

Notitie / memo Tilleman

inzake:

bestemmingsplan Park Lingezen op de locatie van de familie Tilleman

Rijksweg Noord 123
6661 KE ELST (Gld.)
Tel.nr. 06 – 28 91 10 51

opgesteld door:

Marcel Joosten
Agrivesta Joosten – Makelaardij en Onteigening
postadres: Postbus 7, 6675 ZG Valburg
bezoekadres: Wanraaij 4 te Andelst
telefoon: 06 – 20 895 895
e-mail: joosten@agrivesta.nl

Historie:

- zeer langdurig en complex dossier inzake hervestiging / verplaatsing loonbedrijf en inpassing manegebedrijf
- aankoop locatie Tobbenhofsestraat
- september 2009: gemeenteraad besluit geen medewerking te verlenen aan de hervestiging van het loonbedrijf
- vervolgens diverse alternatieven onderzocht, deze bleken allen niet haalbaar
- opnieuw onderzocht of inpassing op huidige locatie (binnen Park Lingezen) mogelijk zou zijn
- Tilleman ontwerpt plan: zie boekwerk TM2 Architecten uit Arnhem, nr. 11019-03-02-101011, d.d. 10 oktober 2011 (bijgevoegd)
- tevens wordt onderhandeld over verkoop Tobbenhof en aankoop gronden ten behoeve van park Lingezen. Beide koopovereenkomsten bevinden zich in de pre-contractuele fase en zullen naar verwachting in februari ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden

- B&W: inpassing manege en loonbedrijf wordt mogelijk gemaakt middels wijzigingsbevoegdheid
- Voor de wijzigingsbevoegdheid is gekozen omdat de tijd te kort was om totale overeenstemming te krijgen over de precieze gedetailleerde invulling van groen, (toekomstige) bedrijfsgebouwen en bijbehorende parkeerplaats. De wijzigingsbevoegdheid schept tijd om het overleg daarover voort te zetten.
- als gevolg van tijdsdruk en communicatiestoornissen ligt thans echter ter vaststelling een tekst voor die niet geheel voldoet aan de wensen van Tillemans. Ook zijn de belangen van de gemeente niet voldoende geborgd.
- Welke wijzigingen wil Tillemans ?

oppervlakte bedrijfsgebouwen ten behoeve van de manege: 5.653 m²
(in de wijzigingsbevoegdheid is nu opgenomen: 3.500 m²)

Toelichting: deze oppervlakte is strikt noodzakelijk om het manegeplan (zoals opgenomen in het bijgevoegde plan) te kunnen realiseren

aantal parkeerplaatsen verruimen

(in de wijzigingsbevoegdheid is nu opgenomen: 200 stuks)

Toelichting: het voorstel is om het aantal te verhogen, of om deze te koppelen aan een maximale oppervlakte, waarbinnen het parkeren moet plaatsvinden.

Tillemans ziet het belang van het Park en is bereid om aanvullende afspraken te maken over het (gelimiteerd) gebruik van het parkeerterrein, zodat deze niet 24 uur per dag vol staat in verband met het aanzicht van het parkgebied.

functie parkeerterrein verruimen

Tillemans wil de parkeerplaatsen bij de manege kunnen gebruiken voor bezoekers van de manege, bezoekers van het Park, alsmede incidenteel ten behoeve van evenementen buiten het Park. Ook hierover wil Tillemans aanvullende afspraken maken die zien op de belangen van het Park.

- Waarin is het belang van de gemeente onvoldoende geborgd ?

de **groene compensatie** in lid f is minder dan in de onderhandelingen overeengekomen. Overeengekomen is 10.000 m² groene invulling binnen het wijzigingsgebied (in de wijzigingsbevoegdheid is nu opgenomen: 4.000 m²)

- Wat heeft Tillemans in de huidige situatie ?
bedrijfsbebouwing (ten behoeve van manege en loonbedrijf): samen 5.736 m²
een agrarisch bouwperceel dat maximaal kan worden bebouwd met 11.000 m² bebouwing (waarvan op dit moment derhalve circa 5.736 m² benut)
- Wat wil Tillemans ?
bedrijfsbebouwing manege: maximaal 5.653 m²
bedrijfsbebouwing loonbedrijf: maximaal 4.000 m² (zoals opgenomen in wijzigingsbevoegdheid). Het gaat dus om een juridische vermeerdering van de bestaande toestand. Het gaat echter om een juridische vermindering van de maximaal te realiseren toestand !

- Wat vraagt Tilleman aan de raad ?

→ Overleg over bovenbedoelde wijzigingen. Bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid) gewijzigd vaststellen d.m.v. amendement.

wijziging noodzakelijk vanwege bedrijfsontwikkeling !

wijziging noodzakelijk, omdat koopovereenkomsten zijn gekoppeld aan totstandkomt "totaaloplossing" !

- f bospercelen met een minimale oppervlakte van 2 ha mogen worden gebruikt ten behoeve van extensieve dagrecreatie in de vorm van een speelbos;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.7.7 wijzigingsbevoegdheid manege en loonbedrijf

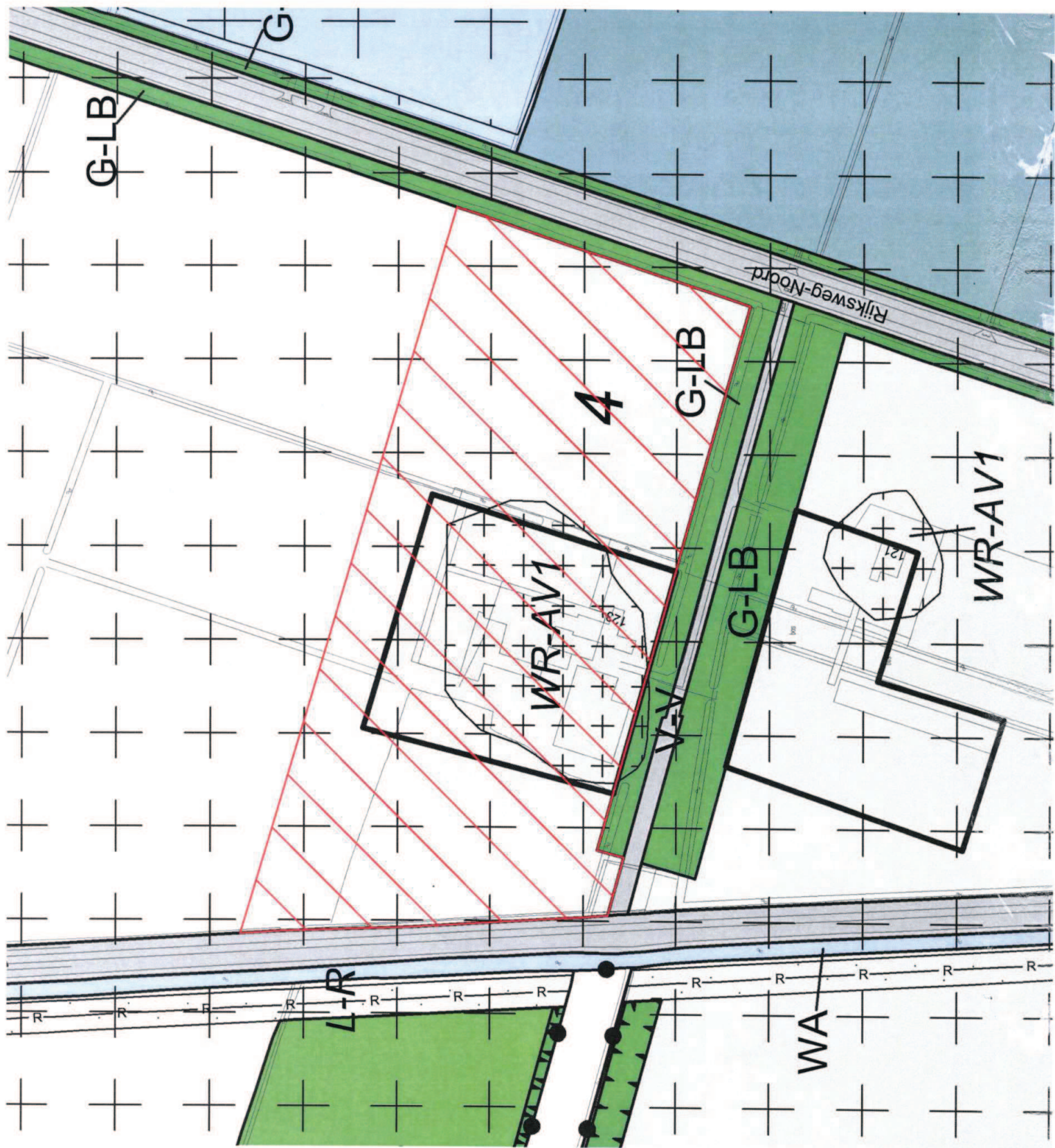
Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 4', wijzigen ten behoeve van een manege, een loonbedrijf, parkeervoorzieningen, een ontsluiting, groenvoorzieningen en/of bos met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken en verhardingen, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

5.653 m²

- a de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de manege bedraagt maximaal 3.500 m² met dien verstande dat:
 - 1 de goothoogte van de bedrijfsbebouwing maximaal 6 m mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing maximaal 12 m mag bedragen;
 - 3 lichtmasten mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het loonbedrijf bedraagt maximaal 4.000 m² met dien verstande dat de bouwregels zoals opgenomen in artikel 6.2, met uitzondering van artikel 6.2.1 onder c, en de specifieke gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 6.4 van toepassing zijn;
- c ten behoeve van de manege en bezoekers van Park Lingezegen mogen maximaal 200 parkeerplaatsen aangelegd worden met ontsluitingsweg op Rijksweg Noord;
- d het loonbedrijf en de manege worden ontsloten aan de noordzijde van het perceel;
- e de huidige agrarische bedrijfswoning mag als bedrijfswoning worden gebruikt, met dien verstande dat ten aanzien van de bedrijfswoning de bouwregels zoals opgenomen in artikel 4.2 van toepassing zijn;
- f voorafgaand aan en ter compensatie van de punten a, b en c wordt minimaal 4.000 m² aan bos gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1 nieuwe bospercelen dienen te passen binnen de beoogde verkavelingsstructuur uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen;
 - 2 bospercelen direct tegen het spoor dienen hier dwars op te worden geprojecteerd om voldoende openheid en doorzicht naar De Park te bewaren;
 - 3 in een inrichtings- en beheersvisie natuurontwikkeling dan wel de mate van recreatief medegebruik dient te zijn uitgewerkt;
- g het aangebrachte verhard oppervlak inclusief bebouwing genoemd onder a, b en c wordt volgens de regels van het waterschap gecompenseerd;
- h er is sprake van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- i de situering van de bebouwing en de landschappelijke inpassing worden ter goedkeuring aan de supervisor van Park Lingezegen voorgelegd;
- j in verband met de wijzigingsbevoegdheid worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, zoals Flora en Fauna, bodem, archeologie, geluid etc;
- k in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- l de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad.

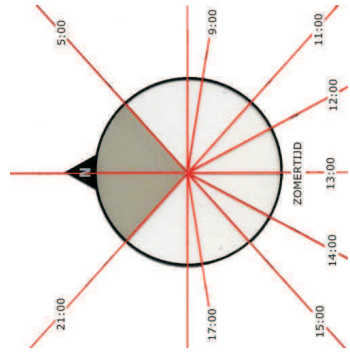
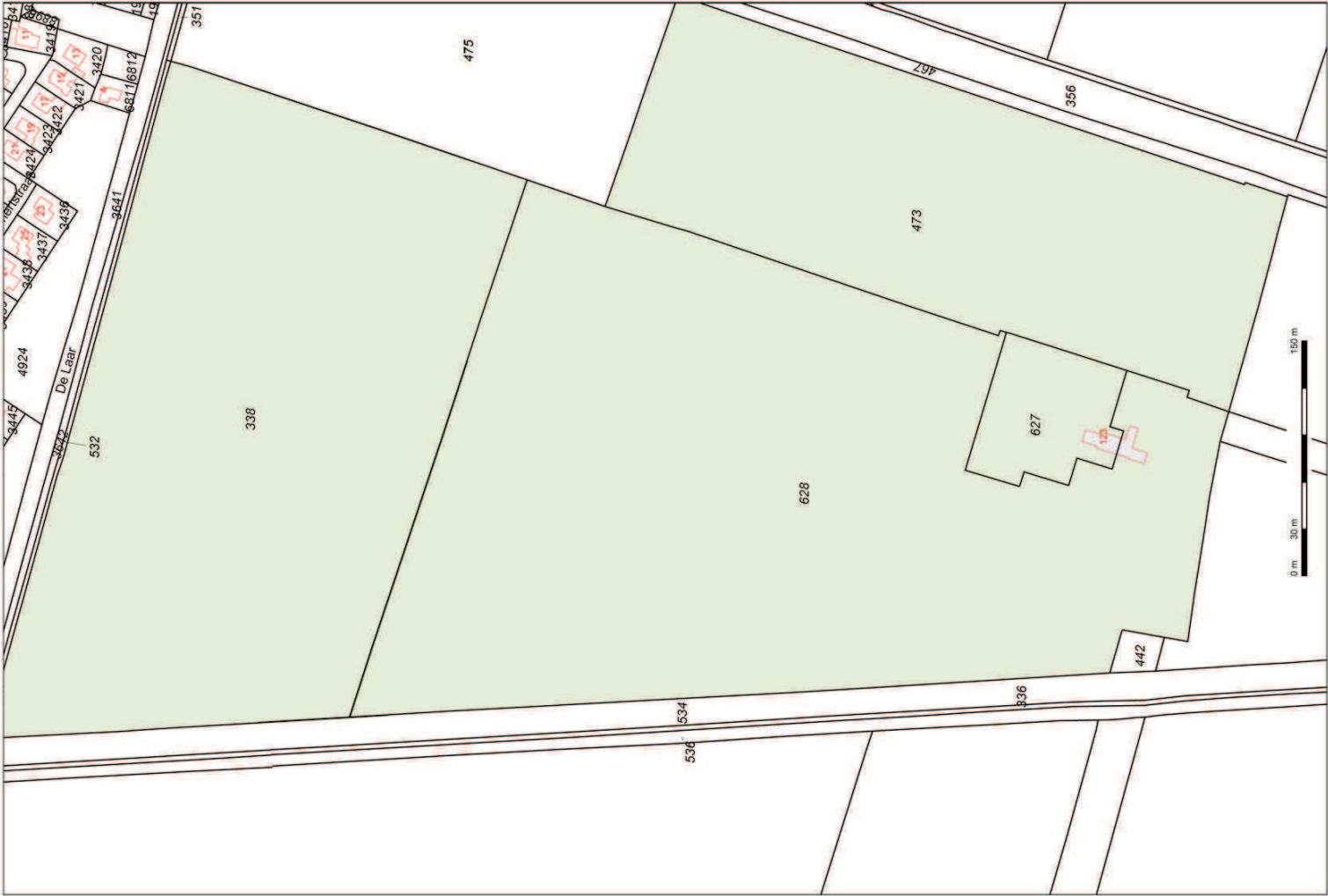
anders omschrijven

minder dan overeenkomstig komen

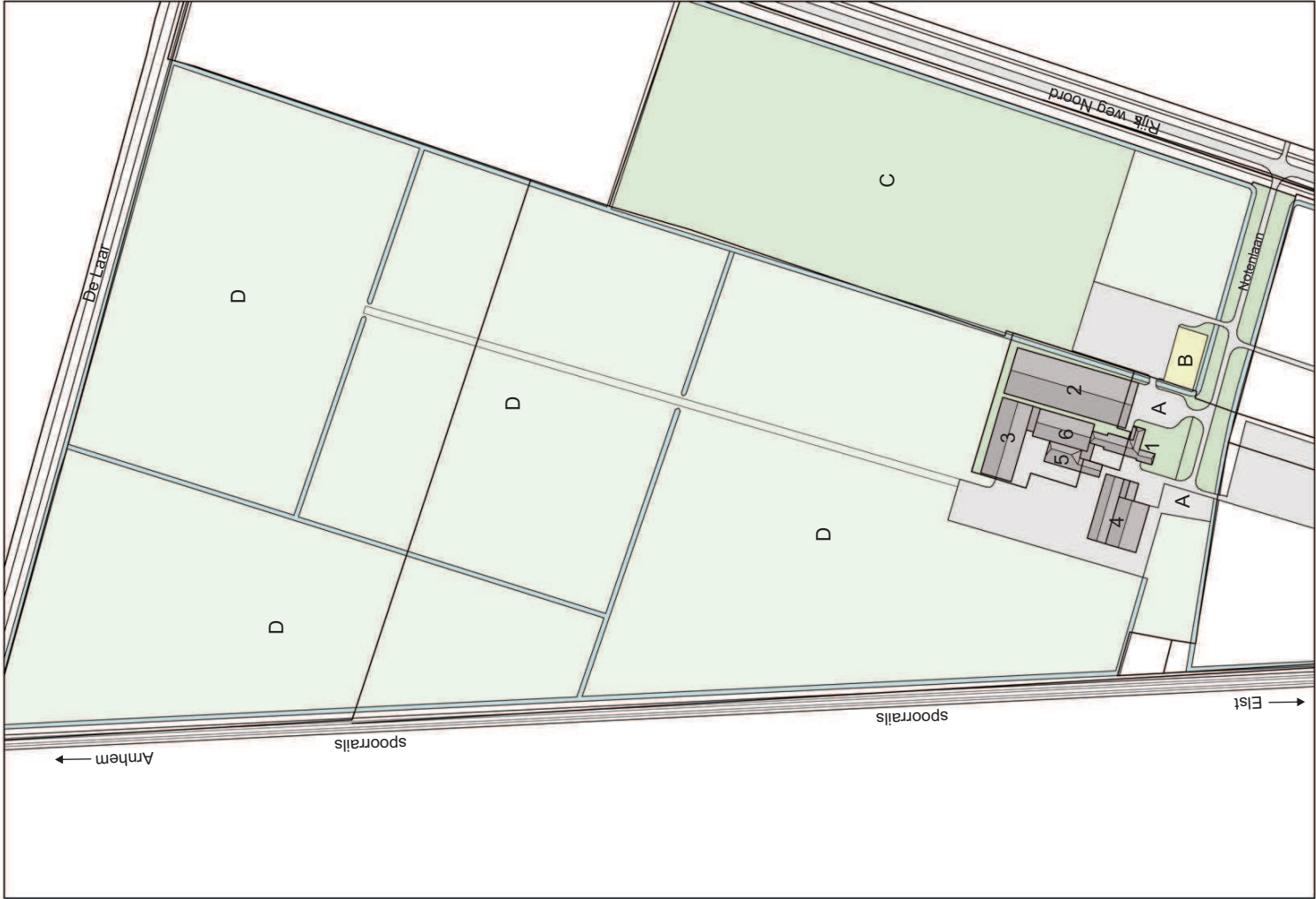




INRICHTINGSPLAN MANEGE / LOONBEDRIJF TILLEMAN Rijksweg Noord 123 Elst
11019-03-02-200911 20.09.2011



Rijksweg Noord 123	
6661 KE Elst	
Perceelnr.	: 627
Sectie	: P
Gemeente	: Elst
Grootte	: 6.905 m ²
Perceelnr.	: 628
Sectie	: P
Gemeente	: Elst
Grootte	: 12.1255 m ²
Perceelnr.	: 473
Sectie	: P
Gemeente	: Elst
Grootte	: 57.870 m ²
Perceelnr.	: 338
Sectie	: P
Gemeente	: Elst
Grootte	: 92640 m ²
TOTAAL	: 278.670 m ²



De omgeving



Opstallen

LEGENDA

- 1. wonen
 - 2. uitloop paarden, hooi-, stro- en machineopslag
 - 3. stalling machines
 - 4. paardenstallen
 - 5. paardenstallen
 - 6. stalling machines
- A. parkeren
 - B. buitenbak
 - C. maaisveld
 - D. weilanden



9. paardenstallen



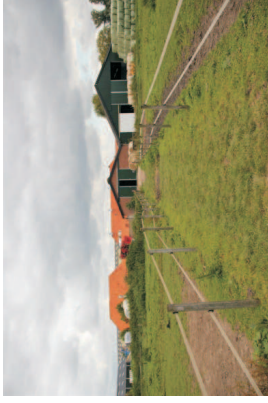
10. opslagloods



11. weilanden



12. uitloophal & opslagloods



8.



7.



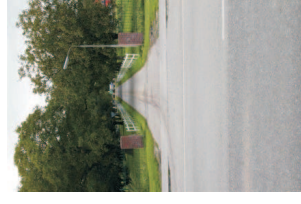
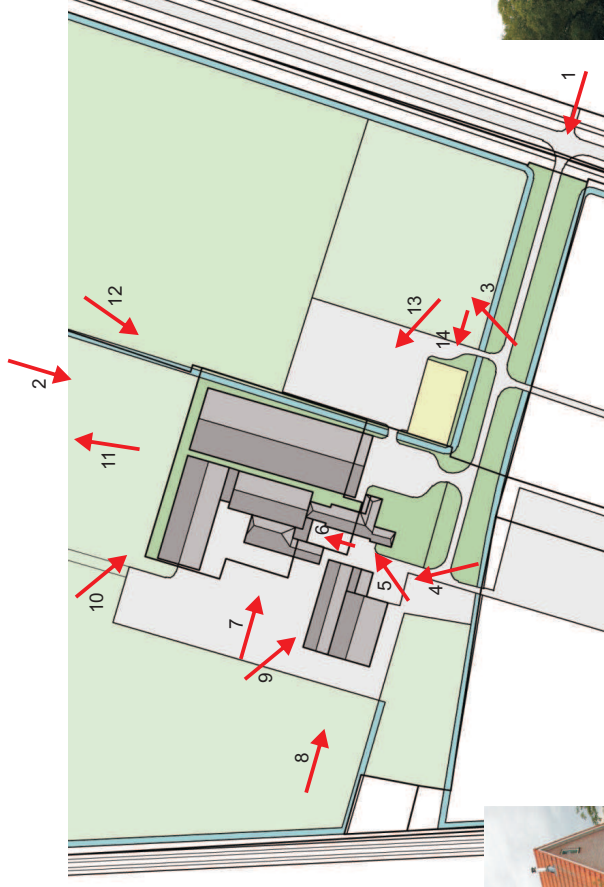
5. woonhuis



4.



6.



1. inrit Notenlaan



3.



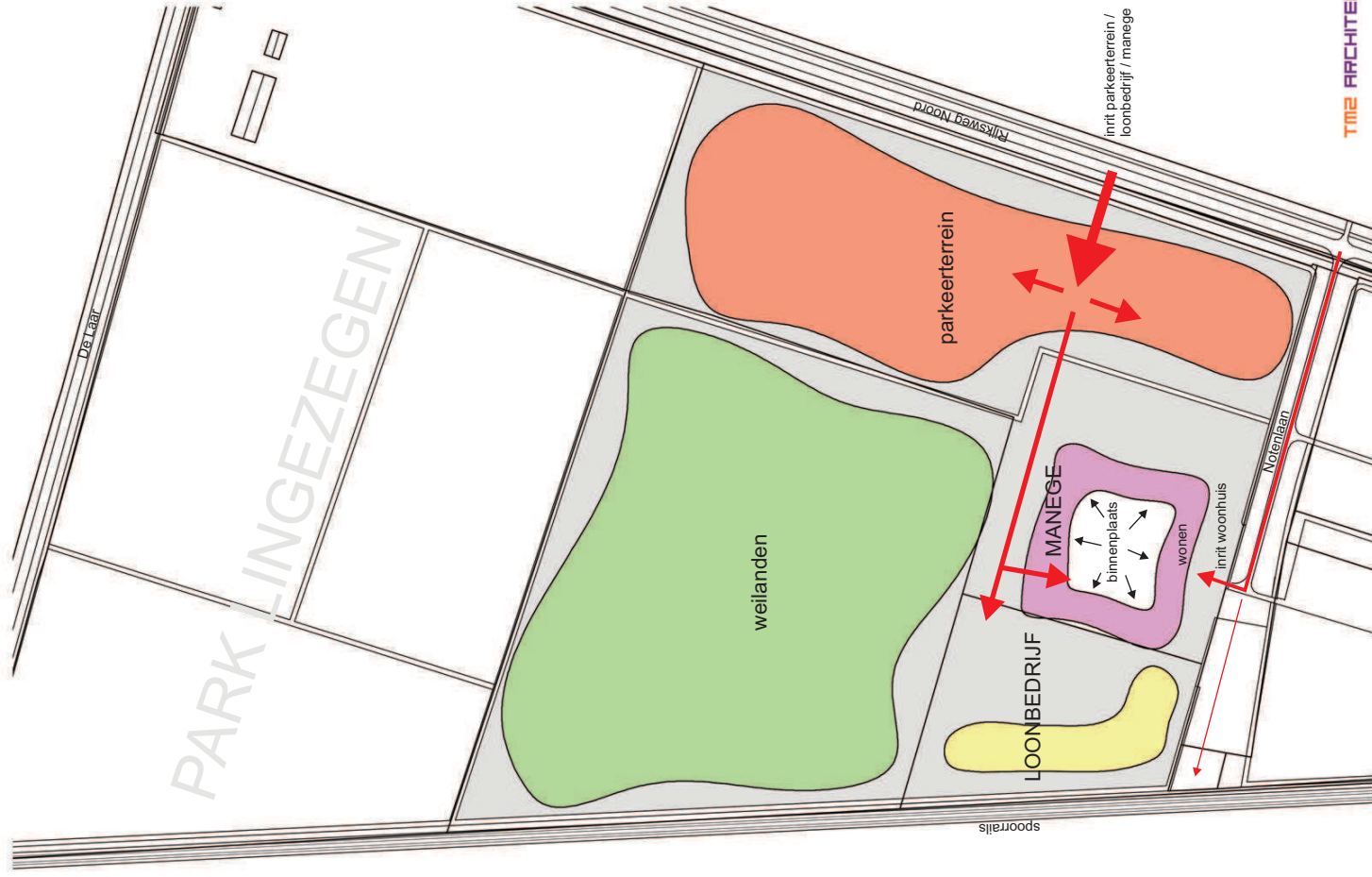
14. buitenbak



13. uitloophal paarden



2. zicht vanaf De Laar



PROGRAMMA:

LOONBEDRIJF

- loods van 4000m² t.b.v. het stallen van machines en voertuigen;
- groot terrein t.b.v. parkeren en manoeuvreren.

MANEGE

- binnenbak van 30x60 mtr. met foyer, vergaderruimte en additionele voorzieningen;
- binnenbak van 20x40 mtr. t.b.v. uitlopen;
- stallen;
- stro- en hooiopslag;
- buitenbak 20x60 mtr.
- langeercirkel;
- stapmolen.

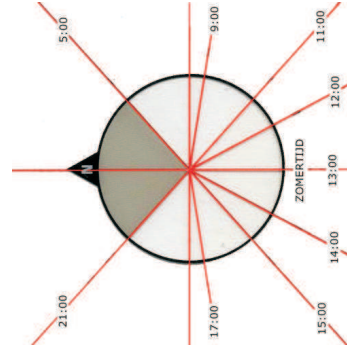
PARKEERTERREIN

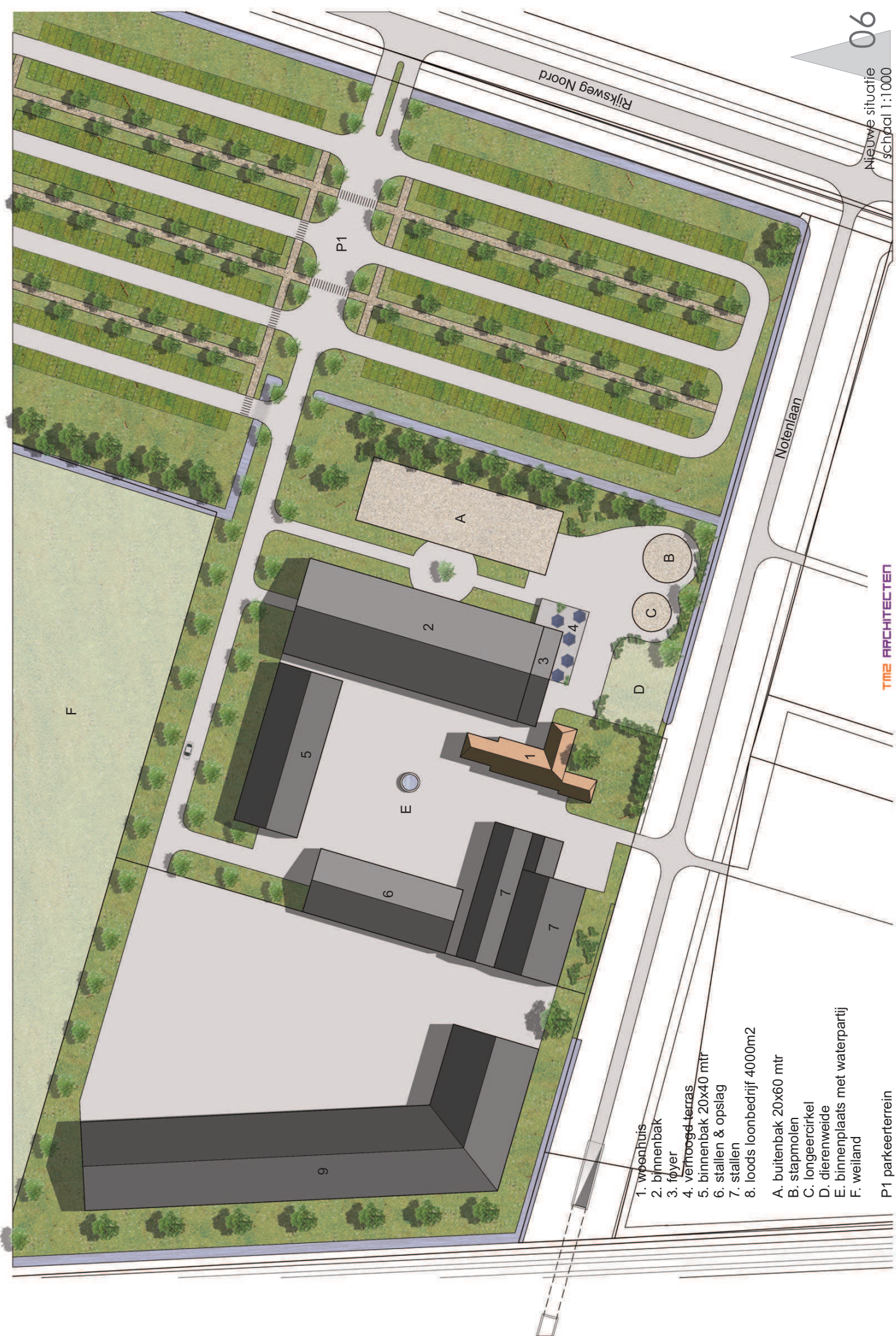
- parkeerplaatsen geschikt voor manege en evenementen in en buiten Park Lingezege.



LEGENDA

- A. Loonbedrijf
- B. Manege
- C. parkeerterrein
- D. weiland





- 1. woonhuis
- 2. binnenbak
- 3. fôyer
- 4. verhoogd terras
- 5. binnenbak 20x40 mtr
- 6. stallen & opslag
- 7. stallen
- 8. loods loonbedrijf 4000m²
- A. buitenbak 20x60 mtr
- B. stapmolen
- C. longeerkring
- D. dierenweide
- E. binnenplaats met waterpartij
- F. weiland

P1 parkeerterrein

Tm2 ARCHITECTEN

COLOFON

opdrachtgever:

Fam. Tilleman
Rijksweg Noord 123
6661 KE Elst (GLD)
tel. 0481-378266

Architect:

TM2 Architecten
ir. Mick Martens
Sweerts de Landasstraat 62
6814 DH Arnhem
T: 026-8449615
F: 026-8449621