



Elst, multifunctioneel sportcentrum

Bestemmingsplan Elst, multifunctioneel sportcentrum

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Januari 2024

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0394ELSTMulfsportc-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Elst, Multifunctioneel Sportcentrum

Datum

Januari 2024

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied	5
1.3 Huidige planologische situatie	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	10
2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving	10
2.2 Huidige situatie sportpark De Helster	10
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	13
3.1 Achtergrond planvoornemen en programma van eisen	13
3.2 Afweging en keuze locatie	14
3.3 Beschrijving van het plan	14
Hoofdstuk 4 Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	19
4.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1 Milieueffectrapportage	21
5.2 Geluid (Wet geluidhinder)	21
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Bedrijven en milieuzonering	23
5.5 Trillingen	24
5.6 Geurhinder (Wet geurhinder en veehouderij)	25
5.7 Bodem	25
5.8 Externe veiligheid	27
5.9 Explosieven	29
5.10 Kabels en leidingen	29
5.11 Waterparagraaf	30
5.12 Flora en fauna	34
5.13 Archeologie en cultuurhistorie	35
5.14 Verkeer en parkeren	37
5.15 Duurzaamheid	40
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	41
6.1 Algemene opzet	41
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	41
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	44
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	45
8.1 Inleiding	45
8.2 Inspraak	45
8.3 Overleg	45
8.4 Vaststellingsprocedure	45
8.5 Beroep	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

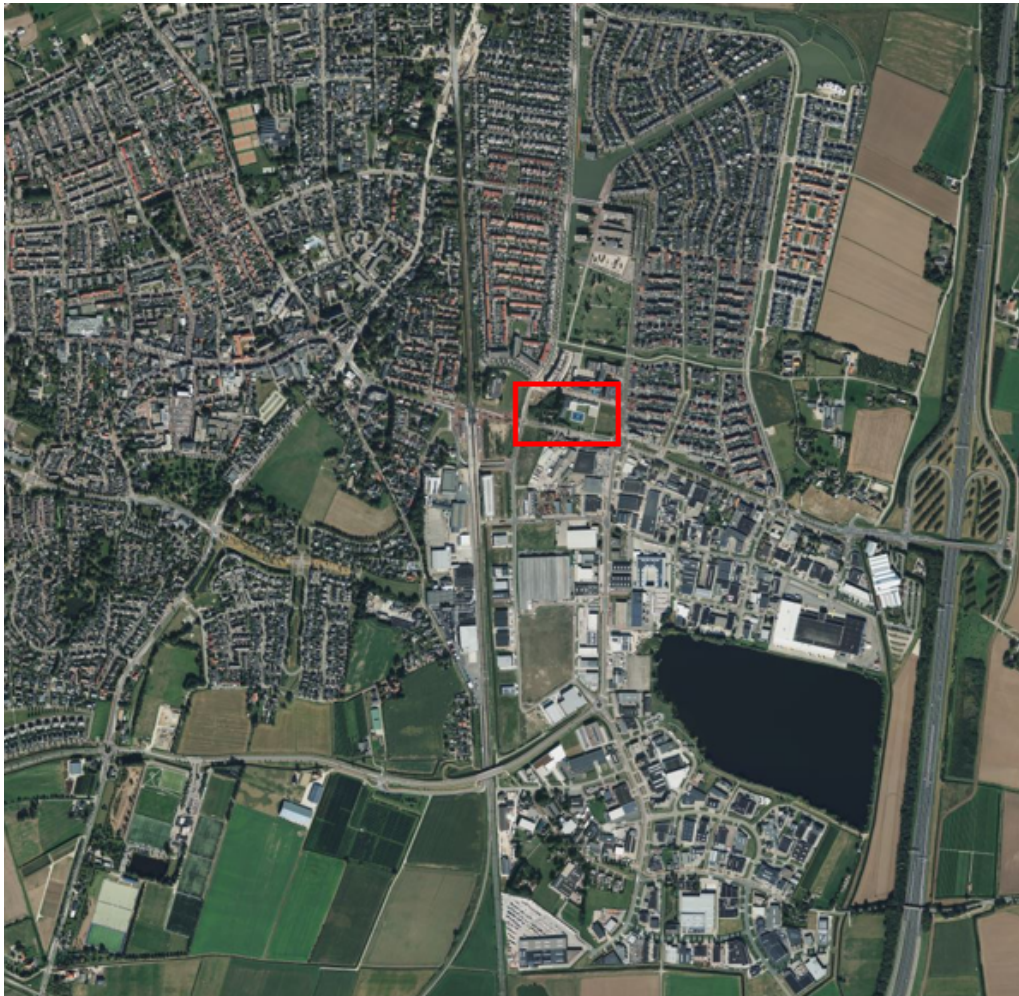
1.1 Aanleiding

De gemeente Overbetuwe wil op een locatie ten noorden van de Nieuwe Aamsestraat te Elst, bekend als 'De Woongaard', een nieuw multifunctioneel sportcentrum (MFSC) oprichten. Het MFSC zal bestaan uit onder meer een zwembad en een binnensportaccommodatie met bijbehorende faciliteiten. Het nieuwe MFSC geldt als vervanging van het bestaande sportpark De Helster, dat circa 900 meter noordwestelijk van het plangebied ligt en waarvan het einde van de levensduur nagenoeg bereikt is. De beoogde nieuwe locatie De Woongaard is na een uitvoerig locatiekeuzeonderzoek als voorkeurslocatie uit de bus gekomen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De ter plaatse geldende beheersverordening maakt de realisatie van het initiatief ruimtelijk en functioneel namelijk niet mogelijk. Dit bestemmingsplan 'Elst, multifunctioneel sportcentrum' geeft een nieuw bouw- en gebruikskader voor het gehele perceel.

1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een locatie aan de Nieuwe Aamsestraat binnen de bebouwde kom van Elst. De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven. De Nieuwe Aamsestraat is een verbindingsweg tussen de A325 (circa 900 meter oostelijk van het plangebied) en het centrum van Elst (circa 500 meter westelijk van het plangebied). Het plangebied ligt in een gebied met diverse functies. Zuidwestelijk van het plangebied ligt het stationsgebied van Elst, waar recent het ziekenhuis Rijnstate is ontwikkeld. Ten noorden van het plangebied liggen een woongebied en een schoollocatie, terwijl zuidoostelijk van het plangebied het bedrijventerrein De Aam ligt.



Figuur 1.1: ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

Het plangebied zelf bestaat uit een gebied dat is gelegen tussen de wegen Regenboog, Auditorium, Colosseum en Nieuwe Aamsestraat. Het is kadastraal bekend als Elst, sectie N, perceelnummers 673, 1106, 5242, 5243 en 5244. Het plangebied wordt begrensd door de Nieuwe Aamsestraat aan de zuidkant, de Regenboog aan de west- en noordwestkant en de weg Auditorium aan de noordkant. Aan de oostkant vormt de weg Colosseum de grens van het plangebied. Figuur 1.2 geeft de begrenzing van het plangebied indicatief aan. Het plangebied omvat zowel de beoogde locatie van het MFSC, de bijbehorende parkeerplaatsen en bijbehorend terrein als het in de toekomst beoogde terrein voor de uitbreiding van het scholencluster.

Het plangebied is momenteel voor een deel braakliggend. Centraal-noordelijk zijn tijdelijke leslokalen en voorzieningen behorend bij de school ten noorden van het plangebied aanwezig. Aan de zuidwestkant was voorheen één voormalige bedrijfswoning bij het vroeger ter plaatse gevestigde bedrijf aanwezig (Nieuwe Aamsestraat 13b). Deze woning is recent gesloopt, maar nog zichtbaar op de luchtfoto in figuur 1.2. Rondom de voormalige woning zijn groenvoorzieningen aanwezig.



Figuur 1.2: indicatieve begrenzing van het plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidige planologische situatie

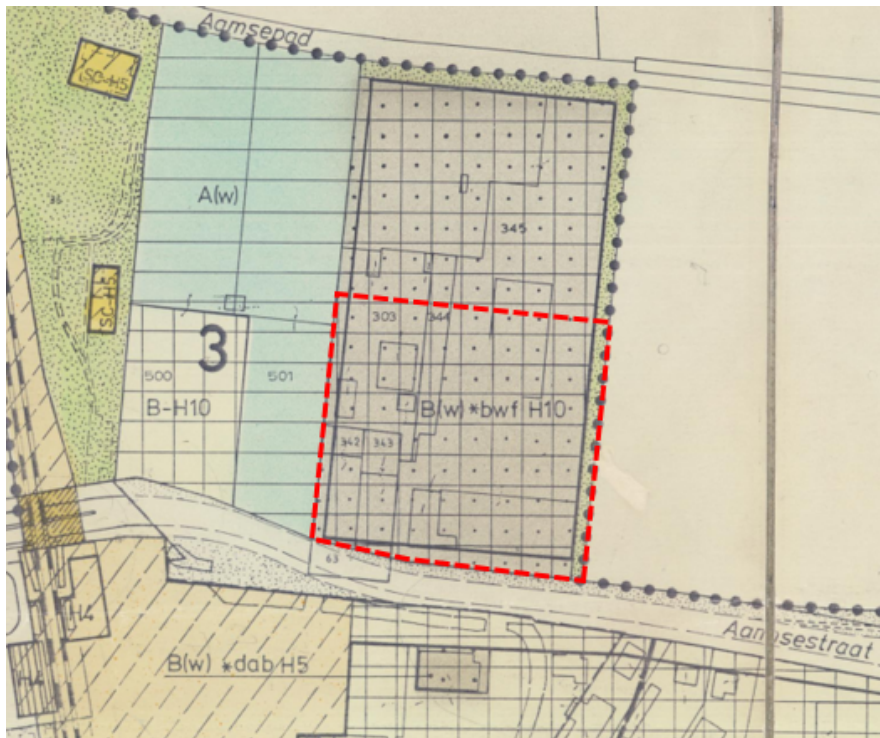
In het plangebied geldt op dit moment de beheersverordening 'Elst, Kavels Nieuwe Aamsestraat'. De beheersverordening is van toepassing sinds 20 augustus 2013. Deze beheersverordening verklaart de regeling van twee oudere bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied.

In het oostelijk plandeel (perceel 1104) betreft dit het bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst' van de voormalige gemeente Elst, vastgesteld op 20 augustus 1979. In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarische doeleinden' opgenomen in het plangebied. Er is geen bouwvlak van toepassing. Figuur 1.3 geeft indicatief de begrenzing van het oostelijk plandeel weer ten opzichte van de plankaart van dit bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst'.



Figuur 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst', van toepassing verklaard op basis van de vigerende beheersverordening, met het oostelijk deel van het plangebied in rood kader weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het westelijk plandeel (percelen 673, 1106 en 4994) is het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam', vastgesteld door de voormalige gemeente Elst op 28 april 1992, van toepassing verklaard. Een uitsnede van de plankaart bij dit bestemmingsplan met het westelijk plandeel indicatief aangegeven, is in figuur 1.4 opgenomen. Ter plaatse van dit plandeel is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(w)' van toepassing met de nadere aanduiding betonwarenfabriek (bwf). Naast een betonwarenfabriek zijn ter plaatse bedrijven in categorie 1 t/m 3 van de bedrijvenlijst in de bijlage bij het bestemmingsplan toegestaan. Er is tevens maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam'.



Figuur 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Aam', van toepassing verklaard op basis van de vigerende beheersverordening, met het westelijk deel van het plangebied in rood kader weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat de voorgenomen ontwikkeling binnen beide plandelen in strijd is met de beheersverordening, moet het planologisch regime worden herzien door middel van een nieuw bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit plan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Ten slotte is in hoofdstuk 8 de bij de totstandkoming van het bestemmingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied bestaat uit een gebied dat is gelegen tussen de wegen Regenboog, Auditorium, Colosseum en Nieuwe Aamsestraat. Het is momenteel voor een deel braakliggend. Centraal-noordelijk zijn tijdelijke leslokalen en voorzieningen behorend bij het Lyceum Elst, dat ten noorden van het plangebied ligt, aanwezig.

Aan de zuidwestkant is één voormalig woonperceel aanwezig. Hier was tot recent een bedrijfswoning aanwezig (Nieuwe Aamsestraat 13b). Dit betrof een voormalige bedrijfswoning bij het vroeger ter plaatse aanwezige bedrijf. Dit bedrijf is circa 15 jaar geleden beëindigd en voor het overige ontmanteld. De woning is recent gesloopt. Groenvoorzieningen zijn hier nog wel aanwezig.

In figuur 2.1 is een indruk van de huidige situatie zichtbaar, gezien vanaf de Nieuwe Aamsestraat.



Figuur 2.1: straatbeeld huidige situatie vanaf Nieuwe Aamsestraat met de tijdelijke voorzieningen van het Lyceum Elst (bron: Google Streetview)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Elst Centraal, dat de laatste jaren in ontwikkeling is. Recent zijn ten noordwesten van het plangebied woningen aan de weg Regenboog gerealiseerd. Daarnaast is zuidwestelijk en westelijk van het plangebied een nieuwe vestiging van ziekenhuis Rijnstate gerealiseerd. Noordelijk van het ziekenhuis, aan de overzijde van de weg Regenboog, komt een parkeerterrein ten dienste van het ziekenhuis. De Spoorlaan is voor de ontwikkeling van het ziekenhuis deels verlegd en sluit ten zuiden van het plangebied aan op de Nieuwe Aamsestraat. Verder zijn in de omgeving van het plangebied enkele woongebieden en het bedrijventerrein De Aam aanwezig. Ook ligt het plangebied op korte afstand van het treinstation van Elst (circa 150 meter).

2.2 Huidige situatie sportpark De Helster

Sportpark De Helster, gevestigd aan de Schubertstraat 1, ligt in de gelijknamige wijk aan de noordkant van Elst. Het sportpark ligt middenin een woongebied en is circa 50 jaar geleden opgericht. Op figuur 2.2 is de ligging van De Helster ten opzichte van het plangebied zichtbaar. Hemelsbreed liggen beide locaties ongeveer 900 meter van elkaar.



Figuur 2.2: ligging huidige sportpark De Helster (blauw kader) ten opzichte van het plangebied (rood kader), bron: Bing Maps

Sportcomplex De Helster bestaat uit een sporthal met twee zaaldelen (daterend uit 1971), een binnenzwembad (1974), een dojo en een multifunctionele balletzaal (1989). Naast de bebouwing zijn tennisbanen en parkeervoorzieningen aanwezig. Figuur 2.3 geeft een luchtfoto weer waarop de bebouwing, de aangrenzende voorzieningen en de directe omgeving zichtbaar zijn. De locatie van het bestaande sportcomplex De Helster maakt geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.



Figuur 2.3: luchtfoto huidige situatie sportpark De Helster en directe omgeving (bron: Bing Maps)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Achtergrond planvoornemen en programma van eisen

Het huidige sportcomplex De Helster is goed onderhouden, maar is desondanks een gedateerd sportcomplex dat niet meer aan de huidige eisen en standaarden voldoet, zoals de eisen van sportbonden (NOC*NSF, KNZB). In 2012 is het complex voor het laatst grondig gerenoveerd, maar het gebouw gaat ook bouwkundig richting het eind van de levensduur. De verwachting is daarnaast dat het zwembad nog tot (maximaal) 2025 meekan. Dit betekent dat vervangende nieuwbouw of verplaatsing op korte termijn nodig is. Op 5 oktober 2019 heeft de gemeenteraad hierover een besluit genomen en naar aanleiding van het uitgevoerde locatieonderzoek (zie daarover nader paragraaf 3.2) besloten dat de vervanging van de Helster in onderhavig plangebied moet landen (uitvoeringsagenda 2018-2022, speerpunt 31).

De aanstaande noodzaak tot nieuwbouw van de sportaccommodatie is voor de gemeente aanleiding geweest om in overleg met de betrokken sportverenigingen en deskundigen te komen tot een zorgvuldig samengesteld programma van eisen. Het doel is om in de nieuwbouw een flexibel sportprogramma in één multifunctioneel sportcentrum (MFSC) te faciliteren, dat weer voor langere tijd meekan en toekomstbestendig is. Het MFSC bestaat enerzijds uit een binnenzwembad en anderzijds uit een binnensportaccommodatie. In het programma van eisen (2021) zijn ten minste de volgende voorzieningen opgenomen:

- wedstrijdbad;
- doelgroepen- en instructiebad;
- peuterbassin;
- whirlpool;
- sporthal met tribune;
- multifunctionele zaal;
- vechtsportzaal (dojo).

Het complex zal daarmee in ieder geval geschikt zijn om de sporten wedstrijdzwemmen, waterpolo, basketbal, volleybal, zaalhockey, zaalvoetbal, gymnastiek, tafeltennis, badminton en diverse dans- en vechtsporten te kunnen beoefenen.

Daarnaast is de wens om ondergeschikte, niet-zelfstandige horeca in de nieuwbouw mogelijk te maken.

Alle voorzieningen zullen in één bouwmassa landen. De totale ruimtebehoefte is ca. 7.900 m² bruto vloeroppervlak.

De wens is dat in de toekomst ten oosten van het nieuwe MFSC educatieve voorzieningen komen, aansluitend op de bestaande voorzieningen noordoostelijk van het plangebied. Dit voornemen is op het moment van de start van deze herziening van het bestemmingsplan nog onvoldoende concreet. Deze functie en bouw mogelijkheden hiervoor zijn daarom in dit bestemmingsplan niet opgenomen. Voor deze beoogde toekomstige ontwikkeling zal te zijner tijd een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden doorlopen. Het gehele plangebied zal worden ingericht ten dienste van de combinatie van functies van het MFSC en de beoogde toekomstige educatieve voorziening, zoals parkeer- en verkeersvoorzieningen, groen, e.d. Om die reden is in het plangebied de bestemming 'Gemengd' opgenomen, die het mogelijk maakt om ten dienste van het MFSC dergelijke voorzieningen te realiseren.

3.2 Afweging en keuze locatie

Het beoogde programma van het MFSC vergt een zorgvuldige locatie-afweging. Op basis van het programma van eisen is door de gemeente daarom in de periode 2019-2021 een locatiestudie gedaan. Door middel van een quickscan (2019) zijn eerst vier potentiële locaties binnen Elst in beeld gebracht voor de nieuwbouw ter vervanging van De Helster. Op basis van de quickscan zijn twee locaties overgebleven, die potentieel geschikt zijn: vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie De Helster en de onderhavige locatie De Woongaard. Naar deze twee locaties is in 2021 een volwaardig locatieonderzoek uitgevoerd. Daarin zijn de volgende zaken aan de orde gekomen:

- eigendomssituatie;
- huidige planologische situatie en planologische belemmeringen;
- stedenbouwkundige inpassing en (mogelijkheden tot) versterking gebiedsontwikkeling;
- mogelijkheden tot uitbreiding/flexibiliteit voor de toekomst;
- combinatiemogelijkheden met aanverwante functies;
- mobiliteit, bereikbaarheid, parkeren en ontsluiting;
- haalbaarheidsscan milieukundige belemmeringen.

Een specifieke voorwaarde voor de ontwikkeling is dat de nieuwbouw moet kunnen plaatsvinden terwijl de bestaande voorziening nog kan worden gebruikt. Dit om te voorkomen dat er een periode niet kan worden gesport en zodat de gemeente altijd voorziet in het faciliteren van een zwemaccommodatie.

Uit het locatieonderzoek komt de onderhavige locatie De Woongaard als voorkeurslocatie naar voren. Op het gebied van mobiliteit, ruimtelijke/landschappelijke inpassing en (kans voor) gebiedsontwikkeling scoorde deze locatie aanzienlijk beter dan de huidige locatie De Helster. Op het gebied van milieukundige aspecten scoorde de locatie De Helster beter. De milieukundige belemmeringen zijn echter oplosbaar gebleken en staan niet in de weg aan de realisatie van het beoogde programma op deze locatie. Enkele belangrijke motieven voor de keuze voor deze locatie zijn de volgende:

- de locatie is goed en multimodaal bereikbaar. Het treinstation ligt op acceptabele loopafstand en er zijn ook busverbindingen op korte afstand. Het secundaire verzorgingsgebied ligt binnen 30 minuten reistijd met openbaar vervoer. De locatie sluit bovendien direct aan op het hoofdwegennet van Elst.
- de schaalgrootte van het MFSC past goed bij de omgeving (o.a. het ziekenhuis en onderwijsgebouwen).
- het is wenselijk dat het sportcentrum goed zichtbaar is vanaf de invalswegen en dat is op deze locatie mogelijk.
- de verplaatsing ontlast woonstraten en wijkontsluitingswegen.
- er is voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen en er kan tijdens evenementen gebruik worden gemaakt van restcapaciteit van parkeervoorzieningen in de omgeving.
- de ontwikkeling van het braakliggende terrein vormt een afronding van de gebiedsontwikkeling rondom de Nieuwe Aamsestraat met een functie die in de omgeving past.
- er zijn geen onoplosbare milieukundige belemmeringen.

Op basis van onder andere het locatieonderzoek heeft de gemeenteraad op 5 oktober 2021 besloten om de locatie De Woongaard vast te stellen als ontwikkellocatie voor het nieuwe MFSC.

3.3 Beschrijving van het plan

Programma

Het doel is om in de nieuwbouw een flexibel sportprogramma in één multifunctioneel sportcentrum (MFSC) te faciliteren, dat weer voor langere tijd meekan en toekomstbestendig is. Het MFSC bestaat enerzijds uit een binnenzwembad en anderzijds uit een binnensportaccommodatie. In het programma van eisen (2021) zijn ten minste de volgende voorzieningen opgenomen:

- wedstrijdbad;
- doelgroepen- en instructiebad;

- peuterbassin;
- whirlpool;
- sporthal met tribune;
- multifunctionele zaal;
- vechtsportzaal (dojo);
- mogelijkheid voor ondergeschikte, niet-zelfstandige horeca.

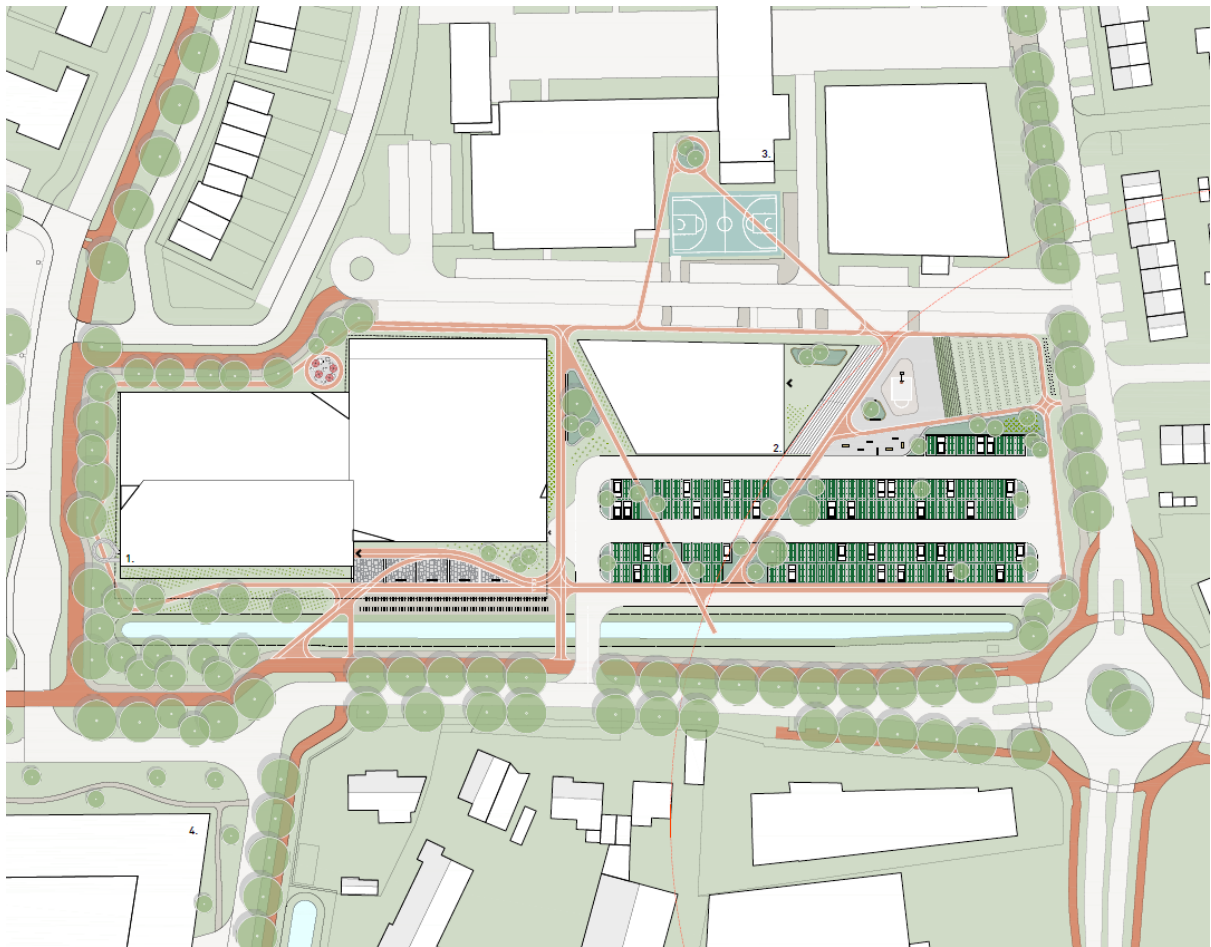
Alle voorzieningen zullen in één bouwmassa landen. De totale ruimtebehoefte is ca. 7.900 m² bruto vloeroppervlak, waarvan ca. 612 m² waterbassin zal zijn.

Bebouwing

De nieuwbouw van het MFSC wordt aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd. De bebouwing wordt evenwijdig aan de omliggende wegen gerealiseerd, met voldoende afstand tussen bebouwing en wegen. De bebouwing krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Dit is enerzijds voldoende om een multifunctioneel te gebruiken sportvoorziening te kunnen realiseren en anderzijds stedenbouwkundig passend in de omgeving. De bebouwing zal gedeeltelijk ondergronds worden gerealiseerd ten behoeve van het zwembad (maximaal 5 meter ondergronds). Aan de noordwestkant van de bebouwing wordt een glijbaan voorzien. Deze zal deels buiten het gebouw komen, maar geheel op eigen terrein worden gerealiseerd.

Om de ruimtelijke impact van de nieuwbouw te beperken, wordt het nieuwe gebouw deels getrappt gerealiseerd. De bebouwing voegt zich daarmee logisch ten opzichte van de omliggende wegen en paden en zal niet als één bebouwingswand ogen. In de nadere uitwerking van het bouwplan zal dit aspect ook als eis terugkomen.

Figuur 3.1 geeft een indruk van de positionering van de toekomstige bebouwing van het MFSC, inclusief een doorkijk naar de beoogde toekomstige ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw ten oosten daarvan.



Figuur 3.1: impressie toekomstige inrichting, incl. doorkijk toekomstige ontwikkeling schoolgebouw (bron: Slangen+Koenis Architecten)

Inrichting onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte in het plangebied zal multifunctioneel worden ingericht. De bedoeling is dat het gehele plangebied zal worden ingericht ten dienste van de combinatie van functies van het MFSC en de beoogde toekomstige educatieve voorziening.

In het oostelijk deel wordt met name het autoparkeren voorzien (zie ook paragraaf 5.14 over dit onderwerp), dat in grasbetontegels zal worden uitgevoerd. Het terrein wordt centraal zuidelijk voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Nieuwe Aamsestraat. Ten zuiden van het nieuwe gebouw wordt het fietsparkeren voorzien. Voor fietsers en voetgangers wordt het plangebied aan meerdere kanten ontsloten, zodat een verbinding met bestaande fiets- en wandelroutes en ook met omliggende functies wordt gelegd.

Ten zuiden van het terrein wordt de reeds aangelegde A-watergang behouden en voorzien van een onderhoudszone. Verder wordt het terrein waar mogelijk vergroend. Aan de west-, noordwest- en zuidwestkanten wordt daarbij een robuuste groene zone gerealiseerd, waarmee het zicht op de nieuwe bebouwing wordt verzacht. In figuur 3.1 is een indruk van de toekomstige situatie opgenomen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking getreden is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit, dat onderdeel is van de NOVI, valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum mogelijk op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Vanwege de aard en omvang van het plan en de locatie van het plangebied, kan deze ontwikkeling als een lokale ontwikkeling worden beschouwd. Er zijn in principe geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding met een dergelijk plan.

Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Er is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet

zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een ruimtelijk plan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een multifunctioneel sportcentrum met een programma van ca. 7.900 m² bruto vloeroppervlak mogelijk, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen en groen. In de huidige situatie is het terrein deels braakliggend en deels in gebruik als tijdelijke onderwijsvoorziening. In planologische zin is er gedeeltelijk sprake van een bestaand bouwperceel. Gezien de aard en omvang van de planologische wijziging, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Daarom is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. In Bijlage 1 is een integrale toetsing aan de Ladder opgenomen. Hierin is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de nieuwe ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied onderbouwd. Hierna worden de voornaamste conclusies uit het onderzoek beschouwd.

- Het huidige sportcomplex De Helster voldoet niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische, duurzaamheidsaspecten en de eisen vanuit zwem- en sportbonden. Bouwkundig nadert De Helster de maximale levensduur, waardoor vervangende nieuwbouw noodzakelijk is (zie ook par. 3.1). Het initiatief geeft hier invulling aan.
- In Elst en de rest van de gemeente Overbetuwe zijn meerdere (buiten)sportaccommodaties aanwezig. Echter is er in de gemeente nog geen brede binnensportaccommodatie, geschikt voor diverse doeleinden, zoals wordt beoogd met initiatief, aanwezig. Dit initiatief zal daarmee zorgen voor een divers aanbod op één overdekte locatie in gemeente Overbetuwe en is in dit opzicht onderscheidend.
- Kinderen en jongeren in de gemeente Overbetuwe spenderen steeds meer tijd aan een beeldscherm en steeds minder aan sport en bewegen. Ook neemt het aandeel ouderen in de gemeente toe. Enerzijds zullen de jongere leeftijdsgroepen dus meer aangetrokken moeten worden om te gaan sporten, anderzijds moet het sportaanbod aansluiten op de groeiende groep ouderen. De nieuwbouw van het sportcomplex draagt hieraan bij.
- Het is steeds lastiger voor verenigingen en organisaties om te blijven bestaan en om vrijwilligers te vinden die hen helpen. Dit vraagt om nieuwe organisatievormen zoals samenwerking en fusie.
- Sportvoorzieningen en –verenigingen hebben dus te maken met veranderingen in de hoeveelheid en het type vraag, het organisatorisch draagvlak en de kwaliteit van de huisvesting. Met een nieuw sportcomplex kan voor de komende jaren weer betere kwaliteit gewaarborgd worden, ingespeeld worden op de veranderende doelgroep en mengvormen gefaciliteerd worden.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het beoogde programma bestaat binnen het verzorgingsgebied. Er treden geen onaanvaardbare leegstandseffecten op. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de huidige locatie van De Helster een nieuwe passende invulling zal moeten worden gevonden. Omdat de huidige accommodatie op korte termijn niet meer geschikt is als sportvoorziening, is deze tijdelijke leegstand aanvaardbaar te achten.

Tevens wordt in de Ladderonderbouwing geconcludeerd dat het initiatief past binnen de meest relevante actuele beleidskaders.

Er is bovendien sprake van multifunctioneel, efficiënt en toekomstbestendig ruimtegebruik. Dit sluit goed aan bij de doelstelling van de Ladder.

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere toetsing aan trede 2 van de Ladder is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog diverse wijzigingen en actualisaties doorgevoerd. Het actuele beleid is opgenomen in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland van 19 december 2018. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur(versterking);
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en de kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat, een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Dit betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt en vertaald in provinciale ambities, die moeten resulteren in een divers, dynamisch en mooi Gelderland.

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het plan wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor dit plan van belang zijn. Het betreft een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Hiermee zijn in beginsel geen provinciale belangen aan de orde.

Op het gebied van voorzieningen streeft de provincie naar een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag. Daarnaast wordt er gesteld dat bij 'goed wonen', goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur van belang is. Aantrekkelijke sportvoorzieningen zijn hierbij één van de factoren die bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (nieuwe) inwoners.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de verordening of de Omgevingsverordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt regelmatig geactualiseerd. In januari 2023 is de meest recente geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening gepubliceerd.

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

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een multifunctioneel (binnen)sportcomplex mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Voor deze ontwikkeling bevat de verordening geen specifieke regels. Ook zijn ter plaatse van het plangebied geen aanduidingen van toepassing, die voor dit plan relevant zijn. Het plangebied behoort tot een intrekgebied, waarin een verbod op de winning van fossiele energie geldt. Dit is met het plan niet aan de orde en wordt ook niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

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 karakteristiek 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 maakt de nieuwbouw van een multifunctioneel (binnen)sportcentrum mogelijk ter vervanging van een bestaande accommodatie. Uit de Omgevingsvisie is het volgende relevant voor dit initiatief:

- Bij maatschappelijke voorzieningen worden met clustering ook slimme combinaties mogelijk, waarmee de gemeente 'ontmoeten' wil koppelen met de desbetreffende functie(s). Op de beoogde locatie in het plangebied liggen er kansen voor dergelijke koppelingen en clustering, bijvoorbeeld met het scholencluster of het ziekenhuis (belang van gezondheid, sport en bewegen).
- Door met slimme combinaties multifunctionaliteit te creëren worden voorzieningen, zoals maatschappelijke voorzieningen, beter bestendig tegen leegstand. Hierop wordt met het initiatief zonder meer ingespeeld. Dit is een belangrijk onderdeel in het programma van eisen.
- Elst heeft een regionale verzorgingsfunctie met haar voorzieningen. Bij het verbeteren van het voorzieningenaanbod moet rekening gehouden worden met het schaalniveau dat past bij de kern. In het geval van Elst is dus een relatief grootschalig aanbod passend, gezien de regionale verzorgingsfunctie.
- Mogelijkheden voor aanvullende (maatschappelijke) functies bij mobiliteitsknooppunten, zoals station Elst. Het initiatief is gelegen nabij dit station.

Conclusie

Het initiatief sluit goed aan bij het gemeentelijk beleid van de Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

De vraag of in het kader van een herziening van het bestemmingsplan een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, hangt af van de vraag of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Wanneer dat het geval is én de drempelwaarden uit lijst C of D worden overschreden, dan geldt een directe verplichting tot een m.e.r.-procedure (lijst C) of een m.e.r.-beoordeling (lijst D).

Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) weliswaar is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r., maar de drempelwaarden niet overschrijdt, dan moet ook worden getoetst of er sprake is van (potentiële) belangrijke nadelige milieugevolgen. Is dat het geval, dan moet een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van een multifunctioneel sportcentrum met ondersteunende functies en bijbehorende voorzieningen mogelijk, met een totaal programma van ca. 6.700 m² bruto vloeroppervlak. In de huidige situatie hebben de gronden een bedrijfs- en een agrarische bestemming. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, kan het initiatief als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., worden beschouwd (lijst D, categorie 11.2). De drempelwaarde uit lijst D (100 hectare, dan wel 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte) wordt niet overschreden. Daarom is alleen een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de aanmeldingsnotitie vindt een beoordeling/toets plaats aan de criteria, die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze is opgenomen in Bijlage 2.

Aanbevolen is om geen MER op te stellen. Het bevoegd gezag neemt voorafgaand aan of gelijktijdig met het besluit tot publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een afzonderlijk besluit hieromtrent.

5.2 Geluid (Wet geluidhinder)

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een ruimtelijk plan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. Het akoestisch onderzoek richt zich op de geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidszone. De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) afkomstig van wegverkeer bedraagt voor nieuwe woningen 48 dB (L_{den}). Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een nieuw multifunctioneel (binnen)sportcentrum mogelijk. De toegestane functies binnen deze bestemming zijn niet geluidsgevoelig op basis van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Ook geeft de aard van de toekomstige functies geen aanleiding tot het nader

onderzoeken van de geluidbelasting vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect geluidhinder vormt vanuit de Wgh geen belemmering voor het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wat betreft de beoordeling van het aspect 'geluid' in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

1. het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
2. het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

Beoordeling

Door Cauberg Huygen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 3. In het onderzoek is door middels van de NIBM-tool in beeld gebracht of het plan niet in betekenende mate bijdraagt. Deze berekening is in figuur 5.1 in beeld gebracht (NB: de maximale toekomstige verkeersgeneratie is na uitvoering van deze berekening naar beneden bijgesteld; figuur 5.1 geeft dus een worst case situatie weer). Het plan draagt niet in betekenende mate bij. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	554
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu g/m^3$	0,33
PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 5.1: berekening NIBM-tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit zorgt daarom niet voor belemmeringen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling

Invloed omgeving op plan

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum mogelijk, dat bestaat uit een binnenzwembad en binnensportaccommodatie met bijbehorende voorzieningen. De nieuwe functie is aan te merken als een milieubelastende functie op basis van de VNG-brochure. De functie kan worden beschouwd als milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstand is 50 meter in een rustige woonwijk en 30 meter in gemengd gebied. Er is geen sprake van een milieugevoelige functie in de toekomstige situatie. De invloed van omliggende milieubelastende functies op het plangebied is daarom niet nader onderzocht.

Invloed plan op omgeving

In de omgeving van het plangebied liggen diverse gevoelige functies, namelijk woningen, bedrijfswoningen en onderwijsvoorzieningen aan de Regenboog, Auditorium en Nieuwe Aamsestraat. De Nieuwe Aamsestraat is als gemengd gebied aan te merken vanwege de relatief grote mate van functiemenging aan weerszijden van deze straat. Ten noorden van het plangebied zijn de gronden als rustige woonwijk aan te merken. Een deel van de genoemde functies ligt binnen de richtafstanden tot de nieuwe functie. Het aspect geluid is daarbij maatgevend. Daarom is door Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 4.

Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek is de representatieve toekomstige bedrijfssituatie getoetst aan de richtwaarden van het Activiteitenbesluit. In de toekomstige situatie wordt bij alle omliggende gevoelige bestemmingen voldaan aan de richtwaarden voor zowel het langtijdgemiddelde geluidniveau (50 dB(A) in dagperiode, 45 dB(A) in avondperiode en 40 dB(A) in nachtperiode) als het maximale geluidniveau (70 dB(A) in dagperiode, 65 dB(A) in avondperiode en 60 dB(A) in nachtperiode). Dit betekent dat een

onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde is en de inrichting aan de normstelling van het Activiteitenbesluit zal kunnen voldoen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen is nader onderzoek ten aanzien van de installaties op het dak wenselijk om te toetsen of daadwerkelijk aan de normstelling van het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Tot slot is ook de indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan onderzocht. Aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor indirecte hinder wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Er zijn geen beperkingen over en weer ten opzichte van andere functies.

5.5 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: SRB-B). Deze geeft geen harde grenswaarden, maar streefwaarden aan.

Beoordeling en conclusie

De nieuwbouw van het MFSC ligt op circa 150 meter afstand van de spoorlijn ten westen van het plangebied. Deze ligt daarmee geheel buiten het onderzoeksgebied voor trillingen. Er zijn ook geen omstandigheden aan de orde, die nader onderzoek noodzakelijk maken. De nieuwe bestemming voorziet niet in functies, die specifiek gevoelig zijn voor trillingen.

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 Geurhinder (Wet geurhinder en veehouderij)

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object in het buitengebied.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt nieuwbouw van een sportvoorziening mogelijk. Daarmee is er sprake van een nieuw geurgevoelig object. Immers is het mogelijk dat binnen het gebouw personen gedurende langere tijd verblijven. In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Bovendien wordt het plangebied, door de ligging binnen de bebouwde kom, aan alle kanten omgeven door andere geurgevoelige objecten. Daarom is uitgesloten dat er vanuit de Wgv belemmeringen voor de ontwikkeling van de sportvoorziening in het plangebied optreden. Het onderdeel 'geur' in relatie tot omliggende bedrijven is in paragraaf 5.4 beschouwd.

Conclusie

De Wgv vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

5.7 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740-richtlijnen in die gevallen noodzakelijk.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum (binnensport) mogelijk. Daarmee is er sprake van nieuwbouw waarin sprake is van verblijf van personen voor kortere tot langere tijd. Gezien de aard van het toekomstige gebruik is een bodemonderzoek noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd: één voor de locatie Nieuwe Aamsestraat 13b en één voor de rest van het plangebied. De onderzoeksrapportage voor het grootste deel van het plangebied is opgenomen in Bijlage 5 (Aveco de Bindt BV, Verkennend bodemonderzoek Westeraam II te Elst, 25 augustus 2022). Het onderzoek voor de locatie Nieuwe Aamsestraat 13b is opgenomen in Bijlage 6 (Ingenieursbureau Land, Bodemonderzoek Nieuwe Aamsestraat 13b Elst, 26 november 2020). Hierna worden de resultaten van beide onderzoeken besproken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

Verkennd bodemonderzoek Westeraam II (Bijlage 5)

Het onderzoek ziet op het volledige plangebied, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning (percelen N673 en N1106) en bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, strategie voor een verdachte locatie met een heterogeen verdeelde verontreiniging.

Lokaal zijn in de toplaag bodemvreemde bijmengingen aangetroffen bestaande uit menggranulaat, kolengruis, puin en/of baksteen. Ter plaatse van de gedempte watergangen zijn geen bodemvreemde bijmengingen en/of afwijkingen van de profielen van de overige boringen op de locatie aangetroffen: indien al sprake is van een demping is geen sprake van afwijkend en/of verontreinigd materiaal. Op het westelijke deelgebied zijn gronddepots gelegen, welke sterk begroeid zijn. Op dit deel van de onderzoekslocatie is vanwege de sterke begroeiing slechts beperkt onderzoek uitgevoerd.

In de grond en het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. In verband met de aanwezigheid van een voormalige kwekerij op een deel van de onderzoekslocatie (westelijk deel) zijn aanvullende analyses op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) uitgevoerd; er zijn geen verhoogde gehalten van deze stofgroep aangetoond.

Samenvattend zijn er geen verontreinigingen aangetroffen of verwacht, die aanleiding geven tot nader onderzoek. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetroffen. Een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt niet verwacht. De bodemkwaliteit zal naar verwachting geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Aamsestraat 13b (Bijlage 6)

Dit onderzoek ziet op het perceel van de voormalige bedrijfswoning Nieuwe Aamsestraat 13b en bestaat uit een historisch vooronderzoek en een veldonderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de achtergrondwaarde voor nikkel en kobalt in de bodem worden overschreden. Deze verontreinigingen zijn als lichte verontreinigingen te beschouwen en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater wordt de streefwaarde voor barium overschreden. Deze overschrijding heeft een natuurlijke herkomst en vormt evenmin aanleiding voor nader onderzoek.

In de visueel belaste kleilaag zijn tot slot PFAS aangetoond. De aangetoonde gehalten liggen boven de bepalingsgrens. De normen voor PFAS voor het toepassing als 'klasse wonen/industrie' worden niet overschreden. Daarom vormen deze gehalten geen belemmering voor het plan. In de overige bodem overschrijden de PFAS-gehalten de bepalingsgrens, maar niet de achtergrondwaarde. De normen voor het toepassen als 'klasse landbouw/natuur' worden niet overschreden.

De bodemkwaliteit voor dit perceel is voldoende onderzocht. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek en er is geen ernstige bodemverontreiniging aangetoond.

Tot slot is ook een verkennend asbestonderzoek opgenomen als onderdeel van het onderzoek. Er is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen. Nader onderzoek of maatregelen zijn niet nodig.

Conclusie

Het aspect 'bodem' levert geen belemmeringen op voor dit plan. De bodemkwaliteit is voldoende onderzocht voor het gehele plangebied. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek en er zijn geen ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen, zodat de bodem geschikt kan worden geacht voor het toekomstige gebruik.

5.8 Externe veiligheid

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 moeten 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 is, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR 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 (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

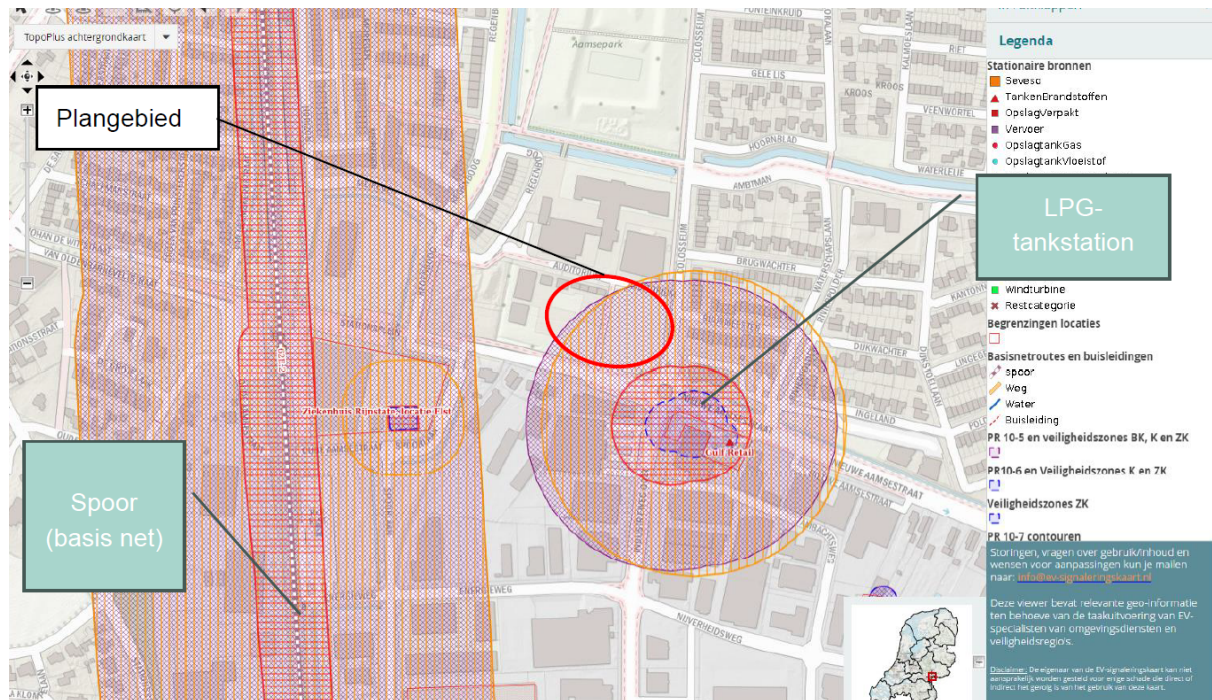
Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van het GR moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegenomen in de beoordeling van het GR. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Beoordeling

De ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuw multifunctioneel sportcentrum, waar mensen zullen verblijven. Deze ontwikkeling is vanuit externe veiligheidsperspectief relevant. Daarom is door Cauberg Huygen een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7 bij deze toelichting.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een externe veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Figuur 5.2: uitsnede risicokaart met plangebied in rode cirkel (bron: www.risicokaart.nl, bewerking Cauberg Huygen)

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

Rondom het plangebied ligt een aantal risicobronnen. Uit een nadere beschouwing in het onderzoek in de bijlage blijkt dat de Bevi-inrichting Nieuwe Aamsestraat 32a en de transportroute Betuweroute/spoorlijn Arnhem-Nijmegen relevant zijn voor dit plan. Hierna volgt de beoordeling voor de twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Transportroutes

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een transportroute. Dit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortracé. Het groepsrisico is berekend voor de huidige en toekomstige situatie. Uit de berekeningen blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verandering in de hoogte van het groepsrisico.

LPG tankstation

Nabij het plangebied is het LPG-tankstation aan de Nieuwe Aamsestraat 32a gelegen. Dit betreft een Bevi-inrichting vanwege de verkoop van LPG. De doorzet hiervan is in een omgevingsvergunning van 3 juni 2009 gemaximaliseerd op 1.000 m³.

De nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 zal de benadering van LPG wijzigen. In het onderzoek is voorgesorteerd op de toekomstige regelgeving. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Het plangebied ligt buiten de veiligheidsafstanden;
- Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied (60 meter);
- Het explosieaandachtsgebied (160 meter) reikt wél gedeeltelijk over het plangebied. De nieuwbouw van het MFSC en het daarbij behorende bouwvlak ligt hier geheel buiten, waardoor er geen belemmering is voor het oprichten van het MFSC.

De verschillende aandachtsgebieden behorende bij het LPG-tankstation vormen daardoor geen belemmering voor het plan.

Verantwoording groepsrisico

In het onderzoek in de bijlage is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De in het onderzoek genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten. De voorgestelde maatregelen kunnen de effecten beperkt houden.

Met deze inventarisatie van het groepsrisico is het restrisico in beeld gebracht. Het restrisico wordt door de gemeente acceptabel geacht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. De plaatsgebonden risicocontouren c.q. (toekomstige) aandachtsgebieden van risicobronnen vormen geen belemmering voor de oprichting van het beoogde MFSC. Het groepsrisico ten aanzien van de nabijgelegen spoorlijn is berekend en wijzigt als gevolg van de ontwikkeling niet. Het groepsrisico ten aanzien van alle relevante risicobronnen is verantwoord. Op basis van deze verantwoording wordt het restrisico acceptabel geacht.

5.9 Explosieven

De huidige gemeente Overbetuwe en buurgemeente Lingewaard maakten vanaf het begin van de geallieerde luchtlandingsoperatie 'Market Garden' op 17 september 1944 tot aan de bevrijding van Arnhem op 14 april 1945 deel uit van het frontgebied tussen de Duitsers en de Geallieerden. Overbetuwe en Lingewaard werden in hun geheel als oorlogsgebied beschouwd. Er is een gevechtspauze geweest na het oversteken van de brug bij Nijmegen. Het gebied is gedurende acht maanden frontgebied geweest waarbij het volledige eiland (gebied tussen de Rijn en de Waal) geëvacueerd is. Tevens zijn er in die periode hevige bombardementen uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie van oorlogsgegevens zijn 104 vliegtuigcrashes opgetekend en meer dan 1.000 oorlogsgraven. Door de oorlogshandelingen ontstonden er gebieden waarvan de bodem sterk met oorlogsmateriaal werd belast, wat op dit moment nog gevaar kan opleveren voor mens en dier. De Explosieven Opruimings Dienst Defensie (EODD) gaat er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er op veel plaatsen kans bestaat op het aantreffen van onontpofte munitie.

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Dergelijke werkzaamheden zijn bij het oprichten van de nieuwe bebouwing en het aanleggen van verhardingen aan de orde. Daarom wordt voorafgaand aan de realisatie van het plan door middel van een bureaustudie/projectleiderssamenvatting (PLS) in beeld gebracht welke risico's er in het plangebied zijn op het aantreffen van OO. Op basis van de bevindingen uit de PLS moet in het kader van de omgevingsvergunningfase nader onderzoek worden uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het plan is op voorhand niet in het geding.

5.10 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken, moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig kunnen plaatsvinden.

Daarnaast kunnen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningsverbinding beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gesteld om gezondheidsredenen (voorzorgsbeleid).

Beoordeling en conclusie

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. In juni 2022 is een klic-melding gedaan. De aanwezige planologisch niet-relevante kabels en leidingen zijn in beeld gebracht. De aanwezigheid daarvan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.11 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen er voor 2027 liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap wat men in de periode tot en met 2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Eén van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepeland is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

- Dagelijks beheer van water en dijken;
- Beschermen tegen overstromingen;
- Water eerlijk verdelen;
- Voorbereiden op extreem weer (klimaatadaptatie);
- Werken aan schoon water;
- Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.

Voor al deze taken zijn in het WBP ambities voor de lange termijn, concrete doelen voor de plantermijn, de strategie en maatregelen beschreven.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen, waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast. Het waterbeheerplan van het waterschap is later geactualiseerd (zie hierboven), ook in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe. Beide plannen gelden naast elkaar.

In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

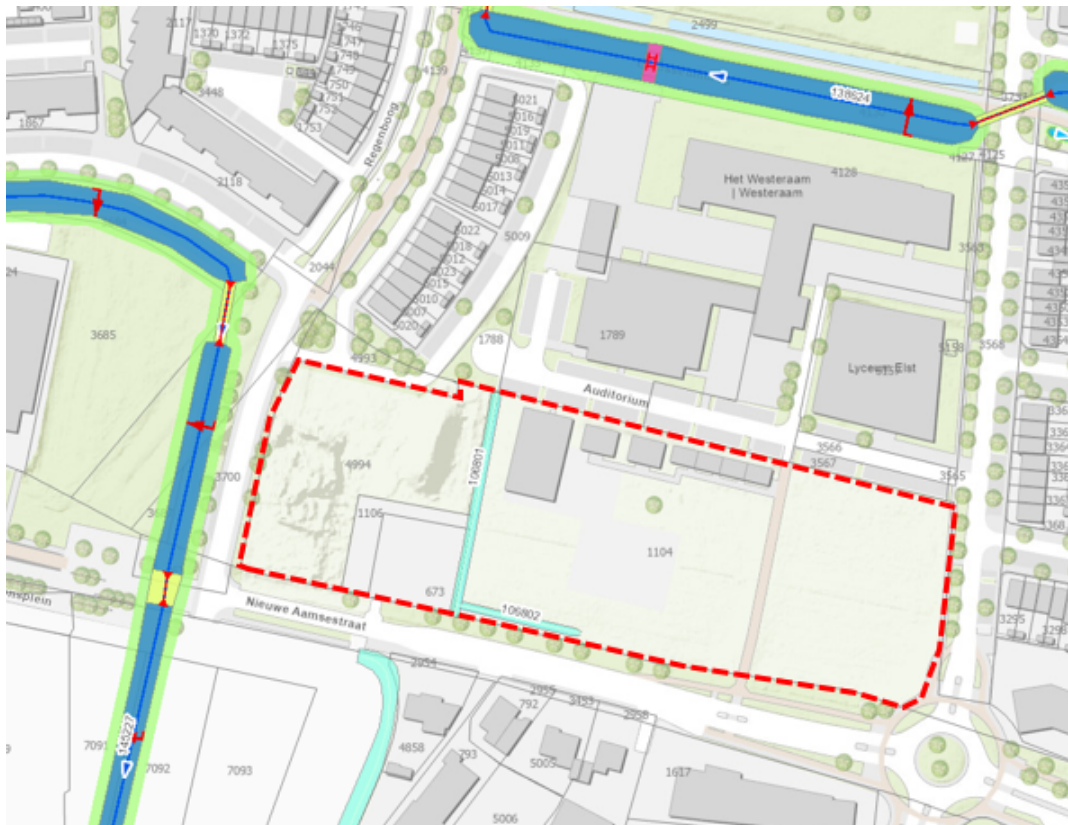
Beoordeling

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, namelijk de realisatie van een MFSC, maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het gebied Elst Centraal, nabij treinstation Elst. Binnen het gebied vonden en vinden verscheidene herontwikkelingen plaats met relevante gevolgen en effecten vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. Een integrale benadering van het wateraspect voor de totale ontwikkeling van het gebied is gewenst. In 2006 is reeds een waterhuishoudkundig plan voor het stationsgebied opgesteld. Dit is echter slechts gedeeltelijk gerealiseerd. Daarnaast hebben er tussentijds wijzigingen in de herontwikkeling van het gebied plaatsgevonden. Hierdoor is een herziening van het waterhuishoudkundig plan in opdracht van de gemeente uitgevoerd in 2022. Het nieuwe waterstructuurplan is opgenomen in Bijlage 8. Dit plan gaat in op zowel het oppervlaktewater- als het vuilwatersysteem. In het plan is rekening gehouden met de geboogde ontwikkeling in het plangebied. Hierna worden de belangrijkste bevindingen, die voor onderhavig plan van belang zijn, beschreven.

Oppervlaktewater

Bestaande situatie

In het plangebied is momenteel oppervlaktewater aanwezig, namelijk een C-watergang centraal in het plangebied, die tussen de wegen Auditorium en Nieuwe Aamsestraat en deels parallel aan laatstgenoemde straat loopt. Tevens is aan de zuidzijde van het plangebied een watergang parallel aan de Nieuwe Aamsestraat gerealiseerd. In figuur 5.1 is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen, waarop de C-watergang in lichtblauw is aangegeven. De (A-)watergang aan de zuidkant van het plangebied is hierop nog niet zichtbaar. In de omgeving van het plangebied zijn ook twee A-watergangen aanwezig (donkerblauw aangegeven in figuur 5.1). Dit watersysteem dient (mede) voor de opvang van hemelwater in het gebied. Dit wordt vanaf het plangebied gezien in oostelijke richting afgevoerd naar de Aamseplas.

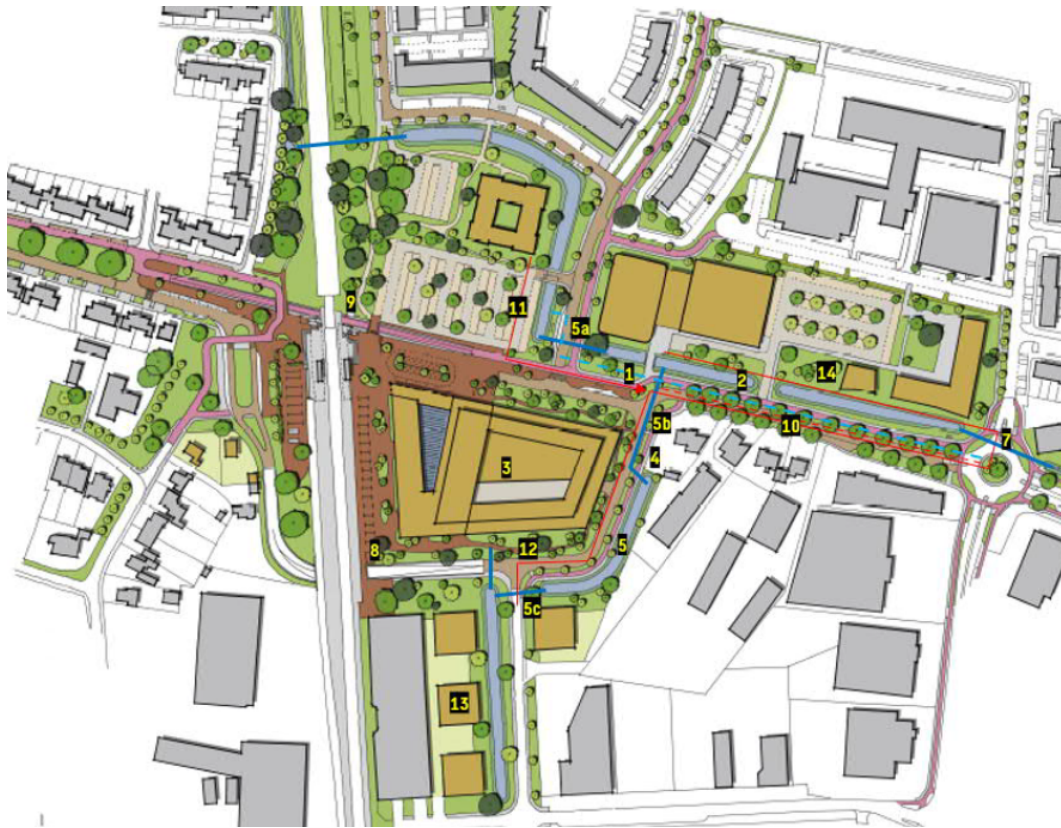


Figuur 5.1: uitsnede legger waterschap Rivierenland

Wijzigingen oppervlaktewatersysteem

Het waterstructuurplan voor het gebied voorziet in een aantal ingrepen en wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie. Figuur 5.2 geeft de toekomstige oppervlaktewateren in de omgeving weer. Ten behoeve van de realisatie van ziekenhuis Rijnstate, ten zuidwesten van het plangebied, moet de bestaande A-watergang deels worden gedempt en verlegd (zie nr. 5 op figuur 5.2). Door middel van een duiker kruist deze watergang de Nieuwe Aamsestraat. Aansluitend op de verlegde watergang is recent direct ten zuiden van het plangebied parallel aan de Nieuwe Aamsestraat een gedeelte van een nieuwe A-watergang aangelegd, inclusief duikers onder de wegen Colosseum en Regenboog en ter plaatse van de toegang(en) tot het plangebied (zie nr. 2 op figuur 5.2; het gedeelte boven nr. 1 is reeds aangelegd). Deze watergang vervangt de voorheen bestaande duiker. Het watersysteem sluit zoals gezegd verder oostelijk van het plangebied aan op de Aamseplas. Dit wijzigt niet.

De bestaande C-watergang in het plangebied zal ten behoeve van de ontwikkeling in onderhavig plangebied worden gedempt. Hiervoor zal een watervergunning benodigd zijn.



Figuur 5.2: waterstructuurplan Elst Centraal met bebouwing en inrichting plangebied indicatief ingetekend (bron: Sweco)

Hemelwater

De ontwikkeling in het plangebied leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Omdat de toename meer dan 500 m² bedraagt, is watercompensatie noodzakelijk op grond van de keur. Het hemelwater zal worden afgevoerd op het watersysteem, dat voor de ontwikkeling van Elst Centraal is en wordt aangelegd, specifiek de nieuwe watergang zuidelijk van het plangebied. In het waterstructuurplan is een hydrologische berekening gemaakt om de effecten van de totale planvorming van Elst Centraal, inclusief de onderhavige ontwikkeling, op het watersysteem waarvan dit gebied onderdeel uitmaakt inzichtelijk te maken.

Uit de hydrologische berekeningen blijkt dat de Aamseplas voldoende capaciteit heeft om te voorzien in de bergingsopgave van Elst Centraal. De ontwikkelingen in de stationsomgeving (Elst Centraal) leiden niet tot een verslechtering van het functioneren van het watersysteem ten opzichte van de huidige situatie bij een T=10 neerslaggebeurtenis. In de Nieuwe Aamsestraat is sprake van een (lichte) verbetering. De aanleg van de watergang, parallel aan deze weg ten zuiden van het plangebied, zorgt ervoor dat het model bij een T=100 neerslaggebeurtenis minder water op straat berekent. Na de reconstructie is bij een goede uitwerking van de afwatering van de weg vermoedelijk geen overlast meer te verwachten.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de afvoer van hemelwater op de watergang ten zuiden van het plangebied mogelijk is en het beoogde watersysteem robuust genoeg is om dit water te verwerken richting de Aamseplas. Het hemelwater kan op aanvaardbare wijze worden opgevangen en afgevoerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt gescheiden afgevoerd van het hemelwater. Afvalwater van het MFSC voert via een nieuw DWA-riool af naar de rotonde Industrierweg Oost-Nieuwe Aamsestraat. Dit riool ligt aan de noordzijde van de toekomstige watergang en loopt parallel aan de bestaande leiding (die vervangen wordt). Voor de capaciteit van deze leiding is rekening gehouden met alle voorziene ontwikkelingen in

en rondom het plangebied. Het afvalwater kan op deze wijze zonder belemmering en gescheiden worden afgevoerd.

Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van waterkeringen.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding, oppervlaktewater of waterkeringen. Dit aspect levert geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging op.

5.12 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op ca. 4,1 kilometer afstand van het plangebied. Overige

gebieden liggen op grotere afstand. Vanwege de aard van de wijziging en de afstand tot deze gebieden kunnen negatieve effecten in beginsel op voorhand worden uitgesloten. Negatieve effecten op de kenmerken en instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in de vorm van verstoring, hinder, verdroging, e.d. zijn op een dergelijke afstand niet aan de orde. Een toename van stikstofdepositie $>0,00$ mol/ha/jr is daarentegen op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is een stikstofdepositieberekening van de realisatie- en de gebruiksfase opgesteld. De berekeningen zijn, inclusief een toelichtende rapportage opgenomen in Bijlage 11. Uit de berekeningen volgt dat er geen depositieresultaten $>0,00$ mol/ha/jr optreden op enig Natura 2000-gebied in zowel de realisatie- als de gebruiksfase. Hierdoor kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten.

Delen van het Natuurnetwerk Nederland liggen op ongeveer 1 kilometer ten oosten en op ongeveer 1,4 kilometer ten noorden van het plangebied. Voor deze gebieden geldt geen toetsingskader met betrekking tot externe effecten. Gezien de aard van het plan en de afstand tot deze gebieden is het bovendien uitgesloten dat de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied worden aangetast.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen bezwaren verbonden aan het plan en is nader onderzoek niet nodig. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plan voorziet in een bestemmingswijziging, sloop van bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing en verharding. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn op voorhand niet uitgesloten vanwege de aard van de werkzaamheden. Er is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 9.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de meeste soortgroepen overtreding van de Wnb op voorhand kan worden uitgesloten. De zorgplicht vormt daarbij voor grondgebonden zoogdieren (zoals de egel) en amfibieën (zoals de gewone pad) een aandachtspunt in de uitvoering. Verder moet bij de uitvoering rekening worden gehouden met het broedseizoen van niet-jaarrond beschermde vogelsoorten. Hiertoe moet het plangebied buiten het broedseizoen bouwrijp worden gemaakt, of moet voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een controle op de aanwezigheid van nesten worden uitgevoerd. Deze aandachtspunten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Overtreding van de Wnb kan redelijkerwijs worden voorkomen.

Tot slot is aan de zuidoostkant van het plangebied een holteboom aangetroffen. Deze vormt een potentieel geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Vervolgonderzoek in de vorm van een boomholte inspectie is noodzakelijk, indien er sprake is van werkzaamheden/ingrepen die van invloed kunnen zijn op het functioneren van deze potentiële verblijfplaats. Hoewel daarvan vooralsnog geen sprake is, is voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan al een boomholte-inspectie uitgevoerd door een deskundig ecooloog. Van de inspectie is een notitie opgesteld, die is opgenomen in Bijlage 10. Uit de inspectie is duidelijk gebleken dat de boomholtes niet verder doorlopen de boom in. Er is geen ruimte aanwezig waar vleermuizen een beschutte rust- en verblijfplaats kunnen hebben. Hierdoor is de aanwezigheid van vleermuissoorten redelijkerwijs uitgesloten. Toekomstige werkzaamheden nabij de boom en eventuele kap van de boom leiden daarom niet tot overtreding van de Wnb. De aanwezigheid van de holteboom vormt dus geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan. Bij de uitvoering van het plan moet rekening worden gehouden met de zorgplicht en specifiek met het broedseizoen voor algemene, niet-jaarrond beschermde vogelsoorten.

5.13 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de

Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan over naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 van kracht is. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces. Dit beleid is doorvertaald in de bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Archeologie

In het plangebied geldt op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een diepte van meer dan 30 centimeter en een oppervlakte van meer dan 200 m² voor werkzaamheden in de bodem, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Ten zuiden van het plangebied is een archeologische vindplaats bekend (overzijde van de Nieuwe Aamsestraat).

De drempelwaarde voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt overschreden. Een verkennend archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Door BAAC is een verkennend bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage in Bijlage 12 is opgenomen. Hierna worden de resultaten van het onderzoek besproken.

Op basis van het bureau-onderzoeken zijn archeologische resten vanaf de late bronstijd tot en met de middeleeuwen verwacht. De vondst van artefacten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen in de omgeving van het plangebied sluiten aan bij deze verwachting. Aan het begin van de 18e eeuw was het plangebied onbebouwd en in gebruik als bouwland. Resten uit de nieuwe tijd werden niet verwacht.

Uit het veldonderzoek blijkt dat in het westelijke deel van het plangebied de oorspronkelijke bodem is vermengd met opgebrachte grond of is verwijderd. In een aantal boringen is een stugge kleilaag zonder bodemvorming aangetroffen. De grens tussen de verstoorde grond en deze stugge kleilaag is scherp, waardoor het aannemelijk dat een eventuele archeologische laag in de bovengrond is opgenomen. In deze laag worden geen archeologische resten verwacht.

De in het overige deel van het plangebied relatief hoog gelegen aanwezige ontkalkte oeverafzettingen waren in beginsel geschikt voor bewoning. Ter hoogte van de oeverafzettingen zijn geen begraven bodems aangetroffen. Ook zijn geen sporen van mogelijke menselijke invloeden zoals fosfaatvlekken of houtskoolconcentraties (cultuurlagen) aangetroffen. De hoge kans dat archeologische waarden in of op de oeverafzettingen binnen het plangebied aanwezig zouden zijn, kan op basis van de resultaten van het veldonderzoek naar beneden toe worden afgeschaald tot een lage verwachting.

Een archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Totdat een selectiebesluit door de gemeente is genomen, wordt in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Deze dubbelbestemming, 'Waarde - Archeologische verwachting 4', komt overeen met de bijgestelde lage verwachting voor het gebied en borgt dat er bij overschrijding van de drempelwaarde een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op deze wijze is voldoende verzekerd dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De bebouwing in het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol en er zijn ook geen andere cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied of in de directe omgeving aanwezig. Aantasting van cultuurhistorische waarden als gevolg van het plan is dus uitgesloten.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie zorgen niet voor belemmeringen in het kader van dit plan.

5.14 Verkeer en parkeren

Verkeer

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een multifunctioneel sportcentrum, bestaande uit een overdekt zwembad en een binnensportaccommodatie, mogelijk. De vestiging van deze nieuwe functie zal leiden tot een toename van de verwacht verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Daarom is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, waarin de verkeerskundige effecten van het plan zijn onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 13.

In de toekomstige situatie is er sprake van een multifunctioneel sportcentrum met een omvang van ca. 7.900 m² bvo. Dit bestaat uit een overdekt zwembad (oppervlakte bassin ca. 612 m²; totaal ca. 1.550 m² bvo inclusief bijbehorende ruimten, zoals kleedkamers) en de binnensportvoorziening (totaal ca. 5.700 m² bvo inclusief algemene ruimten, ondersteunende horeca, e.d.). De algemene ruimten worden toegerekend aan de hoofdfunctie, de binnensportvoorziening.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersgeneratie vanwege de realisatie van het MFSC is met toepassing van de CROW-richtlijnen (publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) berekend. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk', maximale kencijfers, zone 'centrum' vanwege de ligging binnen Elst Centraal. Dit leidt tot de volgende berekende verkeersgeneratie:

Functie	Kencijfer	Aantal	Verkeersgeneratie
Zwembad (overdekt)	31,8 mvt/ 100 m ² bassin	612 m ² bassin	194,6 mvt/weekdag
Sporthal	6,3 mvt/ 100 m ² bvo	5.700 m ² bvo	359,1 mvt/weekdag
Totaal			554 mvt/weekdag

De totale verkeersgeneratie is daarmee 554 verkeersbewegingen per weekdag. Hierbij is als worst case uitgangspunt geen verkeersgeneratie aan de huidige situatie in het plangebied toegekend en is dus uitgegaan van een netto toename van 554 mvt/weekdag. Het verkeerskundig effect van dit aantal is in het verkeerskundig onderzoek in Bijlage 13 (worst case) onderzocht.

Ontsluiting

Bij de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 is door de gemeente gekozen voor een ontsluiting van het plangebied van het MFSC direct op de Nieuwe Aamsestraat door middel van een

nieuwe aansluiting (gelijkwaardig kruispunt of uitritconstructie). Een primaire ontsluiting via Auditorium-Colosseum is niet gewenst, omdat het een straat is met gemengd verkeer, er geen vrijliggende fietsvoorzieningen zijn en de hoeveelheid verkeer in de huidige situatie (en de verwachte autonome groei) hier al een beginnend verkeersveiligheidsknelpunt vormen. Een extra functie ontsluiten via deze weg zorgt voor extra verkeersdruk en is daarom niet wenselijk.

De Nieuwe Aamsestraat wordt heringericht en er ligt een vrijliggend tweerichtingsfietspad, de weg is daarom beter geschikt als ontsluiting van de ontwikkeling. Dit sluit ook aan bij de ontwikkelstrategie Elst Centraal 2020, waarin een ontsluiting via de Nieuwe Aamsestraat is opgenomen. In het bestemmingsplan is een zone aangegeven binnen de bestemming 'Water' aan de zuidkant van de ontwikkellocatie, waarbinnen de primaire ontsluiting voor gemototiseerd verkeer mag worden gerealiseerd. Deze moet op voldoende afstand van de rotonde zuidoostelijk van het plangebied zijn.

Voor ontwikkelingen is het wenselijk om naast een primaire ontsluiting ook een secundaire ontsluiting te realiseren voor hulpdiensten en een deel van het verkeer. Het is mogelijk om een secundaire ontsluiting en/of calamiteitenontsluiting via Auditorium-Colosseum of Regenboog te maken.

Verkeerskundig effect ontwikkeling

De hiervoor beschreven wijze van ontsluiting en de berekende (toename van de) verkeersgeneratie zijn vervolgens getoetst. Hierbij is van belang dat in het kader van de realisatie van het ziekenhuis Rijnstate, direct nabij het plangebied, in 2020 ook een verkeerskundig onderzoek voor de gehele ontwikkeling van Elst Centraal is uitgevoerd. Voor het onderhavige plangebied is daarbij gerekend met minder verkeersbewegingen. Dit betekent dat er geen extra maatregelen nodig zijn ten opzichte van de maatregelen op basis van het mobiliteitsonderzoek voor Rijnstate.

Een directe ontsluiting op de Nieuwe Aamsestraat leidt tot 554 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal van/naar de Nieuwe Aamsestraat. Dit verkeer zal zich ongeveer 50/50 verdelen richting het westen (centrum / Rijksweg Noord / Rijksweg Zuid) en oosten (Westeraam/ Aamse poort/ A325). Dit betekent 277 motorvoertuigbewegingen per weekdag op het oostelijke deel en het westelijke deel van de Nieuwe Aamsestraat.

Vanwege onder andere de ontwikkeling van het MFSC zal de hoeveelheid autoverkeer op de Nieuwe Aamsestraat 8.063 mvt/etmaal worden. Hiermee wordt de voorkeurswaarde qua verkeersaantallen overschreden (6.000 mvt/etmaal), maar de grenswaarde (10.000 mvt/etmaal) niet. Dit is overigens in de huidige situatie ook al het geval.

De berekende toekomstige verkeersgeneratie kan acceptabel worden geacht en zal niet tot onevenredige verkeerskundige belemmeringen leiden. Voor de realisatie van het MFSC zijn geen aanvullende verkeerskundige maatregelen nodig.

Voetgangers en fietsers

In het verkeerskundig onderzoek is ook de verkeerssituatie voor voetgangers en fietsers onderzocht.

Voor voetgangers is gekeken naar de verbindingen met andere functies binnen loopafstand, die van het MFSC gebruik kunnen gaan maken (onderwijsvoorzieningen). De conclusie is dat de bestaande voorzieningen voor voetgangers in de meeste gevallen voldoende zijn en in veel gevallen breder zijn dan de landelijke richtlijnen voorschrijven. Er zijn enkele aandachtspunten opgenoemd. Hierin is een verbetering in de toekomst wenselijk, maar het betreft geen zodanige knelpunten dat dit aan de realisatie van het MFSC in het plangebied in de weg staat. Het plangebied zal voor voetgangers via meerdere kanten bereikbaar zijn.

Ook voor fietsers wordt het plangebied aan meerdere kanten ontsloten. Bestaande fietsroutes liggen aan alle kanten op korte afstand. De conclusie is dat de locatie goed wordt ontsloten voor fietsverkeer en dat de fietsvoorzieningen voldoen aan de vereiste basiskennmerken.

Ten aanzien van de verkeerssituatie voor langzaam verkeer zijn er geen belemmeringen voor de

realisatie van het plan.

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Het plangebied is aangemerkt als 'centrum' binnen de kern Elst. In het verkeers- en parkeeronderzoek in Bijlage 13 is een berekening van de benodigde parkeeropgave opgesteld.

In de toekomstige situatie is er sprake van een multifunctioneel sportcentrum met een omvang van ca. 7.900 m² bvo. Dit bestaat uit een overdekt zwembad (oppervlakte bassin ca. 612 m²; totaal ca. 1.550 m² bvo inclusief bijbehorende ruimten, zoals kleedkamers) en de binnensportvoorziening (totaal ca. 5.700 m² bvo inclusief algemene ruimten, ondersteunende horeca, e.d.). De algemene ruimten worden toegerekend aan de hoofdfunctie, de binnensportvoorziening.

Autoverkeer

Op basis van de voorgaande uitgangspunten is hieronder de parkeerberekening voor auto's weergegeven:

Functie	Omvang	Norm	Parkeerbehoefte
Zwembad overdekt	612 m ² bassin	11,7 p.p. / 100 m ² bassin*	72 p.p.
Sporthal	5.700 m ² bvo	1,8 p.p. / 100 m ² bvo	103 p.p.
Totaal			175 p.p.

**in de Nota is geen parkeernorm voor deze functie in het centrum opgenomen. Daarom is uitgegaan van de maximale norm in het centrumgebied op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381).*

In de toekomstige situatie met het multifunctioneel sportcentrum en zwembad zijn dus 175 parkeerplaatsen nodig. De parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Er wordt bij het opstellen van het ontwerp rekening gehouden met dit aantal parkeerplaatsen. Binnen de multifunctioneel in te richten buitenruimte kan hiervoor voldoende ruimte worden gereserveerd gezien de omvang van het plangebied.

Voor evenementen in het sportcentrum zou het nieuwe parkeerterrein aan de Kloosterstaat (bedoeld voor patiënten en bezoekers van het ziekenhuis, maar openbaar in de avondperiode en de weekenden) en de bestaande P&R-garage gebruikt kunnen worden als extra parkeercapaciteit. Beide parkeervoorzieningen hebben tijdens de drukke momenten van het multifunctioneel sportcentrum, zaterdag en zondag, een lage bezetting. Met voldoende uitwijkmogelijkheden tijdens evenementen zal er geen parkeeroverlast ontstaan in de omgeving. Benutting van deze parkeervoorzieningen is echter niet nodig om aan de parkeernormen te voldoen.

In de planregels is ter waarborging een parkeerregeling opgenomen, die inhoudt dat voldoende parkeerplaatsen binnen de bestemming moeten worden gerealiseerd. Hieraan wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst.

Fietsparkeren

Functie	Omvang	Norm	Fietsparkeerbehoefte
Zwembad overdekt	612 m ² bassin	20 p.p. / 100m ² bassin	122 p.p.
Sporthal	5.700 m ² bvo	2,5 p.p. / 100 m ² bvo	143 p.p.
Totaal			265 p.p.

Op basis van het programma van het MFSC zijn er 265 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Er wordt bij het opstellen van het ontwerp rekening gehouden met dit

aantal fietsparkeerplaatsen. Binnen de multifunctioneel in te richten buitenruimte kan hiervoor voldoende ruimte worden gereserveerd gezien de omvang van het plangebied.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

5.15 Duurzaamheid

De gemeente Overbetuwe streeft naar een energie- en CO₂-neutraal MFSC in gebruik. Dit vormt een uitvoeringsaspect, waaraan in de aanbesteding voor de nieuwbouw criteria worden gesteld. De aannemer wordt uitgedaagd een zo duurzaam mogelijk MFSC te realiseren. Keuzen dienen gemaakt te worden die in de basis gericht zijn op energiebesparing. (Toekomstige) investeringen in energie-opwekking dienen het MFSC verder te kunnen verduurzamen, evenals bijvoorbeeld een groen dak. De aannemer dient hoogwaardige materialen te gebruiken die lang meegaan en/of circulair zijn. Duurzame energievoorzieningen op het dak zijn ook mogelijk; op de grond zijn deze met het oog op een efficiënt ruimtegebruik niet wenselijk in het plangebied.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkeling (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Elst, multifunctioneel sportcentrum' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn enkele verschillende opgenomen, namelijk 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is één bouwvlak opgenomen. Tot slot zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waterstaat - Waterlopen' opgenomen.

De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. De stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden zijn vastgelegd in de bouw- en gebruiksregels, maar daarbinnen is enige mate van flexibiliteit mogelijk. Er is gekozen voor een maatwerkbestemming 'Gemengd' gezien de specifieke functie die in het plangebied beoogd is. De opbouw van het bestemmingsplan sluit verder aan op de wettelijke en gemeentelijke standaarden.

Bouwplan

Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Gemengd

In het plangebied is grotendeels de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Deze bestemming is het meest passend gevonden vanwege de multifunctionaliteit van de beoogde nieuwbouw. Binnen de bestemming zijn sportvoorzieningen toegestaan, inclusief bijbehorende functies, zoals ondergeschikte (niet-zelfstandige) horeca, parkeren, groen en water.

Binnen de bestemming is één bouwvlak opgenomen. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervoor zijn de maximale bouwhoogten opgenomen in de bouwregels. Een glijbaan is tevens buiten het bouwvlak toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

Verkeer

In het plangebied is een deel van de Nieuwe Aamsestraat en de Regenboog meegenomen. Deze gronden zijn bestemd als 'Verkeer' en mogen worden gebruikt voor onder meer wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervoor zijn de maximale bouwhoogten opgenomen in de bouwregels.

Water en Waterstaat - Waterlopen

Aan de zuidkant van het nieuwe MFSC en ten noorden van de Nieuwe Aamsestraat is een A-watgang voorzien. Hiervoor is de bestemming 'Water' opgenomen. De onderhoudsstrook ten zuiden van deze watgang krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'. De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen in brede zin, alsmede voor duikers, bijbehorende voorzieningen en maximaal één brug voor fietsers/voetgangers.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervoor zijn de maximale bouwhoogten opgenomen in de bouwregels.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' is zoals gezegd opgenomen ter plaatse van de onderhoudsstrook van de A-watgang. Binnen deze bestemming zijn restricties gesteld aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden, die van (negatieve) invloed op het functioneren en onderhouden van de watgang zouden kunnen zijn. Hiervoor is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De belangen van deze dubbelbestemming prevaleren boven die van de onderliggende bestemming.

Waarde - Archeologische verwachting 2

Binnen het plangebied geldt op basis van de gemeentelijke beleidskaart een archeologische verwachtingswaarde (zie ook paragraaf 5.13). Overeenkomstig de archeologische beleidskaart wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen, zolang het plangebied niet is vrijgegeven na het uitvoeren van onderzoek. Binnen deze bestemming gelden beperkingen aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, die de opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dat geval is ook een onderzoeksplicht van toepassing.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan 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.

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.

Algemene gebruiksregels

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

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 onder meer om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering en overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemmingsgrenzen onder nadere

voorwaarden in beperkte mate te wijzigen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle ruimtelijke plannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het 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 gebruikmaken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is, dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in de wet. Er wordt namelijk een nieuw hoofdgebouw mogelijk gemaakt. De gemeente is voor dit project echter zelf initiatiefnemer en is na onherroepelijk worden van het plan volledig eigenaar van de gronden. Een deel van de gronden heeft de gemeente aangekocht. Daarvoor is aanvullend budget beschikbaar gesteld. De gemeenteraad heeft hierover op 18 april 2022 een besluit genomen.

Financiële haalbaarheid

Er zijn geen onvoorziene hoge kosten voor de gemeente te verwachten. Voor de beoogde ontwikkeling is budget beschikbaar gesteld binnen de gemeentelijke begroting. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrijstaat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Voor de ontwikkeling van het gebied Elst Centraal worden door de gemeente regelmatig informatie-avonden georganiseerd, waarbij betrokkenen de gelegenheid hebben om te reageren op de planvoornemens. Hierin is ook de realisatie van het MFSC aan de orde gekomen. Gezien de eerdere participatiemogelijkheden is besloten om geen voorontwerpfase te doorlopen voor dit bestemmingsplan.

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de betrokken overlegpartners gestuurd. Over het waterhuishoudkundig plan heeft in het kader van de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig plan voor Elst Centraal reeds overleg plaatsgevonden.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en door de gemeente van een inhoudelijke reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen & ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Elst, multifunctioneel sportcentrum'. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot één aanpassing in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze zijn eveneens in de genoemde Nota beschreven.

Het plan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Gemengd	10
Artikel 4 Verkeer	12
Artikel 5 Water	13
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	14
Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9 Algemene bouwregels	19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13 Overgangsrecht	23
Artikel 14 Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Elst, multifunctioneel sportcentrum met identificatienummer NL.IMRO.1734.0394ELSTMulfspor-c-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.7 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 binnensportvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van activiteiten gebaseerd op lichamelijke beweging en/of denkvermogen, welke activiteiten geheel of in overwegende mate binnen worden uitgeoefend.

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.

1.18 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca en volumineuze detailhandel zijn hieronder niet begrepen.

1.20 erf

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.21 geaccidenteerd terrein

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 meter.

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.24 geluidswerende voorzieningen

geluidsreducerende constructie of bouwwerk in de vorm van voorzieningen, zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerken of constructies.

1.25 horeca

het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken.

Onder horeca wordt niet begrepen het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie in de vorm van

ceremonies, feesten en partijen.

1.26 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.27 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.28 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons, liftschaften, luchtbehandelingskasten en technische installaties.

1.29 ondergeschikte horeca

horeca, die gerelateerde is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en qua omvang ondergeschikt aan de betreffende (hoofd)functie is.

1.30 ondergronds

onder peil.

1.31 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.32 peil

- a. bij gebouwen: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bestaande hoogte van het aansluitende terrein.

1.33 prostitutie

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.

1.34 raamprostitutie

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.35 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 verdieping

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grond gelegen is/zijn.

1.37 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling gezichtsbepalende gevel(s) van een gebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.38 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. binnensportvoorzieningen;
- b. ondergeschikte horeca met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m²;
- c. parkeervoorzieningen, fietsenstallingen;
- d. ontsluitingen, voet- en fietspaden, verblijfsdoeleinden en terrassen, mede ten behoeve van de omliggende functies;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a en b, mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen;
 2. speeltoestellen maximaal 6 meter bedragen;
 3. verlichting, vlaggenmasten, reclame-objecten, waaronder reclamezuilen, en vergelijkbare bouwwerken, met uitzondering van naar de weg gerichte reclame-objecten, maximaal 10 meter bedragen;
 4. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 meter bedragen;
 5. glijbanen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 15 meter bedragen.

3.2.3 Parkeren

- a. De in lid 3.1 aangewezen gronden mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen deze bestemming voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Het bevoegd gezag bepaalt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan:
 1. een parkeernorm van minimaal 11,7 parkeerplaatsen per 100 m² bassin voor de functie 'binnenzwembad';
 2. voor het overige: de normen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien de bedoelde nota is gewijzigd of vervangen ten tijde van de aanvraag van een omgevingsvergunning, dan is de gewijzigde c.q. nieuwe nota van toepassing;
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en onder b, mits dit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor de parkeer- en verkeerssituatie omgeving.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Gebouwen buiten bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar en doet geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er treden geen onevenredig nadelige gevolgen voor de gebruikers van in de omgeving gelegen gronden op;
- e. er treden geen onevenredig nadelige gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie op.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. veiligheidsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van civieltechnische kunstwerken mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. waterstaatkundige kunstwerken en andere waterstaatswerken;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. vijvers;
- f. duikers, e.d.;
- g. maximaal één brug ten behoeve van voetgangers en fietsers;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen, e.d.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bruggen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in deze bestemming voor het realiseren van bruggen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de realisatie van een brug is wenselijk met het oog op een doelmatige ontsluiting van omliggende bestemmingen;
- b. de realisatie van een brug doet geen onevenredig afbreuk aan het doelmatig functioneren van de watergang en de mogelijkheden tot onderhoud daarvan;
- c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies bij het waterschap ingewonnen.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 200 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

6.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beheer en onderhoud van een watergang.
- b. Bij strijd tussen het belang van de bescherming van de waterlopen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleren de bepalingen van de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen'.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere bestemming(en), mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterlopen;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de waterlopen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

7.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
- e. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

7.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende waterlopen; en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van het waterschap Rivierenland is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 5 m.

9.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

11.2 Nadere voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 11.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid sub a met maximaal 10%;
- c. dit lid sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Elst, multifunctioneel sportcentrum.



Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl