

29 MRT 1957 (3)

Toelichting bij het bestemmingsplan

"dorp Lent"

van de gemeente Elst

(plantekening nr. S.71.2336)

1. Inleiding

1.1. Overzicht vigerende plannen

Het dorp Lent is opgenomen in de volgende bestemmingsplannen:

- a. uitbreidingsplan voor het dorp Lent, vastgesteld door de Raad van de gemeente Elst bij besluit van 30 november 1954, nr. 15, en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 14 maart 1956, nr. 1550/164-3303;
- b. uitbreidingsplan in hoofdzaak voor het gebied der kadastrale gemeente Lent m.u.v. de dorpskern e.o., partiële herziening 1964, nr. 1, vastgesteld door de Raad van de gemeente Elst bij besluit van 30 november 1964, nr. 11, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 1 december 1965, nr. 5/164-3304;
- c. wederopbouwplan voor het dorp Lent, herziening 1954, vastgesteld door de Raad van de gemeente Elst bij besluit van 30 november 1954, nr. 14, en goedgekeurd bij beschikking van de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting van 11 mei 1956, nr. 0511733.

1.2. Plangrens

De grens van het plangebied is in grote lijnen bepaald door de grenzen van het grondgebruik, zoals die tussen het bebouwde gebied en het agrarische gebied liggen.

Aan de oostzijde wordt de grens bepaald door het einde van de bebouwingsstrook langs de Laauwickstraat, door de Petuniastraat, Steltsestraat en Tuinstraat, waarlangs kwekerijen liggen, en het talud van de Rijksweg.

Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door de perceelsgrenzen langs de Oosterhoutsedijk.

Aan de westzijde ligt de grens langs de achterzijde van de bebouwde percelen aan de Griftdijk-zuid, de Weverstraat, het Molenpad, de spoorlijn en de Griftdijk-noord.

Aan de noordzijde ligt de grens langs het metaalconstructiebedrijf en langs de bebouwde percelen ten noorden van de Gelderschhofstraat en Laauwickstraat.

Voor een deel zelfs binnen deze grens, maar overigens erbuiten liggen de kwekerijen in het agrarische gebied.

1.3. Bedoeling van het plan, werkwijze en overleg

Het is de bedoeling van het plan om de vigerende bestemmingsplannen aan te passen aan de eisen, die gesteld zijn in de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, waarbij aanpassing plaatsvindt aan de ontwikkelingen die in de maatschappij plaatsvinden. Een deel van de bebouwing is gerealiseerd met gebruikmaking van artikel 20 van de Wederopbouwwet of artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Tussen de bestaande bebouwing is op enkele verspreide plaatsen nog een mogelijkheid van woningbouw aanwezig, die in een plan moet worden opgenomen.

Ter voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan heeft de Sociografische Dienst van het Gewest Arnhem in 1973 een onderzoek ingesteld, dat gegevens en achtergronden bevat, die in het bestemmingsplan zijn verwerkt, met uitzondering van de gegevens over de omvang van de bevolking. Voor wat betreft de verantwoording van de omvang van voorzieningen e.d. wordt naar dit onderzoek verwezen.

Zowel in raadscommissies als met de bevolking en standsorganisaties hebben discussies plaatsgevonden over de gewenste omvang van Lent, de mogelijkheden van woningbouw en de soort van woningbouw. De omvang van de bevolking, zoals deze in het onderzoek van de Sociografische Dienst is genoemd en zoals deze bij de discussies met de bevolking naar voren is gekomen, zal nader worden bekeken en in een afzonderlijke nota aan de orde worden gesteld. Hierin zal tevens een eventuele situatie ten behoeve van de uitbreiding worden aangegeven. Het bestemmingsplan betreft hiermee uitsluitend een afronding van de kern van het dorp Lent.

2. Het plan

De kern van het dorp Lent wordt door het tracé van Rijksweg 52 rigoreus doormidden gedeeld, waarbij slechts in beperkte mate relaties tussen de twee delen van de kern mogelijk zijn.

Aan de westzijde van de Rijksweg biedt de daaraan parallel lopende Griftdijk-zuid met eenzijdige bebouwing de belangrijkste bebouwing, met langs het noordelijke deel ervan enige verdichting door een tweede weg met tweezijdige bebouwing.

Dit deel van Lent kenmerkt zich door een verscheidenheid van functies tussen de woonbebouwing. Op verschillende plaatsen bevinden zich hier kwekerijen. Verder staan hier o.a. een school en enkele winkels, die verspreid liggen langs de Griftdijk.

De sfeer van het gebied wordt grotendeels bepaald door de invloed van de Rijksweg, die dit deel van het dorp afsnijdt van de voorzieningen als kerken, sociale voorzieningen en een deel van de scholen, die aan de oostzijde van de Rijksweg liggen. Het deel van Lent ten oosten van Rijksweg 52 is wat de bebouwing betreft het grootst van omvang.

Tussen de in oostelijke richting lopende Laauwickstraat en de Steltsestraat zijn de belangrijke uitbreidingen van Lent ontstaan in de vorm van enkele woonstraten met rijenwoningen en langs de Laauwickstraat een opvulling van de verspreide bebouwing met vrijstaande woningen.

Langs de Steltsestraat liggen enkele kwekerijen tussen de bebouwing, die in dit plan zijn gehandhaafd.

Parallel aan Rijksweg 52 ligt een zone waarin een groot deel van de voorzieningen van het dorp is geconcentreerd, ontstaan in de tijd dat het westelijke en oostelijke deel van Lent hier het centrum hadden. Deze voorzieningen betreffen twee kerken met bijbehorende verenigingsgebouwen, een café en iets verder naar het oosten scholen en winkels. Tevens ligt hier een groot terrein met een verzorgingstehuis voor bejaarden en verpleegtehuis.

In dit deel van Lent liggen tevens een complex bejaardenwoningen en enkele rijen bejaardenwoningen temidden van de overige woningbouwcomplexen.

De invloed van Rijksweg 52 is in dit gebied minder storend, doordat het centrum en de specifieke woonbuurten verder in oostelijke richting liggen.

Enkele specifieke situaties in het plangebied worden gevormd door de Oosterhoutsedijk met bebouwing, die uitzielt over de Waal op Nijmegen, een strook bebouwing langs de Griftdijk-noord ten westen van de spoorlijn, die aan de noordzijde afgesloten wordt door een metaalconstructiebedrijf. Het overige deel van de strook is bebouwd met woningen, die geleidelijk aan door de bewoners worden vernieuwd.

Langs de Laauwickstraat ligt een fraai boerderijencomplex, dat echter niet meer als boerderij in gebruik is, maar als woning. Tesamen met een groot speelveld, dat hierop aansluit, vormt dit complex een waardevolle situatie in het dorpsbeeld. De ruimtelijke situatie is in het plan gehandhaafd.

Ruimtelijk bepalend in de kern is ook de grote tuin met het verpleeg- en verzorgingstehuis. Hier is enige verruiming van de bebouwing, aansluitend op het bestaande complex, in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De binnen de kern aanwezige kwekerijen zijn opgenomen in het plan en sluiten gedeeltelijk aan op de kwekerijen die buiten het plangebied liggen en deel uitmaken van de agrarische bebouwing in het buitengebied.

Ten behoeve van speelvoorzieningen bij het scholencomplex aan de Laauwickstraat is voorgesteld binnen korte afstand van de school een terrein ten noorden van de Geldersehofstraat hiervoor te bestemmen. Afhankelijk van onderhandelingen met de eigenaren wordt getracht de bereikbaarheid van dit terrein ook via de Geldersehofstraat of het Lentseveld mogelijk te maken. Overige speelvoorzieningen van grote omvang biedt het eerdergenoemde veld tussen Laauwickstraat en Begoniastraat en in het westelijke deel van het dorp een terrein tussen de spoorlijn en de bebouwing ten noorden van het Molenpad.

Winkelvoorzieningen bevinden zich zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van de Rijksweg, waardoor het ontstaan van een duidelijke kern bemoeilijkt wordt. Gezien de ernstige barrière, die gevormd wordt door de Rijksweg, is het aanwezig zijn van een aantal winkels aan de westzijde een gewenste situatie. Deze winkels zijn in het bestemmingsplan dan ook als zodanig opgenomen.

Om tegemoet te komen aan de tendens om woningen uit te breiden is in de meeste gevallen in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om aan de achterzijde van de woning in één bouwlaag de keuken en/of de woonkamer uit te breiden.

Voor een inzicht in de financiële consequenties wordt verwezen naar de bijbehorende exploitatie-opzet.

september 1976



PROVINCIE GELDERLAND

VERZ.: - 3 NOV. 1977

Onderwerp: Gemeente Elst.
Bestemmingsplan "Dorp Lent".

Arnhem, 2 november 1977, nr. 7191/554-
Huis der Provincie, Markt 11 RO 102.

Bericht op brief van:

Bijl.:

GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND:

Voorgenomen het bestemmingsplan "Dorp Lent", vastgesteld bij besluit van 29 maart 1977, nr. 7 van de raad van de gemeente Elst, ter goedkeuring ingezonden bij brief van 25 mei 1977, nr. 40161 van Burgemeester en Wethouders van Elst ter Provinciale Griffie ontvangen op 31 mei 1977;

Gezien het advies van de Provinciale Planologische Commissie (subcommissie voor de vastgestelde bestemmingsplannen);

Gelet op artikel 28 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

Overwegende, dat geen bezwaren tegen het onderhavige plan bij hun college zijn ingediend en dat ook overigens niet is gebleken van bezwaren, welke aanleiding zouden kunnen zijn tot onthouding van goedkeuring aan dit bestemmingsplan;

HEBBEN BESLOTEN:

vorenbedoeld plan goed te keuren.

Afschrift aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders van Elst
(- in drievoud - onder bijvoeging van een gewaarmerkte plankaart en een gewaarmerkt exemplaar van de voorschriften).

Gedeputeerde Staten voornoemd.
Overeenkomstig de geparafeerde minute,
De Griffier der Staten,