 6662 PB ELST

Eigenaar percelen woont elders. (), Aamsepad 3 6662 NM Elst gld)
Boekje met brief is opgestuurd per post naar eigenaar. We hebben geen informatie achtergelaten bij hurende partij.

3. Bemmelseweg 54 6662 PB 6662 PB ELST

Eigenaar gesproken. Heeft geen bezwaar tegen de plannen. Dit met dien verstande dat:
-ze niet verder met een bebouwing/bedrijfsactiviteiten komen richting hun woning;
-het weggetje alleen gebruikt wordt voor personenvervoer;

4. Bemmelseweg 50 6662 PB ELST

Eigenaar gesproken. Heeft geen enkel bezwaar tegen de plannen. Afgesproken elkaar nader te blijven informeren. Huidige verstandhouding is prima te noemen.

J.C. van Kessel
Architectuur B.V.

Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
T +31 (0)345 58 94 20
architectuur@jcvankessel.nl

Arch. reg. 1.970101.021
NL75 RABO 0313 1188 76
KvK 11055202
BTW-nr. NL811821407B02



5. Bemmelseweg 62 6662 PB ELST

Eigenaar gesproken. Is zoon van naastgelegen eigenaar (no 64)
Er bestaat geen enkel bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.
Dit zal ook gelden voor ouders.
Mogelijke huur naastgelegen gronden (tegen nieuwe hal aan) besproken voor af montage activiteiten trafo's.
Wederzijds gegevens uitgewisseld.

6. Bemmelseweg 64 en 64a 6662 PC ELST.

Eigenaar was in het buitenland. Wel zoon gesproken. Boekje met brief achtergelaten.
Volgens zoon geen bezwaar tegen ontwikkeling.

7. Bemmelseweg 23a 6662 PB ELST

Er is geen relatie vanaf dit adres met het ontwikkelperceel. Vanaf dit adres neem je het perceel niet waar. Geen stukken achtergelaten.

8. Peppelenbos 16 66621 WB ELST

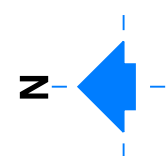
Eigenaar perceel is landelijke speler gespecialiseerd in de fabricage van bakstenen en dakpannen. (Wienerberger). Plannen getoond aan vestigingsmanager.
In basis geen problemen met getoonde ontwikkeling.

Algemeen:

Er is een naam, telefoonnummer en emailadres achtergelaten voor vragen/opmerkingen.

-----Geldermalsen 12 maart 2025-----

- 1
Bemmelseweg 48 a
6662 PB ELST
- 2
Bemmelseweg 50 a b c
6662 PB ELST
- 3
Bemmelseweg 54
6662 PB ELST
- 4
Bemmelseweg 50
6662 PB ELST
- 5
Bemmelseweg 62
6662 PB ELST
- 6
Bemmelseweg 64 en 64 a
6662 PC ELST
- 7
Bemmelseweg 23 a
6662 PB ELST
- 8
Peppelenbos 16
6662 WB ELST



project : Locatieonderzoek Spijkerman beton bv Elst
opdrachtgever : Augustinus Onroerend Goed BV
betreft : schetsontwerp
onderwerp : participatie

JCVANKESSEL ARCHITECTUUR www.jcvankessel.nl

schaal : --
datum : 10-03-2025
projectnr : A23035
blad : S-05

ontwerp hal Spijkerman Beton bv Elst

participatie

Augustinus Onroerend Goed BV
10 maart 2025 / S01 / A23035



JCVANKESSEL
ARCHITECTUUR



CONTACT

JCVANKESSEL Architectuur
Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen

Uw contactpersoon is: [REDACTED]
0345 589 420
architectuur@jcvankessel.nl
www.jcvankessel.nl

Voorlopig ontwerp bedrijfsruimte Bemmelseweg te Elst.

Inleiding.

Op het perceel staan een woning en bijgebouwen op een woonbestemming.

We stellen voor de bijgebouwen te verwijderen (er is een bevestiging sloopmelding) en hier een bedrijfsruimte te bouwen.

De bestaande woning wordt een bedrijfswoning met logiesfunctie binnen de nieuwe bedrijfsbestemming.

Deze BOPA procedure regelt stedenbouwkundig bureau BRO.

***bedrijfsruimte
Spijkerman beton bv Elst***

opdrachtgever
Augustinus Onroerend Goed bv

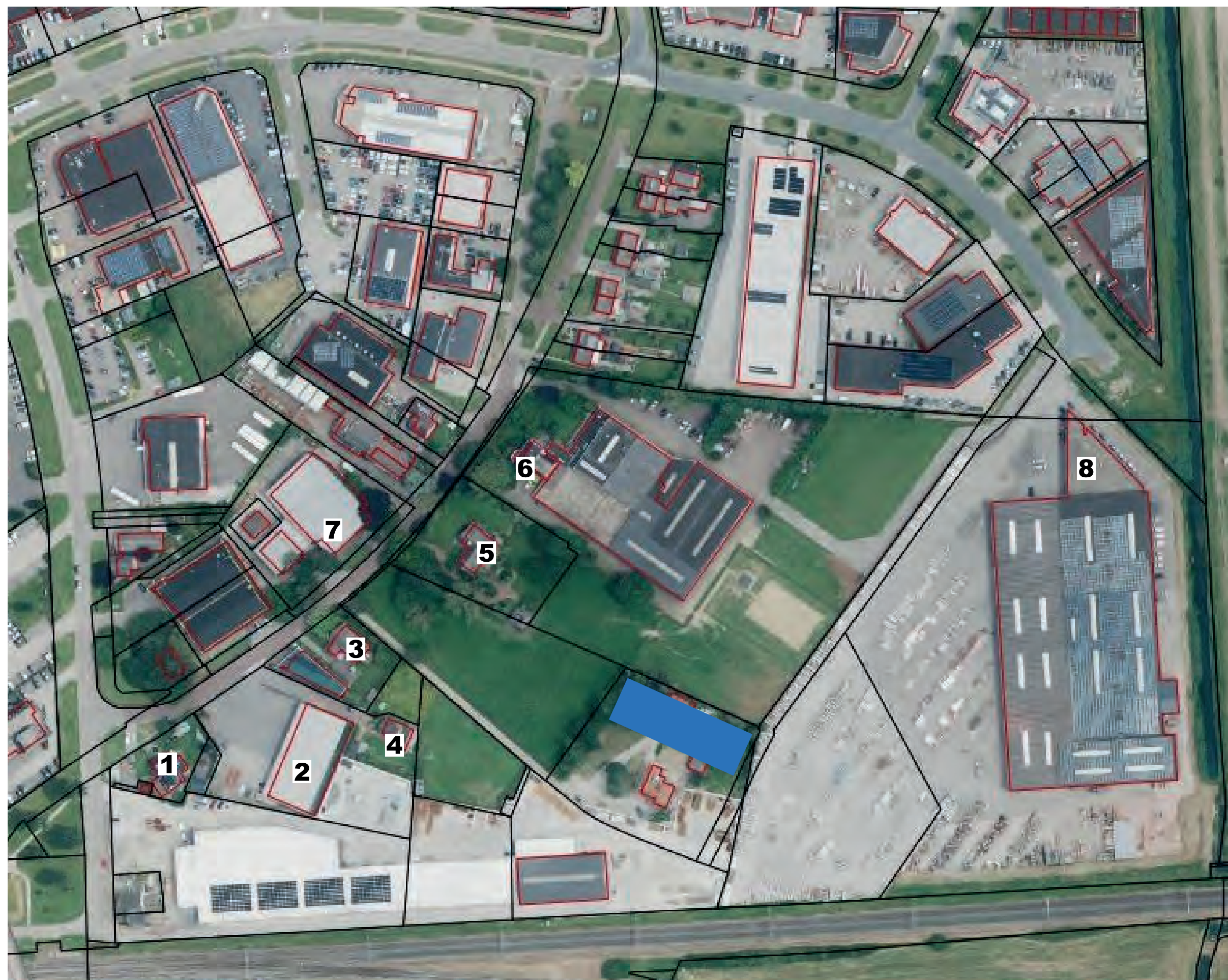
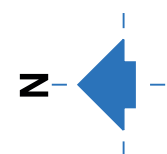
datum
10 maart 2025

werknummer
A23035



JCVANKESSEL
ARCHITECTUUR

- 1
Bemmelseweg 48 a
6662 PB ELST
- 2
Bemmelseweg 50 a b c
6662 PB ELST
- 3
Bemmelseweg 54
6662 PB ELST
- 4
Bemmelseweg 50
6662 PB ELST
- 5
Bemmelseweg 62
6662 PB ELST
- 6
Bemmelseweg 64 en 64 a
6662 PC ELST
- 7
Bemmelseweg 23 a
6662 PB ELST
- 8
Peppelenbos 16
6662 WB ELST



project : Locatieonderzoek Spijkerman beton bv Elst
opdrachtgever : Augustinus Onroerend Goed BV
betreft : schetsontwerp
onderwerp : participatie

JCVANKESSEL ARCHITECTUUR www.jcvankessel.nl

schaal : --
datum : 10-03-2025
projectnr : A23035
blad : S-05

Goedemorgen [REDACTED]

Eerder dit jaar hebben we telefonisch contact gehad over de recente planaanpassing. Ik ben hard op zoek gegaan naar de aantekeningen van de bespreking met de wethouder. Wat er is gebeurd weet ik niet maar we hebben niks kunnen terugvinden. Nu is de oplossing vrij simpel namelijk nog een keer met de wethouder bespreken. Dat hebben we afgelopen maandag gedaan. Uitkomst is dat wij een positieve grondhouding hebben ten aanzien van de te hoge bedrijfshal.

Hoe zien jullie het vervolg? Is jullie idee een BOPA of wijziging omgevingsplan?

M.vr.gr.

[REDACTED]
Planoloog en voorzitter Intaketafel
Werkdagen: ma/di/wo en do+vr-ocht



Telefoon: 0481 -362 142
Bezoekadres: Dorpsstraat 67 6661 EH Elst
Postadres: Postbus 11 6660 AA Elst
Website: www.overbetuwe.nl

Dag [REDACTED]
Goede nieuws
We gaan voor een BoPa (gecombineerde aanvraag)

Mijn collega [REDACTED] gaan zsm naar welstand.
Hierna kunnen we de technische uitwerking doen (voor de gecombineerde aanvraag)

Zal BRO [REDACTED] verzoeken met spoed het bopa verhaal verder op te pakken.

Nederland heeft heel veel trafo's nodig. En die moeten voor een deel uit deze hal gaan komen.

Tot zo ver, fijne dag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Tielerweg 19, 4191 NE Geldermalsen

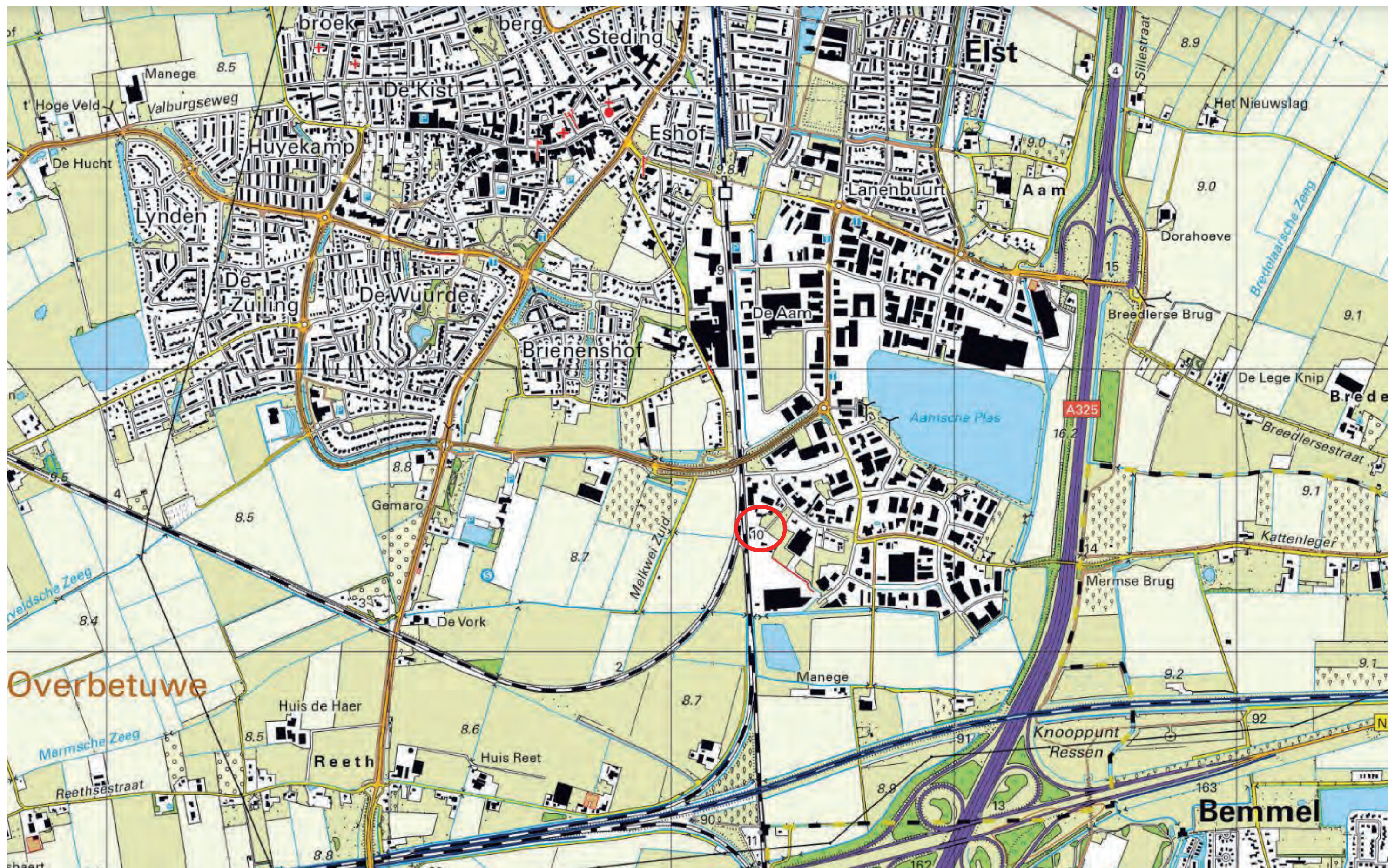
T +31 (0)345 57 15 63

KvK 11055203

jcvankessel.nl



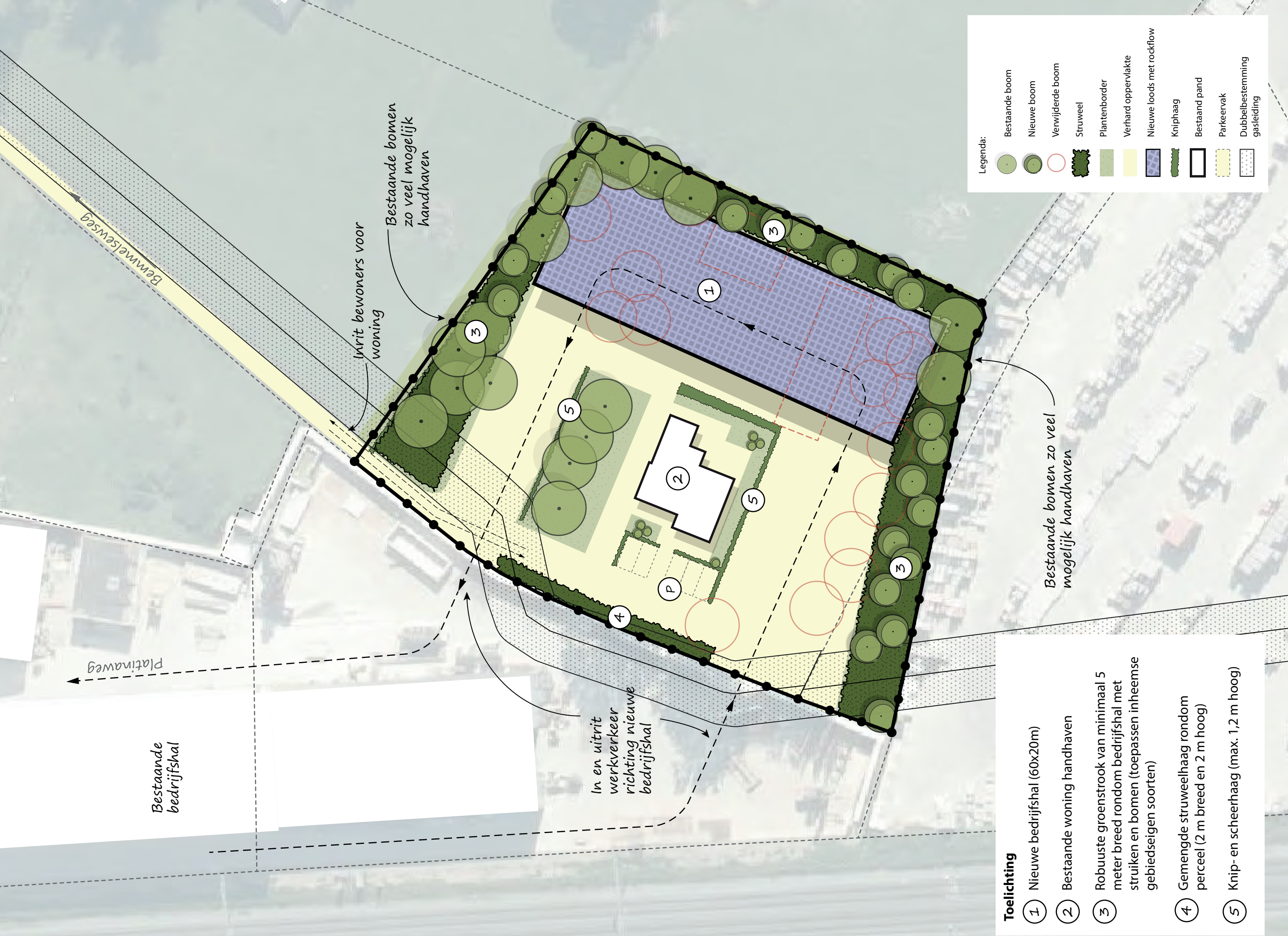
ONTWIKKELING • ARCHITECTUUR • BOUW • VASTGOED • SERVICE & ONDERHOUD

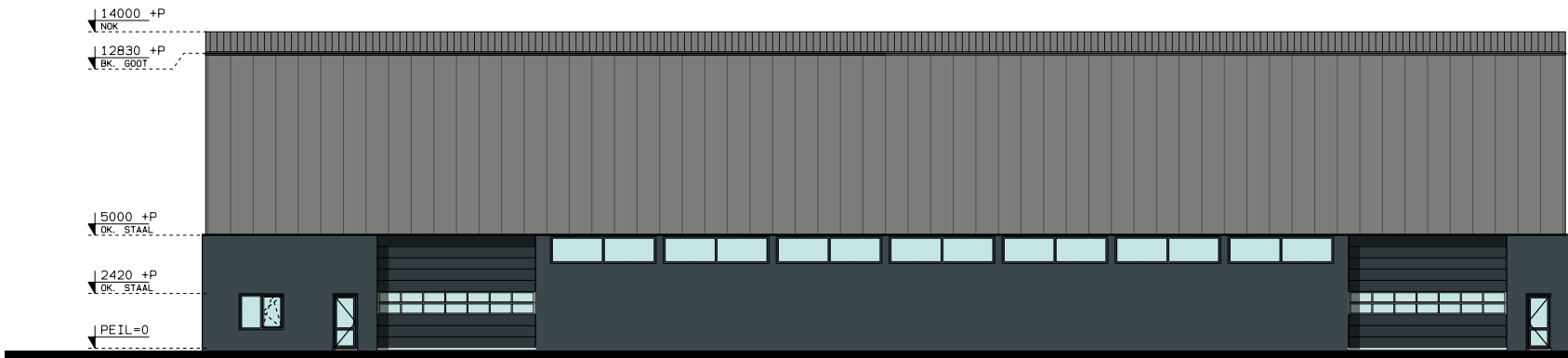


ELST
LIGGING



LUCHTFOTO

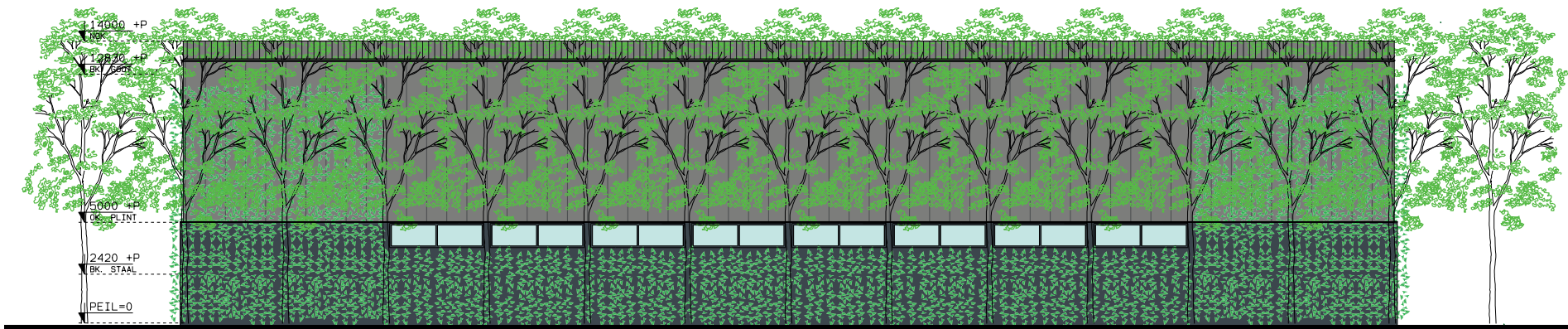




WESTGEVEL



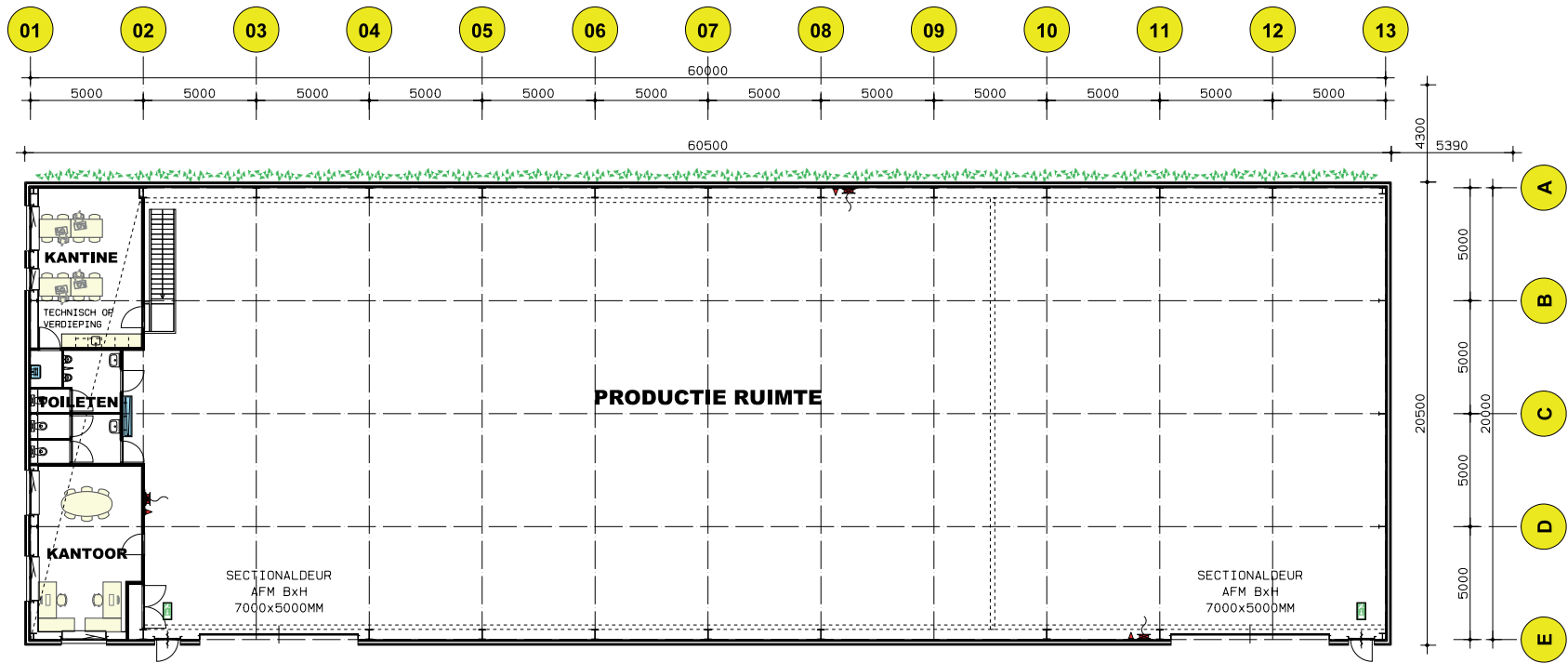
NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



ZUIDGEVEL



RENVOOI :

BEDRIJFSRUIMTE

PLINT	PREFAB BETON	ANTRACIET
GEVELPANELEN	SANDWICH PIR ELEMENT	RAL 9007 GRIJSALUMINIUM
WATERSLAG EN HOEKSTUKKEN	STAALPLAAT	RAL 9007 GRIJSALUMINIUM
KOZIJNEN		
-BUITEN/BINNEN	ALUMINIUM	RAL 7016 ANTRACIETGRIJS
DRAAIENDE DELEN		
-BUITEN/BINNEN	ALUMINIUM	RAL 7016 ANTRACIETGRIJS
SECTIEDEUR	STAAL/ALUMINIUM	RAL 7016 ANTRACIETGRIJS
BEGLAZING	ISOLATIEGLAS	HR++ ARGON
DAKPANELEN	SANDWICH PIR ELEMENT	PURE GREY
DAKKAP	STAALPLAAT	PURE GREY
GOOT	ALUMINIUM	RAL 9007 GRIJSALUMINIUM
HWA	ALUMINIUM	RAL 9007 GRIJSALUMINIUM

GEVELGROEN OOSTGEVEL

ZETWERK OMEGA PROFIELEN	STAAL	RAL 7016 ANTRACIET
STAALMATHEKWERK MAASWIJDE 200x50mm	STAAL	RAL 6005 MOSGROEN
BEPANTING VOLGENS OPGAVE SPECIALIST / LANDSCHAPADVISEUR		

STAALCONSTRUCTIE

HOOFDDRAAGKONSTRUCTIE		RAL 7016 ANTRACIETGRIJS
DRUKKERS, WINDVERBANDEN, WANDREGELS, SECTIEDEUREN		RAL 7016 ANTRACIETGRIJS

GEVELS PLATTEGRONDEN
NIET OP SCHAA
ZIE BIJLAGE



IMPRESSIE



IMPRESSIE



aanzicht vanaf Bemmelseweg

Twee te slopen bijgebouwen.

Sloopmelding ingediend 9 april 2024 met asbestinventarisatie.



1 Titelblad

Opdrachtgever: Van Haalen Milieubegeleiding
Adres: Koornstraat 32
Postcode/plaats: 5341BR Oss

Uitvoerend inventarisatiebureau:
Jagers Asbestinventarisatie bv Tel.: 073 5037094
Heikampweg 1 E-mail: info@jagersasbest.nl
5249 JX Rosmalen KvK: 17134867

Certificerende instelling: Normec Certification B.V.
Certificaatnummer: 07-D070113.01
SCA-code: 07-D070113

Inventarisatielocatie:
Projectidentificatiecode: 2024075 versie 1
Omschrijving: 2 schuren
Adres: Bemmelseweg 60
Plaats: 6662 PB Elst

- Reikwijdte van de rapportage:
- ☒ Gehele bouwwerk of object
 - ☐ Gedeelte van bouwwerk of object
 - ☐ Gehele bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
 - ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of object

- Geschiktheid uitgevoerd onderzoek voor de volgende doelen:
- ☐ Geschikt voor de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
 - ☐ Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
 - ☒ Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop
 - ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

Inventarisatie uitgevoerd door: Dhr. R.J.A. Jagers (DIA-nummer: 04E-130621-140723)

Datum van uitvoering: 05-03-2024

Rapportage uitgevoerd door: [Redacted]

Interne autorisatiedatum: 19-03-2024
[Redacted]

Technisch verantwoordelijke: [Redacted] (DIA-nummer 04E-171223-140930)

Rapportage geldig tot: 19-03-2027

LAVS-Asbestnummer: LAVS-ASBEST-1967119
Activeringscode: 88acc5a3-6953-4b3e-97b4-86f8d79c3bf8



1 van 7

A23035 sloop bijgebouwen Bemmelseweg 60 Elst

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Overbetuwe
Behandeld door	Omgevingsdienst Regio Arnhem
Soort	Melding
Activiteit(en)	Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240409 00235 000 (ingediend op 09-04-2024)

Project

- Naam van dit project
A23035 sloop bijgebouwen Bemmelseweg 60 Elst
- Projectomschrijving
Sloop van twee bijgebouwen aan de Bemmelseweg 60 te Elst

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

Geef uw verzoek een naam
A23035 sloop bijgebouwen Bemmelseweg 60 Elst

Toelichting op uw verzoek

-

Uw referentienummer

A23035

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.



te slopen bijgebouw 1
te slopen bijgebouw 2



project : Locatieonderzoek Spijkerman beton bv Elst
opdrachtgever : Augustinus Onroerend Goed BV
betreft : schetsontwerp
onderwerp : bestaande situatie 1:1000 / te slopen

JCVANKESSEL ARCHITECTUUR www.jcvankessel.nl

schaal : 1:1000
datum : 08-04-2024
projectnr : A23035
blad : S-02d

Augustinus Onroerend Goed B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Bonegraafseweg 4 b
4051 CH OCHTEN

Uw brief van 9 april 2024	Uw kenmerk	Ons kenmerk D2024-00011215	Datum 26 april 2024	Verzonden d.d. 29 april 2024
Onderwerp/Zaaknummer: Bevestiging sloopmelding Z2024-00000829		Behandeld door M. Scholte	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n) -

Geachte heer/mevrouw [REDACTED]

Op 9 april 2024 ontvingen we van u een sloopmelding voor het slopen van twee bijgebouwen op Bemmelseweg 60, 6662PB Elst. We stemmen in met deze melding. U heeft - behoudens rechten van derden - het recht om een aanvang te maken met de sloopwerkzaamheden.

De werkzaamheden zijn niet vergunningplichtig. Het slopen is echter niet regelvrij. Aan deze instemming zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Neem voor de start van de werkzaamheden de volgende aandachtspunten in acht:

- In en om gebouwen kunnen diverse dier- en plantensoorten aanwezig zijn. Bij de sloop is het van belang met deze soorten rekening te houden. Op grond van de Wet natuurbescherming bent u dit verplicht. Mogelijk zijn voor uw werkzaamheden een ontheffing nodig. Voor meer informatie zie:
<https://www.gelderland.nl/vergunningen/ontheffing-beschermde-soorten>.
- Indien er niet gerapporteerd asbest wordt aangetroffen dan dient dit bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) gemeld te worden. Het niet gerapporteerde asbest dient aanvullend onderzocht en gerapporteerd te worden. Wordt het niet gerapporteerd asbest ook verwijderd, dan dient er voor deze asbestverwijdering een nieuwe sloopmelding gedaan te worden.

Hoe te melden

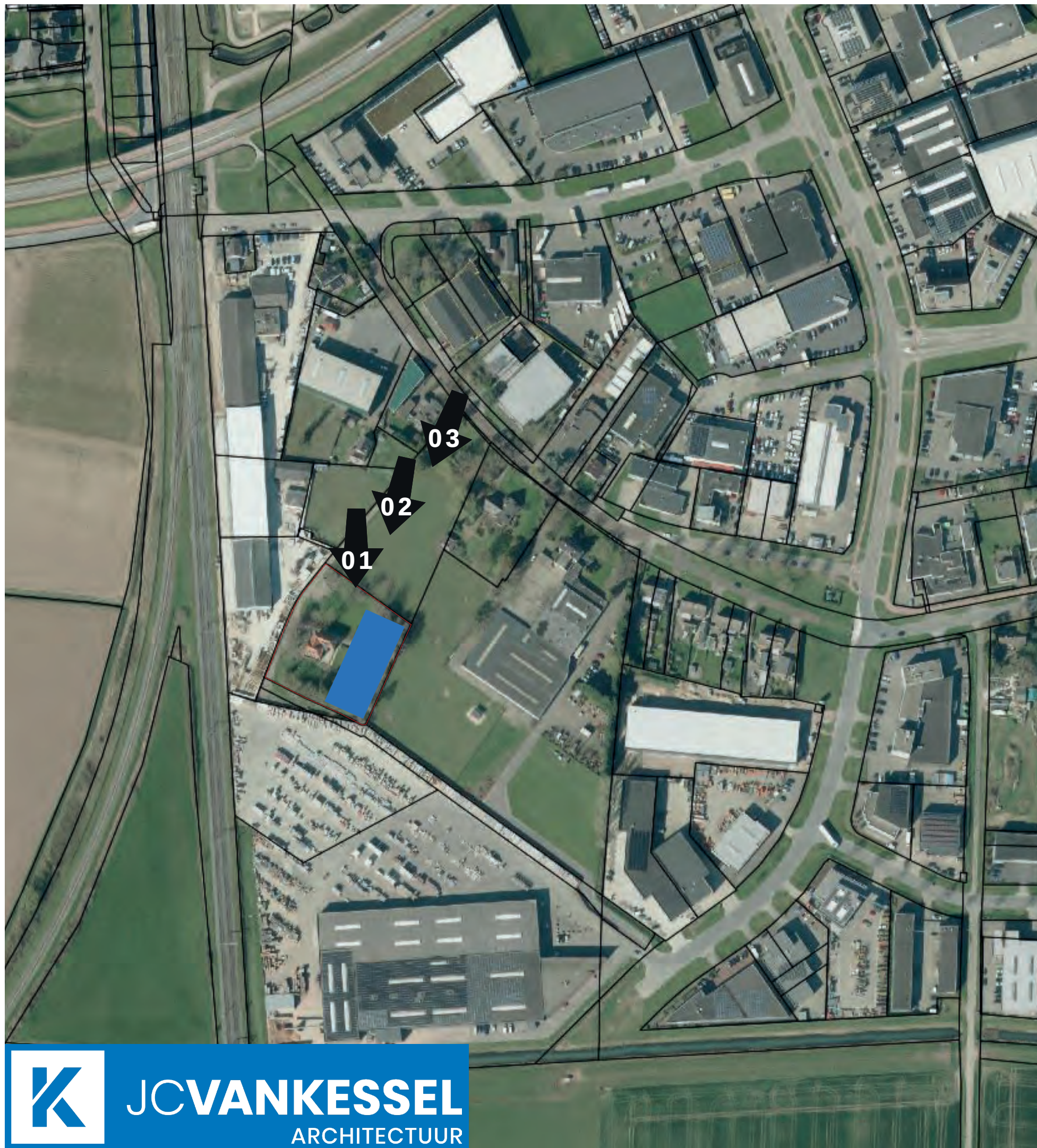
- De meldingen (start en beëindiging werkzaamheden) kunnen worden verzonden naar postbus@odra.nl.
- Bij de meldingen dient de volgende informatie te worden verstrekt:
 - o het zaaknummer van de melding;
 - o de locatie waar de werkzaamheden plaats zullen vinden of plaats hebben gevonden;
 - o de contactpersoon van de verantwoordelijke uitvoerder;
 - o de startdatum waarop de werkzaamheden zullen aanvangen (uitsluitend bij de startmelding).

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,
Vergunningenregisseur,

Afschrift:

- Bag
- postbus@odra.nl



01



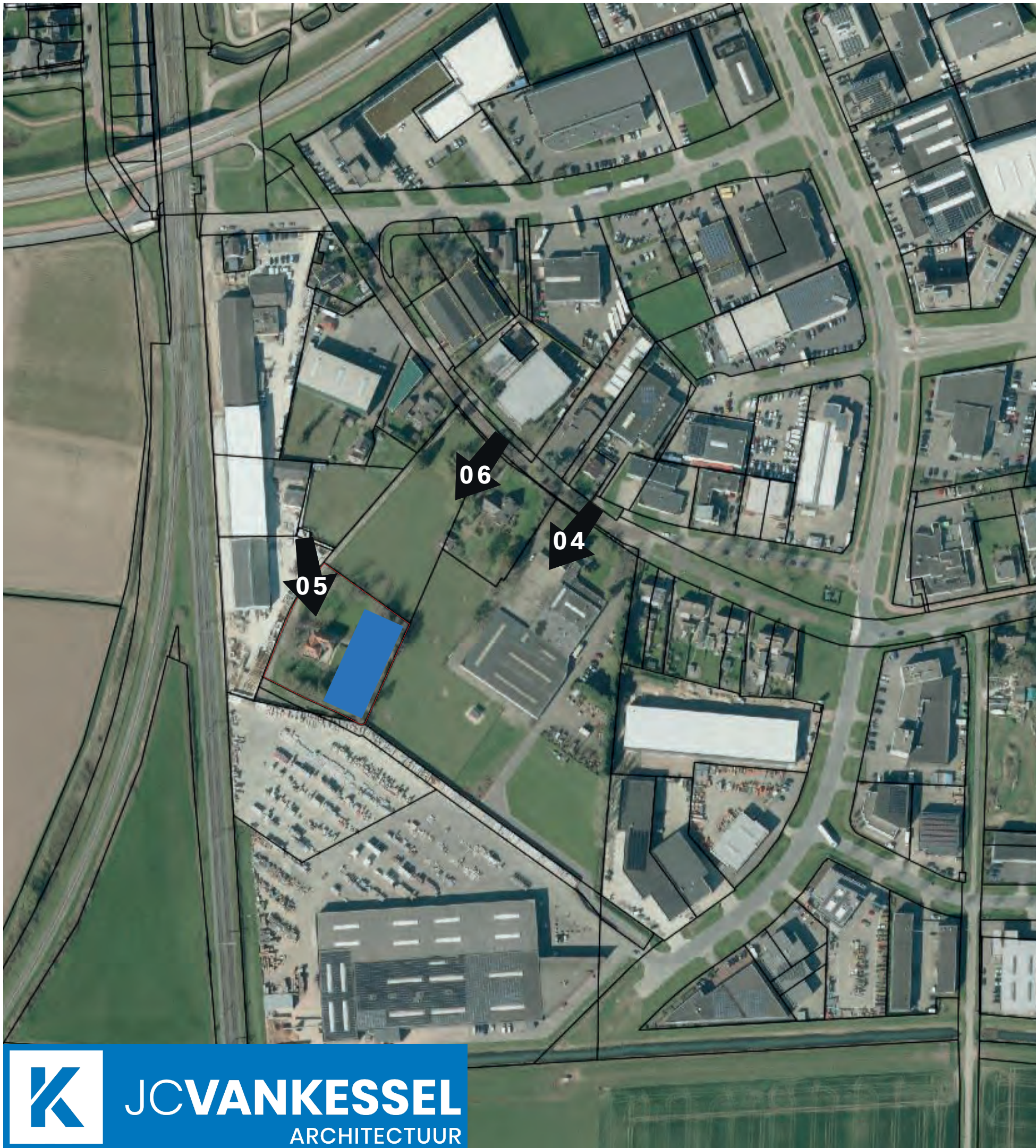
02



03



A23035
Locatieonderzoek Spijkerman beton bv Elst
Augustinus Onroerend Goed BV
fotos



04

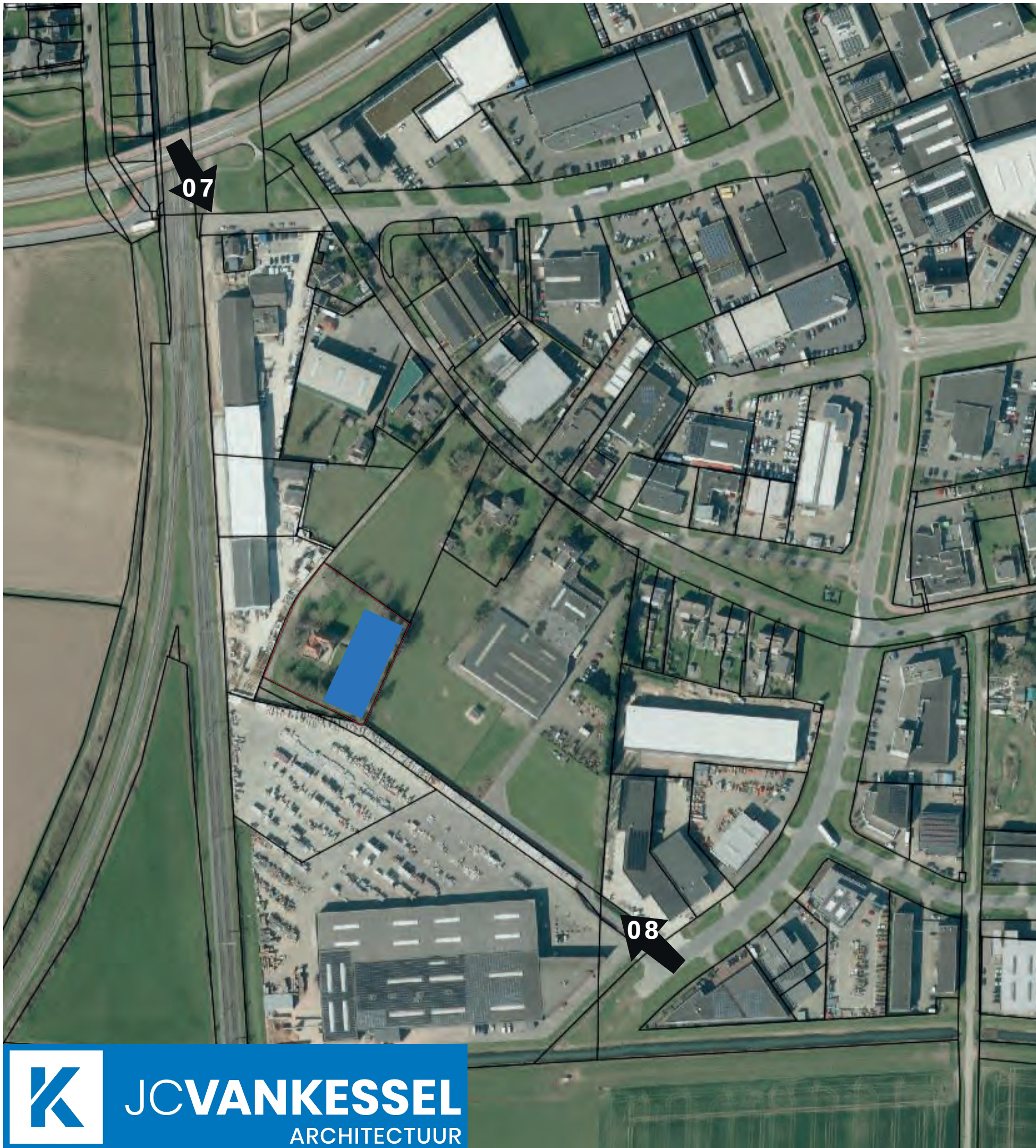


05



06

A23035
Locatieonderzoek Spijkerman beton bv Elst
Augustinus Onroerend Goed BV
fotos



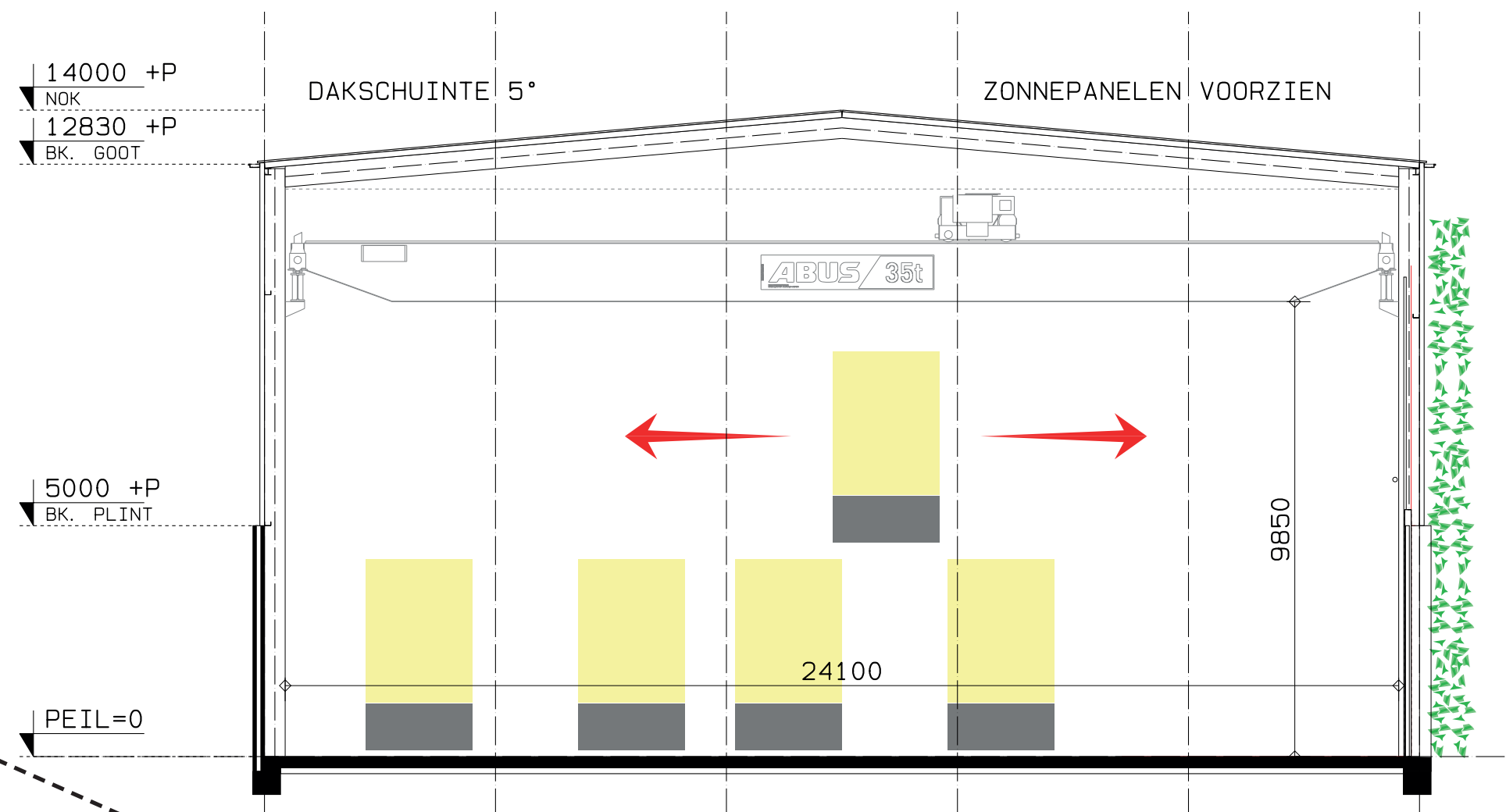
A23035
Locatieonderzoek Spijkerman beton bv Elst
Augustinus Onroerend Goed BV
fotos

bestaande hal 10m hoog



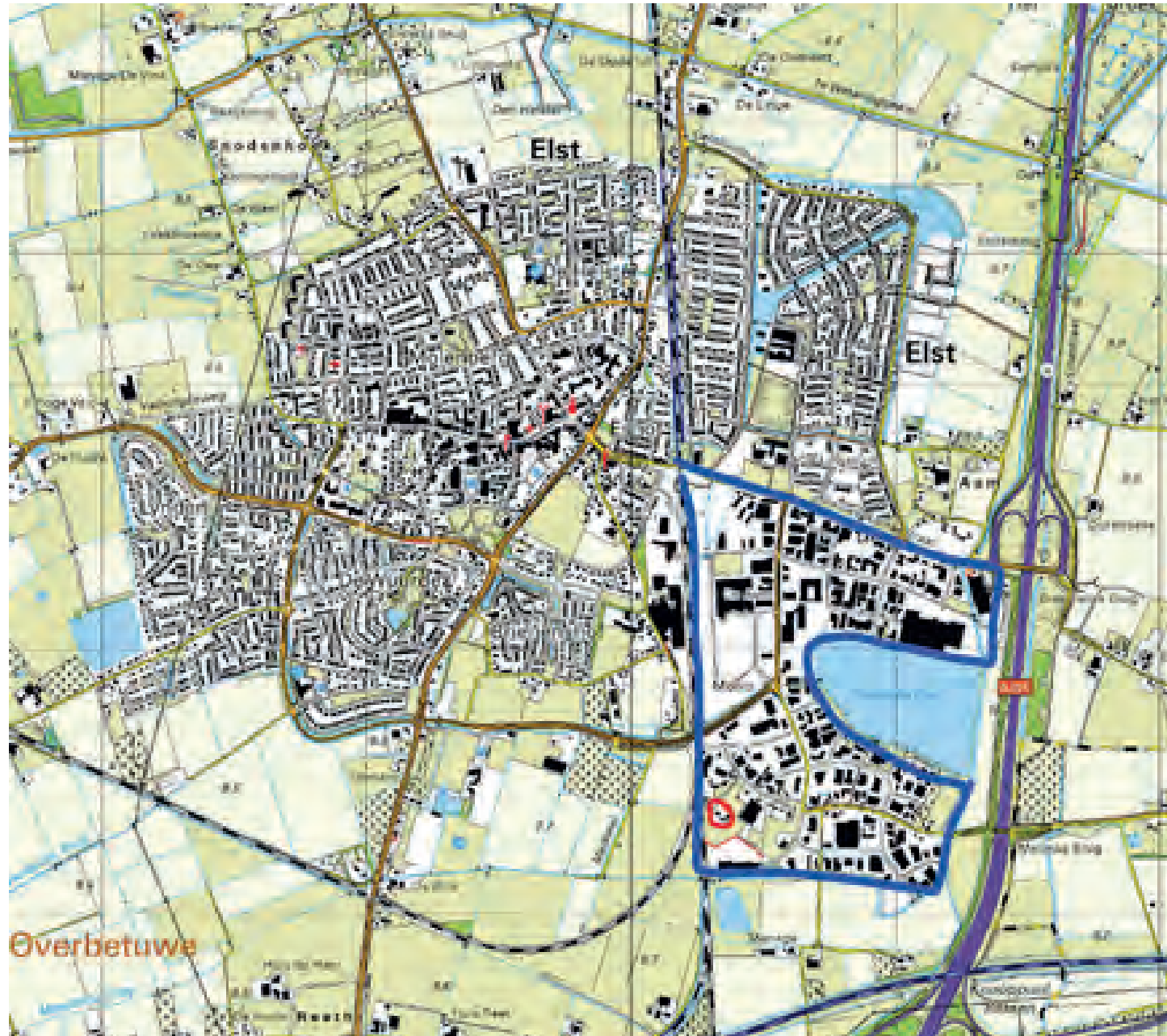
De bestaande hal met prefab betonhuisjes is 10 meter hoog, hoog genoeg voor de produktie, maar niet hoog genoeg voor logistiek. De prefab betonhuisjes moeten als een 'schuifpuzzel' door de hal bij logistieke veranderingen. Dit is tijdrovend en niet economisch.

We verzoeken de nieuwe hal geschikt te maken voor dit logistieke proces: 14 meter hoog.



DOORSNEDE
nieuwe hal wens 14m hoog

A23035
Locatieonderzoek Spijkerman beton bv Elst
Augustinus Onroerend Goed BV



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 23 mei 2024 12:18

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: P07229 / A23035B Bemmelseweg 58 - 60 Elst, gemeente Overbetuwe

Ho: [REDACTED]

Bij deze zet ik even mijn stedenbouwkundige opvatting over onderstaande ontwikkeling op de mail. Heel goed dat we hier even scherp naar kijken, aangezien het initiatief qua maat en schaal nogal fors is.

Structuurniveau

Bij het uitzoomen tot structuurniveau wordt het plangebied (rood) duidelijk onderdeel van een bedrijventerrein (blauw) dat logischerwijs is gelegen tussen het spoor en de A325. Het bedrijventerrein bestaat uit brede infrastructuur begeleid door forse bedrijfsgebouwen. Vanuit dit perspectief is het voorstelbaar dat het plangebied transformeert tot bedrijventerrein en dat er een bedrijfsgebouw gerealiseerd wordt. Qua functie en uiterlijk zal de ontwikkeling dus geen vreemd beeld opleveren.

Inzoomen op het plangebied

Bij nader inzoomen op het plangebied ligt het genuanceerder. Hoewel een groot deel van het bedrijventerrein planmatig is ontwikkeld, zien we in de directe omgeving van het plangebied meer organische en fijnmazige structuren. Vanaf 1890 stond er in het plangebied een steenoven, waarmee de omgeving zijn eerste gebouwde functie kreeg en de toon werd gezet voor bedrijfsmatige functies. Hoewel de steenoven inmiddels verdwenen is, is er rondom de Bemmelseweg een mix van wonen en bedrijvigheid ontstaan in de vorm van lintbebouwing. Deze mix van functies en oude structuren zijn nog steeds zichtbaar.



Het plangebied en zijn directe omgeving vormen dus een meer gemêleerd gebied dan puur een bedrijventerrein. In de directe omgeving zijn groene onbebouwde percelen en meerdere woningen in de vorm van lintbebouwing aanwezig. Het plangebied, met een vrijstaande woning, ligt teruggelegen ten opzichte van de Bemmelseweg en is rijkelijk begroeid. Door de opgaande begroeiing vormt het een soort enclave tussen de bedrijvigheid. Vanaf de Bemmelseweg zorgen deze fijnmazige groene structuren voor een aantrekkelijk beeld, waarbij de aanwezige bedrijfsgebouwen door de groenstructuren op fraaie wijze worden ingepakt. De fijnmazigheid en het groen zijn elementen die gekoesterd moeten worden.

Conclusie voorstelbaarheid bedrijfsgebouw op deze plek

De bevindingen over het ontwikkelen van een bedrijfsgebouw op het plangebied zijn dus tweeledig: op structuurniveau is het heel voorstelbaar, maar op een gedetailleerd schaalniveau zijn er aandachtspunten. Wanneer het nieuwe bedrijfsgebouw de groenstructuren respecteert en de bestaande begroeiing kan inzetten als inpassing van de bedrijfsfunctie, is een nieuw bedrijfsgebouw op deze plek voorstelbaar.

Reactie op ontwerp

Het 3D beeld van het initiatief toont een wel erg fors gebouw, vooral qua bouwhoogte. De footprint van het gebouw komt overeen met de bedrijfsgebouwen in de directe omgeving en is dus wel voorstelbaar. Het is sterk dat het gebouw op groene wijze is ingepast door middel van grote bomen, maar de vraag is of dit bestaande bomen zijn of nieuw aangeplante bomen. Gezien de footprint lijkt het erop dat een groot deel van de bestaande begroeiing wordt verwijderd en nieuwe bomen worden geplant, die pas na lange tijd het formaat zullen hebben zoals weergegeven in de afbeelding. Het behoud van bestaande begroeiing zou een enorme meerwaarde zijn bij de ontwikkeling.

Advies

Het advies is om kritisch te kijken naar het ontwerp op twee punten:

1. Behoud waar mogelijk de bestaande begroeiing. Door meer afstand te houden van de perceelsgrens is het wellicht mogelijk de bestaande begroeiing in te zetten als kwalitatieve inpassing van het pand.
2. Zorg voor een passende bouwhoogte in lijn met de bedrijfsgebouwen in de directe omgeving.
3. Overweeg, in aanvulling op de inpassing met volwaardige (bestaande) bomen, het gebruik van gevelgroen in de vorm van (snelle) klimplanten om de groene inpassing van het gebouw te versterken.

Met vriendelijke groet,

stedebouwkundig ontwerper

werkdagen: ma | di | wo | do



JC VANKESSEL

BOUWEN ZOALS HET HOORT

ONTWIKKELING • ARCHITECTUUR • BOUW • VASTGOED • SERVICE & ONDERHOUD





JCVANKESSEL
ARCHITECTUUR

Aan de omwonenden en bedrijven in de nabijheid
van de firma Spijkerman Beton, Bemmelseweg 46 Elst

Datum : 11 maart 2025
Ons kenmerk/nummer : PvB/ – Arc/25-03-02
Projectnummer : A23035
Projectomschrijving : Uitbreiding Spijkerman beton bv
Betreft : Buurtconsultatie

Geachte omwonenden en nabij gelegen bedrijven,

Op verzoek van Augustinus Onroerend Goed BV. Willen wij u nader informeren over een gewenste bedrijfsuitbreiding van Spijkerman beton bv, Bemmelseweg 46 Elst.

De firma Spijkerman beton bv is gespecialiseerd in het realiseren van betonnen trafo behuizingen. Dit in diverse types en afmetingen.

Heel Nederland zit volop in een energietransitie. Hierbij is het noodzakelijk dat er een enorm aantal trafo stations toegevoegd gaan worden aan de energie infrastructuur. De vraag naar betonnen trafo behuizingen is dus enorm.

Om hier goed op in te kunnen spelen wil de firma Spijkerman beton bv dan ook haar bedrijfshuisvesting uitbreiden.

Hiertoe heeft Augustinus Onroerend Goed BV het naastgelegen woonhuisperceel Bemelsweg 60a Elst aangekocht.

De woonbestemming op dit perceel zal worden aangepast naar de bestemming bedrijfswoning. Alle bijgebouwen zullen worden gesloopt en hiervoor in de plaats moet een hoge productiehal worden gerealiseerd.

Waarom hoog? In de productiehal zullen betonnen trafobehuizingen worden samengesteld. Na het gereed komen van deze betonnen behuizingen dienen deze per loopkatrek uit de hal te worden getransporteerd. Dit transport vindt plaats **over** de in aanbouw zijnde trafo behuizingen.

Een visualisatie van deze hal is in het bijgevoegde boekje opgenomen.

Om dit alles mogelijk te maken moet een ruimtelijke ordeningsprocedure worden doorlopen (BoPa) Dit uiteraard in goed overleg en afstemming met de gemeente Overbetuwe.

J.C. van Kessel
Architectuur B.V.

Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
T +31 (0)345 58 94 20
architectuur@jcvankessel.nl

Arch. reg. 1.970101.021
NL75 RABO 0313 1188 76
KvK 11055202
BTW-nr. NL811821407B02



JCVANKESEL
ARCHITECTUUR

Behoort bij brief van : 14-12-2021
Ons kenmerk : PvB/IvB
Briefnummer : Arc/21-00363

Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij gaarne bereid deze voor u te beantwoorden.
In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben ingelicht, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

J.C. van Kessel Architectuur B.V.



Bijlage:

-Visualisatie nieuwbouw bedrijfsruimte Spijkerman beton bv Elst,
A23035, boekje 10 maart 2025.