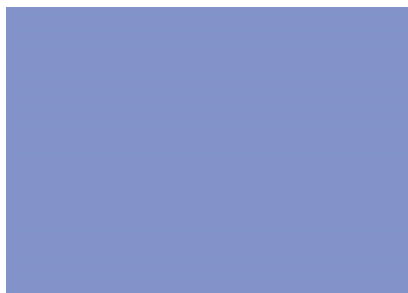
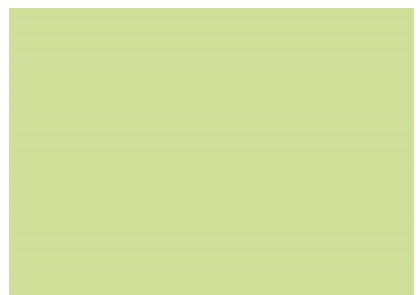
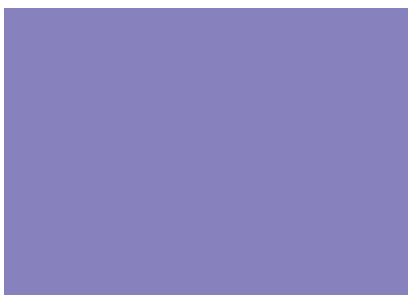


Bestemmingsplan

De Schildkamp, Asperen

Gemeente West Betuwe



Bestemmingsplan

De Schildkamp, Asperen

Gemeente West Betuwe

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

1:1.000

Vastgesteld

13 december 2018

Projectgegevens

TOE03-0252921-01A

REG03-0252921-01B

TEK03-0252921-01B

Identificatienummer

NL.IMR0.1960.BpAspLeerdamsewg44-VA01

Datum

25-02-2019

Opsteller(s)

R. Dekker

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering	19
4.6	Flora en Fauna	20
4.7	Water	21
4.8	Kabels en leidingen	23
4.9	Archeologie & cultuurhistorie	23
4.10	Verkeer en parkeren	24
4.11	Conclusies milieuhygiënische- en planologische aspecten	27
5	Juridische planopzet	29
5.1	Juridische planopzet	29
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlage:

Bijlage 1	Flora- en fauna-inspectie De Schildkamp te Asperen, Faunaconsult, 30 januari 2017
Bijlage 2	Reactienota bestemmingsplan 'De Schildkamp, Asperen'
Bijlage 3	Zienswijzennota



Figuur 1.1 Ligging locatie De Schildkamp binnen Asperen (Globespotter 2016)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied De Schildkamp (Globespotter 2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Schildkamp Beheer B.V. is eigenaar van het complex 'de Schildkamp' te Asperen. Het complex bestaat uit een hotel en vergader- en congresfaciliteiten. Naast deze faciliteiten is op het complex ook een voormalige sporthal gevestigd. Doordat aan de overzijde, aan de Leerdamseweg een nieuwe sporthal is gerealiseerd verliest de huidige sporthal op het complex zijn functie. De Schildkamp wil haar activiteiten als hotel en vergader- en congresfaciliteiten uitbreiden met de mogelijkheid tot het houden van uitgebreide teambuilding-activiteiten. Hiervoor wil de Schildkamp de huidige sporthal ombouwen tot Indoor Outdoor Teambuilding Experience. Tevens wil de Schildkamp een extra parkeerterrein op het westelijk deel van het terrein realiseren.

De activiteiten die de Schildkamp in de sportzaal wil gaan exploiteren, passen niet in bestemming 'Sport'. De bestemming is met name gericht op het in verenigingsverband uitoefenen van sportactiviteiten. De nieuwe activiteiten die de Schildkamp hier wil gaan exploiteren, zijn meer gericht op recreatie, zoals het oplossen van teampuzzels, outdoor-oefeningen en sportbeoefening gericht op teambuilding/samenwerking. Daarbij behorend ondersteunende horeca-activiteiten.

Om de ontwikkeling te realiseren is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de functiewijziging.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente West Betuwe in het noordwesten van de kern Asperen. Het plangebied bestaat uit een hotel- en vergader- en congresfaciliteitencomplex evenals een sporthal. Ten zuiden van het complex zijn diverse woningen en een appartementencomplex gelegen. In het noorden is naast de bebouwing van de Leerdamseweg ook het buitengebied gelegen. In het westen grenst het plangebied aan het buitengebied.

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse wegen gelegen, zo grens het plangebied in het noorden aan de Leerdamseweg.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op figuur 1.1 en 1.2 op nevenstaande pagina.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het gehele plangebied vigeert de beheersverordening 'Kern Asperen', zoals op 13 april 2017 is vastgesteld. In deze beheersverordening worden de oude voorschriften/regels en plankaarten/verbeeldingen van toepassing verklaart. Mede met inachtneming van de regels in de beheersverordening. Hierna wordt een overzicht gegeven van de voorheen vigerende bestemmingsplannen.

Ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied vigeerde het bestemmingsplan 'Kern Asperen'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van West Betuwe vastgesteld op 31 mei 2007 en op 28 augustus 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Op dit deel vigeert de bestemming 'Sport - Horeca'.



Figuur 1.3 Bestemmingsplan 'Kern Asperen' met in het rood het plangebied

Voor het noordoostelijke deel van het plangebied, aan de Engweg, vigeerde het bestemmingsplan 'Buiten, landelijk gebied 1^e herziening', zoals op 1 november 1984 is vastgesteld.

Voor het westelijke deel van het plangebied vigeerde het bestemmingsplan 'De Eng II'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Lingewaal op 9 september 2004. Op het deel van het plangebied vigeren de bestemmingen 'Horecabedrijven en recreatieve inrichtingen' en 'Woondoeleinden'.



Figuur 1.4 Bestemmingsplan 'De Eng II' met in het rood het plangebied

Het uitoefenen van teambuildingsactiviteiten in de sporthal is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten op de standaard systematiek, zoals omschreven in het handboek bestemmingsplannen complannen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.



Figuur 1.4 Entree vanaf de Leerdamseweg



Figuur 1.5 3D view westelijke zijde

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Asperen in de gemeente West Betuwe. Het plangebied bestaat uit twee delen. Op het deel ten oosten van de Perendreef zijn de sporthal, hotel en vergader- en congresfaciliteiten gelegen, evenals een groot aantal parkeerplaatsen. Voor het entree is een terras gelegen. Op het deel aan de westzijde van de Perendreef is de dienstwoning gelegen, alsmede een parkeerterrein en doorgang richting een door groen afgekaderd grasveld. Op dit grasveld vinden diverse outdoor activiteiten plaats.

Het plangebied ligt in de nabijheid van diverse (ontsluitings)wegen. De Leerdamseweg, aan de noordzijde van het plangebied vormt één van de ontsluitingswegen van Asperen, zo ook voor de Schildkamp. In de directe omgeving liggen diverse straten, zoals de Engweg, Perendreef en Schutterij. De Perendreef splitst de twee delen van het plangebied.

Foto's van de bestaande situatie zijn op figuur 1.4 en figuur 1.5 weergegeven.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vindt er een beperkte aanpassing in het plangebied plaats. De sporthal doet geen dienst meer als sporthal voor (sport)verenigingen door de realisatie van een nieuwe sporthal in Asperen. De sporthal wordt daarom omgebouwd tot een Indoor Outdoor Teambuilding Experience. Het gaat hier om activiteiten gericht op met name zakelijke maar ook particuliere gasten.

De bebouwingsmogelijkheden, zoals vigerend aanwezig zijn, worden in de toekomstige situatie anders ingedeeld. Per saldo wordt het bouwvlak van de Schildkamp, ter compensatie, met 586 m² vergroot. Tevens mag een fietsenstalling van maximaal 50 m² gerealiseerd worden. Op het westelijk deel van het plangebied wordt een bouwvlak van 125 m² toegevoegd. Dit bouwvlak is in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan met 25 m² vergroot. Deze vergroting is opgenomen om een opslag van voldoende grootte te creëren. Gezien de omvang van het terrein en de mogelijkheden die het terrein biedt, is een dergelijke opslag noodzakelijk. Binnen het bouwvlak zijn is een opslagruimte, een ontvangstruimte, horeca – categorie 1 (zonder alcohol), toilet- en doucheruimtes en kleedkamers behorende bij de teambuildingsactiviteiten toegestaan. De bebouwing wordt op 50 meter van de meest nabij gelegen woonbestemming gesitueerd. Tevens ontstaat de mogelijkheid om extra parkeergelegenheid op een deel van het terrein te realiseren.

Naast deze aanpassingen worden ook diverse planologische aanpassingen verricht. Een deel van de bestaande bebouwing is namelijk hoger dan volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. In de toekomstige situatie wordt de feitelijke bouwhoogte in het bestemmingsplan vastgelegd.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onderhavig bestemmingsplan maakt een verandering in het gebruik van de sporthal mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk in algemene regels aan waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de SVIR, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. In het Barro worden noch aan de locatie noch aan de ontwikkeling van dit project regels gesteld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder') geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bevat de volgende treden:

- 1 een beschrijving van de actuele regionale behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- 2 een beschrijving in hoeverre (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins;

- 3 indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een beschrijving van de wijze waarop de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Relevantie voor het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het reeds bestaande hotel- en congrescentrum 'De Schildkamp' mogelijk. Deze uitbreiding is echter dusdanig beperkt dat er niet gesproken kan worden over een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan niet 'ladderplichtig' is. Gesteld kan worden dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de belangen van nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Op 25 februari 2015 hebben Provinciale Staten een herziening van de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze is op 18 juni 2015 gepubliceerd. Op 8 juli 2015 is een tweede actualisatie (natuur en water) vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:

- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit;
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit;
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid)

Met onderhavig initiatief zijn geen ingrijpende veranderingen gemoeid. Het complex de Schildkamp draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Asperen. Het initiatief is niet in strijd met de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014. De meest recente actualisatie van de Verordening dateert van 11 november 2015.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Ten aanzien van het voorliggende initiatief is in de Omgevingsverordening geen regeling opgenomen welke van invloed is op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief niet op belemmeringen uit de Omgevingsverordening stuit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus 2030 (Manifest van Lingewaal)

In januari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus 2030 vastgesteld. Dit document geeft een visie op de leefbaarheid van de kernen en de gemeente als geheel. Leefbaarheid wordt hierbij gedefinieerd als 'de mate waarin de sociale en fysieke leefomgeving aan de normen en waarden van de bewoners / gebruikers van de kern voldoen'. Het is dus zoeken naar een samenhang tussen ruimte, economie en gemeenschap. Deze visie is uitgeschreven op basis van acht manifestregels en vormt daarmee het afwegingskader voor het toekomstige beleid. Daarnaast wordt per kern een nadere visie gegeven.

In Manifestregel 8 wordt gesteld, dat in 2030 vormt goed, inventief en maatschappelijk ondernemerschap de basis voor een gezonde economische ontwikkeling en draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van kern en platteland.

Ondernemers zijn onderdeel van de gemeenschap. De kernen zijn trots op hun bedrijven en de bedrijven zijn trots op hun plek binnen de kern. Er is wederzijds respect en draagvlak. Meer dan nu vormen de kernen een belangrijke broedplaats voor ontluikend

ondernemerschap en kleinschalige omgevingsvriendelijke bedrijven en ondernemingen. Aan deze ontwikkelingen wordt door de gemeente ruimte gegeven. Hierbij past echter ook dat grenzen worden gesteld aan de groei en hinder van bedrijven in de kern. In de kernen passen relatief milieuvriendelijke bedrijven met een kleine tot beperkte verkeersaantrekkende werking.

De Schildkamp is één van deze ondernemingen die een belangrijke plaats in de kern, in dit geval Asperen, vormt. Door de sporthal te gebruiken ten behoeve van Indoor Outdoor teambuildings activiteiten wordt een inventieve ontwikkeling mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de Schildkamp gezien als één van de belangrijkste verblijfsaccommodatie van de voormalige gemeente Lingewaal.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief niet op belemmeringen uit de Structuurvisie Plus stuit, maar juist aansluit op de daarin opgenomen gedachtegang.

3.3.2 Nota ruimtelijke kwaliteit

De voormalige gemeente Lingewaal heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de wet. Met de herziening van 2015 in de vorm van een Nota ruimtelijke kwaliteit (d.d. 5 maart 2015) wil de gemeente het ruimtelijke kwaliteitsbeleid actualiseren, waar mogelijk vereenvoudigen en meer afstemmen op de beleving van de burger.

Het kwaliteitsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Lingewaal zoekt naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. Langs beeldbepalende linten en in de historische kernen is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet toetsing van bouwplannen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de meeste woongebieden en bedrijventerreinen wil de gemeente zich wat betreft de ruimtelijke kwaliteit terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief. Voor het vergunningvrij bouwen wordt aangesloten op de mogelijkheden die het Rijk biedt.

De nota maakt onderscheid in gebieden en objecten. Met de nieuwe nota is het aantal gebieden en objecten sterk gereduceerd. De gebieden vormen de kern van het beleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de kwaliteitstoets. De gebiedscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven. Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindiener vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

Onderhavig plangebied valt niet in één van de criteria gebieden uit de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied ligt op de rand tussen het buitengebied en het woongebied van Asperen, maar behoort feitelijk niet tot deze gebieden. In de Nota ruimtelijke kwaliteit is ook het criteria gebied 'sport en recreatie' opgenomen. Gelet op de criteria van deze gebieden past het hotel- en congrescentrum het best in dit criteriagebied. Toetsing aan de Nota ruimtelijke kwaliteit vindt echter pas plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

In het geldende bestemmingsplan vigeren in het plangebied de bestemmingen 'Sport – Horeca', 'Horecabedrijven en recreatieve inrichtingen' en 'Woondoeleinden'. In de toekomstige situatie worden deze bestemmingen gewijzigd naar 'Gemengd'. Het feitelijke gebruik blijft, met uitzondering van het gewijzigde gebruik van de sporthal, nagenoeg gelijk. Er kan dus gesteld worden dat er sprake is van een nagenoeg gelijkblijvende situatie. Doordat het onderhavige plan alleen de mogelijkheid planologische mogelijk maakt, kan gesteld worden dat er vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging is te verwachten.

Indien in een later stadium bebouwing in het plangebied wordt gerealiseerd, dient in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond te worden dat er geen belemmeringen vanuit het aspect bodem zijn te verwachten.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Door de aanwezigheid van de Leerdamseweg is van deze uitzondering geen sprake, echter is op het perceel, met uitzondering van de dienstwoning, geen geluidgevoelig object aanwezig. Een hotel wordt namelijk niet gezien als een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Aangezien de woning geen feitelijke verandering ondergaat, kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen vanuit het aspect 'geluid' zijn te verwachten.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

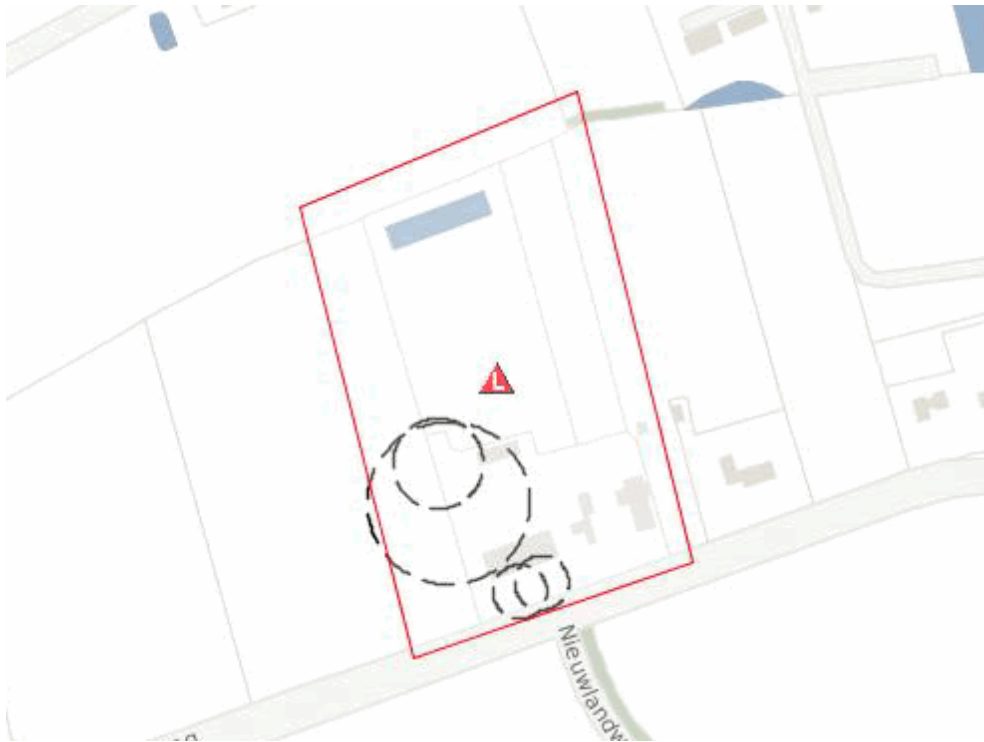
Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Ten zuidwesten van het westelijke deel van het plangebied ligt een LPG-tankstation. Voor het verkooppunt is een jaarlijkse doorzet van 1.000 m³ vergund. Voor LPG-tankstations is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf het vulpunt voor LPG en het (ondergrondse)reservoir, zoals is omschreven in artikel 6 lid 2 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).



Situering installatie LPG-tankstation (bron: risicokaart.nl)

Gemeten vanaf het vulpunt en het reservoir van de inrichting ligt het plangebied op ruim 200 meter afstand van het plangebied. Gesteld kan worden dat er geen aandachtspunt is met betrekking tot het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

Buisleidingen

Op ruime afstand ten westen van het plangebied (circa 400 meter) ligt een gasleiding van de Gasunie. De gasleiding heeft een beperkt invloedsgebied. Het plangebied ligt op een dusdanige afstand, waardoor gesteld kan worden dat de aanwezigheid van de leidingen geen belemmering oplevert voor het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt 586 m² aan bouwvlak in het plangebied toegevoegd. Deze 'extra' bebouwingsmogelijkheden worden op zowel het oostelijke als westelijke deel van het complex mogelijk gemaakt. De sporthal in het plangebied wordt in plaats van door sportverenigingen nu stelselmatig gebruikt t.b.v. teambuildingsactiviteiten. Door de zeer beperkte gebruikswijziging en verkeersaantrekkende werking is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek niet aan de orde. Een luchtkwaliteitsonderzoek is bijvoorbeeld benodigd indien er op een gemiddelde weekdag meer dan 1000 extra voertuigenbewegingen plaatsvinden, in dit geval is hier geen sprake van.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen in de kern Asperen en bestaat in de huidige situatie uit een hotel- en congrescentrum, sporthal en een grasveld t.b.v. outdoor activiteiten. In de toekomstige situatie vindt er een beperkte aanpassing in het gebruik van de sporthal plaats. De sporthal wordt in de toekomstige situatie voor teambuildingsactiviteiten in

plaats van verenigingsactiviteiten gebruikt. Daarnaast worden extra bebouwingsmogelijkheden op het complex toegevoegd. Aangezien het hotel- en congrescentrum met de daarbij behorende sporthal geen gevoelige functie betreft, is geen hinder van (eventueel) omliggende functies te verwachten.

Voor de sporthal aan de oostelijke zijde geldt op basis van de VNG-brochure een indicatieve richtafstand van 50 meter. Binnen deze zone, gemeten vanaf de bestemmingsgrens, zijn diverse woningen en het appartementencomplex langs de Schutterij gelegen. De vigerende bestemming 'Sport – Horeca' maakt in het geldende bestemmingsplan reeds het uitoefenen van sportactiviteiten binnen de bestemming mogelijk. In de toekomstige situatie wordt het bouwvlak nabij de bestemmingsgrens vergroot, echter doordat reeds sportactiviteiten binnen de bestemming zijn toegestaan, vindt er geen extra belemmering ten opzichte van de huidige mogelijkheden plaats. Gesteld kan worden dat er nagenoeg geen verschil bestaat in de gebruiksmogelijkheden tussen de huidige en de gewenste situatie.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering ontstaat vanwege onderhavig initiatief.

4.6 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Uit de bureaustudie blijkt dat binnen drie kilometer afstand van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' is gelegen. Door de geringe omvang van de ontwikkeling en de stedelijke ligging van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in een Natura 2000-gebied verwacht.

Soortenbescherming

Uit onderzoek dat is opgenomen in de bijlage bij de toelichting, blijkt dat ter plaatse enkele A-soorten voorkomen, het gaat hierbij om de bosmuis, de veldmuis en de huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt dat hiervoor door de provincie een algemene ont-

heffing is verleend. Wel geldt de algemene zorgplicht die inhoudt dat de nadelige effecten zo veel mogelijk moeten worden beperkt. Indien de soorten worden aangetroffen tijdens het werk, moeten deze zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden gebracht.

Ten aanzien van vogels geldt dat de verstoring van vogelnesten moet worden voorkomen, door de werkzaamheden buiten de periode van 15 mei en 15 juli (het broedseizoen) uit te voeren.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Op 27 november is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma beweegt het Waterschap mee met veranderingen om hen heen en benutten ze kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe ze dat willen doen.

Het waterbeheerplan gaat dus over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Aan de noordzijde van het plangebied, parallel aan de Engweg ligt een B-watergang met een beperkte beschermingszone. Zowel de watergang als de beschermingszone ligt buiten het plangebied.



B-watergang aan de noordzijde (legger waterschap Rivierenland)

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt deels binnen het plangebied een A-watergang. Voor de watergang is de bestemming 'Water' opgenomen. De watergang heeft volgens de legger van waterschap Rivierenland een beschermingszone van 4 meter aan weerszijde. Doordat de watergang een bovenbreedte heeft van minder dan 8 meter kan de watergang van 1 zijde onderhouden worden. In de huidige situatie is de zijde van het plangebied begroeid met hoog opgaand groen en wordt het onderhoud via de andere zijde gepleegd. In het vigerende bestemmingsplan is dit reeds planologisch geregeld.



A-watergang in het zuiden van het plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan worden extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Deze bebouwingsmogelijkheden vinden plaats in het oostelijke deel van het plangebied rond het complex 'De Schildkamp'. Aangezien deze gronden reeds verhard zijn, is geen sprake van een toename aan verharding. In het westelijke deel wordt circa 1544 m² aan verharding toegevoegd (bebouwing + parkeerplaatsen). Hiervoor dient compensatie plaats te vinden. De compensatieberekening ziet er als volgt uit: $1.544 \times 0,0436 \text{ m}^3 = 67,32 \text{ m}^3$ aan waterberging benodigd. Deze waterberging wordt gerealiseerd door de aanleg van een oppervlaktewaterlichaam. Op het terrein is hier voldoende ruimte voor.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuonvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Ten behoeve van het realiseren van de parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied wordt een oppervlaktewaterlichaam gegraven. Dit oppervlaktewaterlichaam herbergt de benodigde 67 m³ aan watercompensatie. Voor het overige zijn geen waterschapsbelangen in het geding. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief niet stuit op onoverkomelijke bezwaren vanuit het aspect 'water'.

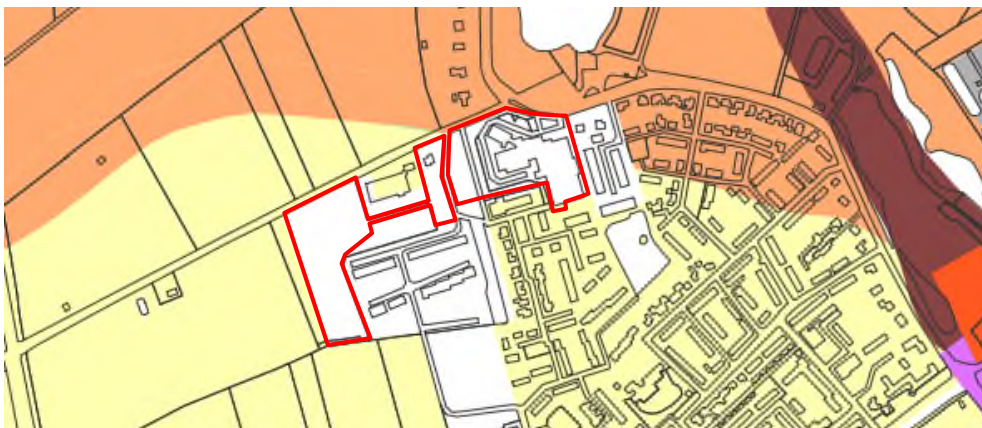
4.8 Kabels en leidingen

Ten noorden van het plangebied, onder de Engweg en Leerdamseweg is een rioolleiding aanwezig. Gezien de ligging buiten het plangebied heeft deze leiding en bijbehorende belemmeringstrook geen gevolg voor het onderhavige bestemmingsplan. In het plangebied is eveneens een rioolleiding gelegen, deze rioolleiding is gelegen buiten het bouwvlak, ten westen van het hotelcomplex, en kent geen belemmeringstrook. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan hebben gelet op de ligging van de leidingen geen gevolgen voor het aspect kabels en leidingen.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

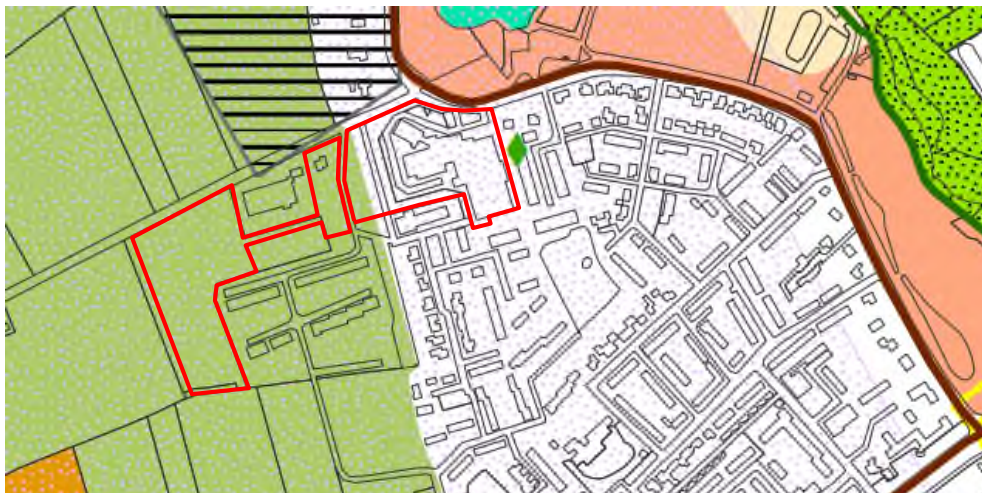
Ten behoeve van de planontwikkeling is de Archeologiebeleidskaart van de voormalige gemeente Lingewaal geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het gebied waarin de planlocatie is gelegen de volgende aanduiding heeft 'archeologisch afdoende onderzochte gebieden en waterpartijen'. In betreffende gebied gelden voor ingrepen in de bodem geen belemmeringen. Vanuit het aspect 'archeologie' zijn daarom geen belemmeringen te verwachten.



Uitsnede archeologische beleidskaart met in het rood het plangebied

4.9.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen buiten gebieden met onderkende cultuurhistorische waarden (Nieuwe Hollandse Waterlinie). Het westelijke deel van het plangebied is gelegen in het verkavelingspatroon 'stroomrugontginning met gevarieerde structuur'. Deze stroomrugontginning is ten opzichte van de oude structuur geheel veranderd of nog 'slechts' op hoofdlijnen aanwezig. Ter plaatse van het plangebied is deze stroomrugontginning in zijn geheel gewijzigd en verdwenen. Hierdoor kan niet gesproken worden over een cultuurhistorisch waardevolle structuur. Daarnaast is het gehele gebied ten westen van de Leerdamseweg aangeduid als 'inundatiegebied'. Op onderstaande verbeelding ter plaatse van de groene ruit is volgens de cultuurhistorische beleidskaart een begraafplaats/kerkhof gelegen, echter zijn op deze locatie woningen gelegen. Door de zeer beperkte veranderingen in het plangebied kan gesteld worden dat er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor het onderhavige initiatief zijn.

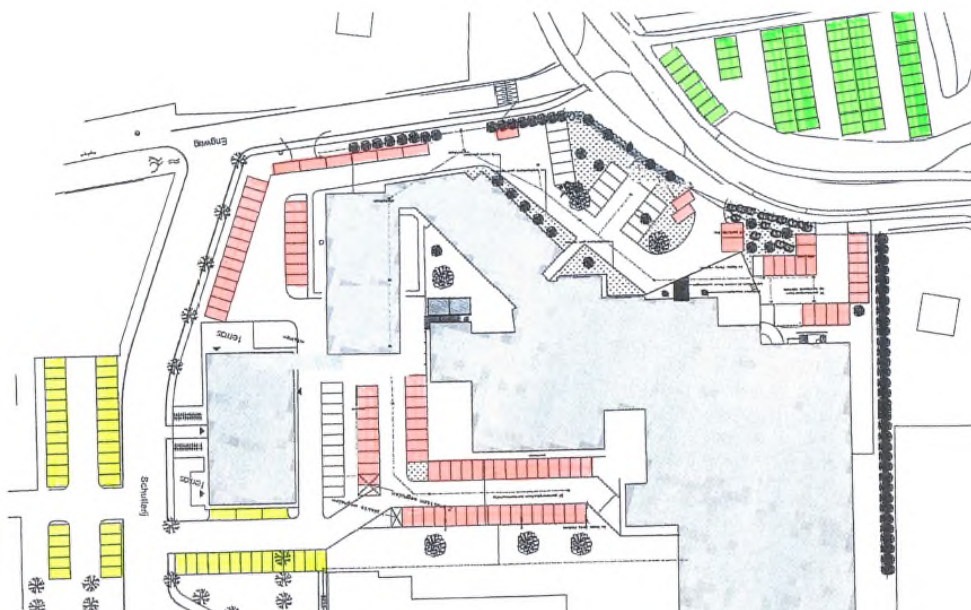


Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met in het rood het plangebied

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormen derhalve geen beletsel voor de planontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Op de gronden rondom de Schildkamp zijn 151 parkeerplaatsen aanwezig. Op de parkeerplaats aan de overzijde van de Leerdamseweg nog eens 66. Op onderstaande overzichtskaart is de bestaande parkeersituatie in beeld gebracht.



Overzichtskaart bestaande parkeersituatie

Op de overzichtskaart zijn de parkeerplaatsen aan de diverse functies van de Schildkamp gekoppeld. De gele parkeerplaatsen (51) behoren bij het Health Center, de rode parkeerplaatsen (100) behoren bij het hotel, restaurant en het congrescentrum, de groene parkeerplaatsen (66) fungeren als 'extra' parkeerplaatsen.

Het complex kent diverse functies waarvoor verschillende parkeernormen gelden. In de volgende tabel is omschreven hoeveel parkeerplaatsen er op basis van kencijfers benodigd zijn. De kencijfers zijn afkomstig uit het in 2011 door de voormalige gemeente Lingewaal vastgestelde parkeerbeleid. Gezien de ligging en het meervoudige gebruik van verscheidene functies door gasten wordt afgeweken van diverse normeringen. Zo is de sportschool gelegen binnen de kern van Asperen, waardoor vaker wordt gekozen om met de fiets of zelfs ter voet te gaan.

De functies die aanwezig zijn, zijn over het algemeen, op een aantal na (zoals de grote congreszalen), gericht op minder grote groepen. Indien er sprake is van een (bijna) volledige bezetting of een evenement, kan het aantal parkeerplaatsen onvoldoende zijn. Indien dit blijkt kan uitgeweken worden naar de parkeerplaatsen aan de overzijde van de Leerdamseweg en de parkeerplaatsen bij de voetbalvereniging.

Functietype	Programma per	Parkeerkencijfer	Benodigde parkeerplaatsen
Sportschool	100 m ² bvo (1400 m ²)	2* per 100 m ² bvo	28
Congresgebouw	100 m ² bvo (1000 m ²)	5** per 100 m ² bvo	50
teambuildingsruimte	100 m ² bvo (2000 m ²)	0,5*** per 100 m ² bvo	10
Bowlingcentrum	Baan (6)	2 per baan	12
Restaurant	100 m ² bvo (400)	4**** per 100 m ²	16
hotel	Kamer (64 kamers)	1 per 1 kamer	64
De parkeernorm van de overige faciliteiten (ondersteunende functies) van De Schildkamp, zoals o.a. een klein zwembad en feestzaal zijn reeds opgenomen in de bestaande functietypen.*****		n.v.t.	n.v.t.
Totale parkeerbehoefte			180

* voor de sportschool wordt, gezien de ligging van het complex nabij de kern gerekend met een parkeernorm van 2 per 100 m².

** het congrescentrum is met name gericht op minder grote groepen. Hierdoor wordt gerekend met een parkeernorm van 5 per 100 m² bvo.

*** de indoorteambuildingsactiviteiten worden gehouden in de voormalige sporthal. Voor deze hal wordt een parkeernorm van 0,5 per 100 m² gerekend, gezien het feit dat in deze hal met een beperkte groepsgrootte wordt gewerkt.

**** voor het restaurant wordt een parkeernorm van 4 gerekend, aangezien een groot deel van de hotelgasten en gebruikers van één van de faciliteiten van het complex zal eten in het restaurant. De parkeercijfers van deze gasten zijn echter al verrekend in de parkeernorm van één van de andere functies.

***** de feestzaal maakt gebruik van dezelfde zaal als het congrescentrum. Aangezien de zaal maar één keer tegelijk verhuurd kan worden wordt de parkeernorm van het 'congresgebouw' gehanteerd, aangezien dit een van de hoofdfunctie van het complex betreft. De overige functies/faciliteiten zijn ondersteunend aan een reeds opgenomen functie. Hiervoor worden geen eigen normen gehanteerd.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het complex, in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het aantal parkeerplaatsen, met de Leerdamseweg meegerekend, bedraagt namelijk 217, terwijl er op basis van kencijfers 180 benodigd zijn. Bij deze kencijfers wordt ook nog uitgegaan van een volledige bezetting van de verschillende functies op hetzelfde moment. In de realiteit blijkt dat niet alle hotelkamers tegelijkertijd bezet zijn. In de werkelijke situatie (gebruikservaring) blijkt tevens dat het aantal aanwezige parkeerplaatsen voldoende is.

Middels het onderhavige bestemmingsplan worden extra bebouwingmogelijkheden (586 m²) aan het perceel toegevoegd. Alhoewel er geen uitbreiding gepland staat, wordt dit, om eventuele parkeerproblemen in de toekomst te voorkomen, wel meegenomen in de parkeerberekening.

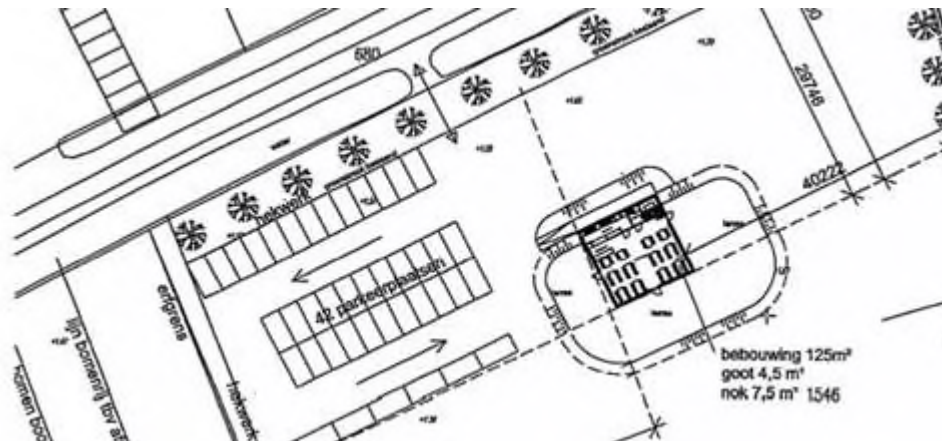
Het bouwvlak wordt met circa 250 m² nabij de sporthal uitgebreid. Het bouwvlak naast het hotel wordt met circa 350 m² uitgebreid. Dit betekent dat er bebouwingmogelijkheden worden toegevoegd. Voor het toevoegen van de bebouwingmogelijkheden nabij de sporthal dienen op basis van de gemeentelijke parkeercijfers 2,5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor het toevoegen van bebouwingmogelijkheden nabij het hotel dient op basis van de kencijfer van de gemeente per hotelkamer één parkeerplaats gerealiseerd te worden. De uitbreidingsmogelijkheid betreft circa 350 m², uitgaande van 10 (gemiddelde)hotelkamers van 30 m² + loopgang dienen 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

De berekening van de parkeerbehoefte is hierna weergegeven.

Funcietype	Programma per	Parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte normatief
Indoor teambuildingsruimte	100 m ² bvo (250 m ²)	0,5* per 100 m ² bvo	2,5
hotel	Kamer (10 kamers)	1 per 1 kamer	10
Totale parkeerbehoefte			12,5

* de indoorteambuildingsactiviteiten worden gehouden in de voormalige sporthal. Voor deze hal wordt een parkeernorm van 0,5 per 100 m² gerekend, gezien het feit dat in deze hal met een beperkte groepsgrootte wordt gewerkt.

Met de mogelijke uitbreiding meegerekend zijn er op het complex 193 parkeerplaatsen benodigd. Met het oog op hoogtijdagen en de toekomst wordt op de westelijke gronden van het plangebied extra parkeergelegenheid gerealiseerd. Op deze gronden worden 42 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Een mogelijke invulling van het nieuwe parkeerterrein is in de volgende verbeelding weergegeven. De ontsluiting van het nieuwe te realiseren parkeerterrein en het huidige parkeerterrein vindt plaats via de Engweg, Leerdamseweg, Perendreef en de Schutterij. Er worden geen problemen voorzien ten aanzien van de ontsluiting en afwikkeling van het verkeer op deze weg. Er is dan ook geen noodzaak voor het doen van aanpassingen aan de verkeerssituatie ter plaatse.



Weergave van de mogelijke invulling extra parkeerterrein

Geconcludeerd kan worden dat er op basis van kencijfers voldoende parkeerplaatsen op en rondom het complex aanwezig zijn. Met het oog op hoogtijdagen en de toekomst worden de parkeerplaatsen op het complex uitgebreid. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeergelegenheid op en rond het complex De Schildkamp is. Mocht blijken dat er op hoogtijdagen onvoldoende parkeergelegenheid is kan worden uitgeweken worden naar parkeerplaatsen bij de voetbalvereniging.

4.11 Conclusies milieuhygiënische- en planologische aspecten

Het initiatief betreft een wijziging in het gebruik plus de toevoeging van bebouwingsmogelijkheden. Het initiatief heeft een dusdanig beperkt karakter, waarbij geen milieuhygiënische of planologische belemmeringen aanwezig zijn.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de toevoeging van één bedrijfswoning en de daarbij behorende functiewijziging. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven. De bestemmingen worden naar de meest recente IMRO standaard gewijzigd. Voor het plangebied wordt één bestemming opgenomen, namelijk de bestemming 'Gemengd'.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalings-titel van het bestemmingsplan.

In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten op de standaard systematiek, zoals omschreven in het handboek bestemmingsplannen komplannen van de voormalige gemeente Lingewaal.

5.1.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorge-

schreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Gemengd

De voor gemengd aangewezen gronden zijn specifiek bestemd voor 'De Schildkamp' en diens activiteiten. Het complex is onder te verdelen in een aantal activiteiten. Deze activiteiten zijn middels een specifieke aanduiding vastgelegd. Deze aanduidingen zijn hieronder uiteengezet:

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - teambuildingsactiviteiten' zijn spel- en teambuildingsactiviteiten voor groepen en (dag)recreatieve voorzieningen toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bebouwing teambuildingsactiviteiten' is bebouwing t.b.v. de teambuildingsactiviteiten toegestaan. De activiteiten/gebruiken die hierin mogen plaatsvinden zijn als volgt: opslag, ontvangstruimte, horeca – categorie 1 en toilet- en douchruimtes en kleedkamers.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijfswoning': is één bedrijfswoning toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - health center': een health center met de daarbij behorende (buiten)activiteiten;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - hotel, congres- en zalencentrum' is een hotel, congres en zalencentrum en de daarbij behorende activiteiten, zoals onder andere horeca – categorie 2,3 en 5 en indoor spel- en teambuildingsactiviteiten toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - fietsenstalling' is een fietsenstalling op één meter i.p.v. drie meter van de perceelsgrens toegestaan.

Verder zijn in het plangebied water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. In de bedrijfswoning is mantelzorg en onder voorwaarden een bed- en breakfast toegestaan.

Ondergeschikt aan bovengenoemde activiteiten zijn wegen en paden, tuinen en erven, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen (met inachtneming van de geldende parkeernormen) toegestaan. In afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - parkeervoorzieningen uitgesloten' geen mogelijkheid parkeerplaatsen te realiseren.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen zoals op de verbeelding is aangeduid. Buiten het bouwvlak is een fietsenstalling van ten hoogste 50 m² toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Strijdig met het bestemmingsplan is het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Water

De voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer te water, taluds en natuurvriendelijke oevers en voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken en voorzieningen ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De hoogte van dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m.

5.1.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

Hierin is in de algemene afwijkingsregels opgenomen dat het bevoegd gezag ten aanzien van een aantal bepalingen in het bestemmingsplan kan afwijken mits geen afbreuk gedaan wordt aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In de overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de realisatie van voldoende parkeergelegenheid.

5.1.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel, zoals is voorgeschreven in het Bro en SVBP2012.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat het initiatief voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

6.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Schildkamp, Asperen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn reacties binnengekomen van Waterschap Rivierenland en een gebundelde reactie van diverse omwonenden. De reacties hebben geleid tot verschillende aanvullingen in de toelichting, regels en op de verbeelding. Voor de inhoud van de reacties en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de reactienota welke als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Door een van de omwonende is naar aanleiding van de gehouden informatiebijeenkomst met initiatiefnemers en omwonende een nieuwe brief verzonden. Hierin is aangegeven dat hij de ingediende inspraakreactie handhaaft als zienswijze. Dit is echter prematuur, aangezien een zienswijze niet in dit stadium ingediend kan worden. Het indienen van een zienswijze is uitsluitend mogelijk gedurende het inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In het kader van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 22 februari 2018 tot en met 4 april 2018 gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid werd geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende deze periode 3 zienswijzen ontvangen.

Het resultaat van deze procedure is in de 'Zienswijzennota' samengevat. In deze nota, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Het bestemmingsplan 'De Schildkamp, Asperen' is op 13 december 2018 door de toenmalige gemeenteraad van Lingewaal vastgesteld.