

***Rapport ambtshalve wijzigingen en zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan***

Elst, multifunctioneel sportcentrum

Vastgesteld door de raad op 19 maart 2024
Registratienummer: 2023-041465

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpwijzigingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, multifunctioneel sportcentrum. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw multifunctioneel sportcentrum met sportzalen en een zwembad, met alle benodigde voorzieningen, juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpwijzigingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in Hét Gemeentenieuws op woensdag 15 november 2023. Eenieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 15 november 2023 tot en met woensdag 27 december 2023 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting:

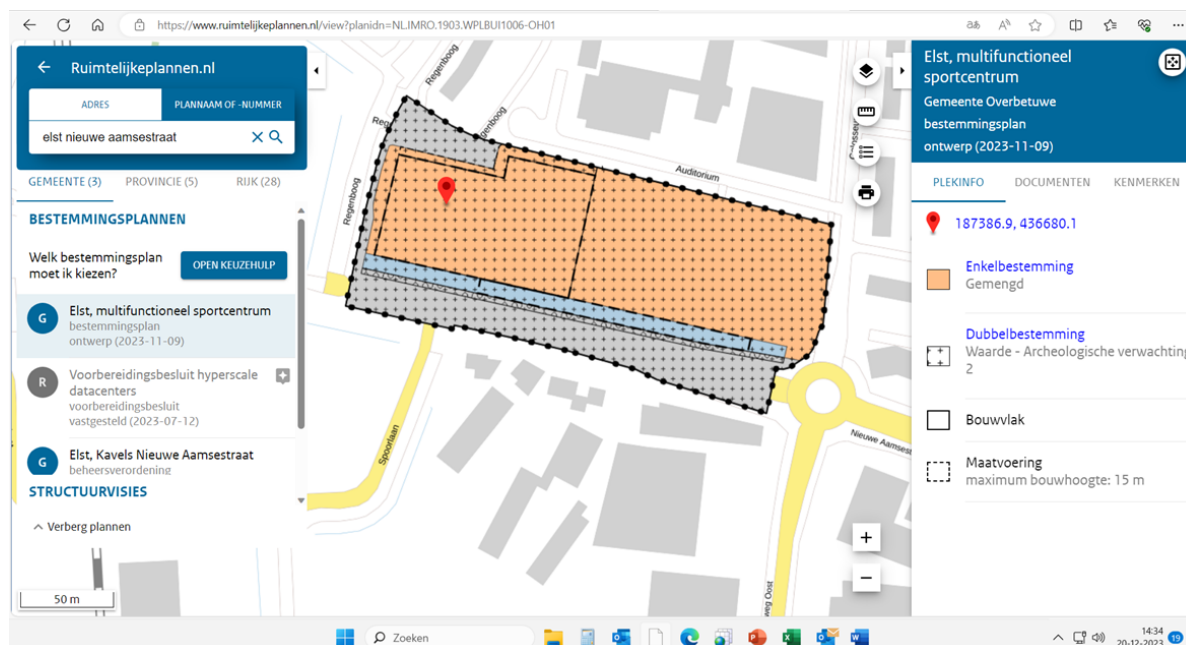
De indiener geeft aan dat zij de bouwhoogte en het bouwvlak niet kunnen vinden op de tekening. Ook is volgens de indiener is niet aangegeven in het bestemmingsplan hoe gekomen is tot 175 p.p. Ook wordt de exacte locatie van parkeerplaatsen niet aangegeven. De indiener leest in het plan dat wordt aangenomen dat er voor de locatie sprake is van piekmomenten die alleen in het weekend plaatsvinden, en stelt dat dit niet zomaar aangenomen kan worden. Daarnaast geeft de indiener aan dat artikel 4.2.1.b van de regels niet taalkundig juist is.

Binnen de bestemming Water is een zone aangegeven voor ontsluiting van het terrein op de Nieuwe Aamsestraat. Eerder in het traject zou met de indiener zijn gecommuniceerd dat de ontsluiting via het Auditorium op het Colosseum zou worden gerealiseerd. De indiener stelt dat een ontsluiting via de Nieuwe Aamsestraat gevaarlijker is i.v.m. het kruisen van het tweezijde fietspad, en ook extra druk geeft op een nu al drukke weg. Daarnaast zou deze ligging van de uitrit ook hinder veroorzaken voor de indiener als gevolg van inschijnende koplampen in de woning(en).

Ten slotte stelt de indiener dat voor het bestemmingsplan geen nieuw mobiliteitsonderzoek uitgevoerd is. In het onderzoek verkeer en parkeren wordt uitgegaan van de cijfers uit het mobiliteitsonderzoek Rijnstate. Dit in dit onderzoek werd uitgegaan van woningbouw op de locatie van het plangebied, en werd dit gebied ontsloten via het Auditorium. Ook stelt de indiener dat het onderzoek slechts een prognose bevat van de verkeersgeneratie als gevolg van het ziekenhuis, en dat sinds de ingebruikname van het ziekenhuis niet gecontroleerd is of deze prognose ook klopt. De indiener merkt hierbij op dat het wegverkeer rond het ziekenhuis sindsdien sterk is toegenomen. Daarnaast stelt de indiener dat de huidige ontsluiting van het ziekenhuis in de bocht van de Nieuwe Aamsestraat “een gedrocht” is die al tot een aantal gevaarlijke situaties heeft geleid. De indiener stelt dat nieuw mobiliteitsonderzoek op basis van de huidige situatie noodzakelijk is voor deze ontwikkeling.

Reactie:

Bouwvlak en bouwhoogten zijn in het bestemmingsplan wel aangegeven, ook online. Zie ook schermopname hieronder, genomen op 20 december 2023, waarop de maximum bouwhoogte is af te lezen. De maximum bouwhoogte is 15 meter.



De berekening van de behoefte aan parkeerplaatsen is opgenomen in bijlage 12 bij de toelichting bij het bestemmingsplan. De definitieve ligging van deze parkeerplaatsen wordt in de bestemmingsfase niet vastgelegd. De ligging van de parkeerplaatsen en de rest van de inrichting van het openbaar gebied in het plangebied wordt nog nader uitgewerkt. Gebaseerd op de hoeveelheid aan niet bebouwd oppervlak in het plangebied kunnen deze parkeerplaatsen hier gerealiseerd kunnen worden. De verwijzing naar piekmomenten in paragraaf 3.2 en 5.14 van de toelichting van het plan is niet juist, hier worden evenementen mee bedoeld. Voor reguliere piekmomenten gedurende de week is voldoende parkeercapaciteit aanwezig op eigen terrein. Bij grote evenementen die eventueel plaatsvinden in het plangebied, kan de parkeercapaciteit op eigen terrein mogelijk onvoldoende zijn. Dergelijke evenementen zijn echter vergunningplichtig, en bij de vergunningprocedure zal de gemeente er op toezien dat voldoende parkeergelegenheid geregeld wordt door de initiatiefnemer. Daarbij wordt natuurlijk ook gekeken naar de omliggende parkeervoorzieningen, zoals de parkeervoorzieningen bij het station, en op welke momenten deze bezet zijn.

In artikel 4.2.1.b is een woord in de zin weggefallen, deze wordt in de definitieve versie gecorrigeerd. De nieuwe zin wordt “de maximale oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².”

In het mobiliteitsonderzoek voor ziekenhuis Rijnstate in Elst centraal zijn een aantal varianten opgenomen van de toekomstige verkeerscirculatie. Hierin worden varianten genoemd waarin het huidige plangebied deels ontsloten wordt via het Auditorium op het Colosseum, of direct ontsloten op het Colosseum. In een andere variant werd het plangebied ontsloten via de Nieuwe Aamsestraat. Geen van de varianten werd gepresenteerd als een vastgestelde of waarschijnlijke inrichting van het toekomstig gebied.

Op 29 mei 2012 heeft de raad het stedenbouwkundig plan van Elst Centraal vastgesteld. navolgende afbeelding (uitsnede van Woongaard) geeft aan dat toen ook al gedacht was aan toegang vanuit de Nieuwe Aamsestraat naar de Woongaard. Deze inrichting werd ook gebruikt als mogelijke variant in het bovengenoemde mobiliteitsonderzoek.



Op 24 november 2020 heeft het college de Ontwikkelingsstrategie Elst Centraal vastgesteld. Op 26 januari is deze strategie ter kennisname aangeboden aan de raad. In deze Ontwikkelingsstrategie is gekozen voor een toegang vanaf de Nieuwe Aamsestraat naar de Woongaard t.b.v. toegang naar Sport en Educatie en dus nu het MFSC. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de Ontwikkelingsstrategie voor de Woongaard.



In de Ontwikkelingsstrategie is gekozen voor een ontsluiting van dit plangebied direct op de Nieuwe Aamsestraat, en in de procedure van het voorliggende bestemmingsplan is dit altijd het uitgangspunt geweest. Dit is ook duidelijk gecommuniceerd bij de bewonersavonden en andere communicatie over het project.

De stelling van de indiener dat ontsluiting op de Nieuwe Aamsestraat gevaarlijker is dan een ontsluiting via het Auditorium op het Colosseum achtten wij niet juist. Door de vormgeving als in- en uitrit zal autoverkeer voorrang moeten verlenen aan fietsverkeer en zal de snelheid van autoverkeer laag zijn. Bij de uitwerking van de openbare ruimte zal de veiligheid worden geborgd door het vrijhouden van zichtlijnen van het autoverkeer richting het fietspad. Hierdoor ontstaat een veilige situatie voor fietsers op het punt waar bezoekers van het MFSC het fietspad kruisen. De stelling dat deze toename zal leiden tot overlast voor de omwonenden of de bereikbaarheid zal beperken, wordt niet onderbouwd door de indiener. Volgens de berekening van de verwachte verkeersbewegingen in paragraaf 5.14, op basis van de verkeerskengetallen van het CROW, wordt een toename van 554 autobewegingen per werkdag verwacht. In bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat deze hoeveelheid zich op de Nieuwe Aamsestraat verdeelt in 277 autobewegingen richting oosten en 277 richting westen. In dezelfde bijlage is aangegeven dat met deze extra hoeveelheid autoverkeer bovenop de sowieso in de toekomst verwachte 8.063 autobewegingen, de grenswaarde voor dit type weg van 10.000 autobewegingen niet wordt bereikt. De nieuwe Aamsestraat heeft dus voldoende capaciteit om deze extra verkeersbewegingen te verwerken.

Daarnaast staat de ligging van de ontsluiting aan de Nieuwe Aamsestraat nog niet vast. Het bestemmingsplan sluit de aanleg van een ontsluitingsweg aan een andere zijde van het plangebied of meerdere ontsluitingswegen niet uit. De gemeente gaat meerdere opties voor de ontsluiting van het gebied verder onderzoeken, waaronder ook een ontsluiting of gedeeltelijke ontsluiting via het Auditorium op het Colosseum of mogelijk een directe uitrit op het Colosseum. Het doel is om de meest veilige en efficiënte oplossing voor de ontsluiting van het gebied te vinden, en hierbij overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen. De gemeente zal de opmerkingen van de indiener ook meenemen in de uiteindelijke keuze in het inrichtingsplan. In het vast te stellen plan zal de watergang aan de zuidzijde van de Nieuwe Aamsestraat worden ingekort, waarmee een groot deel van de Waterbestemming en de gehele aanduiding 'ontsluiting' aan deze zijde worden verwijderd. Hiermee ontstaat ruimte om deze locatie voor andere doeleinden te gebruiken, zoals parkeren of buitenruimte van de school. Indien na het onderzoek de ontsluiting aan de Nieuwe Aamsestraat gerealiseerd zal worden, zal deze zover mogelijk naar het oosten worden gerealiseerd als de verkeersveiligheid en de inrichting van het terrein toelaten. Ook de opmerking over het risico op inschijnende koplampen zullen wij meenemen in dit proces. Het mogelijk inschijnen van de koplampen zal voornamelijk bepaald wordt door de uiteindelijke exacte ligging van de ontsluiting en de inrichting van de openbare ruimte, wat niet met dit bestemmingsplan wordt vastgelegd. Voor het inrichtingsplan zal in het voorjaar of de zomer van 2024 een eigen participatietraject worden doorlopen.

Er is wel degelijk nieuw verkeersonderzoek gedaan in de vorm van het onderzoek verkeer en parkeren bij het bestemmingsplan (bijlage 12 bij de toelichting). Dit onderzoek is deels gebaseerd op het mobiliteitsonderzoek dat in 2020 is uitgevoerd. Dit onderzoek was echter niet alleen gericht op de gevolgen van het nieuwe ziekenhuis Rijnstate, maar op alle nieuwe ontwikkelingen in het gebied Elst-centraal. In dit onderzoek werd onder andere uitgegaan van de ontwikkeling van 75 woningen in het huidige plangebied. De ontwikkeling van het multifunctionele sportcentrum zal op gemiddelde weekdagen evenveel verkeersbewegingen veroorzaken als de 75 woningen, maar op werkdagen minder verkeersbewegingen veroorzaken. Voor de ontsluiting was in dit onderzoek inderdaad uitgegaan van het Auditorium, in plaats van de nu beoogde ontsluiting van de Nieuwe Aamsestraat. Deze wijziging heeft geen invloed op de hoeveelheid autoverkeer op de Nieuwe Aamsestraat. Verder is er nog geen aanleiding geweest om een tussentijdse controle uit te voeren op de berekende verkeersprognoses.

Dat de verkeersbewegingen over de Nieuwe Aamsestraat toenemen als gevolg van de bouw van het ziekenhuis was al verwacht en berekend in het mobiliteitsonderzoek. Er is echter nog geen sprake van congestie of zeer drukke piekmomenten op de weg die kunnen duiden op een grotere groei dan verwacht in het mobiliteitsonderzoek. Er zijn een aantal incidenten geweest met de ontsluiting van de parkeerplaats van het ziekenhuis na de opening. Hierop zijn door de gemeente een aantal kleine ingrepen uitgevoerd in het gebied om de situatie voor automobilisten duidelijker te maken, zoals het plaatsen van barrières bij de trappen. De gemeente zal de situatie blijven monitoren. Er is naar onze mening nog geen reden voor nog meer nieuw verkeersonderzoek.

Zienswijze 2

Samenvatting:

Deze zienswijze is een kopie van zienswijze 1, met uitzondering van één punt. In deze zienswijze wordt geen opmerking gemaakt over de tekstuele fout in artikel 4.2.1 lid b.

Reactie:

De vragen en opmerkingen van deze zienswijze zijn al beantwoord in de reactie op zienswijze 1.

Zienswijze 3

Samenvatting:

De indiener verzoekt of het zwembad voor 1 of 2 dagdelen per week extra verwarmt kan worden, zodat deze gebruikt kan worden voor watertherapie

Reactie:

Onderwerpen zoals de temperatuur van het zwembad worden niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Voor het multifunctioneel sportcentrum is een programma van eisen opgesteld met de gebruikers, waarvoor een apart participatietraject is doorlopen. In dit programma van eisen is besloten om de mogelijkheid voor extra verwarming niet op te nemen. De projectmanager heeft hierover al contact opgenomen met de indiener.

Zienswijze 4

Samenvatting:

De indiener heeft een groot aantal vragen en opmerkingen opgenomen in de zienswijze. Ten behoeve van de leesbaarheid en bondigheid van deze nota zijn deze vragen en opmerkingen hieronder puntsgewijs opgenomen.

1. De indiener stelt dat zij niet weten wat de hoogte van het pand is. Wat is de hoogte van het gebouw, en de installaties op het dak?
2. De indiener vraagt duidelijkheid over de situering van de ramen in het pand.
3. De indiener vraagt meer informatie over de locaties en de types van de straatverlichting in het openbaar gebied.
4. De indiener vraagt meer informatie over de inrichting van het openbaar gebied.
5. De indiener is tegen de geplande ontsluiting via de Nieuwe Aamsestraat. De indiener verwacht dat hierdoor de drukte van het verkeer zal toenemen, en geeft aan dat het verkeer over de weg al is toegenomen als gevolg van de bouw van het ziekenhuis. De indiener stelt zelfs dat deze extra verkeersbewegingen de bereikbaarheid van hun bedrijf aan de Aamsestraat kan belemmeren, wat grote financiële gevolgen kan hebben. Ook geven de indieners aan dat deze inrit het gescheiden fietspad langs de Nieuwe Aamsestraat zal kruisen, wat volgens de indiener een onveilige situatie oplevert. Daarnaast verwacht de indiener dat de ligging van de uitrit zal zorgen voor inschijnende koplampen in hun woning.

6. De indiener geeft aan dat de wethouder in het verleden belooft is dat hier niet geheid zou worden, alleen geboord. Indiener vraagt zich af of dat nog mogelijk is.
7. In het bp wordt gesproken over 175 pp, de indiener geeft aan dat zij geen berekening terugvinden voor deze pp, en dat in het plan niet is aangegeven waar deze gerealiseerd worden.
8. De intentie is om zonnepanelen op het dak van gebouw te plaatsen, de indiener verwacht dat dit een mogelijke bron van hinder kan worden. De indiener vraagt daarom naar de ligging en inrichting van zonnepanelen.
9. Op het gebouw worden meerdere technische installaties gerealiseerd. De indiener vraagt naar de aard, ligging en hoogte van deze installaties.
10. Voor het initiatief is inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De indiener heeft de documenten bij deze aanvraag opgevraagd, en heeft een aantal vragen over de details van de bouw van het pand. Het gaat hier om het bemalingsadvies, het funderingsadvies, de constructieve uitgangspunten en het rapport ruimteakoestiek.

Reactie:

1. In het bestemmingsplan heeft het pand een maximale bouwhoogte van 15 meter. In de beantwoording van zienswijze 1 is al aangegeven dat deze informatie te vinden is in het bestemmingsplan. Grote technische installaties dienen ook binnen deze maximale bouwhoogte te vallen. In het meest recente ontwerp van het gebouw ligt het dak van het pand deels op 11 meter en deels op 12 meter. Op het dak worden een aantal technische installaties gerealiseerd, deze zullen ook binnen de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan vallen.
2. De positie van de ramen is vastgelegd in het meest recente ontwerp, wij zullen deze delen met de indiener om deze vraag te beantwoorden. De positie van de ramen wordt in het bestemmingsplan niet vastgelegd, deze worden pas in de vergunningprocedure wettelijk vastgelegd.
3. De inrichting van het openbaar gebied is nog niet vastgelegd, deze wordt ook niet binnen het bestemmingsplan vastgelegd. Wij kunnen de vragen van de indiener over de inrichting van het openbaar gebied niet beantwoorden tot het inrichtingsplan afgerond is. Hier volgt in de lente of de zomer van 2024 meer informatie over. Voor het inrichtingsplan zal ook een eigen participatietraject worden gestart.
4. Zie het bovenstaande antwoord bij punt 3.
5. Door de bouw van het multifunctioneel sportcentrum zal het verkeer over Nieuwe Aamsestraat toenemen. De stelling dat deze toename de bereikbaarheid van hun bedrijf zal beperken, wordt niet onderbouwd door de indiener. Volgens de berekening van de verwachte verkeersbewegingen in paragraaf 5.14, op basis van de verkeerskengetallen van het CROW, wordt een toename van 554 autobewegingen per werkdag verwacht. In bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat deze hoeveelheid zich op de Nieuwe Aamsestraat verdeelt in 277 autobewegingen richting oosten en 277 richting westen. In dezelfde bijlage is aangegeven dat met deze extra hoeveelheid autoverkeer bovenop de sowieso in de toekomst verwachte 8.063 autobewegingen, de grenswaarde voor dit type weg van 10.000 autobewegingen niet wordt bereikt. De nieuwe Aamsestraat heeft dus voldoende capaciteit om deze extra verkeersbewegingen te verwerken. De stelling van de indiener dat het realiseren van een in/uitrit over het tweerichtingsfietspad langs de Nieuwe Aamsestraat onveilig is achten wij niet juist. Door de vormgeving als in- en uitrit zal autoverkeer voorrang moeten verlenen aan fietsverkeer en zal de snelheid van autoverkeer laag zijn. Bij de uitwerking van de openbare ruimte zal de veiligheid worden geborgd door het vrijhouden van zichtlijnen van het autoverkeer richting het fietspad. Hierdoor ontstaat een veilige situatie voor fietsers op het punt

waar bezoekers van het MFSC het fietspad kruisen. Daarnaast staat de ligging van de ontsluiting aan de Nieuwe Aamsestraat nog niet vast. Het bestemmingsplan sluit de aanleg van een ontsluitingsweg aan een andere zijde van het plangebied of meerdere ontsluitingswegen niet uit. Zoals vermeld bij zienswijze 1, gaat de gemeente nog verder onderzoeken welke ontsluitingsmogelijkheid voor het verkeer de beste en meest veilige oplossing biedt. Dit wordt op termijn vastgelegd in het inrichtingsplan. De gemeente zal de opmerkingen van de indiener over de verkeersstromen en het risico op inschijnende koplampen ook meenemen in de uiteindelijke keuze in het inrichtingsplan. Een groot deel van de Waterbestemming langs en de gehele aanduiding 'ontsluiting' worden in dit plan verwijderd, wat ruimte biedt om de gronden langs de Nieuwe Aamsestraat voor andere doeleinden te gebruiken. Indien na het onderzoek de ontsluiting aan de Nieuwe Aamsestraat gerealiseerd zal worden, zal zover mogelijk naar het oosten worden gerealiseerd als de verkeersveiligheid en de inrichting van het terrein toelaten. Het mogelijk inschijnen van de koplampen zal voornamelijk bepaald wordt door de uiteindelijke exacte ligging van de ontsluiting en de inrichting van de openbare ruimte, wat niet met dit bestemmingsplan wordt vastgelegd. Voor het inrichtingsplan zal in de lente of de zomer van 2024 een eigen participatietraject worden doorlopen.

6. Het is de wens van de gemeente dat bij de aanleg het pand niet geheid zal worden, juist om overlast voor de omwonenden te voorkomen. De vergunningaanvraag voor de bouw van het pand is inmiddels ingediend, hierin heeft de aannemer aangegeven dat zij wel willen heien in het gebied. Dit is abusievelijk aangegeven in de aanvraag. Wij zullen tijdens het vergunningproces er op toezien dat dit gecorrigeerd wordt, en dat bij de aanleg niet geheid maar alleen geboord zal worden. Het proces van de vergunning is aangehouden voor de duur van de bestemmingsplanprocedure. Meer informatie hierover is opgenomen onder punt 10.
7. De berekening van de behoefte aan parkeerplaatsen is opgenomen in bijlage 12 bij de toelichting bij het bestemmingsplan. De definitieve ligging van deze parkeerplaatsen wordt in de bestemmingsfase niet vastgelegd. De ligging van de parkeerplaatsen en de rest van de inrichting van het openbaar gebied in het plangebied wordt nog nader uitgewerkt. Gebaseerd op de hoeveelheid aan niet bebouwd oppervlak in het plangebied kunnen deze parkeerplaatsen hier gerealiseerd worden.
8. De intentie bestaat om zonnepanelen op het dak te plaatsen. De exacte ligging van deze ligt nog niet vast, maar deze zullen onder een hoek op het dak geplaatst worden, gericht op de zuidzijde. Aangezien deze panelen op het platte dak staan en de panelen naar boven gericht zijn, wordt niet verwacht dat deze overlast zullen veroorzaken door weerkaatsing van het licht.
9. In het meest recente ontwerp worden 2 warmtepompen op het dak voorzien. De exacte hoogte van deze installaties is niet toe te zeggen tot bekend is welke machines hiervoor worden aangekocht, maar deze zal binnen de maximumhoogte van het bestemmingsplan vallen.
10. De vragen die de indiener heeft bij deze documenten zien toe op onderdelen van de vergunningaanvraag. Deze vergunningaanvraag is in december ingediend, vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure. De procedure van deze vergunning is nu aangehouden, totdat de procedure voor het bestemmingsplan is afgerond. Wij kunnen voorlopig nog geen antwoord geven op de vragen van de indiener, aangezien deze toezien op technische onderdelen van de vergunning waarover in het bestemmingsplan geen uitspraken worden gedaan. Zodra de vergunningprocedure wordt afgerond, kunnen wij de indiener antwoord geven op hun vragen.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Zienswijze 1 en 2

- Paragraaf 5.14 wordt aangepast door de verwijzingen naar piekmomenten aan te passen naar “evenementen”. In de tekst wordt ook verder onderbouwd waarom deze evenementen geen parkeeroverlast zullen veroorzaken voor de omwonenden.
- Artikel 4.2.1 lid b van de regels wordt gewijzigd naar “de maximale oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².”

Zienswijze 1,2 en 4

Deze drie zienswijzen zien grote nadelen bij de ontsluiting van het plangebied op de Nieuwe Aamsestraat. Met de bestemming “Water” langs de zuidrand van het plangebied en functieaanduiding ‘ontsluiting’ wordt de indruk gewekt dat al vaststaat dat het plangebied op de Nieuwe Aamsestraat ontsloten wordt, en wordt het gebruik van deze gronden beperkt. Deze waterbestemming is hier nu opgenomen ter bescherming van de nieuwe bovengrondse A-watergang, waarvan tijdens de ontwerpfase werd verwacht dat deze op korte termijn zal worden aangelegd. Nu is echter onduidelijk of dit op korte termijn te realiseren is, en of dit past in de toekomstige inrichting. Daarom is besloten om de toekomstige verlenging van de watergang in het gebied niet in dit bestemmingsplan op te nemen, en dus om de Waterbestemming te beperken tot de bestaande watergang in het gebied. Hiermee zal ook de aanduiding ‘ontsluiting’ uit het bestemmingsplan verdwijnen. Binnen de Waterbestemming wordt één ontsluiting voor voetgangers en fietsers mogelijk gemaakt. De rest van het terrein zal worden bestemd als “Gemengd”. Binnen het nieuwe deel van de bestemming “Gemengd” zal geen bouwvlak of andere aanduiding worden ingetekend.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners n.v.t.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

aanpassing stikstofrapport naar Aeriusmodel 2024

De stikstofberekeningen in het ontwerp bestemmingsplan zijn uitgevoerd met het rekenmodel van 2023. Voor vaststelling van het bestemmingsplan is echter een stikstofberekening op basis van het meest recente rekenmodel noodzakelijk. Daarom is de stikstofberekening van zowel de aanleg als het gebruik opnieuw uitgevoerd op basis van het rekenmodel van 2024. Uit deze berekeningen blijkt dat ook op basis van het nieuwe rekenmodel de stikstofdepositie op natura 2000 gebieden niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/j. Deze nieuwe berekeningen zijn verwerkt in het stikstofrapport.

In een boom aan de zuidoostzijde van het plangebied was een holle boom aanwezig, die mogelijk gebruikt werd als verblijf- of broedplaats door vleermuizen of andere beschermde diersoorten. Er is een onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van deze boom door dieren in het gebied. Dit onderzoek is niet relevant voor het bestemmingsplan, aangezien in deze hoek van het terrein geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd met dit plan waarvoor de boom gekapt zou moeten worden. Dit onderzoek kan echter wel van belang zijn voor de toekomstige ontwikkeling van het openbaar gebied of andere ontwikkelingen in dit gebied. Uit het onderzoek blijkt dat tijdens de onderzoeksperiode de boom niet gebruikt werd door beschermde diersoorten.

aanpassing ligging oostgrens bouwvlak

ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan waren de definitieve grenzen van het gebouw nog niet duidelijk. Het definitief ontwerp is nu afgerond, en het pand is aan de oostzijde te groot voor het bouwvlak. De verbeelding van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast, om voldoende ruimte binnen het bouwvlak te creëren voor het definitieve ontwerp van het gebouw.

Aanpassing legenda verbeelding

Op de verbeelding is een hoogtemaat voor de bebouwing aangegeven, dit is 15 meter voor het gehele bouwvlak. In de legenda van de verbeelding wordt een voorbeeld gegeven van het teken op de kaart voor de maximum bouwhoogte, in dit voorbeeld is de maximum bouwhoogte 18 meter. Deze legenda is geen inhoudelijk onderdeel van het plan van het plan, maar om verwarring te voorkomen wordt het voorbeeld de legenda aangepast naar een maximum bouwhoogte van 15 meter.

Mogelijk maken van ondergrondse opslagkelder

In het ontwerp wordt een ondergrondse kelder verwacht, via deze kelder zal het pand bevoorraadt worden en hier wordt ook een deel van de technische installaties voor het zwembad onder gebracht. Binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan mogen kelders alleen van binnen het pand toegankelijk zijn, zoals standaard is bij veel gebouwen. In overleg met de architect is echter geconcludeerd dat bevoorrading via de begane grond niet praktisch is, en dat bevoorrading via een zijingang de voorkeur geeft. Daarom wordt artikel 8.1.b uit het bestemmingsplan verwijderd, zodat toegang tot de kelder vanaf de buitenzijde van het pand niet langer wordt verboden.

5. Conclusies

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ontvangen, en een mondelinge zienswijze.

De ingediende zienswijzen leiden tot drie aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen door gevoerd (zie subparagraaf 4.3).

Het bestemmingsplan wordt derhalve gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 19 maart 2024.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos