Aan de raad van de gemeente Lingewaard

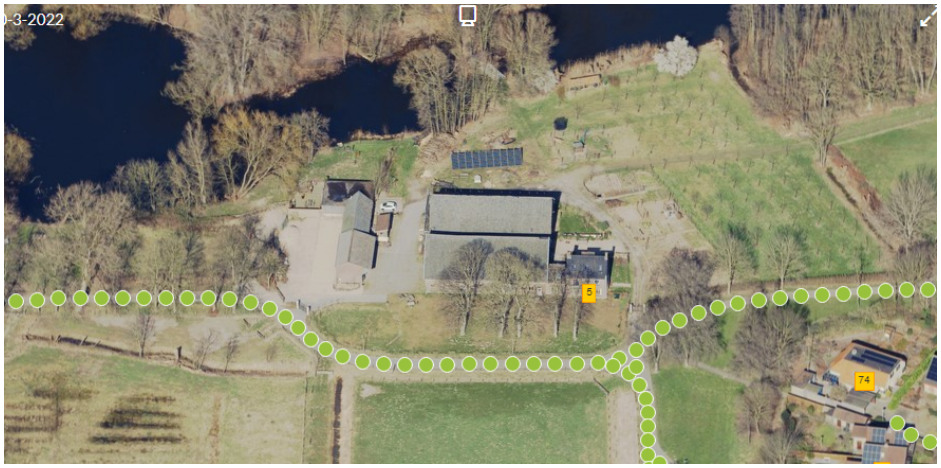
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen’
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-560804

Beslispunten

1. De Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Groot Holthuysen’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.254-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Parkdreef 5 in Huissen, vlak ten zuiden van Arnhem, ligt het gebied Groot Holthuizen. Het gebied was tot 2015 eigendom van het recreatieschap Uiterwaarde. Het gebied werd in die periode echter niet als recreatiegebied ingericht en gebruikt. De bebouwing en een deel van de gronden werd verhuurd aan een manege. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de daarom bestemming ‘Sport’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport-13 (manege)’ gekregen. In de loop der tijd raakte het gebied in verval, verdween de manege en werd de bebouwing en het gebied niet meer onderhouden. Onderstaande foto geeft een beeld van de situatie anno 2023.



Sinds 2015 heeft Groot Holthuizen een nieuwe eigenaar. Deze heeft het plan opgevat om de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden van het gebied te herstellen en meer zichtbaar te maken. Om dit mogelijk te maken is een sterke financiële drager van belang. Om die reden krijgt een groot deel van de bestaande bebouwing een woonfunctie. In de bestaande schuren worden vijf appartementen gerealiseerd. In de voormalige kapschuur wordt een kleine woning gerealiseerd. In de kapschuur wordt een koffie-/theeschenkerij gerealiseerd, met een klein terras aan de Kleine Kolk van Hoogerbrugge. Daarnaast worden de recreatieve verbindingen met de omgeving verbeterd. Binnen het plangebied worden wandelpaden aangelegd die worden opengesteld voor het publiek. Hierdoor wordt Groot Holthuizen voor iedereen meer beleefbaar. De bijbehorende gronden worden beheerd en landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten waar nodig versterkt. De afgelopen jaren is een groot deel van deze maatregelen reeds

uitgevoerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone en zal er een natuurlijke recreatieve verbinding ontstaan tussen Park Lingezegen en de uiterwaarden.

Op 27 september 2016 heeft het college een principe-uitspraak gedaan om planologische medewerking te verlenen aan deze plannen. Hierbij is aangegeven dat de uitvoerbaarheid van het plan, de duurzame instandhouding van de nieuwe bestemming en het natuurgebied van Groot Holthuizen gewaarborgd dienen te blijven. In 2019 zijn de ontwikkelingen voor het plangebied in een uitvoeringsovereenkomst vastgelegd. Vastgelegd is dat de karakteristieke bebouwing in stand gehouden wordt en een nieuwe functie krijgt. Daarbij zijn de volgende ontwikkelingen voorzien:

- realisatie van vijf appartementen met een verblijfsoppervlak van circa 107 m2 (begane grond) in de voormalige karakteristieke schuren grenzend aan de bestaande woning;
- de voormalige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming;
- de realisatie van een cultuurzaal in de voormalige manege met een maximale gebruiksoppervlakte van 320 m2;
- uitbreiding van de kapschuur ten behoeve van:
    - een koffie- en theeschenkerij (gebruiksoppervlakte max 80m²) met terras
    - een werkplaats (gebruiksoppervlakte max 144 m²)
    - een fietsen- en containerberging tbv de appartementen
    - een (beheerders)woning met een verblijfsoppervlak van circa 115 m2;

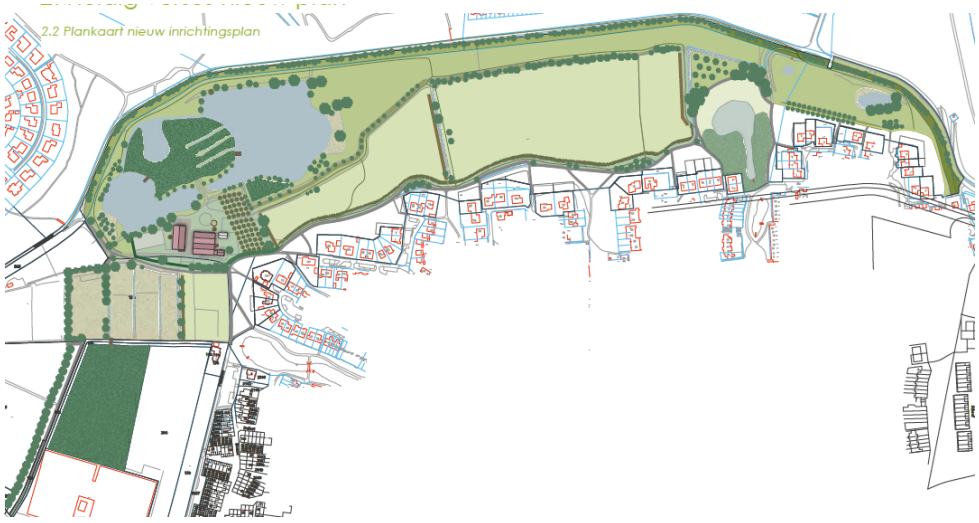
Voor het omliggende erf zijn de volgende inrichtingseisen opgenomen:

- Voldoende privé parkeerplaatsen op een oppervlakte van maximaal 325 m2
- de rondom het erf aan te leggen hagen (van inheemse beplanting) mogen een maximale hoogte hebben van 1.50 meter,
- het terras van de koffie- en theeschenkerij mag een maximale oppervlakte hebben van 150 m2;
- tussen het terras en het water dient in verband met het GNN-gebied minimaal 5 meter te bedragen.

Over het beheer en de toegankelijkheid van het gebied is het volgende overeengekomen:
Het beheer en onderhoud van de kolken is vastgelegd in beheerplannen.

- Openstelling van het gebied, vrije toegang op de paden.
- Correct beheer van het plangebied.

Op basis van deze voorwaarden, de historie, de landschappelijke situering, (beleid)visies en de visie van de initiatiefnemers op een duurzame woonomgeving is een inrichtingsplan en een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de toekomstige situatie.



Inrichtingsplan



Beoogd effect

Het vaststellen van een juridisch-planologisch kader op basis waarvan de bebouwing binnen Groot Holhuizen een nieuwe functie kan krijgen en de landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied worden versterkt.

Argumenten

1.1 Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op verschillende onderdelen. Samengevat vrezen omwonenden onder meer dat het plan leidt tot overlast door bewoners en bezoekers van de publieksgerichte functies.

<u>Cultuurzaal/educatie- en expositieruimte komt te vervallen</u>

Mede naar aanleiding van de zienswijzen heeft initiatiefnemer zijn plannen aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in een cultuurzaal/educatie- en expositieruimte. Dit onderdeel is komen te vervallen. Deze ruimte zal worden gebruikt als schuur/werkplaats ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed. Hoofdfunctie van het plangebied is wonen. De publieksgerichte activiteiten beperken zich tot een theeschenkerij met terras.

<u>Parkeren vindt volledig plaats binnen het plangebied</u>

Ook het parkeren wordt anders opgelost. Het oorspronkelijke idee was dat bezoekers alleen met de fiets of te voet naar het plangebied konden komen Automobilisten zouden parkeren aan de Loostraat. Met initiatiefnemer is afgesproken dat al het parkeren plaatsvindt binnen het plangebied. Hiervoor is voldoende ruimte. Uit parkeerberekeningen blijkt dat hiermee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.

Een andere zienswijze is volledig gericht op de (mogelijke) openstelling van een schouwpad van het waterschap. Aangezien het betreffende pad geen onderdeel is van de plannen en bovendien buiten het plangebied ligt is deze zienswijze ongegrond. Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot ingrijpende wijzigingen van het plan. Wel is het bestemmingsplan op een aantal plaatsen aangepast en verduidelijkt. In de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze hebben onder

meer betrekking op de bouwregels voor vrijstaande bijgebouwen. Omdat het niet gewenst is dat op het terrein vrijstaande bijgebouwen (zoals bergingen) kunnen worden gebouwd, worden de bouwregels op dit onderdeel aangepast. De Reactienota bevat een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen.

2.1 Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening
In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

2.2 Er zijn voor het overige geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.
Het stikstofonderzoek is onlangs geactualiseerd. Als gevolg van de 'Porthos uitspraak' door de Raad van State is de 'bouwvrijstelling' komen te vervallen. In opdracht van de ontwikkelaar zijn daarom nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd, waarbij ook de bouwfase is berekend. Uitkomst van het onderzoek is dat er geen sprake is van significante toename van stikstofdepositie. Het onderzoek is beoordeeld door de ODRA en akkoord bevonden.

3.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan
Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hierin geregeld. Op grond van artikel 6.12 Wro kan uw raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Omdat het kostenverhaal dus anderszins verzekerd is, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiën
Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Er zijn daardoor geen financiële risico's voor de gemeente.

Communicatie en participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen en is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het (elektronisch) Gemeenteblad en vermeld in Hét Gemeentenieuws. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Bemmel. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alle belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijzen informeren wij schriftelijk over het raadsbesluit.

Voortgang
Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan eveneens gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Het vastgestelde plan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening (een schorsingsverzoek) is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid
Nvt

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
3. Ingekomen zienswijzen
4. Het vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijlagen

Bemmel, 18 april 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs