

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst”

Ons kenmerk: 2022-057997

Nummer.

Elst, 24 juni 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst” voor het wijzigen van de bestemming “Agrarisch” naar “Gemengd” voor het legaliseren van de streekwinkel en het realiseren van dagrecreatieve functies op het perceel Grote Molenstraat 116 te Elst analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 21 juni 2021 ontvingen wij een verzoek voor een herziening van het bestemmingsplan betreffende het perceel Grote Molenstraat 116 te Elst.

Op dit moment is op het perceel een fruitteeltbedrijf met een bedrijfswoning en een streekwinkel (“De Lingegaardt”) aanwezig. De initiatiefnemers hebben het perceel enige tijd geleden gekocht met het doel om de streekwinkel voort te zetten, te wonen in de bedrijfswoning en het perceel op termijn van een nieuwe bestemming te voorzien. De afgelopen jaren hebben ze een visie ontwikkeld voor de toekomst. Het doel is om het perceel op een maatschappelijk verantwoorde manier om te vormen tot een levendige plek, die een toevoeging is aan Park Lingezegen, meer specifiek de Landerij De Park.

De initiatiefnemer wil de bestaande agrarische bedrijfsfunctie (fruitteelt) beëindigen en het perceel in plaats daarvan inrichten en gebruiken ten behoeve van dagrecreatieve functies, kleinschalige horeca en landschappelijke inrichting. Ze hebben voor dit perceel een visie gericht op maatschappelijk ondernemen die bestaat uit verschillende onderdelen zoals de interne verhuizing van de streekwinkel (‘de Lingegaardt’), een theehuis, een voedselbos en midgetgolf; waarbij de nadruk komt te liggen op mensen met een beperking (zowel qua personeel als bezoekers) en op een aanbod dat verschillende zintuigen prikkelt en stimuleert.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan ‘Park Lingezegen’ van kracht. Om dit verzoek mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 12 juni 2023 besloot het college medewerking te verlenen aan een procedure tot een herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft het college ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst.

Op 19 december 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakreactie daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Grote Molenstraat 116 te Elst. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door de Provincie Gelderland. De zienswijze heeft ervoor gezorgd dat er een versterkingsplan Groene Ontwikkelzone is opgesteld, waarbij ruimschoots is aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling van het perceel leidt tot verbetering van de landschappelijke waarden in het gebied. Het heeft geleid tot de aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan en het versterkingsplan is toegevoegd aan het bijlagenboek. De samenvatting van de zienswijze en de reactie daarop zijn uiteengezet in het rapport zienswijzen “Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst” dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

2.1 Met de voorgenomen bestemmingsplanherziening wordt het huidige gebruik van het perceel voor een streekwinkel gelegaliseerd.

De huidige eigenaren hebben het perceel een aantal jaar geleden gekocht van de vorige eigenaren die met de streekwinkel wilden stoppen. Het gebruik van het perceel ten behoeve van alleen een streekwinkel is volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Initiatiefnemers hebben op 7 juli 2016 een omgevingsvergunning verleend gekregen voor het voortzetten van de streekwinkel (tijdelijke vergunning met een overgangsperiode van maximaal acht jaar) tot juli 2024. De gemeente heeft destijds ingestemd met het voortzetten van de streekwinkel mits op den duur dit gebruik middels een bestemmingsplanherziening gelegaliseerd zou worden. Met een besluit volgens voorstel kunnen stappen gezet worden in die richting.

2.2 Naast het voortzetten van de streekwinkel willen initiatiefnemers het perceel vooral ook gebruiken om hun visie voor maatschappelijk ondernemen te bewerkstelligen.

Het is de bedoeling dat het erf en het terrein dat bij de Lingegaerdthoort wordt omgevormd tot een levendige plek die een toevoeging is aan Park Lingezegen en aansluit bij het aanbod van ‘Landerij De Park’. Hiervoor wordt samengewerkt met verschillende partijen als Driestroom, Philadelphia, Stichting Zo hoort het, Kalorama, de burens van ‘familiehuus ’t Lingeveld’ en Park Lingezegen. De streekwinkel zal onderdeel blijven van deze plek, maar niet meer als hoofdfunctie fungeren. De nadruk komt daarbij wat meer te liggen op mensen met een beperking (denk hierbij aan werkgelegenheid, maar ook toegankelijkheid van de locatie) en op een aanbod dat verschillende zintuigen prikkelt en stimuleert. Het moet een plek worden waar iedereen zich thuis voelt, waar

gezinnen zich een tijd kunnen vermaken, waar workshops georganiseerd kunnen worden en waar mensen een fiets kunnen huren voor een rondje door Park Lingezegen.

Zo zal bijvoorbeeld ook de minigolfbaan niet gaan lijken op een professionele golfbaan of een midgetgolfbaan zoals men ze kent. Hier is daarom, vanwege de speciale doelgroep en de speciale aanpassingen die gemaakt zullen worden, geen sprake van concurrentie met de (midget)golfbanen in de regio. De baan heeft geen eigenschappen voor competitieve doeleinden.

2.3 Het plan wordt landschappelijk ingepast en past bij de ambities uit de Omgevingsvisie.

Eén van de randvoorwaarden voor medewerking aan dit initiatief is het landschappelijk inpassen van het perceel. Gelet op deze voorwaarde is een landschapsplan opgesteld. Het plan wordt daarmee landschappelijk ingepast en sluit aan bij zowel de landschapskarakteristiek zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente alsook bij de karakteristiek zoals beschreven in het Kwaliteitskader Park Lingezegen. Het plan is reeds geaccordeerd door de gemeente.

De realisatie en instandhouding van het landschapsplan wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het op te stellen bestemmingsplan. Als onderdeel van de voorwaardelijke verplichting wordt bovendien geïnvesteerd in een beplantingsstructuur op de randen van het perceel. Zo ontstaat een landschappelijk casco waar in de volgende fase op voortgeborduurd kan worden.

De transformatie van het plangebied van een primair agrarische functie naar een gemengde functie met dagrecreatie, een streekwinkel, kleinschalige horeca en aanverwante functies, met behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, sluit tevens goed aan op de ontwikkelingsrichting voor het gebied en de ambities uit de Omgevingsvisie.

2.4 Versterking kernkwaliteiten Park Lingezegen en deelgebied De Park.

Park Lingezegen is bekend met het initiatief en is nauw betrokken bij de totstandkoming van het plan. Het plan past goed binnen de visie voor het Park. De initiatiefnemer wil het perceel inrichten voor en aansluiten op het extensieve dagrecreatieve netwerk van Park Lingezegen en omgeving. De Lingegaerd ligt in de nabijheid van het recreatief meer intensief gebruikte parkdeel dat tussen Arnhem en Elst in ligt: De Park.

Het plan voorziet in een transitie van een agrarische bedrijfsfunctie naar een bij het gebied Park Lingezegen passende brede bestemming. Het doel van het plan is dan ook om bij te dragen aan het recreatieve netwerk en tevens waarde toe te voegen door de ontwikkeling van verschillende streekeigen landschapselementen. Ontwikkeling en het beschermen van waarden gaan hierbij hand in hand.

Binnen het deelgebied De Park specifiek gekeken is ruimte voor een levendige plek voor bezoekers, met een recreatieve en waar mogelijk bredere functie. Het initiatief geeft daar invulling aan. De toekomstige functies vormen gezamenlijk een concept voor een recreatieve toegangspoort tot het gebied.

Tot slot worden met het initiatief nieuwe passende elementen voor het gebied gerealiseerd, zoals het behouden van de kleinschalige fruitboomgaarden, een natuurtuin met een poel en bloemenweide. Hiermee worden ecologische waardevolle elementen gerealiseerd en wordt de diversiteit in landschapstypen en plantensoorten aanzienlijk vergroot. Naast ecologische meerwaarde, hebben deze elementen ook cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief een meerwaarde en levert een bijdrage aan de versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

2.5 Het initiatief draagt bij aan verkeersveiligheid en sluit aan op bij nieuwe ontwikkelingen.

De toekomstige hoofdontsluiting zal plaatsvinden via een nieuw te realiseren ontsluiting ten noorden van de bedrijfswoning. Uit verkeersoogpunt en met het oog op het voorkomen van overlast voor het aangrenzende woonperceel is het namelijk wenselijk om de huidige inrit naar de streekwinkel te laten vervallen voor bezoekers. De bezoekers van de streekwinkel en de overige toekomstige functies zullen gebruik gaan maken van de nieuwe entree, waaraan ook de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Het plan sorteert voor op de mogelijkheden voor toekomstige langzaamverkeersroutes, waaronder de beoogde fietsroute langs de Linge ten noorden van het plangebied en een mogelijke wandelverbinding aan de zuidoostkant van het plangebied.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

Het plan wordt landschappelijk ingepast waarbij aansluiting wordt gezocht bij zowel de landschapskarakteristiek zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente alsook bij de karakteristiek zoals beschreven in het Kwaliteitskader Park Lingezegen.

8. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn afloopt.

De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende plan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid gaf om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Evaluatie

Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de interim-gemeentesecretaris de burgemeester

N. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan “Buitengebied, Grote Molenstraat 116”;
2. Bijlagenboek bestemmingsplan “Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst”;
3. Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst”
4. Rapport zienswijzen “Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst”
5. Lijst NAW-gegevens (Niet-openbaar);
6. Concept-raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

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