

Onderwerp: Bestemmingsplan "Elst, multifunctioneel sportcentrum"

Ons kenmerk: 2023-041465

Nummer.

Elst, 23 januari 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Elst, multifunctioneel sportcentrum" vast te stellen.

2. Inleiding

Op 5 oktober 2021 heeft u besloten om de vervanging van het zwembad de Helster op De Woongaard in het gebied Elst Centraal te situeren ([raadsvoorstel](#) en [raadsbesluit](#)). Na het vaststellen van het programma van eisen en de ontwerp-tekening van de architect is een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling van een multifunctioneel sportcentrum met zwembad mogelijk te maken en uitvoering te geven aan uw besluit. Het ontwerp heeft van 16 november 2023 t/m 27 december 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend, waaruit een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan zijn voortgekomen. Daarnaast zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

3. Doel en beoogd effect

Het Juridisch mogelijk maken van een nieuw multifunctioneel sportcomplex (MFSC) op de locatie 'De Woongaard' aan de Nieuwe Aamsestraat te Elst, met ruimte voor meerdere sportvoorzieningen en een zwembad.

4. Argumenten

1.1 Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan uw besluit van 5 oktober 2021 en de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal

In de geactualiseerde ontwikkelingsstrategie is besloten om op de locatie 'De Woongaard' faciliteiten te ontwikkelen voor zowel sport als educatie. Met dit bestemmingsplan wordt op deze locatie de realisatie van een multifunctioneel sportcentrum mogelijk gemaakt. Dit sportcentrum zal zowel een sporthal als een zwembad omvatten, met daarnaast nog losse ruimten voor o.a. het geven van cursussen en ondergeschikte functies zoals horeca. Met de toevoeging van het zwembad wordt ook invulling gegeven aan het Raadsbesluit van 5 oktober 2021 om op deze locatie een nieuw zwembad te realiseren, ter vervanging van het huidige zwembad 'de Helster'.

Een groot deel van het gebied 'De Woongaard' wordt in dit plan niet bebouwd en vrij gelaten voor verdere ontwikkelingen in de toekomst. Hiermee kan op termijn ook de educatieve functie die in de 'actualisatie ontwikkelingsvisie Elst Centraal' wordt beoogd voor dit terrein worden gerealiseerd.

1.2 In het bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Voor deze ontwikkeling zijn onderzoeken uitgevoerd om de geschiktheid van de locatie en de gevolgen van deze bestemmingsplanherziening op de nabijgelegen functies te bepalen. Hieruit is gebleken dat alle getoetste milieu- en veiligheidsaspecten geen belemmeringen vormen voor de bestemmingsplanherziening. Het initiatief heeft voldoende afstand tot mogelijke risicobronnen voor externe veiligheid in de omgeving, zoals de spoorlijn ten westen van het plangebied en het tankstation ten oosten van het plangebied. Voor het initiatief is een stikstofberekening uitgevoerd, hieruit is gebleken dat deze ontwikkeling geen stikstofdepositie zal veroorzaken op de Natura 2000 gebieden.

1.3 Het ontwerp is op een aantal punten gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Tijdens de zienswijzeperiode zijn 4 zienswijzen ingediend. De samenvatting van deze zienswijzen en de beantwoording is opgenomen in bijlage 4. Op basis van de zienswijzen worden twee tekstuele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarnaast worden een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, waaronder het verkleinen van de Waterbestemming. Bij de opstelling van het ontwerp werd verwacht dat de watergang op korte termijn bovengronds doorgetrokken zou worden, waarvoor een Waterbestemming nodig is. Op dit moment is de realisatie van deze watergang nog onzeker, daarom wordt de bescherming van deze toekomstige watergang niet opgenomen in het Bestemmingsplan. Daarnaast zijn de regels voor ondergronds bouwen aangepast en is het bouwvlak enkele meters verschoven, om het meest recente ontwerp van het gebouw te faciliteren.

5. Kanttekeningen en risico's

Netbeheerder Tennet heeft aangegeven dat vanwege de congestie op het elektriciteitsnet het op dit moment niet mogelijk is om het MFSC aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Zij geven aan dat met de huidige capaciteit en ontwikkelingen, deze aansluiting mogelijk niet gerealiseerd kan worden voor 2027 of mogelijk 2029. Dit geldt echter voor elke grote ontwikkeling die op deze locatie of elders gerealiseerd kan worden. Omdat deze functie wenselijk is voor de gemeente en dat deze locatie de meest optimale locatie is voor het MFSC, is besloten om deze locatie alvast te bestemmen, zodat in de toekomst het MFSC zo snel mogelijk gerealiseerd kan worden. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de opdracht uit het raadsbesluit van 5 oktober 2021. Op dit moment wordt binnen de gemeente gewerkt aan een tijdelijke oplossing voor de stroomvoorziening van het pand, zodat deze alsnog eerder gerealiseerd kan worden. Gezien de tijdelijke aard van dit onderdeel wordt deze niet in het bestemmingsplan vastgelegd, hiervoor wordt te zijner tijd een tijdelijke vergunning aangevraagd.

6. Financiën

Deze procedure is opgestart om invulling te geven aan een raadsbesluit en het beleid van de gemeente. Op 18 april 2023 ([raadsvoorstel](#) en [raadsbesluit](#)) heeft u een besluit genomen om de opdracht voor het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie te gunnen aan de ontwikkelaar Burgland Bouw, en een bedrag beschikbaar te stellen voor het ontwerp van het multifunctionele sportcentrum. In dit besluit is ook een jaarlijks bedrag beschikbaar gesteld vanaf 2026 voor de exploitatie van het sportcentrum.

7. Duurzaamheid

In het Programma van Eisen zijn meerdere duurzaamheidseisen gesteld aan het MFSC Elst, zoals vastgesteld in het raadsbesluit van 5 oktober 2021. De inschrijvers zijn uitgedaagd een zo duurzaam mogelijk MFSC te realiseren. In het huidige ontwerp is hier invulling aan gegeven, Door onder meer een hoogwaardige schil met een hoge isolatiewaarde om warmteverlies te beperken, triple beglazing, toepassing van energiezuinige installaties, het beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen door het sportcentrum geheel gasloos te realiseren en het maximaal zelf opwekken van energie middels 1.200 zonnepanelen. Ook is ruimte gelaten voor toekomstige mogelijkheden voor verdere verduurzaming door constructief rekening te houden met de plaatsing van extra zonnepanelen. Het meetbare resultaat daarvan is dat gemiddelde GPR score 8,5 bedraagt.

8. Vervolg

Planning

Na uw besluit worden het plan en uw besluit gepubliceerd. Binnen zes weken na publicatie kan eenieder een beroep aantekenen tegen het besluit. Indien binnen zes weken geen beroep wordt ingediend tegen het bestemmingsplan zal deze onherroepelijk zijn.

Communicatie

De aankondiging van uw besluit wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad en de stukken worden geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl. Na de terinzagelegging wordt een inloopavond voor de omwonenden georganiseerd om hen verder te informeren over het initiatief.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente geeft met dit voorstel uitvoering aan wet- en regelgeving en aan een taak van de gemeente. Daarnaast is de gemeente is initiatiefnemer van dit project en eigenaar van alle gronden van de locatie “de Woongaard”. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om een beroep op het bestemmingsplan kenbaar te maken.

Evaluatie

Niet van toepassing op dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan "Elst, Multifunctioneel Sportcentrum"
2. Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan "Elst, Multifunctioneel Sportcentrum"
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Elst, Multifunctioneel Sportcentrum"
4. Zienswijzennota "Elst, Multifunctioneel Sportcentrum"
5. Lijst NAW-gegevens zienswijzen (NIET OPENBAAR)
6. Concept-raadsbesluit "Bestemmingsplan Elst, Multifunctioneel Sportcentrum"

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is Rick Rutgers. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl