

Versterkingsplan

Groene Ontwikkelzone Grote Molenstraat 116 te Elst



Project: Bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst"
Registratienummer: 2022-057997

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding**
- 2. Het plangebied**
- 3. Toetsingskader GO**
- 4. Het versterkingsplan**
- 5. Conclusie**

1. Aanleiding

Aan de Grote Molenstraat 116 te Elst is op dit moment een fruitteeltbedrijf met een bedrijfswoning en een streekwinkel ("De Lingegaerd") 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.

Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst. Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024.

De Provincie Gelderland heeft op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend. In de zienswijze geeft de provincie aan dat het belang van de Groene Ontwikkelingszone onvoldoende is meegewogen en dat een versterkingsplan noodzakelijk is. Met voorliggende notitie is hieraan voldaan.

Omdat het plangebied in de Groene ontwikkelingszone (hierna GO) ligt, dienen de voorgenomen ontwikkelingen getoetst te worden aan de beleidsregels voor bescherming van de GO, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022). Deze omgevingsverordening is nog als basis gebruikt, omdat het ontwerpbestemmingsplan nog onder het oude regime in procedure is gebracht.

2. Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Grote Molenstraat 116 in het buitengebied van Elst. In figuur 1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: topografische ligging

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit een functioneel erf: een woning aan de voorzijde, twee geschakelde veldschuren aan de achterzijde. Langs de oprit zijn enkele parkeerplaatsen ten behoeve van klanten van de streek-winkel gerealiseerd. Vrijwel direct rondom het erf stond de laagstamboom-gaard. Hiervan zijn er alleen nog in het noorden en oosten direct achter het erf en aan de oostzijde van het plangebied bomen over. Het overige gedeelte van de voormalige laagstamboomgaard is grasland. Aan de voorzijde van het erf staat een forse walnotenboom. Recent is aan deze walnotenboom nog een extra, jong exemplaar toegevoegd. Evenwijdig aan de Grote Molenstraat zorgt een elzensingel voor bescherming van de fruitbomen. Ook op de kavelgrens tussen de boomgaard en het perceel van de burens aan de zuidzijde staat een elzensingel. De elzensingel ontbreekt aan de oostzijde en de noordzijde, waar het perceel grenst aan de Linge.

In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

2.2 Toekomstige situatie

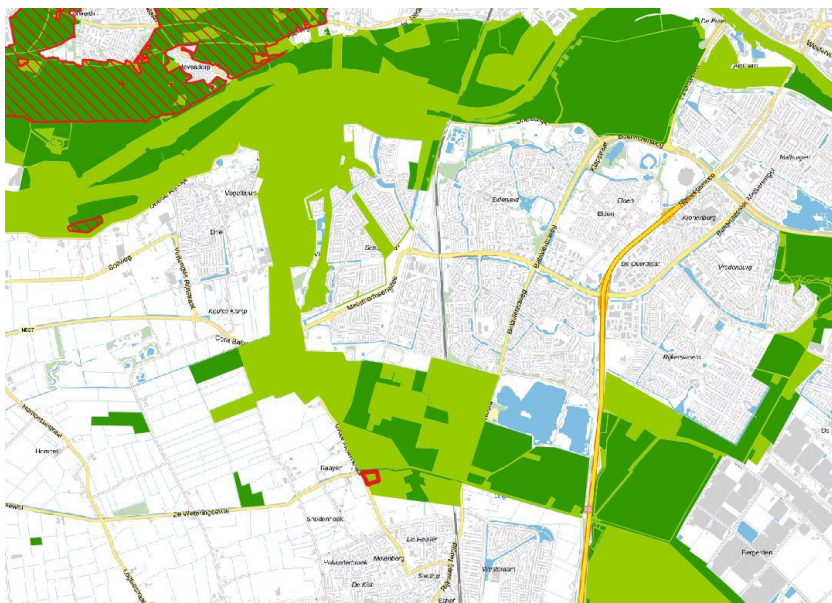
Er vindt een interne verhuizing van de streekwinkel ('de Lingegaerd') plaats, er wordt een theehuis, een voedselbos en een midgetgolf gerealiseerd; waarbij de nadruk komt te liggen op mensen met een beperking en op een aanbod dat verschillende zintuigen prikkelt en stimuleert. Er vindt aanplant plaats, en nieuwe verharding en bebouwing. De bestaande bebouwing en begroeiing blijft in de huidige staat behouden. Figuur 3 geeft een beeld van de toekomstige situatie.



Figuur 3: Toekomstige situatie plangebied

2.3 Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied is volledig gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (zie figuur 2). Het geval is echter dat het plangebied een enkelbestemming 'Agrarisch – De Park (art. 4)' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2 (art. 29)' heeft. De functieaanduiding is hierbij fruitteelt. De natuurwaarde van het perceel is dan ook beperkt.



Figuur 4: Ligging GGN (donkergroen, GO (lichtgroen en Natura 2000-gebieden (rood gearceerd)

Door de voorgenomen plannen zal het plangebied diverse worden ingericht met meer variatie in natuur. Hierdoor zal de biodiversiteit van het gebied omhoog gaan waardoor er juist een toename van natuurwaarde in de toekomst zal plaatsvinden. Aangezien er in de toekomst ook extra verharding toegevoegd wordt dient met een 'Berekening verstreking Groene Ontwikkelingszone' bevestigd te worden of de natuurwaarde de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang van de Groene Ontwikkelingszone niet verloren gaat.

Hoofdstuk 3: Toetsingkader en kernkwaliteiten

3.1 Beleidsregels GO (toetsingskader)

De Provincie Gelderland heeft in de Omgevingsverordening regels vastgesteld voor de bescherming van de Groene ontwikkelingszone.

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op de locatie binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:

- a) de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerken Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
- b) de samenhang niet verloren gaat.

2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

Om een voorstel voor versterking van de kernkwaliteiten te kunnen beoordelen, heeft de provincie Gelderland beleidsregels vastgesteld. Daarbij wordt gewerkt met verliesfactoren, impactfactoren en versterkingsmaatregelen. In het volgende hoofdstuk zijn deze verder uitgewerkt.

3.2 Beschrijving kernkwaliteiten

Artikel 2.52 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan binnen de GO een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toelaat als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Om dit te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om te weten wat de kernkwaliteiten van het perceel zijn. Hieronder een uiteenzetting.

De kernkwaliteiten van deelgebied 58 (Overbetuwe), waartoe het plangebied behoort, op het gebied van natuur en landschap zijn als volgt:

- variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw;
- ecologische verbindingszone KAN, tevens Park Lingezegen;
- groenelementen binnen Park Lingezegen en bij Schuytgraaf vormen samen een groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort en vormen de hoofdstructuur van de natuurkwaliteit in het gebied;
- cultuurhistorische waarden van de Limes, o.a. bij Elst;
- plaatselijk kleinschalige landschappen met vroegere strangen en stroomruggen, ook enkele landgoederen;
- leefgebied das;
- leefgebied kamsalamander;
- zeer rijk leefgebied steenuil;
- cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen (Slijk-Ewijk) doorbraakkolken, waterstaatswerken (o.a. zegen en weteringen, Linge);
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir.

De voornaamste ontwikkelingsdoelen voor de GO binnen dit deelgebied zijn als volgt:

- ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones;
- vermindering barrièrewerking A325, A15, A50, N836, N837 en Betuwelijn;
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden;
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen

- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen.

Voor de ontwikkeling van het perceel is een landschapsplan opgesteld. Hierin zijn de landschappelijke, (cultuur)historische en geomorfologische kenmerken van het gebied geanalyseerd.

Het landschapspark van Park Lingezegen strekt zich uit van Arnhem tot aan Nijmegen en kent een meer parkachtige inrichting nabij de grote steden. Het tussengelegen landschap is recreatief aantrekkelijker gemaakt, maar landbouw blijft hier het hoofdgebruik. Dat is op dit moment in het plangebied zelf ook nog het geval. De Lingegaerd ligt in de nabijheid van het recreatief meer intensief gebruikte parkdeel dat tussen Arnhem en Elst in ligt: De Park, vernoemd naar de vroegere kasteelplaats die op de historische kaarten als 'De Perk' staat aangegeven.

Met de realisatie van Park Lingezegen is een aantrekkelijk, groen en toegankelijk landelijk gebied ook voor de toekomst veilig gesteld. Dat is ook wel nodig, want niet alleen Elst groeit flink, ook Arnhem en Nijmegen breiden uit. Daarmee wonen er steeds meer mensen in de omgeving van Park Lingezegen. Mensen die het landschapspark gebruiken om te sporten, te ontspannen of om er van de natuur te genieten.

De contouren van De Park vormen een nieuwe laag in een oud landschap. Met die nieuwe laag keert ook een deel van de vroegere landschappelijke rijkdom terug: lanen, poelen, kruidenrijke vegetaties en kleine bosjes. Opvallend is dat de hoeveelheid boomgaarden in het gebied ten opzichte van een jaar of twintig, maar zeker ten opzichte van een jaar of zestig geleden behoorlijk is afgenomen. De laagstamboomgaard bij de Lingegaerd is één van de laatsten in het gebied. Het kaartbeeld gaat daarmee weer wat meer lijken op het beeld van het begin van de twintigste eeuw, met hoogstamboomgaarden die zijn gekoppeld aan de erven. Toen onderdeel van een kleinschalig landbouwsysteem, nu vaak hobbymatig aangeplant.

De invulling van het planinitiatief speelt in op de hiervoor beschreven nieuwe laag, die in de Park wordt toegevoegd. Naast een aantal kleinschalige (hoogstam) fruitboomgaarden dat wordt behouden en gerealiseerd, worden in de omgeving passende elementen, zoals een natuurtuin met poel, bloemenweide, plukweide en bomen (waaronder esdoorns) gerealiseerd. Hiermee worden ecologisch waardevolle nieuwe 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. De toekomstige inrichting doet daarmee recht aan de kernkwaliteiten van de GO, waartoe het plangebied behoort en levert een bijdrage aan de versterking van die kernkwaliteiten.

4. Het versterkingsplan

Ter compensatie voor de realisatie van het initiatief, eist de provincie versterking van de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen. Zij heeft daarvoor een systematiek ontwikkeld waarbij een verliesfactor en impactfactor bepaald worden en de voorgestelde versterking van natuur en landschap kwantitatief getoetst kan worden aan de hand van versterkingsmaatregelen. Hiervoor is een rekenmodule ontwikkeld om de verlies-, impact- en versterkingsfactoren te kunnen berekenen.

Hieronder een overzicht van de verschillende factoren die zijn ingevuld in het webformulier op de website van de Provincie Gelderland.

Bepalen verliesfactoren

Ten behoeve van het plan vindt er geen verlies plaats. Tevens is het natuurbeheerplan geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er op het perceel geen elementen aanwezig zijn die door het nieuwe plan verdwijnen.

Bepalen impactfactoren

In onderhavig geval is al sprake van de aanwezigheid van een woning en een streekwinkel. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt dat de streekwinkel wordt gelegaliseerd en zal niet worden uitgebreid.

Wel wordt er op het perceel een parkeerplaats aangelegd. In totaal worden er 24 verharde parkeerplaatsen aangelegd. Ook is er nog de mogelijkheid om te parkeren in het groen. Deze extra parkeerplaatsen worden ingericht in het groen met grastegels. Voor deze parkeerplaatsen wordt uitgegaan dat er ongeveer 600 m² (0,06 ha) verhard wordt op het perceel.

Daarnaast wordt er een theehuis gerealiseerd met een terras. De afmetingen van dit onderdeel van het plan bedragen in totaal 80m² (0,008 ha).

Bepalen versterkingsfactoren

Nu de impactfactor bekend is (60), wordt in de komende paragraaf uiteengezet welke versterkingsfactoren het nieuwe plan biedt, zodat sprake is van een versterking naar rato en facto van kernkwaliteiten of ontwikkeldoelen.

Ter versterking van de kernkwaliteiten voor natuur en landschap worden de volgende maatregelen genomen:

- Natuurvriendelijke oever
- Aanplant ligusterhaag
- Aanplant Beukenhaag
- Aanplant diverse bomen
- Kruidenrijk grasland

Hieronder worden de verschillende versterkingsmaatregelen verder toegelicht. De berekening van de versterkingsmaatregelen is weergegeven in bijlage 1 van deze notitie.

Natuurvriendelijke oever:

Aan de noordkant van het perceel bij de rivier de Linge wordt in de nabije toekomst een natuurlijkvriendelijke oever aangelegd. Grond is inmiddels verkocht door initiatiefnemers om de natuurvriendelijke oever mogelijk te maken. De realisatie hiervan wordt in het project fietspad Linge met water en natuuropgaven uitgevoerd door gemeente en waterschap. De natuurvriendelijke oever heeft een oppervlakte van ongeveer (lengte: 160m * breedte: 8m) = 1280m² (0,128 ha)

Struweelhaag of scheerhaag:

Onder de natuurlijkvriendelijke oever wordt het perceel afgebakend door de aanleg van een gemengde haag liguster. Deze gemengde haag heeft een oppervlakte van (160m bij 1,5m) 240m² (0,024 ha).

Verder wordt er ook nog een beukenhaag gerealiseerd ten behoeve van een afbakening van de parkeerplaatsen op het perceel. De haag heeft een lengte van 60m en worden aan weerszijden geplaatst met een dubbele rij. Het totale oppervlakte van deze hagen bedragen $120 * 1,5 = 180 \text{ m}^2$ (0,018 ha).

Houtwal, houtsingel, elzensingel:

Ten oosten van het perceel worden een groot aantal bomen ingeplant om het perceel op een natuurlijke manier af te bakenen. In totaal wordt ongeveer de helft van de lengte ingeplant. Voor het rekenmodel komt dit neer op een totale oppervlakte van 55m² (0,0055 ha). Hierbij is als uitgangspunt de totale lengte van het perceel genomen gedeeld door 2 (55m) en hebben de bomen een stamomtrek van 1 meter.

Vochtig hooiland

Een groot deel van het perceel heeft op de verbeelding de bestemming Agrarisch. Een groot deel van deze bestemming wordt ingeplant als kruidenrijk grasland. Voor dit deel van het perceel wordt een meerjarig bloemrijk grasland beoogd met het mengsel Cruydt Hoeck G2. In totaal komt dit neer op een oppervlakte van 900 m² (0,9 ha).

Balans

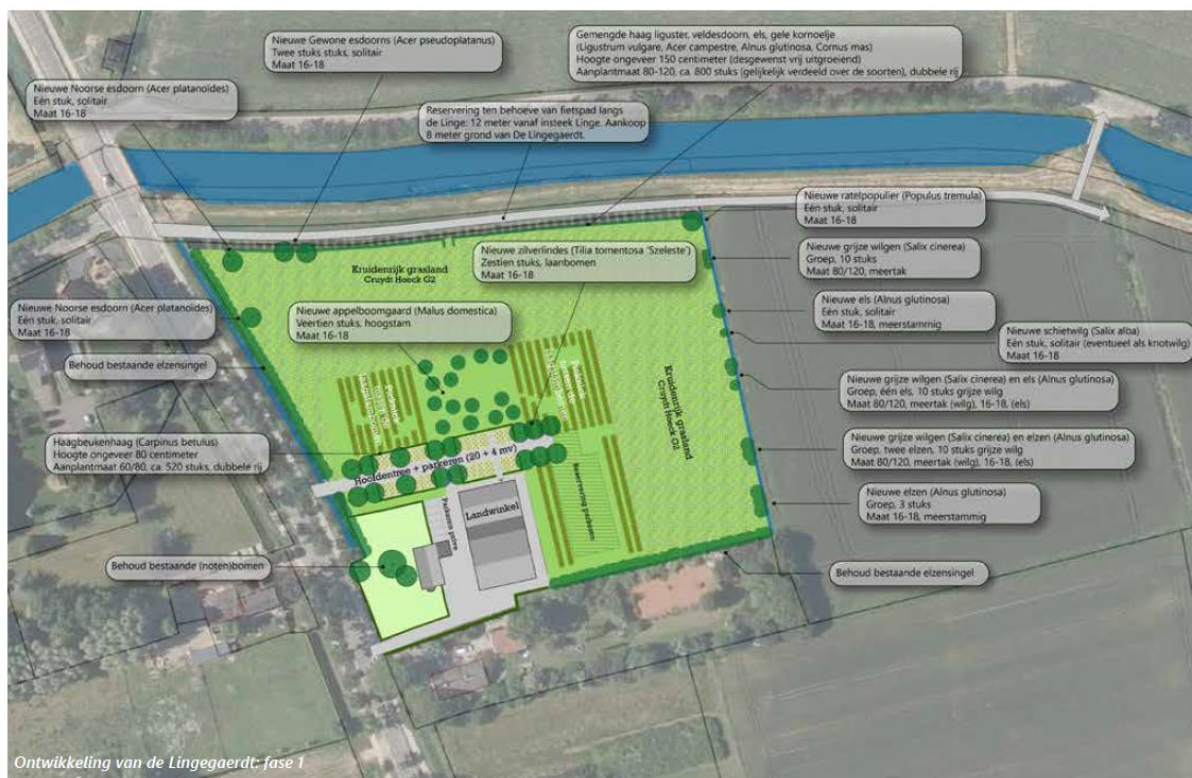
Bovenstaande factoren zijn ingevuld in het webformulier van de Provincie Gelderland (zie ook bijlage 1). De versterkingsmaatregelen overstijgen de verlies- en impactfactoren ruimschoots. Bij de versterkingsmaatregelen is gepoogd zo goed mogelijk aan te sluiten bij de voorgestelde categorieën en is voor het berekenen van de oppervlakte uitgegaan van minimale afmetingen. Van belang is verder dat bestaande natuur- en landschappelijke waarden behouden blijven en waar nodig worden versterkt.

Tevens is om de herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken een landschappelijk inpassingsplan gemaakt die is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Hieronder een uitsnede van de betreffende regel in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst":

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van de in artikel 4.1 bedoelde doeleinden, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten en de beplantingslijst van pagina's 11 en 12 van het in [Bijlage 1](#) pgenomen landschapsplan binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en bebouwing op het betreffende perceel is aangelegd;
- b. Onder de onder a. bedoelde landschappelijke inpassing wordt verstaan: dehagen, bomen en singels rondom het terrein, de hagen en bomen nabij de parkeerplaatsen en de haag rondom de bedrijfswoning.
- c. De landschappelijke inpassing, zoals voorgaand bedoeld, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

Op onderstaande afbeelding uit het landschapsinrichtingsplan zijn de verschillende versterkingsmaatregelen visueel weergegeven. Verder is de beplantingslijst bijgevoegd.



Beplantingslijst

Soort	Latijnse naam	Aanplantmaat	Aantal
Zilverlinde	Tilia tomentosa 'Szeleste'	16-18	16
Appel	Malus domestica	16-18	14
Noorse esdoorn	Acer platanoides	16-18	2
Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	16-18	2
Ratelpopulier	Populus tremula	16-18	1
Zwarte els	Alnus glutinosa	16-18	8
Schietwilg	Salix alba	16-18	1
Liguster	Ligustrum vulgare	80/120	200
Veldesdoorn	Acer campestre	80/120	200
Zwarte els	Alnus glutinosa	80/120	200
Gele kornoelje	Cornus mas	80/120	200
Grijze wilg	Salix cinerea	80/120	30
Haagbeuk	Carpinus betulus	60/80	520

5. Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat de nieuwe activiteiten op het perceel Grote Molenstraat 116 te Elst per saldo een positief effect heeft op de landschappelijke kwaliteit van het perceel. Door de aanplant van erf- en landschappelijke beplanting is sprake van een versterking van de kernkwaliteiten van dit deel van de Groene Ontwikkelingszone. De landschappelijke inpassing is tevens geborgd in het nieuwe bestemmingsplan, waardoor deze inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd moet worden. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen niet strijdig zijn met de beleidsregels voor de Groene Ontwikkelingszone.

Bijlage 1:

Verliesfactor	
Verliesfactor 1	
Categorie	Er treedt geen verlies van kernkwaliteiten op
Totalen	
Totale oppervlakte (ha)	0,0000
Verliespunten	0
Impactfactor	
Impactfactor 1	
Categorie	Parkeerterrein
Basispunten per eenheid	1000
Aantal eenheden	0,06
Toeslagfactoren	
Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee
Impactpunten	
Basis	60
Incl. toeslagen	60
Impactfactor 2	
Categorie	Afwijkende categorie
Basispunten per eenheid	20
Aantal eenheden	0,008
Toeslagfactoren	
Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee

Impactpunten

Basis	0
Incl. toeslagen	0

Totalen

Totale oppervlakte (ha), excl. windturbines	0,0600
Impactpunten	60

Versterkingsmaatregelen

Versterkingsmaatregel 1

Categorie	Natuurvriendelijke oever
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,128

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	384
Incl. kortings- en toeslagfactor	384

Versterkingsmaatregel 2

Categorie	Houtwal, houtsingel, elzensingel
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0055

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	17
Incl. kortings- en toeslagfactor	17

Versterkingsmaatregel 3

Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,042

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	126
Incl. kortings- en toeslagfactor	126

Versterkingsmaatregel 4

Categorie	Nat schraalland / Vochtig hooiland
Basispunten per eenheid	2000
Oppervlakte	0,9

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
--	-----

Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee
Versterkingspunten	
Basis	1.800
Incl. kortings- en toeslagfactor	1.800
Totalen	
Totale oppervlakte (ha) excl. speciale elementen	1,0755
Versterkingspunten	2.327
Balans versterkingsopgave en versterkingsmaatregelen	
Verliesfactor	
Totaal verliespunten	0,00
Totale oppervlakte	
Hectare	0,00
m ²	0
Impactfactor	
Totaal impactpunten	60,00
Totale oppervlakte excl. windturbines	
Hectare	0,06
m ²	600
Versterkingsopgave	
Totaal punten	60
Versterkingsmaatregelen	
Totaal versterkingspunten	2.327,00
Totale oppervlakte excl. speciale elementen	
Hectare	1,08
m ²	10800
Balans	
Balans = versterkingsmaatregelen - versterkingsopgave =	2267