

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Agrarisch	8
Artikel 4 Bedrijf - Hovenier	9
Artikel 5 Groen	12
Artikel 6 Sport	13
Artikel 7 Water	16
Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	18
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 13 Algemene procedureregels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 14 Overgangsrecht	20
Artikel 15 Slotregel	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Sportcomplex De Pas, Elst van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1734.0034ELSTsportcompl-ONT2 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde zelfstandige ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap en die vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijk is;

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 huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de hoofdbewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.8 agrarische doeleinden:

doeleinden die gericht zijn op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijfs-/dienstwoning:

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishouden(s), welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is en waarbij de meerdere huishoudens gemeenschappelijk gebruik dienen te maken van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.12 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.13 bestaand:

- bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestonden of in uitvoering waren, danwel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende bouwvergunning;
- bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestond;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en die vanuit het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegankelijk is;

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteiten het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.25 detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten:

het verkopen van producten, die door het toegelaten bedrijf zijn voortgebracht, geteeld of vervaardigd;

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn bestemming, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 hoveniersbedrijf:

een bedrijf gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen.

1.29 kampeermiddelen:

- a. een tent, tentwagen, een kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

1.30 kas:

een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas en ander lichtdoorlatend materiaal;

1.31 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.32 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.33 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.34 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.35 niet-zelfstandig kantoor:

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

1.36 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.37 ondergronds:

onder peil;

1.38 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.39 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang van het perceel aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 12 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein;

1.40 risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.41 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 seks theater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 uitbouw:

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

1.43 voorgevel:

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

1.44 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.45 woning:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

1.46 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.47 zelfstandig kantoor:

een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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 oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
één en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt en/of andere teelten waarbij gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt gemaakt, voorzover het gebruik plaatsvindt binnen een afstand van 50 meter van de bestemming Sport en / of een woning van derden.

Het gestelde onder a is niet van toepassing op het bestaande gebruik.

3.4 Ontheffing gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, indien uit onderzoek is gebleken dat hiertegen geen onevenredige bezwaren zijn, ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.3 onder a en toestaan dat de uitoefening van teelten waarbij gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt gemaakt, plaatsvindt binnen een afstand van 50 m van de bestemming sport en / of een woning van derden.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming wijzigen in de bestemming "Wonen". Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. 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.

Artikel 4 Bedrijf - Hovenier

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Hovenier aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoveniersbedrijf;
 - b. een geluidscherm;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.

b Niet-zelfstandige kantoren

Uitsluitend zijn niet-zelfstandige kantoren toegestaan.

c Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", is een bedrijfswoning toegestaan.

d Parkeergelegenheid

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn voor zowel personeel als bezoekers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is aangegeven;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- f. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- h. voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning geldt het volgende:
 - 1. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m²;
 - 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m.

4.2.3 *Ondergrondse gebouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.5 *Bestaande bouwwerken*

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

4.2.6 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

4.2.7 *Bebouwd oppervlak*

Voor de bebouwde oppervlakte geldt het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte aan kassen mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- b. de totale bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1100 m²

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- b. seksinrichtingen;
- c. het anders dan in pandig opslaan van voer- en vaartuigen en andere producten en stoffen;
- d. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 4.1.2 onder a;
- e. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

4.4.1 Ontheffing ander bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a. het bedrijf is opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.4.2 Ontheffing mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.1 onder h in verband met het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

a Intrekken ontheffing mantelzorg

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing als bedoeld in 4.4.2 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming wijzigen in de bestemming wonen teneinde de bedrijfswoning te wijzigen naar een reguliere woning en eventueel de daarbij behorende gronden. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bestaande aantal woningen mag niet worden vergroot, met dien verstande dat na woningsplitsing twee woningen zijn toegestaan, mits:
 1. de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
 2. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 3. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad; uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. natuurvriendelijke oevers;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. voorzieningen ten behoeve van de watersport;
- h. water, waterretentie en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder infiltratievoorzieningen;
- i. waterstaatswerken zoals bruggen en steigers;
- j. kunstwerken.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste van de bestemming staan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties mag niet meer bedragen dan 9 m;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-abseiltoren" is een abseiltoren toegestaan met een hoogte die niet meer mag bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het beoefenen van lawaaisporten, zoals autocircuit, kartbaan, motorcrossterrein en modelvliegtuigbaan;
- c. volkstuinen;
- d. het plaatsen van kampeermiddelen.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. binnen en buitensportvoorzieningen;
 - b. sportvelden;
 - c. horeca;
 - d. kinderopvang danwel buitenschoolse opvang;
 - e. sportmedische behandelingen en voorzieningen;
 - f. verenigingsleven;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. scouting;
 - i. kamperen;
 - j. een geluidscherm;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersroutes, fietsenstallingen en groenvoorzieningen en overeenkomstig de nadere detaillering zoals opgenomen in 6.1.2.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1.

a Horeca

Uitsluitend is ondersteunende horeca toegestaan;

b Kinderopvang en naschoolse opvang

Kinderopvang en naschoolse opvang zijn uitsluitend toegestaan in een aan de functie sport ondergeschikte vorm;

c Verenigingsleven

Verenigingsleven is uitsluitend toegestaan in een aan de functie sport ondergeschikte vorm;

d Kamperen

Kamperen is uitsluitend toegestaan als incidentele activiteit en dient ruimtelijk ondergeschikt aan de functie sport en ondersteunend aan de bestemming sport te zijn;

e Parkeren

Op de gronden binnen de bestemming Sport moet in voldoende parkeergelegenheid voorzien worden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" geen parkeerplaatsen zijn toegestaan.

f Ontsluitingswegen

Ter plaatse van de aanduiding "sba-1" is geen ontsluitingsweg toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a zijn gebouwtjes buiten het bouwvlak toegestaan, mits:
 1. de bebouwde oppervlakte in totaal niet meer bedraagt dan 150 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van de tribune mag niet meer bedragen dan 5 m;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is aangegeven.

6.2.3 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de hoogte van bouwwerken welke direct verband houden met de sportbeoefening, mogen niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat de hoogte van masten ten behoeve van de verlichting van sportvelden niet meer mag bedragen dan 18 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" de hoogte van masten ten behoeve van de verlichting van sportvelden niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1", zijn bouwwerken ten behoeve van geluid- en lichtinstallaties niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van lichtinstallaties met een hoogte die niet meer bedraagt dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.5 Bestaande bouwwerken

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

6.2.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 1,5 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. de uitoefening van lawaaisporten.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge het bepaalde in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, om deze bestemming te wijzigen teneinde ten behoeve van de vestiging van een nieuwe sportvereniging, een nieuw bouwvlak aan te duiden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat de bestaande bouwvlakken onvoldoende ruimte bieden voor dan wel onvoldoende te gebruiken zijn door de nieuwe sportvereniging en een nieuw bouwvlak noodzakelijk is;
- a. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de maatvoering sluit aan bij de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
- d. de uitbreiding van verhard oppervlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van waterhuishoudkundige belangen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. duiksport;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- d. groenvoorzieningen, onder andere in de vorm van natuurvriendelijke oevers;
- e. waterstaatkundige kunstwerken, duikers, steigers, bruggen en andere waterstaatswerken;

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor lawaaisporten.

Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en onderhoud van een watergang.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

8.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat.

8.3.2 Advies beheerder watergang

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 8.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidscherm

Ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" is een geluidscherm toegestaan met een hoogte die niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- e. de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning;

mits:

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor:

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

13.2 Wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10 %.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Sportcomplex De Pas, Elst.