



Elst, De Zuiling 8

Bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: April 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0181ELSTzuiling8-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Elst, De Zuiling 8

Datum

April 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Elst, De Zuiling 8

Bestemmingsplan

Toelichting



Elst, De Zuiling 8

Bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: April 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0181ELSTzuiling8-ONTD

Elst, De Zuiling 8

Datum

April 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Elst, De Zuiling 8

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
3.3 Geluid	16
3.4 Luchtkwaliteit	17
3.5 Bedrijven en milieuzonering	17
3.6 Geurhinder	18
3.7 Bodem en grondwater	18
3.8 Externe veiligheid	18
3.9 Kabels en leidingen	20
3.10 Waterparagraaf	20
3.11 Flora en Fauna	22
3.12 Archeologische waarden	23
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Huidige situatie	25
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	25
4.3 Verkeer en parkeren	26
Hoofdstuk 5 Beschrijving van de bestemmingen	28
5.1 Algemene opzet	28
5.2 Toelichting op de verbeelding	28
5.3 Bestemmingen op de planregels	29
Hoofdstuk 6 Financiële toelichting	31
Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak	32
7.1 Inleiding	32
7.2 Inspraak	32
7.3 Overleg	32
7.4 Vaststellingsprocedure	32
7.5 Beroep	32
Bijlagen toelichting	33
Bijlage 1 Flora en fauna onderzoek	34
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer voert een huisartsenpraktijk in Elst. Omdat initiatiefnemer naast de huisartsenpraktijk ook andere vormen van medische zorg wil aanbieden is het huidige praktijkgebouw niet geschikt. De locatie De Zuiling 8 biedt de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een multidisciplinair medisch centrum waar verschillende vormen van zorg kunnen worden aangeboden (huisarts, prikpost, fysiotherapie e.d.).

Op dit perceel staat momenteel een woning, deze zal worden gesloopt in verband met de staat van de woning. Hierna wordt het perceel herbouwd.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch - planologische mogelijk te maken is voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Zuiling 8 in het westen van de kern Elst. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door De Zuiling. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door het perceel De Zuiling 6, aan de westzijde vormt het perceel De Zuiling 4 de grens. Beide percelen betreffen woonpercelen. De noordgrens wordt gevormd door het perceel Ruiterskamp 62, dit betreft een woning.

Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie K , nummer 3380 en heeft een oppervlakte van circa 1.850 m².

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Elst van de gemeente Overbetuwe. Dit bestemmingsplan is op 22 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en op 20 oktober 2011 geheel onherroepelijk in werking getreden. door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het plangebied voorzien van een bestemmingsregeling, passend bij het toekomstig gebruik van de gronden.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen Wonen en Tuin. Er zijn drie bouwvlakken op het perceel opgenomen. Dit betekent dus dat er 3 (vrijstaande) woningen op het perceel kunnen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is 9 meter.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De gronden zijn daarmee tevens bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleid wat van toepassing is op onderhavig bestemmingsplan. Daarna worden in hoofdstuk 3 de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die van toepassing zijn. Het daarop volgende hoofdstuk bevat de planbeschrijving. De huidige situatie komt hier aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenenergiernetwerk (380 kV) over de grens.

Conclusie

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht, maar heeft door de maat en schaal geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de ministeriële regeling. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als

een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro en Rarro hebben dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Wel dient er een toets plaats te vinden aan de Ladder duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.



Figuur 2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: in voorliggende ontwikkeling gaat het om bestaande huisartsenpraktijk die op een nieuwe locatie wordt gevestigd. De bestaande vraag wordt hiermee dus opgevangen. Daarnaast wordt de praktijk uitgebreid met een aantal andere medische functies, hiermee ontstaat een multidisciplinair medisch centrum die een uitgebreide zorgvraag kan beantwoorden. Dit is in het belang van de hele gemeenschap waarmee er sprake is van een regionale behoefte. Trede 2: de gehele behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Een toets aan trede 3 is dus niet nodig.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Met het Streekplan 'Gelderland 2005; kansen voor regio's' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Het plangebied valt op basis van het Streekplan binnen bestaand bebouwd gebied. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en geoptimaliseerd, waarbij het behoud van karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met open ruimten centraal staat. Met betrekking tot de inrichting van steden en dorpen stelt het streekplan dat de inrichting van een locatie in een stad, dorp, wijk/buurt zo goed mogelijk moet aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Ontwikkelingen als een multidisciplinair medisch centrum passen binnen het bestaand bebouwd gebied. Zodoende vormt het streekplan geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 15 december 2010. De verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden.

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

Ten aanzien van het aspect verstedelijking is het volgende voorschrift (artikel 2.2) opgenomen:

In een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Hierbinnen zijn ontwikkelingen als een multidisciplinair medisch centrum toegestaan.

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het 'Regionaal Plan 2005-2020' is de opvolger van het 'Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005' en is in 2006 door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld met als doel bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en

biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Een voor Elst relevante doelstelling uit het Regionaal Plan is de ontwikkeling van de eigenheid en de identiteit van de kern. Door binnen de kern mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van Elst worden versterkt, dit vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus, toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners.

Het Regionaal Plan signaleert een grote vraag naar landelijke woonmilieus. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de dorpen. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigt hiermee verloren te gaan. Daarom dient met uiterste zorgvuldigheid om te worden gegaan met nieuwbouw in en uitbreiding van kernen.

Conclusie

Een van de kernpunten van beleid is het behouden van de karakteristiek van de kern en duurzame (her)ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen herontwikkeling van woonperceel tot een maatschappelijke voorziening kan gezien worden als het meer optimaal gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het provinciaal en regionaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de hoofduitgangspunten van beleid.

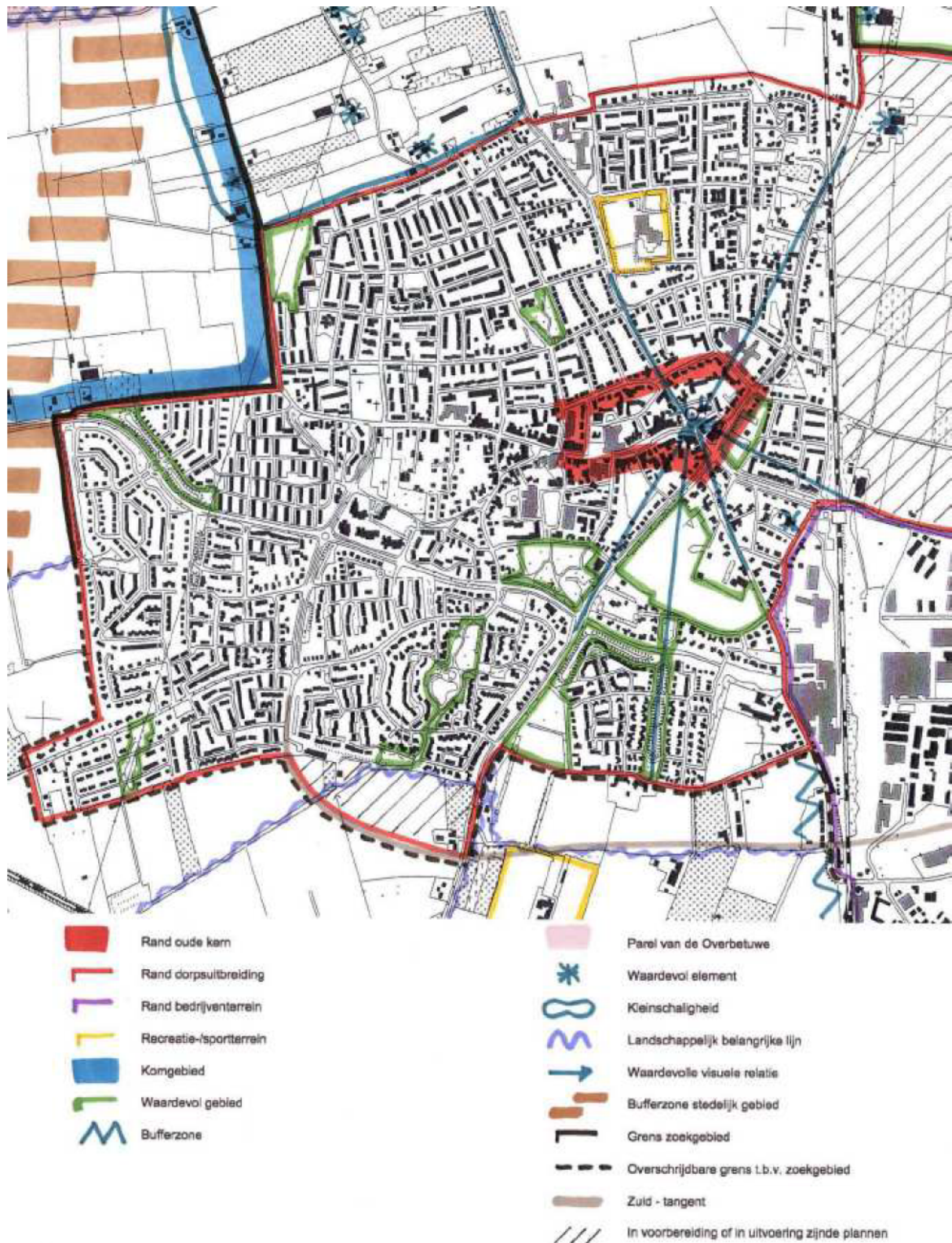
2.3 Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria. De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen.

Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel. Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig.



Figuur 3. Kaart Kademota 'Visie op ruimte': uitwerking landschappelijk kader Elst

Conclusie

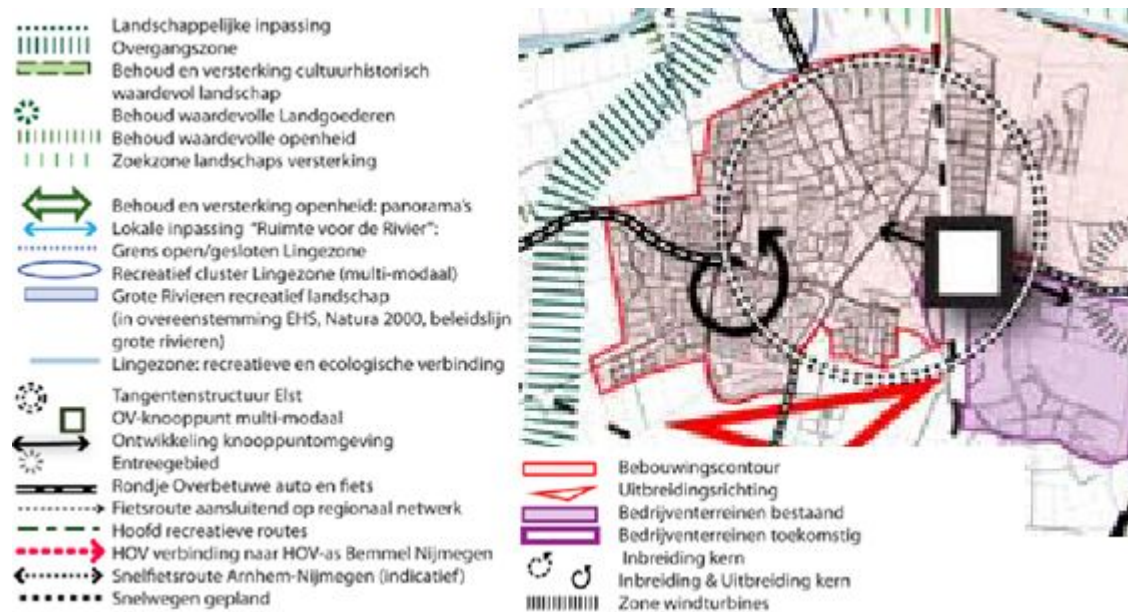
Het plangebied ligt binnen de 'rand dorpsuitbreiding'. Binnen deze 'rand' zijn reeds planologisch geregelde en in voorbereiding zijnde dorpsuitbreidingen als bestaand opgenomen. Binnen deze rand zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Verder zijn er geen bijzondere kenmerken aan het plangebied

toegekend. Hiermee is het onderhavige initiatief in overeenstemming met de Kadernota 'Visie op ruimte'.

Toekomstvisie+

Op 8 september 2009 heeft de raad van de gemeente Overbetuwe de toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt... vastgesteld. De Toekomstvisie+ van Overbetuwe is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De geschetste identiteit kan bijdragen aan het behouden en aantrekken van inwoners en bedrijven. De visie kan mensen inspireren en motiveren die werken aan stedenbouw, sport, ondernemerschap, onderwijs, openbare ruimte, welzijnswerk, etcetera. De visie is tenslotte ook een duidelijke positionering naar andere gemeenten en partners; het geeft Overbetuwe een eigen gezicht in de regio. De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de toekomstvisie zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten. De opgave die is vastgelegd in de toekomstvisie is gebaseerd op een lagenbenadering. Aan deze hand van deze methodiek is aandacht voor de volgende doelstellingen:

- Eigenheid en kenmerken landschap behouden en versterken;
- Parels en panorama's behouden en versterken;
- Zorgvuldige inpassing bij eventueel noodzakelijke dijkverleggingen;
- Linge als drager van structuur;
- Zichtbaar maken en versterken van cultuurhistorische elementen;
- Verbeteren doorstroming verkeer;
- Optimaliseren van het Rondje Overbetuwe;
- Verbeteren en optimaliseren openbaar vervoernetwerk en verbeteren kwaliteit waternetwerken;
- Uitbreiden recreatieve netwerken en snelfietsroute realiseren;
- Groei passend bij het oostelijk en westelijk deel van de gemeente;
- Kwaliteit van de kernen is uitgangspunt bij eventuele groei;
- Waarborgen kwaliteit bedrijventerreinen;
- Diversiteit in werkgelegenheid;
- Voorzieningen bezien in clusters;
- Duurzaamheid;
- Verankeren kwaliteit samenleving;
- Borgen van een sociaal netwerk en impuls leren en ontwikkelen;
- Versterken ontmoeten en cultuur als bindende elementen.



Figuur 4. Uitsnede kaart bij Toekomstvisie +

Conclusie

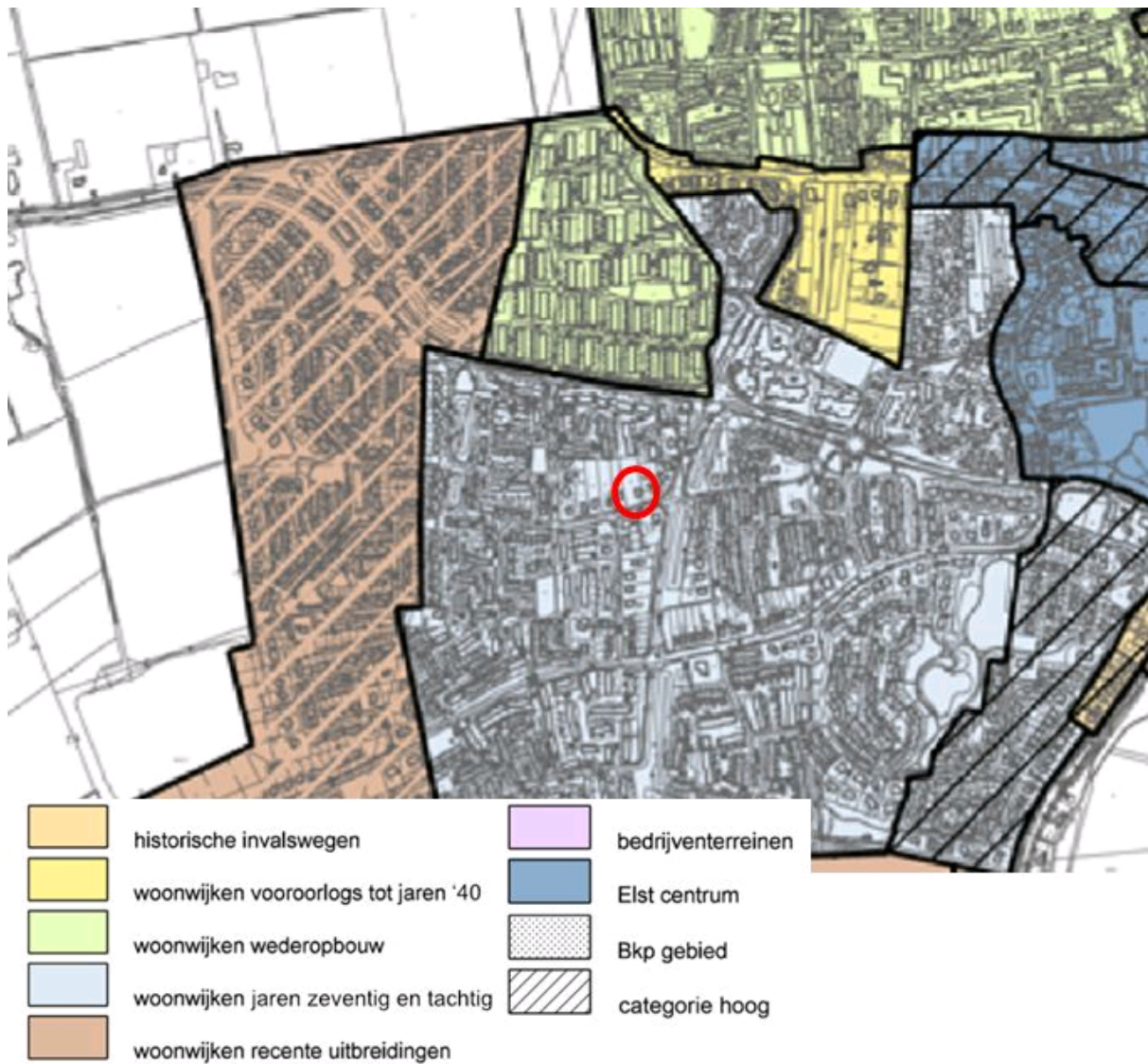
In de Toekomstvisie+ is een visiekaart opgenomen. Op deze visiekaart ligt het plangebied binnen de bebouwingscontour. Binnen deze bebouwingscontour zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk. De ontwikkeling draagt bij aan de (diversiteit) van de werkgelegenheid binnen de gemeente. En er is sprake van meerdere voorzieningen binnen een cluster. Doordat de maat en schaal van de ontwikkeling vergelijkbaar is met de omgeving blijft de karakteristiek van de bestaande bebouwing daarmee behouden. Hiermee is het onderhavige initiatief in overeenstemming met de Toekomstvisie+.

Welstandsnota 2010

De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven.

In principe moet worden voldaan aan de criteria in het hele gebied. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling aan burgemeester en wethouders.

Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met en respect moeten worden getoond voor de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.



Figuur 5. Kaart Welstandsnota

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling ligt in de zone 'woonwijken jaren zeventig en tachtig'. Het is hier van belang dat de belangrijkste karakteristieken van de directe omgeving worden gerespecteerd. Vernieuwing is onder voorwaarden mogelijk. Dit dient dan wel de ruimtelijke kwaliteit van de wijk te versterken. De toetsing van de gebouwen aan het welstandbeleid vindt plaats buiten het bestemmingsplan om.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreft hier de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: bodem, geluid, bedrijvigheid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en monumenten en verkeer en parkeren.

Bij de vervaardiging van het voorliggende plan is er in principe van uit gegaan dat de situatie, zoals die zich tot op heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd. Dit betekent dat een uitgebreid onderzoek achterwege kan blijven. Niettemin wordt het wenselijk geacht om aan een aantal aspecten nader aandacht te schenken. Voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden geldt dat bij gebruikmaking van de bevoegdheid indien noodzakelijk onderzoek plaatsvindt naar de diverse aspecten.

3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden een nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze planologische ontwikkeling kan worden geschaard onder de noemer 'de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Een dergelijk project staat op de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een overschrijding van deze drempelwaardenlijst wanneer de oppervlakte minder dan 100 hectare bedraagt, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Op grond van de lijst D van het besluit m.e.r. hoeft er dus geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 3.11 Flora en Fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.
3. In Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

3.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Wegverkeerslawaaï

Een multidisciplinair medisch centrum is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeerslawaaï hoeft niet te worden uitgevoerd.

Geluid inrichtingen

Uit paragraaf 3.5 blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor het parkeerterrein (met betrekking tot het aspect geluid, bedrijven en milieuzonering). Er heeft een akoestisch onderzoek (bijlage 2 van de toelichting) plaatsgevonden waarin de geluidsbelasting op de gevels van de relevante woningen in de omgeving is onderzocht.

- Dagperiode

Om geluiden van het dichtslaan van autoportieren te dempen is gerekend met (gedeeltelijk) geluidsschermen tussen de meest belaste woningen en de parkeerplaatsen. Bij de berekeningen is uitgegaan van akoestisch gesloten schermen van 3 meter hoog en met een massa van tenminste 10 kg/m².

- Avondperiode

Het is zaak het gebruik van de parkeerplaats te reguleren. Hiermee wordt bedoeld dat auto's zover mogelijk van de woningen worden af geparkeerd. Daarnaast is er in het onderzoek gerekend met een overkapping over de eerste vijf parkeerplaatsen, gelegen aan de achterzijde van de huisartsenpraktijk.

Uit het onderzoek blijkt dat met gereguleerd gebruik van de parkeerplaatsen en het realiseren van een parkeeroverkapping en schermen kan worden voldaan aan de eisen die gesteld worden in het Activiteitenbesluit. Indirecte hinder, veroorzaakt door komende en gaande bezoekers blijft ruimschoots beneden de richtwaarde van 50 db(A) etmaalwaarde.

Op grond van het onderzoek geluid inrichtingen kan worden geconcludeerd dat, indien de genoemde maatregelen worden opgevolgd, het gebruik van het parkeerterrein valt binnen de gestelde normen. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de geluidsschermen en de overkapping, de laatste met een aanduiding op de verbeelding. De regels bepalen dat deze geluidwerende voorzieningen gerealiseerd moeten zijn alvorens de parkeerplaatsen in gebruik mogen worden genomen. Dit betekent ook dat er gemotiveerd wordt afgeweken van de richtafstand van 30 meter met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Een multidisciplinair medisch centrum als zodanig valt niet onder de hierboven genoemde lijst met categorieën van gevallen. Echter, vanuit het oogpunt van de verkeersaantrekkende werking die de ontwikkeling genereert kan worden vastgesteld dat deze kleiner is dan de gevallen die in de lijst genoemd worden. Ter illustratie: een woonwijk bestaande uit 1.500 woningen en een ontsluitingsweg is één van deze gevallen. Een dergelijke ontwikkeling kent een verkeersaantrekkende werking die een veelvoud is in vergelijking met de verkeersaantrekkende werking van het medisch centrum. Om die reden kan worden vastgesteld dat voorliggende ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit/

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten². Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Een multidisciplinair medisch centrum wordt niet als zodanig genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Vergelijkbare functies als een artspraktijk of een kliniek worden wel genoemd en vallen onder milieucategorie 1, aan deze milieucategorie is een richtafstand van 10 meter gekoppeld. Er worden parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van het multidisciplinair medisch centrum. Een autoparkeerterrein valt in milieucategorie 2. Aan die milieucategorie is een richtafstand van 30 meter gekoppeld.

Deze richtafstanden gelden van de perceelsgrens van het bedrijf tot aan het bouwvlak van een naastgelegen gevoelige functie. Aan weerszijden en de noordzijde van De Zuiling 8 liggen woningen op korte afstand van de perceelsgrens. De afstand tot de woning De Zuiling 6 is circa 14 meter. Met betrekking tot het multidisciplinair medisch centrum is de richtafstand ten opzichte van die woning voldoende. Het parkeerterrein maakt onderdeel uit van de inrichting van de artspraktijk. Echter, de dichtbijzijnde woning staat op circa 2 meter, waardoor niet zonder meer gesteld kan worden dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden omdat de richtafstand toeziet op geluid. Dit onderzoek is behandeld in paragraaf 3.3.

3.6 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Conclusie

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

3.7 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Uit de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart blijkt dat de grond in het plangebied onverdacht is. De huidige en toekomstige gebruiksvormen zijn gelijk voor wat betreft de gevoeligheid voor bodemverontreiniging. Bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan is zodoende niet noodzakelijk. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt gevonden in de Woningwet.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.8 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen⁴ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁵ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁶. Voor het vervoer van

gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁷ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen⁸.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart ([www.risicokaart](http://www.risicokaart.nl)) dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de Rijksweg A15 en de Betuweroute worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied bevindt op een afstand van ongeveer 2 km van deze transportroutes. En daarmee ook buiten de aan te houden veiligheidszones voor het plaatsgebonden risico. Er hoeven dan ook geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Groepsrisico

Er is geen sprake van een relevant groepsrisico in de huidige situatie. De geplande ontwikkeling hier geen verandering in brengen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.9 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen.

Binnen het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering voor de ontwikkeling vormen. Ten westen van het plangebied loopt een hoogspanningskabel, het plangebied ligt buiten de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. Deze vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.10 Waterparagraaf

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

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 voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe wij voor de planperiode de uitvoering van acties zien om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GOOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;

- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" 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.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe het Waterplan vastgesteld. In het waterplan 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.

In het waterplan is een RO-attentiekartaal per kern opgenomen.

Watertoets

Het Waterschap Rivierenland heeft het plan beoordeeld en de volgende reactie gegeven: de toename aan verharding als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 693 m². Volgens beleid van het Waterschap Rivierenland kan er éénmalige een vrijstelling van de eerst 500 m² verharding worden toegepast. Dit betekent dat er dan nog 139 m² toename verhard oppervlak gecompenseerd moeten worden.

Op grond daarvan heeft het waterschap aangegeven dat er circa 6 m³ compenserende waterberging (bij berging in oppervlaktewater) moet worden gerealiseerd. Wanneer berging in een wadi-achtige constructie plaatsvindt dan is er sprake van 9 m³ compensatie. De benodigde waterberging zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.11 Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van Natura 2000 gebieden en Ecologische Hoofdstructuur. De ontwikkeling heeft een beperkte uitstraling, waarbij de beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten ondervinden.

Resultaten soortenbescherming

Uit het flora-en faunaonderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat er nesten van huismussen en mogelijk nesten van de gierzwaluw in het pand kunnen voorkomen en dat pand een mogelijk een functie heeft voor vleermuizen. Voordat het pand kan worden gesloopt moet worden onderzocht of er compenserende maatregelen kunnen worden genomen om deze diersoorten te huisvesten.

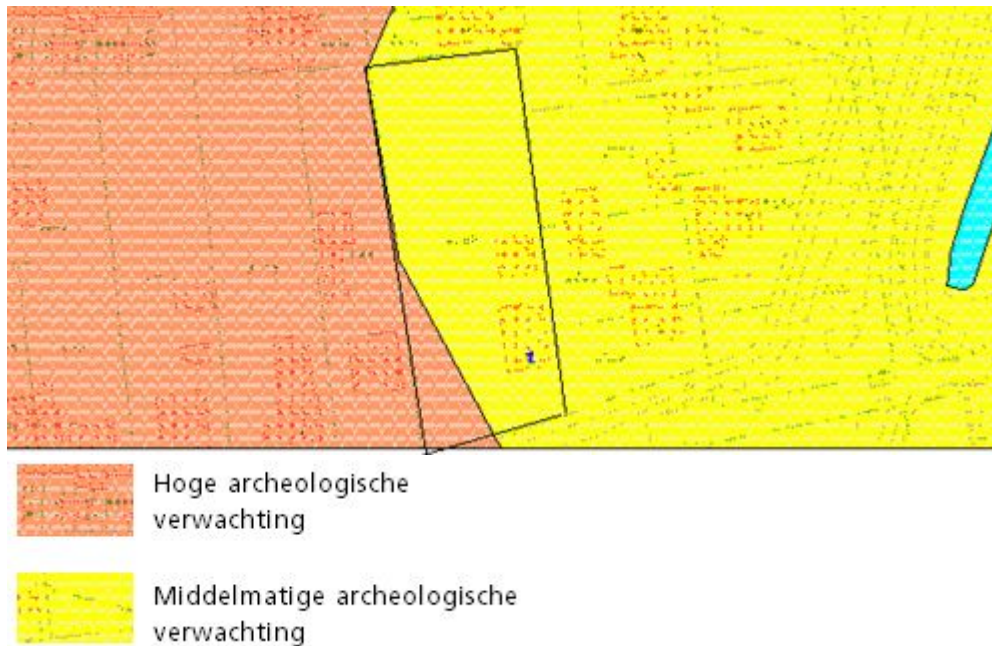
In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt gegarandeerd dat er nader onderzoek wordt uitgevoerd en/of ontheffing bij Dienst Regelingen wordt aangevraagd voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Wanneer uit nader onderzoek blijkt dat compenserende maatregelen moeten worden genomen dan wordt initiatiefnemer verplicht om deze maatregelen uit te voeren.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is de haalbaarheid vanuit ecologisch oogpunt voldoende aangetoond. De bescherming van natuurwaarden is geregeld via de eerder genoemde voorwaardelijke verplichting. Tot slot zal er, afhankelijk van het tijdstip waarop werkzaamheden worden uitgevoerd, rekening moeten worden gehouden met broedende vogels. Vogels die broegen mogen nimmer worden gestuurd.

3.12 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan⁹ en een archeologische beleidsadvieskaart¹⁰ vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.



Figuur 6. Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Overbetuwe

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart is het volgende te constateren:

Het plangebied ligt voor het overgrote deel in een zone met een middelmatige archeologische verwachting. Dit betreft de archeologische verwachting categorie 5. Bij verstoringen dieper dan 30 centimeter en groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek verplicht. Een klein deel van het plangebied ligt in de zone met een hoge archeologische verwachting. Dit betreft de archeologische verwachting categorie 4. Bij verstoringen dieper dan 30 centimeter en groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek verplicht.

Bovenstaand is met het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' in het bestemmingsplan verankerd. Door deze dubbelbestemmingen worden (eventuele) archeologische waarden beschermd. Een initiatiefnemer tot bodemverstoring dient immers door de dubbelbestemming in bepaalde gevallen aan te tonen dat geen archeologische belangen worden geschaad. Dit betekent dat voorafgaand aan bepaalde werkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat archeologische waarden al dan niet aanwezig zijn. Stuit men op archeologische waarden dan dienen, afhankelijk van het belang van dit deel van het bodemarchief, vervolmaatregelen te worden genomen. Deze kunnen bestaan uit beheersmaatregelen waarmee dit deel van het bodemarchief voor de toekomst voldoende wordt veiliggesteld, of vervolgonderzoek.

Binnen de dubbelbestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij deze dubbelbestemming kan worden verwijderd. Dit kan blijken uit archeologisch onderzoek ter plaatse op basis waarvan inzichten gewijzigd kunnen zijn en een aanpassing van deze dubbelbestemmingen

noodzakelijk kan zijn.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan is de haalbaarheid vanuit het oogpunt van archeologie voldoende aangetoond. Wanneer de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouwwerken en andere werken wordt aangevraagd zal worden beoordeeld of er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de WAMZ 2007, art, 53, lid 1 en 2.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

De gemeente Overbetuwe is een gemeente die zich uitstrekt langs de zuidelijke oever van de Neder-Rijn en de noordelijke oever van de Waal. Grote steden in de nabijheid zijn Arnhem en Nijmegen. De gemeente Overbetuwe maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Elst is door de enorme groei van de afgelopen decennia noch een dorp en noch een stad, het is een typische groeikern met bijbehorende problematiek en telt ongeveer 20.000 inwoners. De gehele gemeente Overbetuwe telt ongeveer 46.000 inwoners.

Elst ligt in het rivierenlandschap, een gebied dat een lange tijd een relatief geïsoleerde ligging kende door de aanwezigheid van natuurlijke barrières zoals de Neder-Rijn en de Waal. Maar Elst staat nu onder grote stedelijke druk vanuit Arnhem en Nijmegen.

Kenmerkend voor de kern Elst is de ruime opzet. Er is een groot gevoel van ruimte in het plangebied. De woongebieden van recente perioden delen in dit gevoel van ruimte. Ook in deze gebieden hebben de woningen vaak een grote kavel, staan maatschappelijke functies op een tapijt van groen en zijn er verschillende groene binnenterreinen.

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel De Zuiling 8. Op het perceel staat een woning met bijgebouw, de rest van het perceel is in gebruik als tuin. Behoudens een enkele boom en een heg langs het perceel De Zuiling 4 is er verder geen opgaand groen binnen het plangebied.

In de huidige situatie hebben de gronden de bestemming Wonen en Tuin, overeenkomstig het gebruik

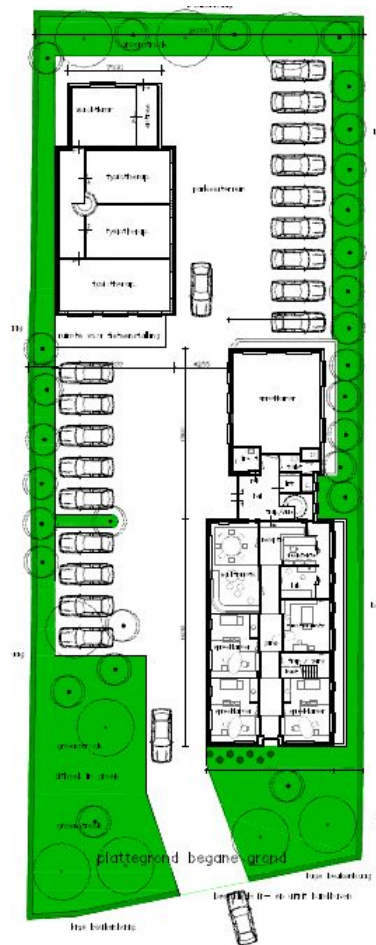
4.2 Voorgenomen ontwikkeling

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven bestaat de ontwikkeling uit de bouw van een multidisciplinair medisch centrum waar verschillende vormen van zorg kunnen worden aangeboden (huisarts, prikpost, fysiotherapie e.d.). Om de bouw mogelijk te maken wordt de huidige bebouwing, de woning en een bijgebouw, gesloopt en later herbouwd.

De herbouw bestaat uit twee gebouwen. Deze twee gebouwen zijn verschillend in omvang. Het grootste gebouw fungeert duidelijk als hoofdgebouw. Om dat te bekrachtigen staat dit gebouw op ongeveer dezelfde locatie als het te slopen woonhuis. De kleinere gebouw staat meer naar achteren. Hiermee wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de twee gebouwen. Hiermee doet de opzet denken aan een de wijze waarop omringende percelen zijn ingericht: een hoofdgebouw met daarachter, zichtbaar, een kleiner bijgebouw.

Het hoofdgebouw bestaat uit 2 lagen en een kap, het bijgebouw uit een laag en een kap. Qua hoogte en bouwwijze voegen de nieuwe gebouwen zich naar de maat en schaal van omringende gebouwen.

Het perceel wordt voorzien van een groene omlijsting. Hiermee worden de randen richting de buurpercelen verzacht. In figuur 7 is een afbeelding opgenomen van de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 7. Impressie van het inrichtingsplan van het multidisciplinair medisch centrum

4.3 Verkeer en parkeren

Parkeren

Ten behoeve van het multidisciplinair medisch centrum geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per behandelkamer (norm voor gezondheidscentrum, bron: Parkeernormen 2014, gemeente Overbetuwe). Er zijn in totaal 8 behandelkamers, er zijn in totaal 19,2 parkeerplaatsen nodig. De gemeente Overbetuwe heeft aangegeven dat er 18 parkeerplaatsen op eigen erf moeten worden gerealiseerd. Deze zijn in de inrichting van het plangebied mee ontworpen. De resterende 1,2 parkeerplaatsen zijn in het openbaar gebied gelegen, dit betreffen bestaande parkeerplaatsen.

Omdat er een woning wordt gesloopt verdwijnt daarmee een parkeerbehoefte die (deels) ook in het openbaar gebied werd opgelost. Deze weggevallen parkeerbehoefte compenseert de resterende 1,2 parkeerplaatsen waaraan het plan, volgens de normen, in moet voorzien.

Verkeer

De ontwikkeling van het multidisciplinaire medisch centrum brengt een bepaalde verkeersgeneratie met zich mee. In onderstaande tabel is deze berekend. De normen zijn afkomstig uit de CROW, gebaseerd op de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en als stedelijke zone is 'rest bebouwde kom' gehanteerd.

Toekomstige situatie	Behandeldkamers	Norm per behandelkamer	Verkeersgeneratie min. - max.
Gezondheidscentrum	8	16,1 - 20,2	128,8 - 161,6
Planologische situatie	Woningen	Norm per woning	Verkeersgeneratie min. - max.
	3 vrijstaand	7,8 - 8,6	57,6 - 64,0
		Vershil (toename)	71,2 - 97,6

Uit de tabel blijkt dat de minimale verkeersgeneratie van het medisch centrum 128,8 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) bedraagt en de maximale verkeersgeneratie 161,6 motorvoertuigen per etmaal. Als hier de planologische situatie, op basis van het vigerende bestemmingsplan, in mindering wordt gebracht blijft er sprake van een toename van tussen de 71,2 en 97,6 mvt/etmaal.

Het perceel wordt ontsloten via De Zuiling waarna naar verwachting het overgrote deel van de bezoekers afslaat richting Kerkeakkers. De toename van het verkeer naar aanleiding van de ontwikkeling ruimtelijke gezien acceptabel. In de eerste plaats omdat het gros van de verkeersbewegingen buiten de piekmomenten op deze wegen plaats vinden. Immers, de piekmomenten zijn er in de ochtend en avond als de bewoners naar hun werk en dergelijke gaan. Het gezondheidscentrum is tussen die piekmomenten ook open. Daarnaast is de dimensionering van Kerkeakkers en De Zuiling van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Daarbij wordt opgemerkt dat De Zuiling in feite maar voor een klein gedeelte extra verkeer zal verwerken, namelijk het gedeelte tussen De Zuiling 8 en de kruising De Zuiling/Kerkeakkers.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van de bestemmingen

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Elst, De Zuiling 8' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Hierin wordt het beleidskader uiteengezet en wordt de ontwikkeling onderbouwd. Dit wordt aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming 'Maatschappelijk' te zien. Deze bestemming zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Om te weten wat binnen de bestemming op de verbeelding is toegestaan, dienen de regels hierbij gelezen te worden. De regels en verbeelding zijn derhalve niet los van elkaar te zien.

5.3 Bestemmingen op de planregels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008, de Wabo en het gemeentelijk handboek van de gemeente Overbetuwe. Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat een enkelbestemming en een dubbelbestemming.

Maatschappelijk

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor een multidisciplinair medisch centrum. Hiervoor is een omschrijving in de begrippenlijst opgenomen. Tevens zijn niet-zelfstandige kantoorruimtes (behorend bij en ondergeschikt aan het multidisciplinair centrum) toegestaan.

Bouwen

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De hoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Ondergrondse gebouwen zijn tevens toegestaan.

Waarde - Archeologische verwachting 2 en Waarde - Archeologische verwachting 3

In het plan zijn deze twee dubbelbestemmingen opgenomen, ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemmingen zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemmingen. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemmingen zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling 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 hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, 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 gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Het verzoek is op basis van artikel 6.2.1 Bro een aangewezen bouwplan (de bouw van meerdere, hoofdgebouwen). Bij aangewezen bouwplannen is de gemeenteraad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (via een exploitatieovereenkomst).

De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

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

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 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 alvorens 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.

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat 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. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan en de omvang van het plangebied vindt inspraak niet plaats.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan en de omvang van het plangebied vindt vooroverleg niet plaats.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen van 6 maart 2014 t/m 16 april 2014. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

7.5 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 Bestuursrechtspreek van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bestemmingsplan

Regels



Elst, De Zuiling 8

Bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: April 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0181ELSTzuiling8-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Elst, De Zuiling 8

Datum

April 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Elst, De Zuiling 8

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Maatschappelijk	12
Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachting 2	16
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 3	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 9	Overgangsrecht	25
Artikel 10	Slotregel	26
Bijlage regels		27
Bijlage 1	Parkeemota 2014	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8 met identificatienummer NL.IMRO.1734.0181ELSTzuiling8-ONTD van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8, bestaande uit 1 blad;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

1.7 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van inwerkingtreding van het plan;

1.9 archeologische verwachting

een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.11 architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

1.12 bebouwing:

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

1.13 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.14 bestaand:

- bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandig, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 caravan:

een ruimte waar geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

1.26 evenement:

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week;

1.27 geaccidenteerd terrein:

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

1.30 kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.31 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil;

1.32 maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.33 multidisciplinair medisch centrum:

maatschappelijke voorziening gericht op het verlenen van medische en/of paramedische voorzieningen zoals een huisartsenpraktijk, prikpost en fysiotherapie;

1.34 niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

1.35 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.36 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.37 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

1.38 ondergronds:

onder peil;

1.39 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.40 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en met maximaal één gesloten van de constructie onderdeel uitmakende wand;

1.41 peil:

- voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein: 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;
- voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein;

1.42 prostitué(e):

degene, die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

1.43 prostitutie:

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

1.47 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.48 voorgevelrooilijn:

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, of, voor zover op de kaart een voorgevelrooilijn is aangeduid, de op de kaart aangeduide voorgevelrooilijn, alsmede het verlengde daarvan;

1.49 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, houdende vaststelling van nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot de (achter)perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerks gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het dan jebouwwerk;

2.3 het bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak, gedeelte van een bouwvlak of een gedeelte van een erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.4 de 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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de breedte van bouwpercelen:

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de voorgevelrooilijn;

2.6 de breedte van een bouwwerk:

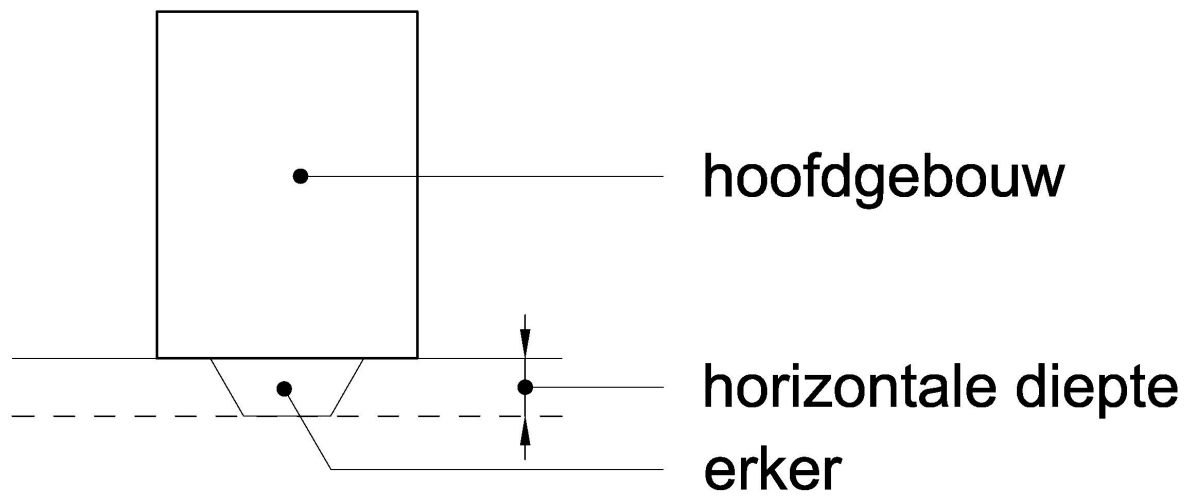
de breedte van bouwwerken wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het bouwwerk);

2.7 de diepte van een bouwwerk:

de diepte van een bouwwerk wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;

2.8 de horizontale diepte van een bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;



2.9 de 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;

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.11

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een maatschappelijke voorziening in de vorm van een multidisciplinair medisch centrum met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte niet-zelfstandige kantoorruimtes;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. evenementen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte aangegeven bouwhoogte;
- d. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

3.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 geldt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen indien er sprake is van een geluidsscherm als bedoeld in 3.4.4 sub b;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.5 Overkapping

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' tevens een overkapping is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een overkapping als bedoeld onder a mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

3.2.6 Overhangende bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ondergrondse gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen 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 omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.2 Nutsvoorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. 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;
- c. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder artikel 3.2.4 onder a, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
- b. de bouwwerken mogen alleen worden opgericht ten behoeve van geluidwerende voorzieningen ten behoeve van de parkeerplaats;
- 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 omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 8.3.

3.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van ruimten voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

3.4.3 *Behoud bestaande bebouwing*

Voor het het perceel gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' dient de bestaande bebouwing gehandhaafd te worden.

3.4.4 *Voorwaardelijke verplichting*

Voorafgaand aan de ingebruikname van de bebouwing dient voldaan te zijn aan de volgende voorwaardelijke verplichtingen:

- a. Aan de eisen van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van waterberging moet worden voldaan. Op eigen terrein moet waterberging door middel van bijvoorbeeld een wadi, doorgroeitegels of halverharding worden gerealiseerd ten behoeve van de opvang van minimaal 9 m3.
- b. Bij de aanleg van parkeervoorzieningen, dienen geluidsschermen en overkappingen voor het parkeren gerealiseerd te worden, zoals beschreven in paragraaf 3.3 van de toelichting en afgebeeld

(indicatief) in bijlage 2 van het akoestisch onderzoek, dat is opgenomen als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

- c. Parkeervoorzieningen, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', mogen alleen in gebruik worden genomen indien een overkapping is gerealiseerd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.3 sub a ten behoeve van het slopen van de aanwezige bebouwing, mits door een onafhankelijk ecologisch adviesbureau middels een rapport is aangetoond dat compenserende maatregelen genomen kunnen worden en/of ontheffing verleend dient te worden door de Dienst Regelingen, zodat negatieve effecten op de gierzwaluwen en huismussen worden voorkomen en de Flora- en faunawet niet wordt overtreden. Aan deze compenserende maatregelen moet voor de sloop van de bebouwing worden voldaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2

4.1 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 te verwachten archeologische resten in de bodem.

4.2 bouwregels

4.2.1 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 100 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.

4.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 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 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 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 100 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.

4.3 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.

4.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 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 100 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.

4.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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.

4.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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 Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

4.4.4

Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning 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.

4.4.5

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 4.4.1 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.

4.4.6

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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.

4.5 wijzigingsbevoegdheid

4.5.1

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.

4.5.2

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.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.2 bouwregels

5.2.1 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 500 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.

5.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 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 500 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.

5.3 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.

5.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 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 500 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.

5.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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 Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

5.4.4

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning 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.

5.4.5

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 5.4.1 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.

5.4.6

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.5 wijzigingsbevoegdheid

5.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 3, 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.

5.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 3 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond welke 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 7 Algemene gebruiksregels

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.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

8.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt.

8.3 Afwijking evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in de bijlage bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 het bepaalde in 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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. Het bepaalde onder 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Elst, De Zuiling 8'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

Bijlage regels

Bijlage 1 Parkeernota 2014

Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014



gemeente **Overbetuwe**



Samenvatting

Beleid

In de Toekomstvisie+ is de beleidslijn van de gemeente Overbetuwe voor de komende periode bepaald. Het thema verkeer is verder uitgewerkt in het 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe 2003 – 2013' (GMO). De Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011 zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 2011 bevat een uitwerking van het GMO op het onderdeel parkeernormen.

Waar wordt de Nota parkeernormen voor gebruikt?

Primair wordt de Nota parkeernormen gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen, waarmee de koppeling met de gemeentelijke bouwverordening is gemaakt (art. 2.5.30). Secundair wordt de Nota parkeernormen gebruikt als onderlegger voor herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee een nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Wijzigingen in de Nota parkeernormen 2014

Bij de totstandkoming van de Nota Parkeernormen 2011 zijn de toenmalige parkeerkencijfers van het CROW als vertrekpunt gebruikt. In 2012 heeft het CROW nieuwe, meer gedifferentieerde parkeerkencijfers gepubliceerd in CROW-publicatie 317. In deze Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 zijn de parkeernormen geactualiseerd op basis van de nieuwe CROW parkeerkencijfers.

In deze Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 is een overgangsregeling opgenomen voor lopende initiatieven.

Parkeernormen (auto)

De parkeernormen voor de auto zijn vanuit de landelijke parkeerkencijfers specifiek vertaald naar de situatie in Overbetuwe. In deze Nota Parkeernormen 2014 is hiervoor dezelfde redenering gehanteerd als in de Nota parkeernormen 2011. Deze vertaling is gebaseerd op:

- de Toekomstvisie+;
- de specifieke stedelijkheidsgraad van Overbetuwe;
- het autobezit in Overbetuwe.

Op basis hiervan zijn de volgende keuzen gemaakt die relevant zijn voor de parkeernormen.

Stedelijkheidsgraad

Het CROW hanteert voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad het aantal adressen per vierkante kilometer. Op basis hiervan zou voor de gehele gemeente Overbetuwe de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' gelden. Voor de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011 is daarnaast aansluiting gezocht bij de Toekomstvisie+. Hierin is vastgesteld dat de kern Elst een regionale verzorgingsfunctie en Zetten een subregionale verzorgingsfunctie heeft. Hierbij past de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk'. De overige kernen worden gezien als 'weinig stedelijk' en het buitengebied als 'niet stedelijk'.



Stedelijke zone

Voor het bepalen van de parkeernorm is ook de stedelijke zone (locatie van de ontwikkeling) van belang. Het CROW maakt hiervoor onderscheid in 'centrum', 'schil/overloopgebied', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'.

Gezien de functie van de kernen Elst en Zetten is alleen hier sprake van een 'centrum'. In alle andere kernen is de omvang en functie van het centrum te gering om te spreken van een centrumgebied.

Het hele bestaand bebouwd gebied van alle kernen, uitgezonderd de 2 genoemde centra, wordt dan ook aangewezen als 'rest bebouwde kom'.

Vanwege de relatief beperkte omvang van alle kernen is er geen sprake van een 'schil/ overloopgebied'.

In bijlage 1 is de stedelijke zone 'centrum' voor de kernen Elst en Zetten aangegeven.

Hoogte parkeernorm

Het CROW geeft een minimum en een maximum parkeerkencijfer aan waarbinnen een keuze kan worden gemaakt voor de vast te stellen parkeernormen binnen een gemeente.

Op basis van het relatief hoge autobezit van de inwoners van Overbetuwe (bron CBS) worden de maximale parkeerkencijfers van het CROW binnen Overbetuwe gehanteerd als parkeernormen.

In bijlage 2 is per voorziening en gebiedsindeling de parkeernorm opgenomen.

Afwijking van de parkeernorm

In deze nota worden alternatieven genoemd als door een parkeerbalans aangetoond wordt dat niet aan de parkeernorm op eigen terrein voldaan kan worden. Deze zijn:

- parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte;
- aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- realisatie centrale parkeervoorziening.

Verder is een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen voor de stedelijke zone 'centrum'.

Voor initiatieven die al lopen op het moment van inwerkingtreding van deze Nota, is een overgangsregeling opgenomen.

Parkeernormen (fiets)

Voor het bepalen van de parkeernorm voor de fiets is aansluiting gezocht bij de kencijfers uit de CROW-publicatie 317.

Uit een onderzoek van het Fietsberaad blijkt dat 21% van het totaal aantal verplaatsingen in Overbetuwe per fiets plaatsvindt. Wij scoren hiermee gemiddeld. De CROW-publicatie geeft aan dat in dat geval van het gemiddeld kencijfer als parkeernorm kan worden uitgegaan.

In bijlage 3 zijn de tabellen met de normen voor het fietsparkeren opgenomen.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Status	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Parkeernormen auto	7
2.1 Uitgangspunten	7
2.2 Gebiedsindeling	8
2.3 Hoogte parkeernorm	9
3. Afwijking van de parkeernormen	11
3.1 Parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte	11
3.2 Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte	12
3.3 Realisatie centrale parkeervoorziening	12
3.4 Afwijkingsbevoegdheid	12
3.5 Overgangsregeling	12
4. Parkeernormen fiets	13
Bijlagen	
Bijlage 1: Kaarten stedelijke zone 'centrum'	14
Bijlage 2: Parkeernormen auto 2014	16
Bijlage 3: Parkeernormen fiets 2014	26



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Toekomstvisie+ is de beleidslijn van de gemeente Overbetuwe voor de komende periode bepaald. Het thema verkeer is verder uitgewerkt in het 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe 2003 – 2013' (GMO). Als uitwerking van het GMO op het onderdeel parkeernormen is een Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011 opgesteld. Op 30 augustus 2011 is de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe.

Primair wordt de Nota parkeernormen gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen, waarmee de koppeling met de gemeentelijke bouwverordening is gemaakt (art. 2.5.30). Secundair wordt de Nota parkeernormen gebruikt als onderlegger voor herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee een nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Bij de totstandkoming van de Nota parkeernormen 2011 zijn de toenmalige parkeerkencijfers van het CROW als vertrekpunt gebruikt. In 2012 heeft het CROW nieuwe, meer gedifferentieerde parkeerkencijfers gepubliceerd in CROW-publicatie 317. In deze Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 zijn de parkeernormen geactualiseerd op basis van de nieuwe CROW parkeerkencijfers.

Verder is in deze Nota een overgangsregeling opgenomen voor initiatieven die al lopen op moment van inwerkingtreding van deze Nota.

1.2 Doel

In de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in Overbetuwe. Het uitgangspunt hierbij is dat voor een nieuwe ontwikkeling¹ het aantal parkeerplaatsen vastgesteld wordt dat op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

De Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 bevat parkeernormen die op identieke wijze specifiek toegesneden zijn op de situatie in Overbetuwe als de vorige Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011.

1.3 Status

De Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 heeft de status van een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. Dit heeft tot gevolg dat overeenkomstig deze beleidsregel wordt gehandeld, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen (inherente afwijkingsbevoegdheid, artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

¹ Voor een definitie van 'nieuwe ontwikkeling' wordt verwezen naar paragraaf 2.1



Primair worden de uitgangspunten in deze nota gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen, waarmee de koppeling met de gemeentelijke bouwverordening is gemaakt (art. 2.5.30). In artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening Overbetuwe 2012 staat namelijk dat 'ten behoeve van parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort'. Deze nota is een nadere uitwerking van de term 'in voldoende mate'.

Secundair dienen de uitgangspunten in deze Nota als onderlegger voor herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee planologische ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. In een bestemmingsplan kan een link worden gelegd met deze nota of kunnen de relevante parkeernormen uit de nota worden overgenomen. Parkeereisen voor fiets en auto kunnen worden opgenomen in de regels van een nieuw/herzien bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Eerst zal in hoofdstuk 2 de doorvertaling van de CROW kencijfers voor het autoparkeren naar de parkeernorm voor Overbetuwe gemaakt worden.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 mogelijke alternatieven besproken als een nieuwe ontwikkeling niet aan de parkeernorm voldoet. Tevens is in dit hoofdstuk de overgangsregeling opgenomen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 de norm voor het fietsparkeren behandeld.



2. Parkeernormen auto

De landelijke CROW-richtlijnen geven een minimum en een maximum parkeerkencijfer aan dat gehanteerd kan worden als basis voor de vaststelling van een specifieke parkeernorm. In dit hoofdstuk wordt de analyse weergegeven welke vaste parkeernorm binnen de range tussen minimum en maximum parkeerkencijfer voor de specifieke situatie in Overbetuwe aangehouden zal worden. Deze analyse is identiek aan de analyse die in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011 is opgenomen en op enkele punten geactualiseerd.

2.1 Uitgangspunten

Hoofddoel van het opstellen en hanteren van parkeernormen is het voorkomen van een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Voordat ingegaan wordt op de parkeernormen is het belangrijk enkele uitgangspunten vast te stellen.

Parkeernormen niet van toepassing op de bestaande omgeving

Op parkeervraagstukken (zoals bijvoorbeeld een bestaande parkeerdruk) in een bestaande (woon)omgeving zijn de normen uit deze nota niet van toepassing. De reden hiervoor is dat bestaande (woon)omgevingen ontwikkeld en gerealiseerd zijn op basis van oudere normen. Oplossingen voor deze parkeervraagstukken is maatwerk en in veel gevallen alleen te realiseren met een integrale aanpak, bijvoorbeeld om bij een reconstructie te kijken of extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Parkeernormen wel van toepassing op nieuwe ontwikkelingen

Als uitgangspunt geldt dat nieuwe ontwikkelingen meer parkeerdruk zullen genereren. De normen in deze nota zijn dan ook van toepassing op nieuwe ontwikkelingen:

- nieuwbouw;
- splitsing van een woning in meerdere woningen c.q. wooneenheden;
- gehele en gedeeltelijke verbouwing van een pand met een bestemmingswijziging of -afwijking waarbij het nieuwe gebruik / de nieuwe functie een meer verkeersaantrekkend karakter heeft;
- vergroting van een pand, waarbij de vergroting zal leiden tot een verhoogde vraag naar parkeercapaciteit;
- etc.

Tekort parkeerplaatsen niet compenseren

Bij nieuwbouw ter vervanging van bestaande bebouwing, bij uitbreiding van bebouwing en/of bij een functieverandering is het niet vereist het eventueel bestaande tekort aan parkeerplaatsen te compenseren bij de nieuwe benodigde parkeervoorzieningen. Compensatie is uiteraard wel gewenst en toegestaan.

Afronding naar boven van het aantal parkeerplaatsen

Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt berekend op 1 decimaal achter de komma, net zoals de norm wordt uitgedrukt in 1 decimaal achter de komma. Het totaal aantal parkeerplaatsen wordt, in tegenstelling tot de gebruikelijke afrondingsregels, naar boven afgerond. Een norm van



4,1 wordt dus afgerond naar 5 parkeerplaatsen. Zou de gebruikelijke afrondingsregel toegepast worden dan kan naar verloop van tijd een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan.

Als er 1 parkeerplaats gerealiseerd moet worden dan geldt de norm niet. Op deze wijze wordt voorkomen dat een ontwikkeling met een kleine parkeer aantrekkende werking, zoals een bedrijf aan huis, niet door zou kunnen gaan. Of alleen tegen een relatief grote/dure ingreep.

Huur bestaande parkeervoorzieningen geen optie

Het huren van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving als middel om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor een nieuwe ontwikkeling is geen optie. Deze plaatsen zijn al in het totale aanbod van parkeerplaatsen in een gebied meegenomen.

2.2 Gebiedsindeling

De theoretische parkeernormen bestaan uit een uitgebreide reeks van parkeerkencijfers, met een minimum en een maximum parkeernorm. Deze zijn omschreven in publicatie 317; 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktoberber 2012), waarin onderscheid wordt gemaakt in:

- stedelijkheidsgraad: uiteenlopend van 'zeer sterk stedelijk' tot 'niet stedelijk';
- stedelijke zone: 'centrum', 'schil/overloopgebied', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied';
- type voorziening: wonen, werken, winkelen / boodschappen, sport / cultuur / ontspanning, horeca / (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg / (sociale) voorzieningen en onderwijs.

Stedelijkheidsgraad

Door het CBS worden, aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (het aantal adressen per vierkante kilometer), vijf stedelijkheidsgraden onderscheiden.

Doorvertaling stedelijkheidsgraad naar Overbetuwe

De gemeente Overbetuwe heeft per 20 augustus 2013 een omgevingsadressendichtheid van 742 adressen per km² (bron: CBS Statline). De gemeente Overbetuwe als geheel valt daarmee precies in het midden van de klasse 'weinig stedelijk' (500-1.000 adressen per km²).

Voor een nadere specificering van de stedelijkheidsgraad binnen de gemeente Overbetuwe wordt uitgegaan van de Toekomstvisie+. Hierin is vastgelegd dat Elst een regionale verzorgingsfunctie en Zetten een subregionale verzorgingsfunctie heeft. Voor deze twee kernen wordt dan ook uitgegaan van de iets hogere stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Voor de overige kernen geldt dat ze een minder regionale verzorgingsfunctie hebben, waardoor uitgegaan wordt van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Voor ontwikkelingen in het buitengebied wordt bij het bepalen van de parkeernorm uitgegaan van de iets lagere stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

Stedelijke zone

Voor het bepalen van de parkeernorm is ook de ligging van de locatie van belang.

Zo is uit landelijke parkeerstudies gebleken dat een functie in een centrum een lagere parkeervraag heeft dan dezelfde functie buiten een centrum. Dit komt door het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer. Het CROW maakt voor de parkeernormen onderscheid in 'centrum', 'schil / overloopgebied', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'.



Doorvertaling stedelijke zone naar Overbetuwe

In Elst en Zetten is er sprake van een 'centrum'. In alle andere kernen is de omvang van het centrum te gering om te spreken van een centrumgebied. Voor Elst is aansluiting gezocht bij de plangrenzen van Elst Centrum en Elst Centraal. Voor Zetten is de begrenzing van het 'centrum' de huidige blauwe zone aangehouden.

Vanwege de relatief beperkte omvang van de kernen is er in Elst en Zetten geen sprake van een 'schil/overloopgebied'. De rest van Elst en Zetten, inclusief de overige kernen, zijn dan ook aangewezen als 'rest bebouwde kom'.

In bijlage 1 is geografisch de stedelijke zone 'centrum' voor de kernen Elst en Zetten aangegeven.

2.3 Hoogte parkeernorm

Per voorziening geven de CROW-richtlijnen een minimum en maximum parkeerkencijfer aan, waarbinnen voor de specifieke situatie in Overbetuwe een parkeernorm moet worden gekozen. In dit hoofdstuk wordt een analyse gemaakt welke parkeernorm (minimum, maximum of er tussenin) voor Overbetuwe aangehouden moet worden. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van diverse onderzoeken.

Planbureau voor de Leefomgeving

Het Planbureau heeft een brede (statistische) analyse uitgevoerd naar de relatie tussen autobezit, aantal huishoudens, ruimtelijke- en huishoudenskenmerken en de parkeersituatie en parkeerdruk. Het betreft een landelijk onderzoek, met voor deze parkeernota als belangrijkste conclusies:

- Het autobezit per huishouden is de afgelopen twee decennia met 25 procent toegenomen, maar de ontwikkeling van het aantal parkeerplaatsen is hierbij achtergebleven.
- Het aantal auto's in Nederland zal tot 2030 naar verwachting verder toenemen met 9 tot 50%. Na 2020 zal de groei minder sterk stijgen.
- Ruimtelijke kenmerken hebben maar beperkt invloed op het autobezit. De aanwezigheid van openbaar vervoer en een lage parkeernorm halen mensen niet uit hun auto.
- Op dit moment betalen bewoners en bezoekers geen reële prijs voor het parkeren van hun private auto's in de openbare ruimte.

Doorvertaling naar Overbetuwe

De Toekomstvisie+ geeft aan dat het oostelijk deel van de gemeente een intermediair gebied is in de Stadsregio Arnhem Nijmegen, het westelijk deel van Overbetuwe heeft een meer landelijke functie.

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving geldt voor het oostelijk deel dat de parkeerdruk verder zal gaan toenemen door een te verwachten inhaalslag van het autobezit.

In het westelijk deel geldt dat hier al van een hoger autobezit moet worden uitgegaan. Volgens het Planbureau is het autobezit in de gebieden met een landelijke functie namelijk beduidend hoger dan gemiddeld.



Autobezit

Een belangrijk gegeven om de parkeersituatie te kunnen beoordelen, is het autobezit. Een hoog autobezit leidt immers tot een hoge parkeerdruk. Het autobezit en de groei daarvan in Overbetuwe, provincie Gelderland en geheel Nederland is weergegeven in tabel 1.

Gebied	Autobezit per 1.000 inwoners			Groeipercantage
	2004	2008	2013	
Gemeente Overbetuwe	445	465	508	14,2%
Provincie Gelderland	437	447	472	8,0%
Nederland	427	451	472	10,5%

Tabel 1: ontwikkeling autobezit (CBS 2013)

Als naar het autobezit wordt gekeken ten opzichte van heel Nederland en de provincie Gelderland kan worden geconcludeerd dat de groei in Overbetuwe fors is geweest. Ook het aantal auto's per 1.000 inwoners in Overbetuwe is relatief hoog.

Conclusie

Op basis van voorgaande analyse kan geconcludeerd worden dat het autobezit in Overbetuwe hoog is. Dit blijkt niet alleen uit het feitelijke autobezit maar ook uit het onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving.

In deze Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 zijn dan ook (net als in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011) de maximum parkeerkencijfers uit CROW publicatie 317 overgenomen. Deze zijn in bijlage 2 per voorziening en gebiedsindeling terug te vinden, inclusief de rekenregels en mogelijkheid van dubbelgebruik.



3. Afwijking van de parkeernormen

Als uit de ingediende parkeerbalans en situatietekening blijkt dat het aantal parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden, kan hiervan op drie manieren worden afgeweken:

- parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte (paragraaf 3.1);
- aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte (paragraaf 3.2);
- realisatie centrale parkeervoorziening (paragraaf 3.3).

Verder is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor de stedelijke zone 'centrum' (paragraaf 3.4) en een overgangsregeling voor lopende initiatieven (paragraaf 3.5).

3.1 Parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte

Wanneer in de omgeving van een ontwikkeling nog parkeergelegenheid beschikbaar is, kan wellicht een deel van de parkeerdruk van de ontwikkeling op de omgeving worden afgewenteld. Om die mogelijkheid aan te tonen is een parkeerbalans nodig.

De parkeerbalans moet voor een ruim gebied rond de ontwikkeling bepaald worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met aanwezigheidspercentages en acceptabele loopafstanden zoals die door het CROW worden gehanteerd.

De bezettingsgraad in de omgeving mag, inclusief die van de nieuwe ontwikkeling, niet hoger worden dan 85%. De parkeerbalans moet uitgevoerd worden door een onafhankelijk adviesbureau, waarbij de kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Voert de gemeente dit onderzoek uit, dan zullen de kosten doorberekend worden aan de initiatiefnemer.

Voor het onderzoek worden vaste tijdstippen aangehouden zodat deze vergelijkbaar zijn en gebruikt kunnen worden om de normen te monitoren.

Voor woongebieden

- Woensdag om: 06:00, 11:00, 15:00 en 19:00 uur

Voor winkelgebieden

- Woensdag om: 06:00, 07:00, 08:00, 09:00, 10:00, 11:00 en 15:00 uur
- Donderdag om: 10:00, 11:00, 12:00, 18:00, 19:00, 20:00 en 21:00 uur (koopavond)
- Zaterdag om: 09:00, 10:00, 11:00, 13:00, 15:00, en 17:00 uur



3.2 Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Wanneer de mogelijkheid niet aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen met de bestaande parkeerplaatsen, kan onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Bij het bepalen van een eventuele locatie moet rekening gehouden worden met:

- de door het CROW aangehouden acceptabele loopafstanden
- de kwaliteit van de omgeving mag niet ten koste gaan van de aanleg van parkeerplaatsen.

De kosten voor het realiseren van deze openbare parkeerplaatsen komen geheel ten laste van de initiatiefnemer.

3.3 Realisatie centrale parkeervoorziening

Een dergelijke centrale parkeervoorziening kan mogelijk uitkomst bieden voor ontwikkelingen in een stedelijke zone 'centrum'. Als de mogelijkheden uit paragraaf 3.1 of 3.2 geen soulaas bieden betaalt de initiatiefnemer hierbij een bedrag (per parkeerplaats) aan de gemeente, waarbij de gemeente de verplichting aangaat om binnen 10 jaar het aantal parkeerplaatsen, binnen een straal van 500 meter van de ontwikkeling, te realiseren.

3.4 Afwijkingsbevoegdheid

Wanneer een initiatiefnemer niet kan voldoen om het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, er in de openbare ruimte ook geen mogelijkheden zijn én de centrale parkeervoorziening geen oplossing biedt, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten van de parkeernorm(en) in deze Nota af te wijken. Deze afwijkingsbevoegdheid is beperkt tot de stedelijke zone 'centrum'. Het gaat hierbij dus om ontwikkelingen die niet binnen de (te verwachten) regeling vallen van een centrale parkeervoorziening.

3.5 Overgangsregeling

De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn niet van toepassing in de volgende gevallen:

1. Initiatieven waarvoor het college van burgemeester en wethouders vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota heeft ingestemd met een parkeernorm welke is vastgelegd in een door burgemeester en wethouders geaccordeerd document zoals een stedenbouwkundig plan c.q. programma van eisen / nota van uitgangspunten en/of in een intentie- of exploitatieovereenkomst. In deze gevallen gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in het door burgemeester en wethouders geaccordeerde document.
2. Initiatieven die passen binnen een voorontwerpbestemmingsplan waarvan het college van burgemeester en wethouders vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota heeft ingestemd met ter inzage legging. In deze gevallen gelden de parkeernormen zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
3. Op een aanvraag om omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota en waarop op die datum nog niet is beschikt. In deze gevallen gelden de vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota geldende parkeernormen.



4. Parkeernormen fiets

Het Fietsberaad heeft samen met het CROW in 2010 een landelijk onderzoek naar de behoefte van het aantal fietsparkeerplaatsen gehouden. Het doel hiervan was om betrouwbare normen voor het aantal fietsparkeerplaatsen te bepalen. Dit onderzoek is in twee stappen uitgevoerd:

1. een theoretische benadering die vergelijkbaar is met de bepaling van de norm voor het aantal autoparkeerplaatsen;
2. een toets aan de praktijk.

Het resultaat hiervan is de uitgave "Leidraad fietsparkeren" (CROW publicatie 291 van december 2010). In CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn de fietsparkeerkencijfers uit de 'Leidraad fietsparkeren' geactualiseerd.

De fietsparkeerkencijfers bestaan uit een kencijfer dat gebaseerd is op een gemeente met een gemiddeld fietsgebruik en een minimum en maximum kencijfer. Het minimum geldt voor een gemeente met een zeer laag fietsgebruik en het maximum voor een gemeente met een zeer hoog fietsgebruik. Uit een onderzoek van het Fietsberaad (juni 2010) is naar voren gekomen dat 21% van het totaal aantal verplaatsingen in Overbetuwe per fiets plaatsvindt. Wij scoren hiermee gemiddeld.

Als we naar de korte afstanden kijken (< 7,5 km) groeit het aandeel van de fiets naar 32%.

Doorvertaling naar Overbetuwe

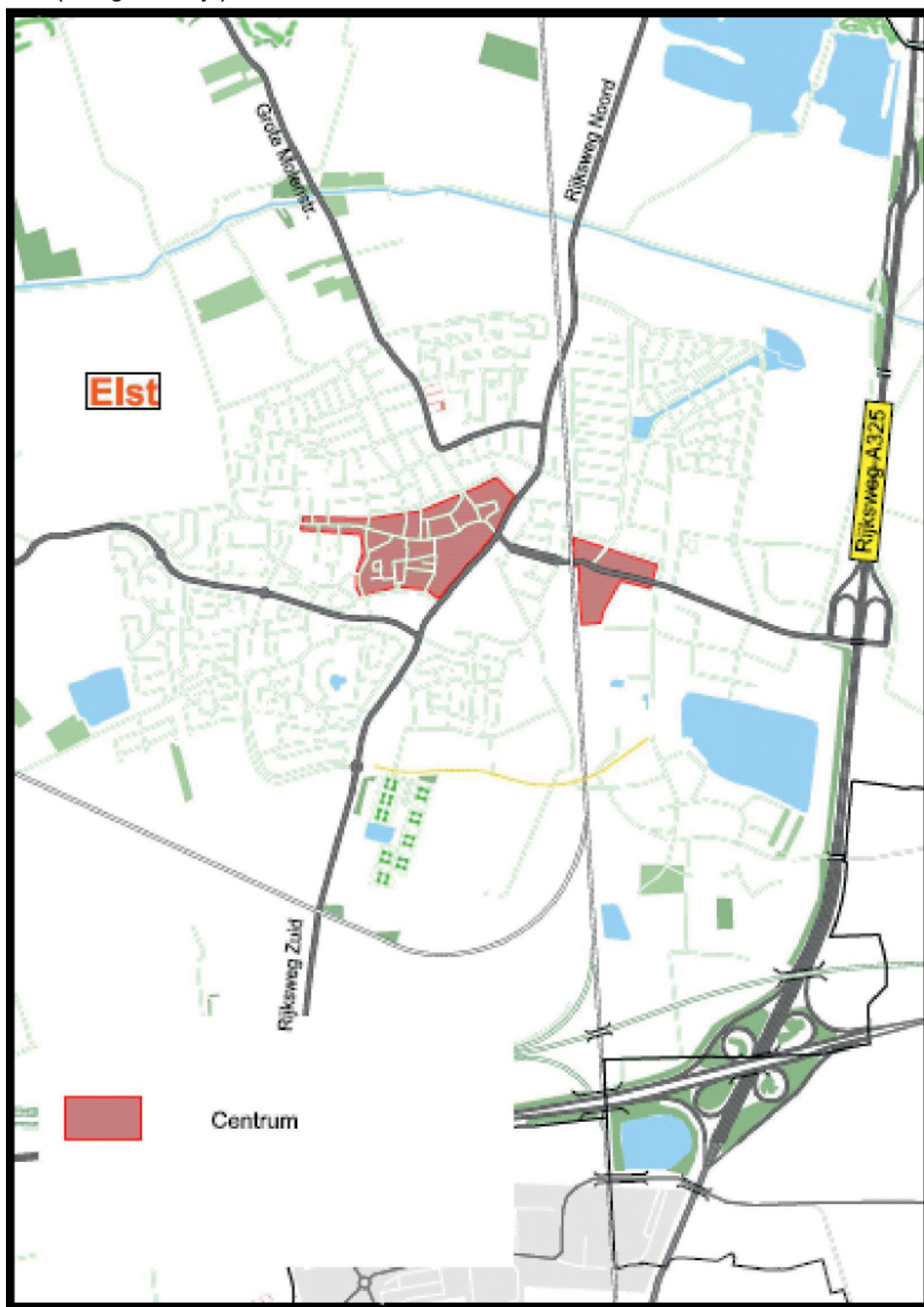
Gezien het feit dat wij voor het aantal verplaatsingen per fiets gemiddeld scoren wordt voor het bepalen van het aantal fietsparkeerplaatsen als uitgangspunt het gemiddelde kencijfer aangehouden.

In bijlage 3 zijn de tabellen met de normen opgenomen. De normen gelden voor solitaire functies en zijn dus niet geschikt voor gebieden met grote menging van functies, zoals winkelgebieden. Het aantal fietsparkeerplaatsen dat nodig is moet voor het hele gebied bepaald worden en niet apart per functie. Om deze reden zullen de kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen ook voor rekening van de gemeente zijn. Bij een solitaire functie zullen de kosten ten laste van de initiatiefnemer komen.



Bijlage 1: Kaarten stedelijke zone 'centrum'

Elst (matig stedelijk)



Zetten (matig stedelijk)



Bijlage 2: Parkeernormen auto 2014

Wonen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Koop, vrijstaand	2,2	2,6	2,7	2,8	0,3 pp/woning	Woning
Koop, 2 onder 1 kap	2,1	2,5	2,6	2,6	0,3 pp/woning	Woning
Koop, tussen/hoek	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, duur	2,0	2,4	2,5	2,5	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, duur/midden	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, midden	1,8	2,2	2,3	2,3	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, goedkoop	1,7	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	Woning
Huurhuis, vrije sector	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Huurhuis, sociale huur	1,7	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, duur	1,8	2,2	2,3	2,3	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, duur/midden	1,7	2,0	2,1	2,1	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, midden	1,5	1,8	1,8	1,8	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, goedkoop	1,5	1,8	1,8	1,8	0,3 pp/woning	Woning
Serviceflat/ Aanleunwoning	1,3	1,3	1,4	1,4	0,3 pp/woning	Woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,6	0,8	0,8	0,8	0,2 pp/woning	Kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2 pp/woning	Kamer

Voor grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW alleen een indeling in bebouwingstypologie. Voor niet-grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW een indeling in prijsklassen. De typologie die het CROW aanhoudt (duur, midden en goedkoop) is te vaag en dient geconcretiseerd te worden. Hiervoor zijn de bedragen aangehouden uit de Provinciale Woonvisie Gelderland 2010-2019. Omdat de provincie 4 prijsklassen aanhoudt is de omschrijving duur/midden toegevoegd.

	Koop	Huur
Duur: boven	€ 250.000,-	boven huursubsidietoelage
Duur/midden: van – tot	€ 200.000,- tot € 250.000,-	-
Midden: van – tot	€ 170.000,- tot € 200.000,-	-
Goedkoop: tot	€ 170.000,-	onder huursubsidietoelage

Verklaring

- Serviceflat/aanleunwoning: zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening.



Parkeren eigen terrein

In de praktijk wordt niet alle beschikbare parkeergelegenheid op eigen terrein als zodanig benut. Daarom worden de volgende berekeningsaantallen aangehouden voor de mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegeteld aan de aanbodzijde. Deze zijn een afgeleide van de waarden zoals opgenomen in CROW-publicatie 317. Een uitzondering hierop is dat wij een garage zonder oprit niet als parkeergelegenheid meerekenen. De ervaring is dat in deze gevallen de garage meer gebruikt wordt als berguimte dan als garage. Verder zijn de afmetingen aangescherpt zodat de parkeerplaatsen een zodanige afmeting krijgen dat deze ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden als parkeerplaats.

Rekenwaarden	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking afmeting
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	Oprit min. 10,5 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 5,0 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,5 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 5,0 meter breed

Winkelen en boodschappen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Buurtsupermarkt	2,9	4,5	5,1	n.v.t.	89%	100 m ² bvo
Discountsupermarkt	4,3	7,5	8,5	n.v.t.	96%	100 m ² bvo
Fullservice supermarkt laag en middellaag prijsniveau)	4,1	6,4	7,2	n.v.t.	93%	100 m ² bvo
Fullservice supermarkt middelhoog en hoog prijs-niveau)	4,6	5,9	6,6	n.v.t.	93%	100 m ² bvo
Grote supermarkt	7,0	8,7	9,6	n.v.t.	84%	100 m ² bvo
Groothandel in levensmiddelen	n.v.t.	7,4	8,1	n.v.t.	80%	100 m ² bvo
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	3,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	82%	100 m ² bvo
Buurt- en dorpscentrum	n.v.t.	4,7	5,0	n.v.t.	72%	100 m ² bvo
Wijkcentrum (klein)	n.v.t.	5,5	5,9	n.v.t.	76%	100 m ² bvo



Wijkcentrum (gemiddeld)	n.v.t.	6,1	6,5	n.v.t.	79%	100 m² bvo
Wijkcentrum (groot)	n.v.t.	6,7	7,1	n.v.t.	81%	100 m² bvo
Kringloopwinkel	n.v.t.	2,1	2,2	2,5	89%	100 m² bvo
Bruin- en witgoedzaken	4,7	8,6	8,9	10,0	92%	100 m² bvo
Woonwarenhuis/ woonwinkel	1,5	2,1	2,2	2,2	91%	100 m² bvo
Woonwarenhuis (zeer groot)	n.v.t.	5,8	5,9	5,9	95%	100 m² bvo
Meubelboulevard/ woonboulevard	n.v.t.	2,6	2,8	n.v.t.	93%	100 m² bvo
Winkelboulevard	n.v.t.	4,4	4,7	n.v.t.	94%	100 m² bvo
Outletcentrum	n.v.t.	11,1	11,4	11,4	94%	100 m² bvo
Bouwmarkt	n.v.t.	2,6	2,7	2,7	87%	100 m² bvo
Tuincentrum	n.v.t.	2,8	2,9	3,1	89%	100 m² bvo
Groencentrum	n.v.t.	2,8	2,9	3,1	89%	100 m² bvo
Weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	0,24	0,24	0,27	n.v.t.	85%	1 m² kraam

Verklaring

- Buurtsupermarkt: kleinere supermarkt (kleiner dan 600 m² winkelvloeroppervlak).
- Discountsupermarkt: relatief laag prijsniveau en serviceniveau, beperkt assortiment (bijvoorbeeld Aldi en Lidl).
- Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau): relatief laag prijsniveau, middelmatig serviceniveau, uitgebreid assortiment, vaak meer dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak (bijvoorbeeld Nettorama, C1000 en Jumbo).
- Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau): hoog prijs- en serviceniveau, uitgebreid assortiment, vaak meer dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak (bijvoorbeeld Plus en Albert Heijn).
- Grote supermarkt: (zeer) uitgebreid assortiment, zeer hoog serviceniveau, verkoopvloeroppervlak groter dan 2.500m² (bijvoorbeeld Albert Heijn XL).
- Groothandel in levensmiddelen: meestal een grootschalige detailhandelsvestiging op een industrieterrein aan de rand van een stad (bijvoorbeeld Makro, Hanos en Sligro).
- Winkelboulevard: Een winkelboulevard of retailpark is een verzameling van meerdere, vaak grootschalige detailhandelsvestigingen op korte loopafstand van elkaar (die in tegenstelling tot een woon- of meubelboulevard niet gericht zijn op een gezamenlijk thema).
- Woonwarenhuis/woonwinkel (overig): Het betreft grootschalige detailhandelszaken die een breed assortiment voeren met betrekking tot het inrichten van woningen in de breedste zin van het woord. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om meubels, verf, behang, accessoires en verlichting. Voorbeelden van dergelijke woonwinkels zijn Kwantum, Profijtmeubel, Trendhopper en Leen Bakker. In verband met het ontbreken van praktijkgegevens wordt aangeraden deze kencijfers ook te gebruiken voor meer gespecialiseerde grootschalige woonwinkels die zich toeleggen op keukens, zonwering, verlichting, bedden, enzovoort.



- **Outletcentrum:** Een outletcentrum bestaat uit een verzameling van meerdere detailhandelsvestigingen op korte loopafstand van elkaar, die gezamenlijk een grootschalig winkelgebied vormen (met een oppervlakte van 5.000 tot 40.000 m² wvo). Een outletcentrum profileert zich meestal met lagere prijzen dan standaardwinkels.
- **Tuincentrum (inclusief buitenruimte):** Het betreft de middelgrote en grootschalige detailhandelsvestigingen (> 1.000 m² wvo) in (perifeer) stedelijk gebied of het buitengebied. Er worden in deze centra ook aanverwante artikelen verkocht, zoals sierartikelen, seizoensartikelen (zoals kerstversiering), accessoires en decoratiemateriaal voor in huis. De buitenruimte is verkoopruimte (voor klanten toegankelijk).
- **Groencentrum (inclusief buitenruimte):** Het betreft kleinere tuincentra (< 2.000 m² wvo) die liggen in (perifeer) stedelijk gebied of het buitengebied. Er worden in beperkte mate aanverwante artikelen verkocht (alleen aan groen gerelateerde zaken, zoals tuingereedschap, materiaal ten behoeve van klein tuinonderhoud en groengerelateerde decoraties). Er worden geen seizoensartikelen (zoals kerstversiering) verkocht. Groencentra zijn meestal kleinere bedrijven met als achtergrond een hoveniersbedrijf of plantenkwekerij, die fungeren als lokaal tuincentrum. De buitenruimte is verkoopruimte (voor klanten toegankelijk).

Opmerking

- **Weekmarkt:** 1m¹ kraam = 6 m² bvo (indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 pp per standhouder extra).
- **Woonwarenhuis:** Kengetallen gebaseerd op vestiging van circa 25.000 m² bvo.
- **Tuincentrum en groencentrum:** oppervlakte inclusief buitenruimte.

Werken	Elst-Zetten		Overige kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom				
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,3	3,1	3,8	3,8	20%	100 m ² bvo
Kantoor(zonder baliefunctie)	1,8	2,3	2,8	2,8	5%	100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf)	0,9	1,3	1,3	1,3	5%	100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,8	2,6	2,6	2,6	5%	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,5	2,1	2,2	2,2	10%	100 m ² bvo



Verklaring

- Commerciële dienstverlening: Kantoren met een baliefunctie.
- Kantoor (zonder baliefunctie): Administratief en zakelijk.
- Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: Bijvoorbeeld loods, opslag of transportbedrijf (relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers).
- Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief: Bijvoorbeeld industrie, laboratorium of een werkplaats (relatief veel werknemers en relatief weinig bezoekers).
- Bedrijfsverzamelgebouw: Mix van kantoren (zonder baliefunctie) en bedrijven.

Opmerking

- Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: exclusief vrachtwagenparkeren.
- Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief: exclusief vrachtwagenparkeren.
- Bedrijfsverzamelgebouw: gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven.

Onderwijs	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Hogeschool	11,3	12,7	12,9	12,9	72%	100 studenten
ROC	5,7	6,8	6,9	6,9	7%	100 studenten
Middelbare school	4,7	5,9	5,9	5,9	11%	100 leerlingen
Avondonderwijs	5,5	7,8	7,8	11,5	95%	10 studenten
*Basisonderwijs	1,0	1,0	1,0		0%	Leslokaal
*Kinderdagverblijf (Crèche/peuterspeelzaal/BSO)	1,1	1,5	1,5	1,6	0%	100 m² bvo

Opmerking

- Kinderdagverblijf: exclusief Kiss & Ride.
- Basisonderwijs: exclusief Kiss & Ride.
- Middelbare school en ROC: bezoekers worden aangemerkt als leerlingen.
- Hogeschool en avondonderwijs: bezoekers worden aangemerkt als studenten.

* Rekenmethode halen & brengen basisonderwijs en kinderdagverblijf

Op www.crow.nl is in het rekenprogramma 'Parkeren en verkeer' een rekensystematiek opgenomen voor het berekenen van de parkeerdruk door halen en brengen bij kinderdagverblijven en basisscholen. Deze is hieronder weergegeven:

- groepen 1 t/m 3: aantal leerlingen x % leerlingen met auto x $0,5^1$ x $0,75^2$
- groepen 4 t/m 8: aantal leerlingen x % leerlingen met auto x $0,25^1$ x $0,85^2$
- kinderdagverblijf: aantal opvangkinderen x % opvangkinderen met auto x $0,25^1$ x $0,75^2$



¹ = reductiefactor parkeerduur

- groepen 1 t/m 3 gemiddeld 10 minuten in periode van 20 minuten = 0,5
- groepen 4 t/m 8 gemiddeld 2,5 minuten in periode van 10 minuten = 0,25
- Kinderdagverblijf gemiddeld 15 minuten in periode van 60 minuten = 0,25

² = reductiefactor aantal kinderen per auto

- groepen 1 t/m 3 = 0,75
- groepen 4 t/m 8 = 0,85
- Kinderdagverblijf = 0,75

Opmerking

Het percentage leerlingen (kinderen) dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 1% en 60%.

Dit is ondermeer afhankelijk van:

- stedelijkheidsgraad (gebied om de locatie);
- stedelijke zone (waar de locatie ligt);
- de gemiddelde afstand naar school.

Gemiddeld ligt het percentage op:

- groepen 1 t/m 3: 36%;
- groepen 4 t/m 8: 13,5%;
- kinderdagverblijf: 50%.

Bij gescheiden aanvangs- en eindtijd van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

Sport, cultuur en ontspanning	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Bibliotheek	0,7	1,4	1,4	1,6	97%	100 m ² bvo
Museum	0,7	1,2	1,2	n.v.t.	95%	100 m ² bvo
Bioscoop	4,2	12,2	12,2	14,7	94%	100 m ² bvo
Filmtheater/filmhuis	3,6	8,9	8,9	10,9	97%	100 m ² bvo
Theater/schouwburg	8,9	11,3	11,3	13,5	87%	100 m ² bvo
Musicaltheater	3,4	4,5	4,5	5,6	86%	100 m ² bvo
Casino	6,2	7,0	7,0	8,5	86%	100 m ² bvo
Jachthaven	0,7	0,7	0,7		-	Ligplaats
Sporthal	1,8	3,1	3,1	3,7	96%	100 m ² bvo
Sportzaal	1,4	3,0	3,1	3,8	94%	100 m ² bvo
Tennishal	0,4	0,6	0,6	0,6	87%	100 m ² bvo
Sportveld (buiten)	27,0	27,0	27,0		95%	Ha. netto terrein
Dansstudio	2,1	6,0	6,0	7,9	93%	100 m ² bvo



Fitnessstudio/sport-school	1,9	5,3	5,3	7,0	87%	100 m² bvo
Fitnesscentrum	2,2	6,8	6,8	7,9	90%	100 m² bvo
Wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	n.v.t.	9,8	9,8	10,8	99%	100 m² bvo
Sauna, hammam	3,0	7,2	7,2	7,8	99%	100 m² bvo
Squashhal	1,7	2,8	2,8	3,3	84%	100 m² bvo
Golfoefencentrum	n.v.t.	53,1	53,1	58,2	93%	centrum
Golfbaan (18 holes)	n.v.t.	106,0	106,0	128,3	98%	18-holes, 60 ha
Bowlingcentrum	2,1	3,3	3,3	3,3	89%	Bowlingaan
Biljart-/snookercentrum	1,1	1,6	1,6	2,0	87%	Tafel
Stadion	0,2	0,2	0,2		99%	Zitplaats
Zwembad overdekt	n.v.t.	12,5	12,5	14,3	97%	100 m² opp. bassin
Zwembad openlucht	n.v.t.	13,9	13,9	16,8	99%	100 m² opp. bassin
Sportveld	27,0	27,0	27,0	27,0	95%	Hectare netto terrein
Stadion	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	99%	zitplaats
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	1,5	2,1	2,1	2,3	98%	100 m² bvo
Kunstijsbaan (400 meter)	n.v.t.	2,8	2,8	3,0	98%	100 m² bvo
Jchthaven	0,7	0,7	0,7	0,7	onbekend	ligplaats
Attractie- en pretpark	12,0	12,0	12,0	12,0	99%	Ha. netto terrein
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	5,6	7,2	7,2	7,6	97%	100 m² bvo
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	6,2	8,1	8,1	8,6	98%	100 m² bvo
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	5,4	7,3	7,4	7,9	98%	100 m² bvo
Manege (paardenhouderij)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,5	90%	Box
Dierenpark	12,0	12,0	12,0	12,0	99%	Ha netto terrein
Volkstuin	n.v.t.	1,5	1,5	1,6	100%	10 tuinen

Verklaring

- Fitnessstudio/sportschool: kleinschaligere voorzieningen (indicatie: circa 750 m² bvo).
- Fitnesscentrum: grotere multifunctionele centra (groter dan 1.500 m² bvo).
- Golfloefencentrum: (ook wel pitch & put genoemd) al dan niet in combinatie met een golfbaan.



Opmerking

- Bioscoop: 1 zitplaats is circa 3m² bvo. Bij bioscopen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+40%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand.
- Filmtheater/filmhuis: 1 zitplaats is circa 3m² bvo. Bij filmhuizen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+40%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand.
- Theater/schouwburg: 100 zitplaatsen is 300 m² bvo.
- Musicaltheater: 100 zitplaatsen is 840 m² bvo.
- Golfoefencentrum: uitgaande van een omvang van circa 6 ha.
- Golfbaan: Een 18-holes golfbaan is gemiddeld 60-70 ha groot.
- Sportveld: exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten.

Horeca en (ver-blijfs)recreatie	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Camping (kampeerterrein)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,3	90%	standplaats
Bungalowpark (huisjescomplex)	n.v.t.	1,8	1,8	2,2	91%	bungalow
Café/bar/cafetaria	6,0	7,0	8,0	n.v.t.	90%	100 m ² bvo
discotheek	8,9	22,8	22,9	22,8	99%	100 m ² bvo
Restaurant	10,0	14,0	16,0	n.v.t.	80%	100 m ² bvo
fastfoodrestaurant	n.v.t.	2.285	2.285	n.v.t.	onbekend	gemiddelde vestiging
Evenementenhal/beurs- of congresgebouw	7,0	11,0	11,0	n.v.t.	99%	100 m ² bvo
1* Hotel	0,5	2,5	2,6	4,6	77%	10 kamers
2* Hotel	1,6	4,3	4,5	6,5	80%	10 kamers
3* Hotel	2,6	5,5	5,7	7,3	77%	10 kamers
4* Hotel	3,9	7,7	8,0	9,5	73%	10 kamers
5* Hotel	6,1	11,4	11,8	13,4	65%	10 kamers

Opmerking

- Camping: exclusief 10% voor gasten van bezoekers.



Gezondheids- zorg en (sociale) voorzieningen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten- gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Ziekenhuis	1,5	1,8	2,0	2,1	29%	100 m² bvo
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,7	0,7	0,7	n.v.t.	60%	Wooneenheid
Huisartsenpraktijk (-centrum)	2,3	3,2	3,5	3,5	57%	Behandelkamer
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,5	2,0	2,2	2,2	57%	Behandelkamer
Consultatiebureau	1,6	2,1	2,3	2,4	50%	Behandelkamer
Consultatiebureau voor ouderen	1,4	2,0	2,1	2,3	38%	Behandelkamer
Tandartsenpraktijk (-centrum)	1,8	2,6	2,8	2,9	47%	Behandelkamer
Gezondheidscentrum	1,8	2,4	2,7	2,7	55%	Behandelkamer
Apotheek	2,5	3,4	3,6	n.v.t.	45%	apothek
Religiegebouw	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	onbekend	Zitplaats
Begraafplaats	n.v.t.	36,6	36,6	36,6	97%	(deels) gelijktij- dige plechtig- heid
Crematorium	n.v.t.	35,1	35,1	35,1	99%	(deels) gelijktij- dige plechtig- heid
Penitentiaire inrichting	1,9	3,5	3,5	3,9	37%	10 cellen

Opmerking

- Ziekenhuis: de weergegeven kengetallen gelden voor een gemiddeld ziekenhuis. Een gedetailleerde parkeerberekening is mogelijk door gebruik te maken van de volgende parkeer-kengetallen:
- bezoekers van klinische patiënten: 0,5 p.p. per bed bij beperkt aantal bezoeken per dag, 0,25 p.p. per bed bij gespreide bezoektijden;
- dagverplegings- respectievelijk deeltijdbehandelingspatiënten: 0,5 p.p. per bed respectievelijk plaats;
- medewerkers: 0,25 p.p. per formatieplaats (voor elke ambulante behandelaar 1 parkeerplaats).
- Verpleeg- en verzorgingstehuis: parkeerkencijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.



Dubbelgebruik

Niet alle parkeerders zijn op alle momenten en dagen van de week aanwezig. Het CROW heeft hiervoor aanwezigheidspercentages bepaald (zie onderstaande tabel). Met deze percentages kan bepaald worden in hoeverre van dubbelgebruik sprake is. Bij realisatie van meerdere verschillende functies die gezamenlijk van dezelfde parkeervoorzieningen gebruik maken, kan dan met een lager aantal parkeerplaatsen worden volstaan.

	Werkdag					Zaterdag		Zondag-middag
	Ochtend	Middag	Avond	Koop-avond	Nacht	Middag	Avond	
Woningen bewoners	50	50	90	80	100	60	80	70
Woningen bezoekers	10	20	80	70	0	60	100	70
Kantoren/bedrijven	100	100	5	5	0	0	0	0
Commerciële dienstverlening	100	100	5	75	0	0	0	0
Detailhandel	30	60	10	75	0	100	0	0
Grootschalige detailhandel	30	60	70	80	0	100	0	0
supermarkt	30	60	40	80	0	100	40	0
Sportfuncties binnen	50	50	100	100	0	100	100	75
Sportfuncties buiten	25	25	50	50	0	100	25	100
Bioscoop/theater/podium/enzovoort	5	25	90	90	0	40	100	40
Sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau	100	75	10	10	0	10	10	10
Verpleeg-/verzorgingstehuis/aanleunwoning/verzorgingsflat	50	50	100	100	25	100	100	100
Ziekenhuis patiënten inclusief bezoekers	60	100	60	60	5	60	60	60
Ziekenhuis medewerkers	75	100	40	40	25	40	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0	0

Algemene opmerkingen/definities

- bvo: bruto vloeroppervlak (het totale vloeroppervlak binnen de buitenmuren inclusief alle verdiepingen).
- vvo: verkoop vloeroppervlak ofwel winkelvloeroppervlak.
- omrekenformule: voor winkels is het bvo gemiddeld 1,25 maal het winkelvloeroppervlak.
- arbeidsplaats: maximaal aantal gelijktijdig aanwezige werknemers.



Bijlage 3: Parkeernormen fiets 2014

Kantoor	Locatie	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom			
Kantoor (personeel)	Centrum	1,7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100 m ² bvo
	Rest bebouwde kom	n.v.t.	1,2	1,2	n.v.t.	
	Buitengebied	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,7	
	Op NS-station	0,9	0,9	0,9	0,9	
Kantoor met balie (bezoekers)		5,0	5,00	5,0	5,0	Balie

Opmerking

- Kantoor (personeel): hoe meer gespecialiseerde functies, hoe lager het fietsgebruik. Ook de cultuur van de branche heeft invloed.
- Kantoor met balie (bezoekers): minimaal 10 parkeerplaatsen.

Scholen		Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom			
Basisschool (leerlingen)	< 250 leerlingen	4,3	4,3	4,3	4,3	10 leerlingen
	250 tot 500	5,0	5,0	5,0	5,0	
	> 500 leerlingen	6,2	6,2	6,2	6,2	
Basisschool (medewerkers)		0,4	0,4	0,4	0,4	10 leerlingen
Middelbare school (leerlingen)		14,0	14,0	14,0	14,0	100 m ² bvo
Middelbare school (medewerkers)		0,6	0,4	0,4	0,4	100 m ² bvo
ROC (leerlingen)		12,0	12,0	12,0	12,0	100 m ² bvo
ROC (medewerkers)		0,9	0,9	0,9	0,9	100 m ² bvo

Opmerking

- Basisschool (leerlingen): bij een groter verzorgingsgebied meer fietsen.
- ROC (leerlingen): op OV-locaties lager.



Winkelen en boodschappen		Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom		
Winkelcentrum	Binnen de beb. kom	2,7	2,7	2,7	n.v.t.	100 m ² bvo
Supermarkt	Binnen de beb. kom	2,9	2,9	2,9	n.v.t.	100 m ² bvo
Bouwmarkt	Binnen de beb. kom	0,25	0,25	0,25	n.v.t.	100 m ² bvo
Tuincentrum	Binnen de beb. kom	0,4	0,4	0,4	n.v.t.	100 m ² bvo
	Buiten de beb. kom	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,1	

Horeca en verblijfs-recreatie		Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom		
Fastfoodrestaurant		29	10	10	5	Locatie
Restaurant (eenvoudig)	Binnen de beb. kom	18	18	18	n.v.t.	100 m ² bvo
	Buiten de beb. kom	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	15	
Restaurant (luke)		4,0	4,0	4,0	4,0	100 m ² bvo

Opmerking

- Restaurant (eenvoudig): bv. pannenkoekenhuis. Terras meetellen.

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom		
Apotheek (bezoekers)	7	7	7	7	Locatie
Apotheek (medewerkers)	4	4	4	4	Locatie
Begraafplaats/ crematorium	5	5	5	5	Gelijktijdige plechtigheid
Gezondheidscentrum (bezoekers)	1,3	1,3	1,3	1,3	100 m ² bvo
Gezondheidscentrum (medewerkers)	0,4	0,4	0,4	0,4	100 m ² bvo
Kerk/moskee	40	40	40	40	100 zitplaatsen
Ziekenhuis (bezoekers)	0,5	0,5	0,5	0,5	100 m ² bvo
Ziekenhuis (medewerkers)	0,4	0,2	0,2	n.v.t.	



Sport, cultuur en ontspanning	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom		
Bibliotheek	3	3	3	3	100 m² bvo
Bioscoop	7,8	1,4	1,4	n.v.t.	100 m² bvo
Fitness	5,0	2,0	2,0	n.v.t.	100 m² bvo
Museum	0,9	0,9	0,9	0,9	100 m² bvo
Sporthal	2,5	2,5	2,5	2,5	100 m² bvo
Sportveld	61	61	61	61	ha netto terrein
Sportzaal	4,0	4,0	4,0	4,0	100 m² bvo
Stadion	9	9	9		100 zitplaatsen
Stedelijk evenement	32	32	32	32	100 bezoekers
Theater	24	18	18	n.v.t.	100 zitplaatsen
Zwembad (openlucht)	28	28	28	28	100 m² bassin
Zwembad (overdekt)	20	20	20	20	100 m² bassin

Openbaar vervoer	Locatie	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom		
Treinstation		Locatieafhankelijk				
Busstation	Centrum	42	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Halterende buslijn
Bushaltes	Bestaande situatie	Uitgangspunt is het aantal fietsen op een werkdag om 11:00 uur				Halte
	Nieuwe situatie	Uitgangspunt is 3				
Carpoolplaats	Rand bebouwde kom	n.v.t.	0,8	0,8	0,8	autoparkeerplaats





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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl