

Bestemmingsplan Elst, Industrieweg politielocatie

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan Elst, Industrieweg politielocatie
Toelichting

Status: Ontwerp

Datum: 11 juli 2023

Projectnaam:

Projectnummer: BH6911

Opdrachtgever:

Referentie:

Auteur(s): M.K.

Collegiale toets:

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: B.J.

Datum/paraaf vrijgave:

Elst, Industrieweg politielocatie

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Historie	8
1.4 Vigerende plannen	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	15
3.1 Aanleiding en achtergrond planvoornemen	15
3.2 Beschrijving en uitgangspunten toekomstige situatie	15
3.3 Ruimtelijke uitstraling	16
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	19
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening	20
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	20
4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	21
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.3.1 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040	21
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	23
5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)	23
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
5.3 Bedrijven en milieuzonering	24
5.4 Trillingen	25
5.5 Verkeer	26
5.6 Luchtkwaliteit	27
5.7 Geluidhinder	29
5.8 Externe veiligheid	31
5.9 Bodemkwaliteit	35
5.10 Water	36
5.11 Ecologie	37
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	39
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	41
6.1 Standaard en plansystematiek	41
6.2 Toelichting op de regels	41
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	43
7.1 Economische uitvoerbaarheid	43
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Quickscan geluid
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 4	Advies Veiligheid- en gezondheidsregio Gelderland-Midden
Bijlage 5	Saneringsplan Industrieweg 2 Elst
Bijlage 6	Second opinion bodemkwaliteit Industrieweg 2 Elst
Bijlage 7	Verkennd bodemonderzoek PFAS Industrieweg 2 Elst
Bijlage 8	Quickscan flora en fauna
Bijlage 9	Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase
Bijlage 10	Stikstofdepositieonderzoek realisatiefase
Bijlage 11	Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Archeologie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De Politie is voornemens om op het bedrijventerrein De Aam in Elst een multifunctionele politielocatie met de volgende functies te realiseren (inclusief bijbehorende parkeergelegenheid):

- Cellencomplex;
- ME-opkomstlocatie;
- Staf grootschalig bijzonder optreden (SGBO);
- Kantoor;
- Robuust basisteam (RBT).

Zodoende kunnen de bestaande cellencomplexen van Arnhem en Nijmegen worden opgeheven en worden samengevoegd op één centrale locatie temidden van beide steden. De locatie in Elst leent zich hier uitstekend voor, gelegen tussen Arnhem en Nijmegen en goed bereikbaar over de weg en per spoor. Dankzij de centrale ligging biedt de locatie tevens uitstekende mogelijkheden om verschillende politiediensten te clusteren. Daarmee kan de Politie in deze regio op langere termijn optimaal functioneren.

Het huidige bestemmingsplan ter plaatse van de beoogde locatie voor de multifunctionele politielocatie laat deze functie en bebouwing niet toe. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan worden nieuwe bouw- en gebruiksregels voor het gebied gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied, ter grootte van circa 3 hectare, bevindt zich aan de zuidwestzijde van bedrijventerrein De Aam in Elst (zie figuur 1.1). Het bedrijventerrein is gelegen tussen de spoorlijn Arnhem-Nijmegen en de snelweg A325. Het station van Elst bevindt zich op circa 400 meter afstand, de op- en afrit naar de snelweg op ruim 2 kilometer. Daarmee is het plangebied eenvoudig te bereiken via de weg en het spoor. Ook de gebiedsontsluitingswegen (Olympiasingel) kunnen vrijwel direct bereikt worden.

Direct rondom het plangebied bevinden zich diverse bedrijven:

- Aan de noordzijde bevindt zich een opslagbedrijf (H&S Coldstores B.V.);
- Aan de oostzijde bevindt zich een bouwmarkt (Bouwcenter HCI);
- Aan de zuidzijde bevindt zich momenteel een braakliggend terrein. Het Rijnstate ziekenhuis is voornemens hier een laboratorium te ontwikkelen;
- Aan de westzijde bevinden zich diverse bedrijven/winkels.

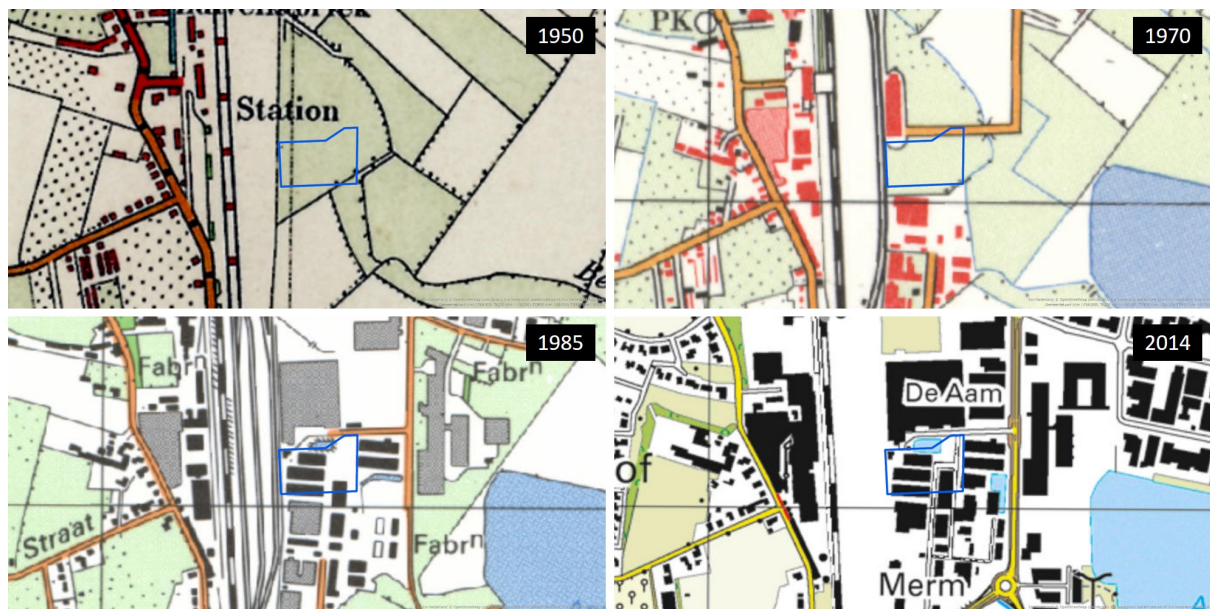


Figuur 1.1: Markering plangebied (in geel) (Bron: Cyclomedia)

1.3 Historie

Door de jaren heen heeft het huidige bedrijventerrein De Aam diverse ontwikkelingen doorgemaakt. In de jaren '50 betrof het nog agrarisch gebied. Aan de westzijde is de spoorlijn Arnhem-Nijmegen zichtbaar, deze is aangelegd in 1879. In de jaren '70 begint het bedrijventerrein zich te ontwikkelen, voornamelijk ten zuiden van het plangebied. In 1985 is de locatie uitgegroeid tot een volwaardig bedrijventerrein, met nog enkele vrije kavels. Sindsdien is het bedrijventerrein De Aam doorontwikkeld, met name aan de noordzijde. In 2014 valt op dat het bedrijventerrein verder verdicht is rondom het plangebied.

Wanneer de historische kaarten in figuur 1.2 worden vergeleken met de luchtfoto van figuur 1.1 dan valt op dat het plangebied inmiddels braak ligt. De strook tussen de spoorlijn en het plangebied is daarentegen nu deels bebouwd of in aanbouw.

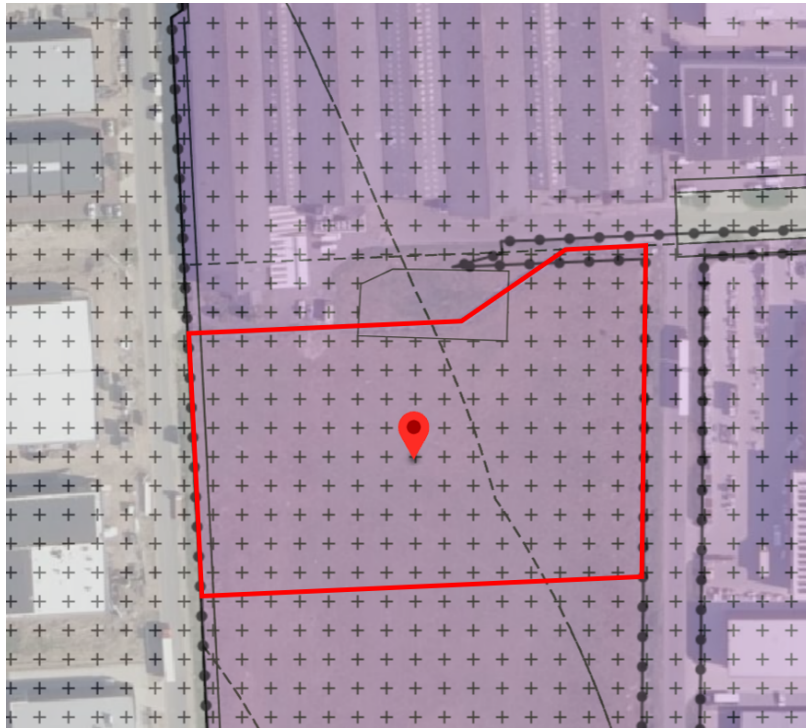


Figuur 1.2: Historische ontwikkeling van het plangebied met directe omgeving (Bron: Topotijdreis, bewerking: Royal HaskoningDHV).

1.4 Vigerende plannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende twee bestemmingsplannen:

- Elst, bedrijventerrein De Aam (vastgesteld op 13 augustus 2013);
- Overbetuwe, Parapluplan Bedrijventerrein (vastgesteld op 4 februari 2014).



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Elst, bedrijventerrein De Aam"

Het plangebied heeft op basis van de verbeelding van bestemmingsplan "Elst, bedrijventerrein De Aam" de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Gedeeltelijk heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Daarnaast heeft een deel van het plangebied de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' en het andere deel de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Het volledige perceel is aangewezen als bouwvlak en heeft een maximum bebouwingspercentage van 100%, een maximum bouwhoogte van 12 meter en een maximum goothoogte van 12 meter.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Elst, bedrijventerrein De Aam' integraal herzien ter plaatse van het plangebied.

De regeling uit het 'Overbetuwe, Parapluplan Bedrijventerrein' is niet relevant voor dit plan en is daarom niet overgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de planbeschrijving, achtergronden en uitgangspunten uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader van Europa, het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Overbetuwe. Hoofdstuk 5 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische opzet waarbij de verbeelding en planregels worden besproken. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ter grootte van circa 3 hectare bevindt zich tussen de Industrieweg en de Handelsweg op bedrijventerrein De Aam. Het betreft een rechthoekig perceel, met aan de noordoostzijde een uitstulping. Daarmee kan de ontsluiting plaatsvinden in zowel westelijke als (noord-)oostelijke richting.

Het plangebied is sinds 2015 braakliggend. Ter plaatse geldt een bedrijfsbestemming waar bedrijven van maximaal milieucategorie 4.1 respectievelijk 4.2 (noordoostelijke zone van het plangebied) zijn toegestaan.

Ten zuiden van het plangebied wordt een laboratorium gerealiseerd van Rijnstate. Daarnaast vinden rond het station van Elst ontwikkelingen plaats. Het gaat om woningbouw, om het inrichten van het gebied en om de komst van Rijnstate.



Figuur 2.1: Luchtfoto (2020) van het plangebied met nabije omgeving (Bron: Cyclomedia).



Figuur 2.2: Plangebied gezien vanaf de Industrieweg (ten westen van het plangebied).



Figuur 2.3: Plangebied gezien vanaf de Handelsweg (ten oosten van het plangebied).

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Aanleiding en achtergrond planvoornemen

Momenteel beschikt de Politie over afzonderlijke cellencomplexen en ME-opkomstlocaties in Nijmegen en in Arnhem, waarvan de capaciteit niet volledig wordt benut. Daarom heeft de Politie het voornemen beide cellencomplexen en ME-opkomstlocaties te verplaatsen naar één centraal gelegen locatie. De locatie in Elst is daar bij uitstek geschikt voor, onder andere vanwege diens uitstekende bereikbaarheid over de weg en per spoor. De Politie ziet daarbij kansen voor synergie, welke kunnen worden benut door ook andere functies van de Politie op deze locatie te vestigen. Zo ontstaat een multifunctioneel Politiecluster, waarmee de Politie op lange termijn optimaal kan functioneren in de regio Arnhem-Nijmegen.

3.2 Beschrijving en uitgangspunten toekomstige situatie

Ter plaatse is de Politie voornemens de volgende functies te vestigen:

- Cellencomplex (48 cellen);
- ME-opkomstlocatie;
- Staf grootschalig bijzonder optreden (SGB0);
- Kantoor & Robuust basisteam (RBT);
- Parkeergelegenheid voor bovenstaande functies.

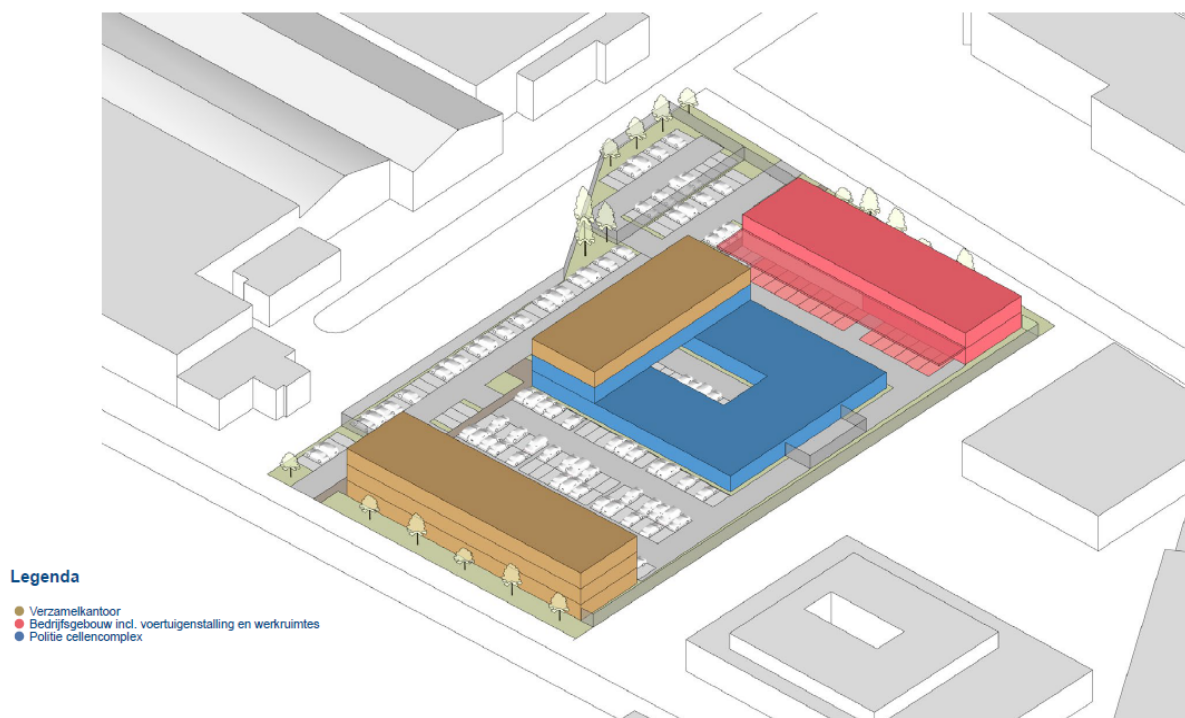
Om dit te realiseren heeft de Politie een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- Representatieve gevels in de rooilijn. Aan twee zijden van de kavel.
- Voorgevel voor minimaal 50% in de rooilijn
- Tuinzones vrijgehouden
- Bouwhoogte max. 12 m
- Zijdelingse grens bouwvlak 3 m uit erfgrans
- Erfafscheidingen op grens bouwvlak en zijdelingse perceelgrens
- Parkeren en laden/lossen grotendeels uit het zicht op het middenterrein
- Verzamelkantoorgebouw (incl. beoogd toekomstig Teambureau)
- Bedrijfsgebouw met overdekte voertuigstalling incl. werk/kantoorruimtes
- Politie cellencomplex (met extra kantoorruimtes)
- Logische routing op het terrein, stromen scheiden
- Twee entrees tot de kavel
- Doorgaande routing op de kavel
- Politie cellencomplex achter een hek
- Cellen op begane grond
- Dienstvoertuigen achter een hek op eigen terrein
- Bezoekersparkeren buiten het hek

Op basis van de te vestigen functies, de uitgangspunten en het maximaal laadvermogen van de locatie heeft de Politie aanvankelijk een scenario opgesteld, met in totaal ca. 8.100 m² BVO. In dit scenario wordt het bedrijfsgebouw (met overdekte voertuigstalling incl. werkruimtes) gepositioneerd aan de oostkant van het plangebied. Dit is ook de toekomstige locatie voor de Mobiele Eenheid. Zodoende kunnen ME-voertuigen het terrein eenvoudig verlaten via de oostelijke ontsluiting, resulterend in een optimale route richting de snelweg A325.

Het verzamelkantoor, wat de toekomstige locatie is voor het Teambureau, ligt aan de westkant van het plangebied. De hoofdentree voor bezoekers en medewerkers zou aan de westzijde geplaatst kunnen worden. Het westelijke deel is juist georiënteerd op Elst, wat een aanleiding is om de publieksfunctie van het verzamelkantoor aan deze zijde te plaatsen. Dit is ook positief voor de bereikbaarheid vanaf het station.

Het scenario bevat een solitair cellencomplex, centraal gelegen op de kavel.



Figuur 3.1: scenario 1

3.3 Ruimtelijke uitstraling

Beeldwaliteitsplan

Hieronder worden de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Spoorallee - Industrieweg" beschreven (bron: *Bedrijventerrein Spoor Allee - Industrieweg. Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan, Oostzee Ontwerp en Omgeving, Gemeente Overbetuwe, januari 2016*):

Situering

- **Rooilijn** - De voorgevels staan in een vaste rooilijn op 5 m van de kavelgrens. Minimaal 50% van de voorgevelbreedte staat in de rooilijn. Zo wordt het concept van doorlopende schil aan de weg versterkt. Een kavel over de volledige breedte moet aan beide zijden een representatieve gevel hebben.
- **Tuinzones** - Op het gehele terrein worden aan de 'tuinzones' lage beukenhagen (0,80m) voorgeschreven als terreinafscheiding. Binnen de zones tussen kavelgrens en rooilijn mag niet worden gebouwd en mag geen opslag plaatsvinden. Daarnaast zijn erfafscheidingen hoger dan 1,50 m niet toegestaan. Binnen het bouwvlak en op de zijdelingse erfgrenzen zijn wel hogere afscheidingen mogelijk. Hier mogen hekwerken maximaal 3,00 m zijn, of moeten ze onderdeel uitmaken van de architectuur van de bedrijfspanden;
- **Positionering** - Representatieve gevel (volume of wand) aan de voorzijde, bedrijfshal aan de achterzijde. Laden en lossen vindt plaats achter de voorgevel. Een entree in de voorgevel is wel mogelijk. Gebouwen min. 3 m van de zijdelingse erfgrenzen en min. 6 m van bestaande bebouwing.

Hoofdvorm

- **Bouwmassa** - Doosvormige of samengestelde bouwmassa. Voor de bedrijfshal staat een representatief volume of een representatieve wand.
- **Bouwhoogte** - Het representatieve deel (volume of wand) is gelijk of hoger dan de bedrijfshal. Maximale bouwhoogte is 12 m.
- **Gevelopbouw** - Representatief volume of wand: min 35% van de voorgevel bestaat uit gevelopeningen.

Erfinrichting

- **Opslag** - Niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

- Parkeren en laden/lossen - Alleen achter de voorgevelrooilijn

Hieronder is beschreven hoe met dit plan wordt ingespeeld op de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Spoorallee - Industrieweg".

Massa & volume

Voor de massastudie cellencomplex Elst is een kavel over de gehele breedte tussen de Industrieweg en de Handelsweg gebruikt. Om aan het beeldkwaliteitsplan te voldoen hebben beide zijden van de kavel een representatieve gebouwde afscheiding, in de rooilijn op 5 m van de perceelgrens. In de huidige schets ligt 100% van de voorgevel in de rooilijn aan de westzijde. In overleg met de stedenbouwkundigen van de gemeente Overbetuwe is afgesproken om aan de Handelsweg (oostzijde van het perceel) een afwijking toe te staan voor het niet geheel of tenminste 50% in de rooilijn plaatsen van de gevel. Hierdoor kan een vertande gevelrooilijn ontstaan.

Alle bouwvolumes blijven binnen de 12 meter maximale bouwhoogte. Het hoogste gebouw, het verzamelkantoor, bestaat uit drie bouwlagen. Op het middenterrein is het cellencomplex gepositioneerd. Ook het laden en lossen en het grootste deel van de parkeerplaatsen is tussen de representatieve delen geplaatst. Hierdoor zijn deze functies niet tot nauwelijks zichtbaar van de openbare weg. Alle gebouwen zijn minimaal 3 m van de erfscheiding gepositioneerd.

Tuinzone

Het gebied tussen de perceelgrens en de rooilijn wordt in het beeldkwaliteitsplan tuinzone genoemd. In deze tuinzone is het niet toegestaan om te bouwen/opslag of een erfafscheiding (hoger dan 1,5 m) te realiseren. Doordat de kavel over de gehele breedte van het middengebied loopt, is in deze massastudie aan weerzijde rekening gehouden worden met deze tuinzone.

Erfafscheiding

Volgens het beeldkwaliteitsplan is het niet toegestaan om buiten het bouwvlak een erfafscheiding te realiseren hoger dan 1,5 m. Binnen het bouwvlak mogen hekwerken tot 3 m worden gerealiseerd, met uitzondering van hekwerken op de zijdelingse perceelgrens.

In artikel 3.2.2 onder a van dit bestemmingsplan staat beschreven dat een erfafscheidingen van 3 m hoog buiten het bouwvlak gerealiseerd mag worden, mits voldaan is aan de randvoorwaarde.

Daarnaast staat in artikel 3.2.1 onder e beschreven dat erfafscheidingen uitgesloten zijn van de minimale afstand van 3 m tot de erfafscheiding

Overige

Er zijn verschillende randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die in de massastudie nog niet zijn benoemd. Deze randvoorwaarden zullen in een vervolgtraject een rol gaan spelen.

Gevelgeleding

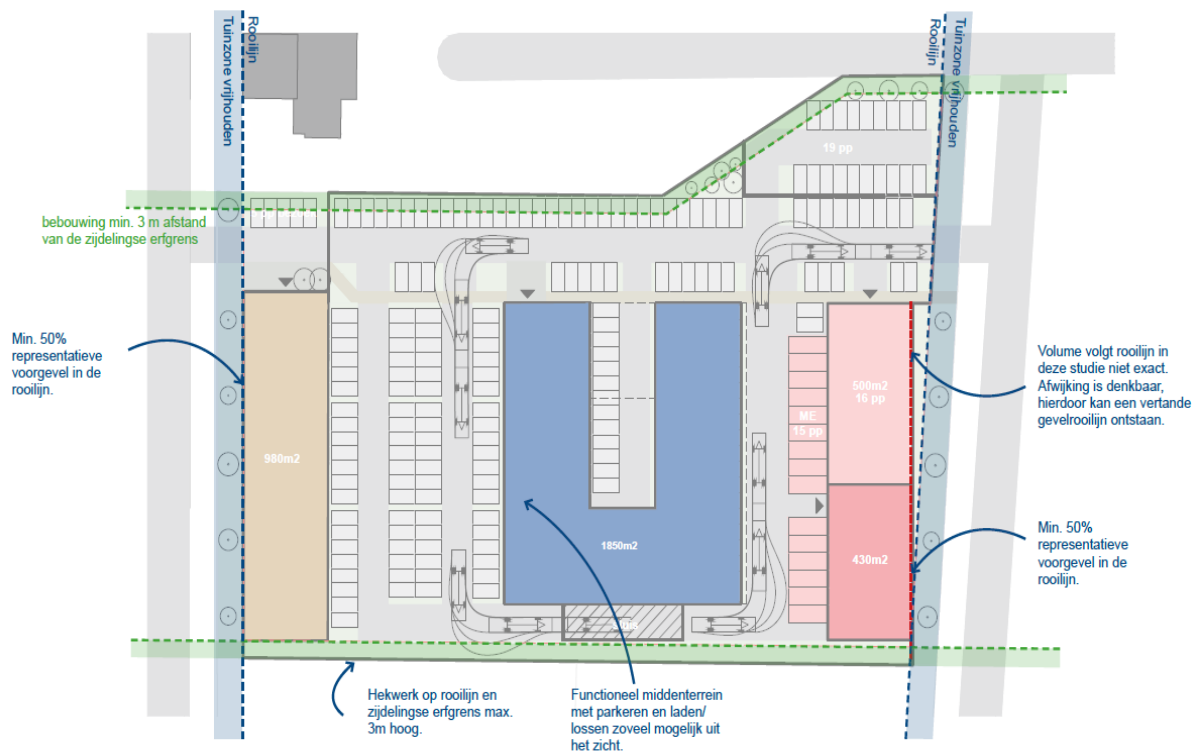
- Representatief volume met eenvoudig en rustig ritmiek aan openingen
- Representatief volume heeft voldoende gevelopeningen (minimaal 35% van het gevelvlak)

Materiaalkeuze

- Representatieve deel maakt gebruik van traditionele materialen (baksteen, hout, glas)
- Bedrijfshal maakt gebruik van stalen beplating
- Ondergeschikte bouwdelen maken gebruik van verschillende materialen (glas, staal, hout, zink, beton en/of natuursteen)

Kleurgebruik

- Representatieve deel maakt gebruik van rustige, aardse kleuren (rood, roodbruin en bruin)
- Bedrijfshal maakt gebruik van grijsinten en antraciet
- Het toepassen van felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan.



Figuur 3.2: toetsing op beeldkwaliteitsplan

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (uitgezonderd Caribisch Nederland en Caribische Exclussieve Economische Zone). De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Omgevingskwaliteit is daarmee het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het rijk.

Nationale belangen

Met de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen. De eerste drie nationale belangen zijn van een ander, meer overkoepelend karakter, dan de overige. Deze nationale belangen zijn:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit met name aan bij nationaal belang 9 "Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten". De ontwikkeling raakt voor het overige naar aard en omvang geen nationale belangen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De borging van de uitspraken uit de voormalige SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De uitwerking ervan in het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus de uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat.

In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeer-gebied.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de 'behoefte' en het 'bestaande stedelijk gebied'. Tevens is het van belang om te bepalen of de ladder van toepassing is, door te bepalen of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

In paragraaf 5.2 wordt dit initiatief getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen laddertoets noodzakelijk is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van zeven ambities verder verdiepen van de focus.

De zeven ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Beoordeling

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland.

Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen en thema's, die voor dit bestemmingsplan rechtstreeks van belang zijn.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt regelmatig geactualiseerd. De meest recente versie van de Omgevingsverordening dateert van 21 december 2022.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling

In het plangebied gelden volgens de Omgevingsverordening enkele specifieke aanduidingen:

- Romeinse Limes. De Romeinse Limes loopt dwars door Nederland, van Katwijk aan Zee in het westen tot aan de Duitse grens in het oosten. Bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes (vertaald: 'grenspad'), mogen geen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van dit erfgoed aantasten. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten, burgerlijke nederzettingen, kampdorpen, grafvelden, de militaire infrastructuur uit de Romeinse tijd, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken (artikel 2.59). Het plangebied ligt in het bedrijventerrein de Aam, op een braakliggende locatie in verstedelijkt gebied. Uit archeologisch onderzoek blijkt (zie ook paragraaf 5.12 Archeologie en cultuurhistorie) dat de bovengrond is verstoord door de aanleg van bedrijfsopstallen. Gezien de huidige situatie zijn geen elementen van de Romeinse Limes zichtbaar in het plangebied en omgeving. De voorgenomen ontwikkeling doet daarom geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes.
- Tijdelijk verbodsgebied nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw. Dit thema is niet van belang, omdat bij dit plan geen sprake is van glastuinbouw.
- Intrekgebied. Dit is een beschermingsgebied voor het grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Het is verboden in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie (artikel 3.33). Dit thema is niet van belang, omdat de voorgenomen ontwikkeling geen winning van fossiele energie mogelijk maakt.

Het plan conflicteert niet met deze thematische regels van de Omgevingsverordening Gelderland.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Samenwerking tussen verschillende partijen staat centraal en is noodzakelijk om deze doelen te bereiken. De visie is opgesteld vanuit een brede blik, waarbij ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid met elkaar worden verbonden.

De gemeente onderscheidt een aantal kernwaarden die als vertrekpunt en inspiratiebron voor nieuwe

ontwikkelingen dienen. Deze kernwaarden zijn ontstaan in het cultuurhistorisch gegroeide Betuwse rivierenlandschap. Kernwaarden zijn beschreven op het gebied van bodem en landschap, netwerk en infrastructuur en occupatie. De verschillende kernen in de gemeente kennen elk een eigen karakteristieke identiteit en waarden. Deze worden eveneens als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Behoud van de karakteristieke en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen en het buitengebied is een speerpunt in het beleid.

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

Per thema wordt de toekomstige ontwikkeling van de Overbetuwse leefomgeving beschreven.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van een bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming specifiek voor de genoemde politiedoeleinden. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, op het bedrijventerrein de Aam. De locatie is goed bereikbaar, doordat het bedrijventerrein direct gelegen is aan de A325. Goede bereikbaarheid is voor de politielocatie van groot belang. De voorgenomen ontwikkeling dient een maatschappelijk belang en draagt bij aan een fysiek veilige leefomgeving. Om de gevarieerde en dorpse woonomgeving te waarborgen, is de politielocatie voorzien buiten deze woongebieden. De politie voorzieningen worden geclusterd in het bedrijventerrein de Aam gerealiseerd. De vestiging van de politielocatie op het bedrijventerrein de Aam is daarom passend bij de ambities en opgaven die in de Omgevingsverordening zijn beschreven.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan, dat kaderstellend is voor of een besluit neemt over projecten met grote milieugevolgen, een milieueffectrapportage te doorlopen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r.

Hierbij geldt de omvang van een project als *richtwaarde*, en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is vrijwel altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten, zoals de initiatieven in dit plan, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Sinds 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' in werking. De richtlijn wijzigt de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit heeft gevolgen voor de inhoud en procedure van ruimtelijke plannen. Voor activiteiten, die zijn opgenomen in onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. en waarvan de omvang beneden de in kolom 2 genoemde drempel ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Toetsing

Er worden geen activiteiten van onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. mogelijk gemaakt. Uit onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. kan enkel sprake zijn van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol.

Hoewel de jurisprudentie rondom dit begrip casuïstisch is, kan gesteld worden dat gezien de functiewijziging van het gebied geen stedelijke ontwikkelingsproject is in de zin van het besluit-mer. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op dit moment de vestiging van een bedrijf toegestaan in de milieucategorie 4.2. Hierbij kan het volledige perceel (100%) worden bebouwd tot een maximale hoogte van 12 meter. De voorgestane ontwikkeling heeft een lagere milieucategorie en er is minder bebouwing voorzien dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Op grond hiervan kwalificeert de voorgenomen ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. De herziening van het bestemmingsplan is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, ook niet vorm-vrij.

Conclusie

Er worden geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten mogelijk gemaakt, omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. De locatie betreft een bestaand industrieterrein.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de 'behoefte' en het 'bestaande stedelijk gebied'. Tevens is het van belang om te bepalen of de ladder van toepassing is, door te bepalen of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Toetsing

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het huidige bestemmingsplan staat een bebouwingspercentage van 100% toe. In dat geval is er geen sprake van nieuw beslag op de ruimte. De keuze voor deze locatie is in lijn met de uitgangspunten van de Ladder, omdat braakliggend terrein met een stedelijke bestemming wordt opgevuld, binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen laddertoets noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidsmatig kader

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen. Voor de milieuzonering in dit plan is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009).

Methodiek

In de publicatie worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Milieu-categorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter

6	1.500 meter	1.000 meter
---	-------------	-------------

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie is geen wet, maar wel een algemeen aanvaarde richtlijn voor de toepassing van milieuzonering in een ruimtelijk plan. Niettemin gaat de publicatie uit van richtafstanden, die in algemene zin bepaald zijn op basis van gemiddelde productieprocessen. Dat betekent dat bij de toepassing van de publicatie altijd ook de feitelijke situatie ter plaatse in ogenschouw moet worden genomen.

Classificatie plangebied

Het plangebied bevindt zich op bedrijventerrein De Aam, omringd door diverse bedrijven. Hier bevinden zich een diversiteit aan milieuhinderlijke functies, alsmede één bedrijfswoning in de nabijheid van het plangebied. De classificatie 'gemengd gebied' is hier het meest van toepassing.

Toetsing

Milieuhinder van het initiatief op de omgeving

In de VGN-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) wordt een kantoorfunctie benoemd als behorende tot milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter (rustige woonwijk). In gemengd gebied bedraagt de richtafstand zodoende 0 meter. Een politie-inrichting (cellencomplex met ME-opkomstlocatie) wordt niet specifiek benoemd. Als vergelijkbare inrichting wordt een brandweerkazerne wel genoemd, behorende tot milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter (rustige woonwijk) en 30 meter (gemengd gebied). Het aspect geluid is daarbij maatgevend. De aspecten trilling, geur en gevaar zijn daarbij niet aan de orde.

In de quickscan geluid (Bijlage 1 Quickscan geluid) zijn de geluidgevoelige objecten in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Daaruit blijkt dat zich op circa 15 meter ten noorden van het plangebied een bedrijfswoning bevindt (Handelsweg 3). Deze bedrijfswoning bevindt zich derhalve binnen de richtafstand van 30 meter. Mogelijk leidt de realisatie van een politielocatie ter plaatse tot onaanvaardbare geluidhinder op deze bedrijfswoning. Nader onderzoek hiernaar is noodzakelijk. Dit onderzoek is beschreven in paragraaf 5.7.

Milieuhinder vanuit de omgeving

Conform het Besluit geluidhinder (artikel 1.2 lid 1) is een politielocatie (met cellencomplex) geen geluidsgevoelig object. Met betrekking tot geurgevoeligheid vindt er geen verandering plaats ten opzichte van het huidige planologische regime. De ontwikkeling levert dus geen belemmering op ten aanzien van geur. Hieruit kan geconcludeerd worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de realisatie van een politielocatie.

Conclusie

De functies die ter plaatse van de te realiseren politielocatie mogelijk worden gemaakt worden niet beschouwd als zijnde geluidgevoelige objecten. Milieuhinder als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Op basis van de gehanteerde richtafstand leidt dit plan mogelijk tot onaanvaardbare geluidhinder op een nabijgelegen bedrijfswoning. Nader onderzoek naar het geluidsaspect is noodzakelijk.

5.4 Trillingen

Trillingen ontstaan doordat een bron een kracht uitoefent op de bodem, al dan niet via een gebouw. Trillingen kunnen veroorzaakt worden door onder meer machines, verkeer over oneffen wegoppervlakten of railverkeer. Voor trillinghinder bestaan geen wettelijke normen. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan het echter noodzakelijk zijn om het aspect trillinghinder nader te beschouwen en na te gaan of onevenredige trillinghinder kan ontstaan. Het onderzoeksgebied van trillingen bij spoorwegen ligt in beginsel op ongeveer 100 meter van de bron.

De mate van aanvaardbaarheid van trillingshinder wordt normaal gesproken beoordeeld aan de hand van de SBR meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Trillingen; hinder voor personen in gebouwen' (hierna: SBR). In de SBR worden een 5-tal functies benoemd die trilling gevoelig zijn:

1. Gezondheidszorg

2. Wonen (daaronder begrepen woningen, woongebouwen, woonwagens, logiesverblijven en logiesgebouwen)
3. Kantoor en onderwijs
4. Bijeenkomstgebouwen (zoals bioscopen, aula's, schouwburgen, kerken)
5. Kritische werkruimten (laboratoria, operatiekamers of studiezalen)

Beoordeling

De grens van het plangebied ligt op circa 100 meter van het spoor. Zoals weergegeven in paragraaf 3.3 ligt 100% van de voorgevel (van het verzamelgebouw) in de rooilijn. Daarom dient het aspect trillingen nader beschouwd te worden. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen zal dit aspect nader onderzocht worden.

5.5 Verkeer

Inleiding

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Onderzoek

Bereikbaarheid

De locatie voor het realiseren van een nieuw centraal politie cellencomplex is gelegen aan de Industrieweg op een bedrijventerrein aan de rand van Elst. De locatie is goed bereikbaar met de auto vanuit Arnhem en Nijmegen, vanwege de relatief korte afstand (1.500m) tot de afrit van de A325. De locatie is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer door de ligging op 500m vanaf het treinstation. Ook bevindt de locatie zich in de nabijheid van snelfietsroutes tussen Arnhem en Nijmegen. De kavel heeft zowel aan de zijde Industrieweg als aan de zijde Handelsweg een ontsluiting. De zijde Handelsweg wordt de logistieke ontsluiting, georiënteerd op de A325 terwijl de hoofdentree voor bezoekers en medewerkers zich aan de westzijde bevindt in de nabijheid van het treinstation. In het vigerende bestemmingplan was de locatie aangewezen als locatie voor bedrijven. In de bereikbaarheid van de locatie is daarom rekening gehouden met de ontwikkeling van een bedrijf op deze kavel. Uitgaande van de kavelomvang van 11.900 m² en een bebouwingspercentage van 80% zou een bedrijf op deze locatie een omvang kunnen hebben van 9.520 m² BVO. Op grond van het geldende kentel voor verkeersgeneratie in de gemeente Overbetuwe voor arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom, zou een bedrijf op deze locatie 952 ritten per werkdagemaal genereren. Om het aantal bewegingen op een gemiddelde werkdag te bepalen moet dit getal op grond van CROW 381 worden vermenigvuldigd met 1,33 tot 1.266 ritten per werkdagemaal. Gezien het ontbreken van kentallen voor een dergelijke voorziening in de CROW-richtlijnen is op grond van omvang van het complex en het te verwachten gebruik een voor deze voorziening specifieke inschatting gemaakt. Deze is in onderstaande tabel weergegeven.

Verwachte verkeersbewegingen per werkdagemaal reguliere situatie				
	07 - 19 uur	19 - 23 uur	23 - 07 uur	
Verzamel Kantoorgebouw	540	270	135	Op basis van 8.100 m ² BVO, en de norm 30m ² per FTE
Cellencomplex	90	32	32	Op basis van 48 cellen.
Bevoorrading incl vuilophaaldienst	20	0	0	10 vrachtwagens per etmaal. 's Avonds en 's nachts geen bevoorrading

Op een reguliere doordeweekse dag wordt het totaal aantal verkeersbewegingen geschat op 1.119 voertuigbewegingen. Dit aantal is lager dan het aantal bewegingen dat verwacht mocht worden bij

invulling van de kavel met een bedrijfsfunctie. De bereikbaarheidssituatie wordt daarmee gunstiger dan onder de vigerende bestemming.

Parkeren

Op grond van de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 moet parkeren op eigen terrein worden opgelost. Hiervoor zijn in de nota voor verschillende functies normen opgenomen. De nota voorziet weliswaar in een norm voor kantoren en bedrijven maar houdt geen rekening met aanwezigheid van dienstvoertuigen. De gemeentelijke norm is hier daarom aangevuld met de benodigde parkeerplekken voor dienstvoertuigen. Uitgangspunt voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen, is dat sprake is van de categorie arbeidsintensieve bedrijven, in matig stedelijk gebied - rest bebouwde kom.

Voor het verzamelkantoor geldt de norm voor kantoren van 2,3 parkeerplekken per 100 m² BVO. Voor het kantoor met een oppervlak van 3.700 m² geldt een gemeentelijke norm van 85 parkeerplaatsen. Naast deze plekken wenst de politie ruimte te hebben voor de 53 dienstvoertuigen. Voor het cellencomplex zijn op basis van de gemeentelijke norm van 3,5 parkeerplaats per 10 cellen en uitgaande van 48 cellen, 17 parkeerplaatsen nodig. Ook hier is aanvullend behoefte aan plekken voor dienstvoertuigen; 4 in dit geval. Voor de ME-opkomstlocatie geldt wederom de kantoonnorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m². Ten behoeve van 1.850 m² zijn dan 43 parkeerplaatsen nodig. De parkeerbehoefte, voor het gehele complex komt daarmee op 202 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 202 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de norm.

Voor het cellencomplex geldt een bezoekersaandeel van 37% en voor het politiekantoor geldt een bezoekersaandeel van 5%. Buiten het hek van het politieterrein zijn parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar. Voor het cellencomplex zijn 17 parkeerplaatsen nodig, waarvan 37% is gereserveerd voor bezoekers (6 parkeerplaatsen). Aan de zijde van het bedrijfsgebouw is voorzien in 19 parkeerplaatsen voor bezoekers. Daarmee wordt dus voldaan aan de norm. Voor bezoekers van het politiekantoor is 5% van het aantal parkeerplaatsen nodig (5% van 85 = 4 parkeerplekken). Buiten het hek zijn 15 parkeerplaatsen voor bezoek aan het politiekantoor voorzien, waarmee ruim aan de norm wordt voldaan.

Voor het onderdeel fietsparkeren is uitgegaan van 1,2 fietsparkeerplekken per 100 m² BVO van het verzamelkantoor. Dit betekent dat er 45 fietsparkeerplekken worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit wordt bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen betrokken. In dat kader wordt een plan of ontwikkeling getoetst aan de voorschriften van Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Centraal daarbij staat artikel 5.16, eerste lid, van de wet.

Daarnaast moet het plan voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op grond van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is altijd van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen, ook wanneer besluiten op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm niet beoordeeld hoeven te worden.

Tot slot heeft het bevoegd gezag volgens Algemene wet bestuursrecht (Awb) als taak om belangen op een evenwichtige wijze af te wegen (art. 3.4) en besluiten deugdelijk te onderbouwen (art. 3.46).

Luchtkwaliteitseisen

Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM10. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het onderhavige plan omvat de ontwikkeling van een multifunctionele politielocatie. Een dergelijke ontwikkeling is niet in de lijst uit de Regeling NIBM opgenomen. Daarom kan hier niet worden volstaan met de aanname dat de ontwikkeling van geringe omvang is en dat de luchtkwaliteit als gevolg hiervan "niet in betekende mate" zal verslechteren. Een nadere motivering is daarom vereist.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM-rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Onderzoek

Ter uitvoering van dit onderzoek is de NIBM-rekentool gebruikt. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van de gebruikte gegevens ten behoeve van de Aeriusberekening (gebaseerd op de verwachte verkeersbewegingen van de Politie), waarbij het aandeel vrachtverkeer is zekerheidshalve is verhoogd van 1,1% naar 2,0%. Uit de berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. Zie voor de uitkomst figuur 5.1.

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1583
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,26
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	

Figuur 5.1: Berekening effect op luchtkwaliteit door middel van de NIBM-tool.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Geluidhinder

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Industrielawaai

Een industrieterrein is volgens de Wet geluidhinder een terrein waar zich bedrijven kunnen vestigen die genoemd worden in artikel 40 van de Wet geluidhinder en onderdeel D van Bijlage I behorende bij het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamde grote lawaaimakers). Op grond van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder is rondom deze terreinen een zone vastgesteld, waarbuiten de etmaalwaarde van het gemiddelde geluidsniveau ten gevolge van alle bedrijven op dat terrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). De zone is een planologisch aandachtsgebied, waarbinnen regels van kracht zijn, die aan zowel industriële activiteiten als aan woningbouw beperkingen opleggen.

Onderzoek

Door Royal HaskoningDHV is een Quickscan geluid uitgevoerd. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de globale hindercontour van de politie-inrichting en de daadwerkelijke afstand tot geluidgevoelige locaties. Hiervoor zijn de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) gebruikt.

Industrielawaai - Hinder van omgeving naar politielocatie

Conform het Besluit geluidhinder (artikel 1.2 lid 1) is een politielocatie (met cellencomplex) geen geluidgevoelig object. Hieruit kan geconcludeerd worden dat omliggende bedrijven niet in hun

bedrijfsvoering zullen worden beperkt door de realisatie van de politielocatie. Omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de vestiging van de politielocatie.

Industrielawaai - Hinder van politielocatie naar omgeving

Het plangebied is gelegen op de hoek van Industrieweg-Oost en de Handelsweg te Elst, op Bedrijventerrein de Aam. Dit bedrijventerrein is niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. In onderstaande uitsnede zijn (in blauw) geluidsgevoelige locaties weergegeven. Te zien is dat de dichtst bijgelegen geluidsgevoelige locatie (een bedrijfswoning) is gelegen direct ten noorden van het terrein, aan Handelsweg 3, op een minimale afstand van circa 15 m van de rand van het politieterrein.

In de publicatie Bedrijven en Milieuzonering wordt een politie-inrichting (cellencomplex met ME opkomstlocatie) niet specifiek als type inrichting genoemd. Wel wordt een brandweerkazerne aangehaald, milieucategorie 3.1. Een dergelijke functie kan wat betreft de te verwachten milieu-effecten goed vergeleken worden met de beoogde politielocatie. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 m (rustige woonwijk), en van 30 m (gemengd gebied). Dit laatste is hier aan de orde, omdat de dichtst bijgelegen geluidsgevoelige locatie een bedrijfswoning is, die is gelegen op het bedrijventerrein. Deze richtafstand van 30 m is groter dan de daadwerkelijke fysieke afstand van circa 15 m.

Daarom is het mogelijk dat de politie-inrichting een knelpunt vormt betreffende de geluidsuitstraling, en is geadviseerd hiernaar nader (gedetailleerd) onderzoek te verrichten middels het opstellen van een geluidrekenmodel. In dit geluidrekenmodel dienen alle geluidsbronnen op het terrein opgenomen te worden (zo nodig inclusief sirenes) en dienen de geluidsbelastingen bij de omliggende woningen te worden berekend.

Navolgend op bovenstaande quickscan heeft Royal HaskoningDHV een Akoestisch onderzoek uitgevoerd door middel van een geluidrekenmodel. Dit onderzoek is uitgevoerd om de geluidimmissie als gevolg van de inrichting in de omgeving inzichtelijk te maken. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bij alle woningen in de omgeving voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Ook de maximale geluidsniveaus voldoen bij alle geluidgevoelige bestemmingen aan de grenswaarden.

De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende situatie in de representatieve bedrijfssituatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Schrikkel Circulaire. Incidenteel rukken politieauto's met sirenes uit, wat tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde leidt. Omdat dit beperkt voorkomt, wordt dit acceptabel geacht.

Wegverkeerlawaai

Akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai is niet nodig, omdat het initiatief geen geluidsgevoelige objecten bevat in het kader van de Wet geluidhinder.



Figuur 5.2: geluidgevoelige objecten rondom plangebied

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

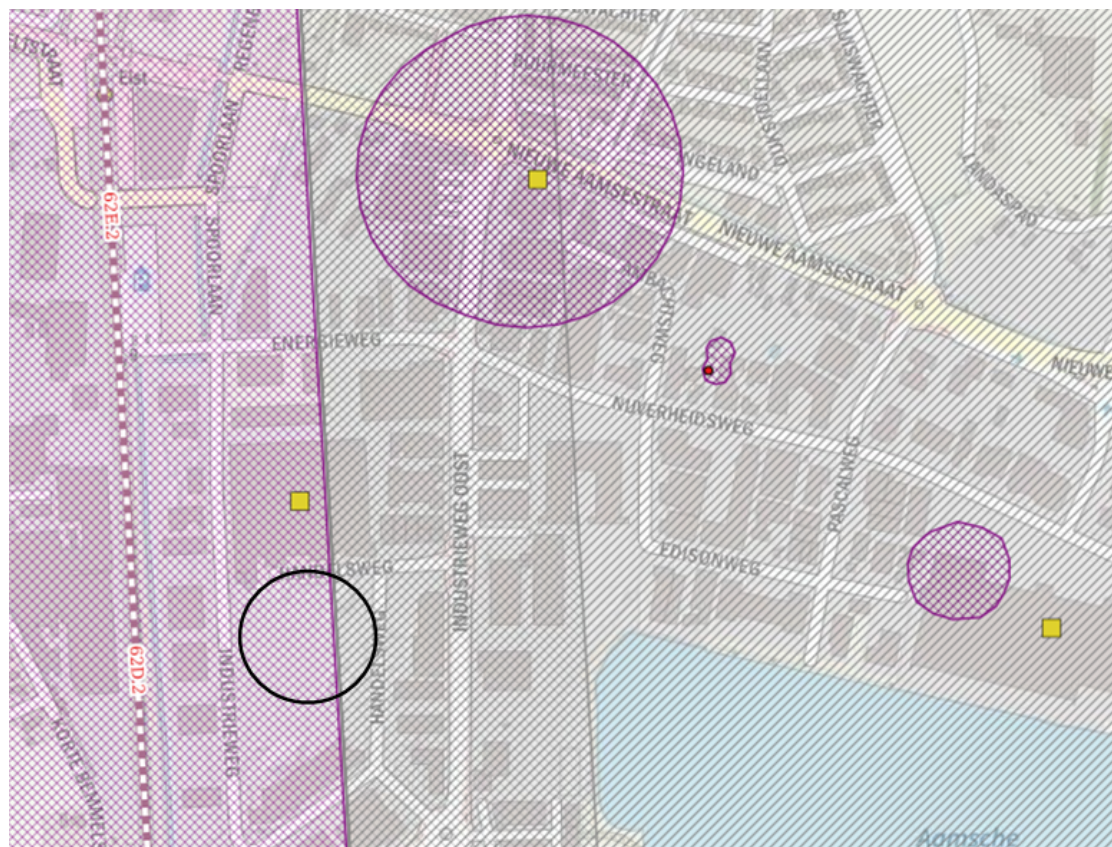
Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Planbeoordeling

Het ruimtelijkplan voorziet in de ontwikkeling van cellencomplex, kantoorgebouw en ME-opkomstlocatie voor de Politie gelegen op het perceel aan de Industrieweg. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.

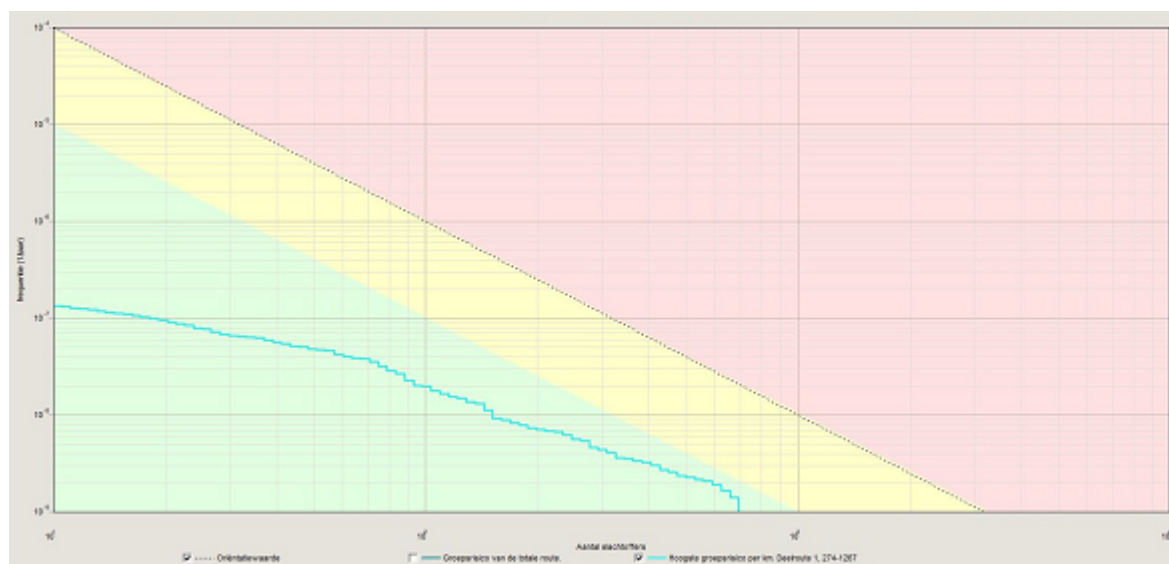


De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Elst, Industrieweg politielocatie

Het plangebied ligt op ca. 100 meter van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, op ca. 1.300 meter van de Betuweroute en op ca. 1.400 meter van de snelweg A15. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, Betuweroute en de snelweg A15. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de Betuweroute en de snelweg A15 dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Voor de spoorlijn Arnhem – Nijmegen heeft de initiatiefnemer een risicoberekening aangeleverd, genaamd: 'Bestemmingsplan wijziging Politie – Cellencomplex Industrieweg Elst, onderzoek externe veiligheid Industrieweg Elst (referentie: BH69111BR2111091700, d.d. 10 november 2021). Uit de risicoberekening blijkt dat zowel voor de huidige en toekomstige situatie een groepsrisico van 0,073 maal de oriëntatiewaarde wordt berekend (zie onderstaande figuur). Dit betekent dat het groepsrisico zich beneden de oriëntatiewaarde bevindt en het groepsrisico niet toeneemt door het plan. Het berekende groepsrisico is dusdanig laag dat het zich beneden de 10% van oriëntatiewaarde bevindt dat we spreken over een verwaarloosbaar groepsrisico. Hierdoor kan er voor spoorlijn Arnhem – Nijmegen eveneens volstaan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.



Figuur 5.4: Groepsrisico huidige en toekomstige situatie spoorlijn Arnhem-Nijmegen.

Inrichtingen

Ten noorden van het plan ligt de inrichting H&S Coldstores B.V. waar een ammoniak koelinstallatie aanwezig is. Deze koelinstallatie valt onder de werkingssfeer van het Bevi en is een zogenaamde categoriale inrichting. Dit betekent dat in de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden zijn opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Die kunnen bepaald worden aan de hand van een aantal technische gegevens van de ammoniakkoelinstallatie en hetgeen vergund in de omgevingsvergunning.

Voor het plaatsgebonden risico is bijlage 1 tabel 6 uit de regeling externe veiligheid inrichtingen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is. Dit vormt geen belemmering voor het initiatief.

Voor het groepsrisico is bijlage 2 tabel 3 uit de regeling externe veiligheid inrichtingen geraadpleegd. Hieruit blijkt eveneens dat er geen invloedsgebied groepsrisico is. Hierdoor kan een verdere beschouwing van het groepsrisico achterwege blijven. De risico's zijn nihil vanwege de aanwezigheid van uitschakelbeveiliging op de ammoniak koelinstallatie.

Buisleidingen

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een aardgastransportleiding (N578-03). Het plangebied is echter niet gelegen binnen het invloedsgebied hiervan. Dit vormt geen belemmering voor het plan.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, Betuweroute en snelweg A15. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 16 juni 2022 (kenmerk: 2022-002084), zie hiervoor bijlage 4 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit advies is naar voorkomen dat bereikbaarheid van de locatie en beschikbaarheid van voldoende bluswater een aandachtspunt is. Uit doorvraag is gebleken dat de bereikbaarheid goed is. Het plan is namelijk van meerdere kanten via de Energieweg/Industrieweg en Handelsweg/Industrieweg te benaderen. Voor de bestrijdbaarheid is eveneens navraag gedaan. Rondom het plan zijn meerdere brandkranen gesitueerd waarvan gebruik kan worden gemaakt bij een eventuele calamiteit. Verder kan er gebruik worden gemaakt van de Aamseplas voor secundair bluswater bij een eventuele grote calamiteit. Het plan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Door de nieuwbouw gaat er een groep celbewoners en werknemers van de politie gehuisvest worden. Bij een incident zijn de celbewoners alleen door een geoefende bedrijfsnoodorganisatie in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van de celbewoners is daarbij geheel afhankelijk van het functioneren van deze bedrijfsnoodorganisatie. Voor werknemers ligt het in de verwachting dat zij, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd, zichzelf in veiligheid brengen. Het plan ligt in het scenario toxische wolk (hele plangebied) en explosie (westelijk deel plangebied). De kans daarop is klein;
- Wel adviseert de VGGM, ter verbetering van de zelfredzaamheid, de situering van gebouwen onderling (scenario 1 heeft de voorkeur), de indeling van de verschillende functies in gebouwen ten opzichten van de risicobronnen, de ontvluchtbaarheid en mogelijkheden tot evacuatie, bouwwijze en gebruik van bouwmaterialen (bijv. geen grote glasoppervlak aan risicozijde), de organisatie van de bedrijfsnoodorganisatie, in het ontruimings-/evacuatieplan moeten de aanwezige incident-/rampscenario's in meegenomen en beoefend worden en er moet aandacht zijn voor risicocommunicatie.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Daarnaast zal de gemeente de initiatiefnemer inlichten over de aanwezige risico's rondom het plan. Waarbij het belang van een goede BHV organisatie wordt benadrukt in geval van een calamiteit en cellencomplex moet ontruimd worden. Verder is het plan te ontvluchten via de Handelsweg van de risicobron af. Ten aanzien van de indeling van het terrein, scenario 1 heeft voorkeur vanuit de VGGM. In dit scenario wordt het cellencomplex afgeschermd van de risicobron door een ander gebouw van de politie. In het bestemmingsplan is geborgd dat alleen scenario 1 gerealiseerd kan worden. Gezien voorgaande

maatregelen acht de gemeente het niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen enkel ter verbetering en in aantal gevallen niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, Betuweroute en de snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

5.9 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader/inleiding

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van consoliderend bestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven, tenzij een redelijk vermoeden moet bestaan van een saneringssituatie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Het bouwen is alleen toelaatbaar als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Onderzoek

In de jaren '50 van de vorige eeuw is door Luxan gestart met de productie en opslag van bestrijdingsmiddelen aan de Industrieweg 2 te Elst. In 2007 zijn deze activiteiten op het terrein beëindigd. Hierbij is echter ook vastgesteld dat door de activiteiten van Luxan een bodemverontreiniging is ontstaan en dat hiervoor een sanering noodzakelijk was. Daarom is in 2012 een saneringsplan (Bijlage 5 Saneringsplan Industrieweg 2 Elst) opgesteld, bestaande uit 3 fasen.

Sanering

De sanering is gestart in maart 2015, waarbij gebouwen zijn gesloopt, het terrein is opgeschoond, verhardingen, kabels en leidingen zijn afgevoerd. Vervolgens is het terrein onderzocht op niet gesprongen explosieven, waarbij een deel van de bovengrond is ontgraven. Onverwacht zijn hierbij diverse tanks gevonden, waarna deze zijn gereinigd, verwijderd en verschroot. De sterk verontreinigde grond ter plaatse van de tanks is gedeeltelijk ontgraven. Desondanks zijn sterk verhoogde gehalten achtergebleven.

Vervolgens zijn fase 1 en 2 van het saneringsplan uitgevoerd. Het terrein is voorzien van een leeflaag van zand (0,5 tot 1 m dik) waarin drains zijn aangebracht voor het opvangen van infiltrerend hemelwater. Via pompen wordt het hemelwater geloosd op het riool van de gemeente. Fase 3 is daarna gestart en is nog in uitvoering. Deze fase 3 bestaat uit maandelijks controle van de grondwateronttrekking en tweejaarlijkse monitoring van het grondwater.

Second opinion

Royal HaskoningDHV heeft in 2020 een second opinion opgesteld betreffende de bodemkwaliteit ter plaatse van de Industrieweg 2 te Elst (Bijlage 6 Second opinion bodemkwaliteit Industrieweg 2 Elst). Daaruit blijkt dat de kwaliteit van de bodem op het terrein afdoende inzichtelijk is gemaakt. Dit blijkt ook uit het besluit tot vaststelling van de ernst van de bodemverontreiniging en de noodzaak tot spoedige sanering c.q. urgentie van sanering. Het saneringsplan is gedegen van opzet en heeft een pragmatische en functiegerichte insteek. Dit blijkt ook uit het besluit tot instemming op het saneringsplan door het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (in casu de provincie Gelderland).

In het onderzoek en bij de toepassing van de grond in het kader van het realiseren van de leeflaag is indertijd geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van PFAS. Gelet op de indertijd geldende wet- en regelgeving is dit echter verklaarbaar.

De locatie betreft een locatie waar sprake is van een zogenoemde IBC-variant. Er zijn derhalve beperkingen in het gebruik van de locatie. Deze beperkingen zijn relevant op het moment dat ontgravingen moeten worden uitgevoerd en bestaan uit:

- a. Verplichting tot melden van de activiteit bij het bevoegd gezag (rekening houden met proceduretijden)
- b. Beperkingen in en extra kosten voor de afzet van grond afkomstig uit de verontreinigde laag onder de deklaag (in geval ontgraving dieper is dan de leeflaag)
- c. Mogelijk extra kosten voor het veilig en verantwoord uitvoeren van deze werkzaamheden in het kader van arbeidsomstandigheden (CROW 400)

De bodem is niet onderzocht op de aanwezigheid van PFAS. In geval van afvoer van grond van de locatie kan dit, afhankelijk van de daadwerkelijke gehalten aan PFAS en het op dat moment geldende handelingskader, tot beperkingen in de afzet leiden met bijbehorende financiële risico's.

Het langjarige beheer van de verontreiniging valt onder de verantwoordelijkheid van Mourik Groot-Ammers. Dit bedrijf blijft ook verantwoordelijk voor deze nazorg. Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat Mourik Groot-Ammers voor de uitvoering van de nazorg op enig moment werkzaamheden op het terrein zal moeten/kunnen uitvoeren.

Op basis van de second opinion is voorgesteld om de kwaliteit van met name de leeflaag voor de parameter PFAS vast te leggen door middel van een onderzoek conform NEN 5740 uitgaande van een strategie voor een diffuus verdachte locatie met een homogene verdeling op monsternemingsniveau (VED-HO).

Verkennd bodemonderzoek PFAS

Door Royal HaskoningDHV is in 2020 een verkennd bodemonderzoek PFAS uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek PFAS Industrieweg 2 Elst). Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat de toetsingsnorm voor PFOS en PFOA in geen van de monsters wordt overschreden. Met de uitvoering van het bodemonderzoek is aanvullende informatie verkregen over de kwaliteit van de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie met betrekking PFAS. Hierbij zijn geen overschrijdingen van de norm voor een nieuwe toepassing van de grond elders vastgesteld.

Conclusie

Het aspect bodem vormt, met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.10 Water

Wettelijk kader / inleiding

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder (in dit geval Waterschap Rivierenland). De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het

ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Onderzoek

Op 18 mei 2021 is de digitale watertoets doorlopen, met als conclusie dat de reguliere procedure dient te worden gevoerd. Vervolgens is overleg geweest met het waterschap Rivierenland.

Volgens het waterschap geldt voor het bepalen van de referentiesituatie voor compenserende waterberging een periode van maximaal 5 jaar. Voor de planlocatie is inmiddels 8 jaar braakliggend, sinds de sloop van de voormalige Luxan gebouwen. Er moet dus worden uitgegaan van een braakliggend terrein waar geen verharding aanwezig is. Alle verharding (middels gebouwen en terreinverharding) die wordt aangebracht wordt getoetst als zijnde nieuwe verharding.

In het verleden was het bedrijf Luxan gevestigd ter plaatse van de planlocatie. Het bedrijf hield zich bezig met de productie en opslag van bestrijdingsmiddelen. Deze activiteiten zijn al geruime tijd geleden beëindigd. Echter, het terrein was sterk verontreinigd (grond en grondwater). Het volledige terrein is in 2015 gesaneerd. Daarbij is een leeflaag aangebracht van 0,5 tot 1 meter. De overgang naar de verontreinigde grond is gemarkeerd met een scheidingsdoek. Door middel van een grondwaterbeheersysteem (grondwatersanering) wordt voorkomen dat verontreinigd grondwater zich kan verspreiden. Deze saneringsmaatregel moet 150 jaar in stand gehouden worden.

Conclusie

Vuilwater wordt gescheiden afgevoerd van het hemelwater. Op het bedrijventerrein is een gemeentelijk riool aanwezig (DWA), waarop de afvoer van sanitair afvalwater wordt aangesloten. Hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar de sloot ten westen van het plangebied. Ten behoeve van de realisatie wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld waarin de wijze en dimensionering van afvoer van hemel- en afvalwater wordt geregeld.

5.11 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voorheen was de soortenbescherming in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te houden en te beschermen. De wet kent daardoor zowel verbodsbepalingen, gebiedsbescherming als een algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van het natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Elst. Het betreft een onbebouwd perceel op het lokale industrieterrein De Aam. Alle voormalige bebouwing is al enkele jaren geleden gesloopt. Het terrein is grotendeels begroeid met mos en enkele algemene grassoorten. Hier en der groeien wat ruderales kruiden als grote brandnetel en ridderzuring. Op veel plekken is het terrein vergraven door konijnen.

Onderzoek

Door Royal HaskoningDHV is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. In het rapport wordt ingegaan op soort- en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

- Het voorkomen van beschermde vaatplanten, vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, vliegroutes en essentieel foerageergebied van vleermuizen, vogels waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, (nesten van) algemene broedvogels, vissen, reptielen en ongewervelden is niet te verwachten dan wel uitgesloten op basis van de algemene verspreidingsgegevens en aanwezige biotoop in het plangebied.
- Het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën is te verwachten of niet op voorhand uitgesloten. Voor de grondgebonden zoogdiersoorten wordt het voorkomen van konijn bewezen geacht. Van de amfibieën kan op voorhand het voorkomen van algemene soorten, als bruine kikker en gewone pad, niet worden uitgesloten.
- Voor deze soorten geldt in de provincie Gelderland vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is hierdoor niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij overtreding van de verbods-bepalingen ten aanzien van deze soorten. Wél dienen voorzorgs- en mitigerende maatregelen genomen te worden om effecten zo veel als mogelijk te voorkomen, dan wel te verzachten.
- Voor niet onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten, geldt daarnaast te allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11). Deze plicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. De zorgplicht betekent niet dat geen effecten mogen optreden, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat de verstoring en eventueel lijden zo beperkt mogelijk zijn.

Voor onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten geldt dat, indien mogelijk, voorzorgsmaatregelen genomen moeten worden om optredende negatieve effecten te voorkomen. Indien het voorkomen van negatieve effecten ondanks het nemen van maatregelen niet te voorkomen is, is het nemen van mitigerende maatregelen noodzakelijk. Voor de optredende overtreding van verbodsbepalingen van het vrijgestelde konijn en algemene amfibieën hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor alle soorten geldt daarnaast vanuit de Wet natuurbescherming te allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 van de Wnb). Onderstaand is een advies opgenomen over de te nemen vervolgstappen:

- Omdat een konijnenburcht aanwezig is binnen het plangebied, moet doding van juveniele konijnen worden voorkomen. Het uitdrukkelijk te adviseren de te nemen maatregelen ter voorkoming van overtreding van verbodsbepalingen en het beperken van optredende negatieve effecten, in een ecologisch werkprotocol uit te werken, én het afgraven van de burcht onder ecologische begeleiding te laten plaatsvinden.
- Het ecologisch werkprotocol dient te zijn afgestemd op de omvang en aard van de voorgenomen werkzaamheden, en moet voorafgaande de start van werk (incl. het bouwrijp maken van het terrein) bij de aannemer of uitvoerder bekend zijn en in acht genomen worden.
- Er wordt op een dergelijk manier gewerkt dat aanwezige kleine (zoog)dieren, zoals konijnen of amfibieën, van de werkzaamheden vandaan kunnen vluchten (werk dus niet richting een dood-lopende hoek of drukke weg) en zorg dat de dieren voldoende vrije ruimte hebben.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Rijntakken) ligt op circa 4 kilometer afstand van het plangebied (zie onderstaande afbeelding). De afstand van de Natura 2000-gebieden tot het plangebied is dusdanig groot dat negatieve effecten door de meeste storingsfactoren op planten- en diersoorten op voorhand uitgesloten kunnen worden. Verzuring en vermeting door stikstofdepositie zijn de enige storingsfactoren, die niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Mogelijke effecten ten gevolge van depositie van stikstof op daarvoor gevoelige natuurwaarden dienen daarom in kaart te worden gebracht met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator. Dat betreft een separaat onderzoek met separate rapportages.

Het stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd door Royal HaskoningDHV. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 9 voor de gebruiksfase en bijlage 10 voor de realisatiefase. Uit deze onderzoeken blijkt dat het initiatief niet leidt tot een stikstofdepositiebijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar bij omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom is zowel de gebruiksfase als de realisatiefase niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Aangezien voor de geplande ingreep geen bomen worden gekapt zijn negatieve effecten op onder de Wet natuurbescherming beschermde houtopstanden op voorhand uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden daardoor op voorhand uitgesloten.



Figuur 5.5: Ligging t.o.v. natura 2000-gebieden (plangebied aangeduid met rode stip)

Conclusie

Ten aanzien van soortbescherming is een ecologisch werkprotocol opgesteld, met name ten aanzien van de aanwezige konijnen. Voorts geldt de algemene zorgplicht.

Met inachtneming van het bovenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt meerdere wetten en regelingen op gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1998. Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet welke naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt. Tot die tijd valt dit onderdeel binnen de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Hierin staat dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige danwel te verwachten monumenten.

Onderzoek

Archeologie

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft ADC ArcheoProjecten een Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Archeologie uitgevoerd, dit rapport is toegevoegd aan bijlage 11 van de toelichting van dit bestemmingsplan. Op basis van het bureauonderzoek bestond een lage verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Midden-IJzertijd. Vanaf de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen gold een hoge verwachting voor een archeologische vindplaats in de top van de oeverafzettingen van de Ressenense stroomgordel. Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een karterend booronderzoek uitgevoerd.

Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen in de afzettingen van de stroomgordel van Ressen, de kans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats op deze afzettingen wordt klein geacht. Bovendien bleek dat de bovengrond is verstoord door de aanleg van bedrijfsopstallen. In enkele delen zijn de aanwezige kom- en oeverafzettingen geheel afgegraven tot op het beddingzand en is het maaiveld opgehoogd en verstevigd met een zandpakket. Op basis daarvan wordt geadviseerd om het terrein op archeologische gronden vrij te geven. In het bestemmingsplan 'Elst, bedrijventerrein De Aam' (vastgesteld 13 augustus 2013) heeft het plangebied voor een groot deel de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1. Op basis van de resultaten van dit archeologisch onderzoek is deze verwachtingswaarde niet meer opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Op grond van de provinciale omgevingsverordening loopt de Romeinse Limes (vertaald: 'grenspad') over het plangebied. De Romeinse Limes loopt dwars door Nederland. Bestemmingsplannen die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes mogen geen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van dit erfgoed aantasten. Het plangebied ligt op bedrijventerrein De Aam, op een braakliggende locatie in stedelijk gebied. Op basis van het archeologisch onderzoek blijkt dat de bovengrond verstoord is door de aanleg van voormalige bedrijfsopstallen. Gezien de huidige situatie zijn geen elementen van de Romeinse Limes zichtbaar in het plangebied en diens nabije omgeving. De voorgenomen ontwikkeling doet daarom geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Standaard en plansystematiek

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De plantoelichting bevat de achtergronden, onderzoeken en motieven van het plan. De toelichting is enerzijds voor de besluitvorming van belang, maar kan daarnaast van belang zijn bij het interpreteren van de regels of de verbeelding. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. De juridische planopzet en de inhoud van de toegekende bestemmingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voortvloeiende uit de Wro is het plan mede gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

6.2 Toelichting op de regels

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

In dit artikel is opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor een multifunctionele politielocatie.

Hoofdstuk3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Verder is een regeling voor het overschrijden van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen opgenomen. Een specifieke regeling is opgenomen voor het ondergronds bouwen ten behoeve van warmte-koude-opslag.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hier om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering en overschrijdingen van de bouwgrenzen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, ook brengt het niet met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Artikel 10 Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer verwerft grond van gemeente en draagt zorg voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inpraak en maatschappelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.6 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 3 februari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Daarnaast is op 7 maart 2022 een informatieavond georganiseerd voor belangstellenden. Er zijn geen inspraakreacties ingediend tegen dit plan.

Overleg met andere overheden

Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 juncto artikel 3.1.6, lid 1 onder c Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

pm vooroverleg

