Bestemmingsplan:

Landelijk gebied, locatie Havikerwaard 53, De Steeg



IDN: NL.IMRO.0275.BPLG51-VA01
Datum: 7 november 2022
Versie: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Algemeen 5
1.2 Aanleiding bestemmingsplan 6
1.3 Ligging plangebied 6
1.4 Geldende bestemmingsplannen 7

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan **9**
2.1 De locatie 9
2.2 Gewenste situatie 10
2.3 Afweging 11

Hoofdstuk 3 Beleid **12**
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid **19**
4.1 Onderzoeken 19

Hoofdstuk 5 Beschrijving bestemmingsplan **29**

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten **30**
6.1 Algemeen 30
6.2 Procedure bestemmingsplan 30
6.3 Verbeelding en regels 30
6.4 Vergelijking met geldende bestemmingsplan 34
6.5 Reikwijdte bestemmingsplan 34
6.6 Handhaving 34

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **35**

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **36**
8.1 Inspraak 36
8.2 Vooroverleg 36
8.3 Zienswijzen 36

Bijlagen bij de toelichting **37**
Bijlage 1 Rapport stikstofdepositieonderzoek

Regels **38**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **39**
Artikel 1 Begrippen 39
Artikel 2 Wijze van meten 42

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **43**
Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur en landschap 43
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1 46
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 48
Artikel 6 Waterstaat – Waterstaatkundige functie 50

Hoofdstuk 3 Algemene regels **51**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 51
Artikel 8 Algemene bouwregels 52
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 53
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 54
Artikel 11 Algemene procedureregels 55

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **56**
Artikel 12 Overgangsrecht 56
Artikel 13 Slotregel 57

Bijlage bij regels **58**

Bijlage 1 **Nota parkeernormen Rheden 2015**

Bijlage 2 **Inrichtingsplan: ‘Landgoed Middachten, Erfinrichtingsplan boerderij Havikerwaard 53, De Steeg’**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Leeswijzer

De toelichting op een bestemmingsplan wordt binnen de gemeente volgens een vast stramien opgebouwd, en wel als volgt.

Hoofdstuk	Inhoud
1 Inleiding	Kort wordt ingegaan op de aanleiding en de besluitvorming die voorafgingen aan de start van de bestemmingsplanherziening.
2 Beschrijving van het plan	Hier wordt aan de hand van diverse aspecten de huidige stand van zaken van het plangebied beschreven en de toekomstige.
3 Beleid	Aangegeven wordt binnen welke beleidskaders en regels van het rijk, provincie, waterschap en de gemeente het bestemmingsplan is opgesteld.
4 Haalbaarheid	Hier vindt de toets plaats aan beleid en regelgeving.
5 Beschrijving bestemmingsplan	Toegelicht wordt hoe is omgegaan met de geldende waarden en wanneer een bepaalde bestemming is gebruikt.
6 Juridische aspecten	Beschreven wordt de procedure die een bestemmingsplan doorloopt en wordt een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan, een aantal verschillen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan komen aan bod.
7 Economische uitvoerbaarheid	Toegelicht wordt of uitvoering van het bestemmingsplan voor de gemeente haalbaar is.
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Hier wordt beschreven hoe de procedure is verlopen tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden en opstallen aangegeven door middel van kleuren en symbolen, waarbij per object regels zijn gegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat juridisch wordt toegestaan. Het digitale plan is bij een verschil ten opzichte van de papieren versie leidend. Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter is deze wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuze en de interpretatie van het bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan worden andere gebruiksmogelijkheden geschapen voor de bestaande bebouwing op het perceel Havikerwaard 53, De Steeg. De wijziging van de gebruiksmogelijkheden dragen bij aan de instandhoudingsdoelstellingen van het landgoed Middachten. De wijziging van de gebruiksmogelijkheden zien op de realisatie van een vakantiewoning / groepsaccommodatie voor maximaal 12 personen (gericht op gezinnen) en vergaderlocatie in het woonhuis, de deel, het oude stalletje en de helft van het erf.

1.3 Ligging plangebied



Afbeelding 1: De ligging van het plangebied in de directe omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie op Landgoed Middachten, gelegen in de gemeente Rheden tussen de dorpen De Steeg en Ellecom. De locatie is onderdeel van het landgoed. Landgoed Middachten behoort met zijn 1000 ha tot de grootste particuliere landgoederen van de Veluwe en Nederland.

Het grondgebied van Landgoed Middachten ligt zowel op de hoge gronden van de Veluwe als in de Havikerwaard, in de uiterwaarden van de IJsselvallei. Naar het noorden toe sluiten de Middachter bossen aan bij de Onzalige bossen, onderdeel van het Nationaal Park Veluwezoom. In het westen ligt landgoed Rhederoord en in het oosten Landgoed Hof te Dieren.

Het Kasteel Middachten ligt temidden van grote tuinen op korte afstand van De Steeg. Dit dorp is gedeeltelijk op het landgoed ontstaan. De landbouwgronden van het landgoed beslaan een groot deel van de Havikerwaard langs een wijde zuidwaartse bocht van de Gelderse IJssel.

Voor de ontstaansgeschiedenis van Landgoed Middachten is het door Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen opgestelde “Beheervisie voor de historische buitenplaats Middachten” (Heerde 2010) als basis gebruikt. Voor de complete geschiedenis van buitenplaats Middachten wordt verwezen naar dit document. Daarnaast is voor de locatie Havikerwaard 53 door Stichting in Arcadië “Landgoed Middachten, erfinrichtingsplan boerderij Havikerwaard 53, De Steeg opgesteld (bijlage 2 bij de regels).

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Op de locatie zijn twee bestemmingsplannen van kracht. De westzijde van de locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, gemeente Rheden’ (vastgesteld 27 januari 2009). In afbeelding 2 is met de rode belijning het gedeelte weergegeven dat is gelegen in dit bestemmingsplan. Dit gedeelte van het plangebied is hierin aangeduid als “Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden” met de bijbehorende voorschriften (artikel 2.1).



Afbeelding 2: Geldend bestemmingsplan voor de west- en zuidzijde van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

De oostzijde van de locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, landgoed Middachten’, diverse elementen en Havikerwaard 53, De Steeg” (vastgesteld 27-11-2018). In afbeelding 3 is met de rode belijning het gedeelte weergegeven dat is gelegen in dit bestemmingsplan. Dit gedeelte van het plangebied is hierin aangeduid als ‘Agrarisch’ met de bijbehorende regels (artikel 3). Ook is er een aanduiding opgenomen voor een plattelandswoning.



Afbeelding 3: Geldend bestemmingsplan voor de oostzijde van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op het plangebied is tevens van toepassing het paraplubestemmingsplan “Archeologie”. Hierin is de locatie aangeduid als ‘Waarde – Archeologie 1’ (artikel 3) en ‘Waarde – Archeologie 2’ (artikel 4).

Ook is op het plangebied van toepassing het paraplubestemmingsplan “Huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen”.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 De locatie

Kasteel Middachten en het bijbehorende landgoed grenzen aan de kern van De Steeg, maar kennen toch een heel eigen ligging. Kasteel en tuinen worden omgeven door een stevige groenstructuur en vormen een eigen 'kamer'. Het monumentale kasteelterrein wordt omringd door een ensemble van agrarische bebouwing en werkplaatsen. De beukenlanen vormen een netwerk in de bossen en door de landerijen. De richting van het ensemble (kasteel met tuinen) lijkt georiënteerd op de loop van de IJssel en wijkt duidelijk af van de structuur van De Steeg. Het aanwezige groen en ommuring verhinderen direct contact tussen het kasteel en het dorp.

Gelegen op Landgoed Middachten is de boerderij op het perceel Havikerwaard 53. In het verleden is er reeds een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Waardoor er ook ‘derden’ die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf mogen wonen in de bedrijfswoning. Onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de locatie.



Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het agrarisch bedrijf is nog steeds actief. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de geldende planologische mogelijkheden voor het bedrijf overgenomen. Planologisch wordt er voor het agrarisch bedrijf niets gewijzigd. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Afbeelding 5: Foto's huidige situatie (bron: Erfinrichtingsplan boerderij Havikerwaard 53 , stichting In Arcadië).

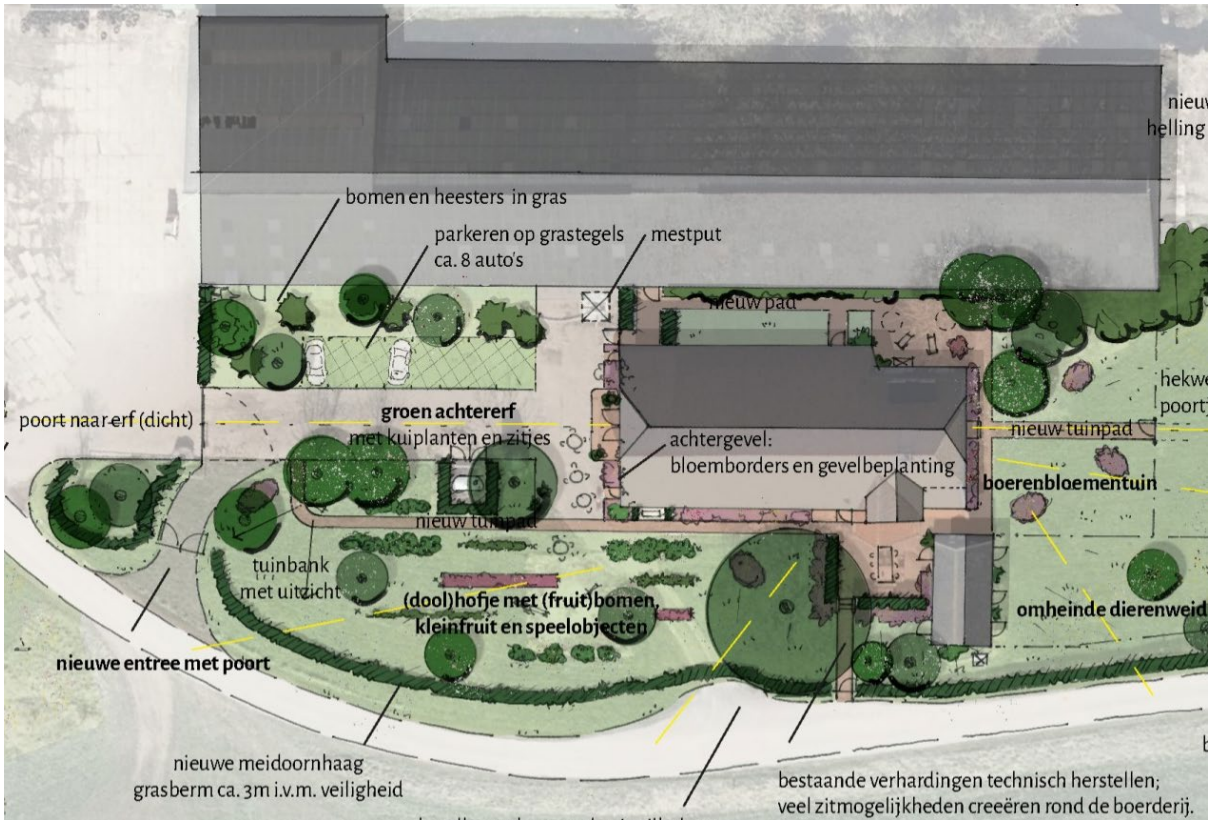
2.2 Gewenste situatie

In onderstaande tekening is globaal aangegeven wat de gewenste situatie is voor het perceel Havikerwaard 53, De Steeg. Het betreft de volgende ingrepen:

- Een wijziging van de gebruiksmogelijkheden voor de boerderij inclusief bijgebouw voor de realisatie van een vakantiewoning / groepsaccommodatie voor circa 10 a 12 personen;
- Het erf wordt rondom de boerderij ingericht voor recreatief gebruik, maar met behoud (en versterking) van de landschappelijke waarden;
- Een wijziging van de gebruiksmogelijkheden voor de boerderij inclusief bijgebouw ten behoeve van een vergaderlocatie;
- Het perceel wordt landschappelijk versterkt door inheemse landschappelijke beplanting;
- Aan de overzijde van de weg wordt op het 'overerf' een rustpunt met picknicktafel en informatievoorziening over de nevengeul gerealiseerd.

De aanduiding voor een plattelandswoning blijft gehandhaafd, zodat de boerderij ook in de toekomst gebruikt kan blijven worden als plattelandswoning. Ook de mogelijkheden voor het agrarisch bedrijf blijven ongewijzigd. Voor de volledigheid is het bedrijf wel meegenomen, omdat het planologisch één geheel is en blijft.
De wijze van bestemmen laat de plattelandswoning met agrarisch bedrijf toe in combinatie met de recreatieve functie. Dit is echter niet beiden mogelijk door de fysieke situatie (o.a. te klein en hinderlijk). Het terugkeren naar de oude situatie wordt echter niet uitgesloten.

Onderstaande afbeelding (uitsnede) geeft een impressie van de beoogde situatie. Het volledige plan is als bijlage 2 bij de regels opgenomen. Door een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is gewaarborgd dat het inrichtingsplan uitgevoerd wordt. Dit maakt de agrarische bedrijfsfunctie niet meer mogelijk.



Afbeelding 6: Uitsnede erfinrichtingsplan (bron: Erfinrichtingsplan boerderij Havikerwaard 53 , stichting In Arcadië).

2.3 Afweging

Bij het besluit om medewerking te verlenen aan het starten van een bestemmingsplanprocedure, zijn een aantal zaken afgewogen. Ook is de functiewijziging getoetst en kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Buitengebied. In de Omgevingsvisie is beschreven dat de gemeente meer ruimte wil bieden voor verblijfsrecreatie. Het voorliggende initiatief voorziet daarin. Daarnaast zorgt de realisatie van de picknickplek voor het meer beleefbaar maken van het gebied. Ook dat is een doelstelling binnen de Omgevingsvisie Buitengebied. Voor de ruimtelijke beoordeling is onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het aspect stikstof. Dit aspect vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

In Hoofdstuk 4 wordt een en ander toegelicht. Geconcludeerd kan worden dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen argumenten voorhanden zijn die het leggen van de gewenste bestemming belemmeren.

Gelet op het bovenstaande wil het gemeentebestuur meewerken aan de hierboven beschreven ontwikkeling. Daarvoor is het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk komt vooral het ruimtelijke beleid aan de orde. Bij de beoordeling van de haalbaarheid in Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op specifiek beleid.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:
In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:
Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

Afwentelen wordt voorkomen:
Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen plannen voorzien in de realisatie van verblijfsrecreatie. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast. Hiermee wordt een passende combinatie van functies voorgesteld die aansluit op de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Monumentenwet 1988

Op basis van de *Monumentenwet 1988* is de Historische Buitenplaats Middachten aangewezen als beschermd monument en heeft daarmee een status als rijksmonument. De waardering als historische buitenplaats zit hem onder andere in de gaafheid van het 17e eeuws bewaarde hoofdgebouw en de ouderdom van de buitenplaats in combinatie met de compleetheid en gaafheid. De grens van de historische buitenplaats ligt net voor de Van Aldenburglaan.

Voor de ontstaansgeschiedenis van Landgoed Middachten is het door Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen opgestelde “Beheervisie voor de historische buitenplaats Middachten” (Heerde 2010) als basis gebruikt. Voor de complete geschiedenis van buitenplaats Middachten wordt verwezen naar dit document.

Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

Op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen. Samen vormen zij Natura 2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Veluwe en de Rijntakken zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden. Binnen deze gebied mag de kwaliteit van de natuurlijke habitats en leefgebieden van aangewezen soorten niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden die een significant negatief effect hebben. Dit geldt niet alleen voor de activiteiten en ingrepen in het gebied zelf, maar ook voor activiteiten en ingrepen daar buiten die invloed kunnen hebben op het gebied.

Het plangebied ligt buiten het *Natura 2000-gebied Veluwe*. Het *Natura 2000*-gebied *Rijntakken* ligt ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt dan ook buiten het *Natura 2000*- gebied *Rijntakken.* Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een mogelijk negatief effect hebben op de beschermde habitattypen en leefgebieden van soorten binnen deze *Natura 2000*-gebieden. Voor de wijziging van de gebruiksmogelijkheden is voor de volledigheid een stikstofberekening uitgevoerd (bijlage 1 bij de toelichting), waaruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de beschermde habitattypen en leefgebieden van soorten binnen deze *Natura 2000*-gebieden. Overige externe effecten op het Natura 2000 gebied ten gevolge van de wijziging van het gebruik van de bestaande bebouwing zijn niet te verwachten.

3.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau worden hier enige voor het plangebied relevante documenten aangehaald.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld (in werking 1 maart 2019). 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Benoemd wordt wat van waarde is en wat beschermd moet worden. En er wordt richting gegeven aan wat veranderd en ontwikkeld moet worden. Met hulp van 7 onderwerpen wordt gewerkt aan een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland:

- energietransitie
- klimaatadaptatie
- circulaire economie
- biodiversiteit
- bereikbaarheid
- economisch vestigingsklimaat
- woon- en leefklimaat

Een nieuwe Omgevingsverordening kan pas ingaan als de nieuwe Omgevingswet geldt. De invoering van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 juli 2022. Daarom wordt de huidige verordening in de tussentijd op een aantal punten aangepast. De huidige Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door provinciale staten vastgesteld. De verordening is 16 oktober 2014 gepubliceerd en daags daarna in werking getreden. Op dezelfde dag trad ook de Omgevingsvisie in werking. De Omgevingsverordening Gelderland kent een aantal actualisaties. De laatste dateert van december 2018.

Het plangebied is voor een beperkt gedeelte gelegen binnen de 'Groene ontwikkelingszone', zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 7: Uitsnede begrenzing Groene Ontwikkelingszone (bron: Provincie Gelderland).

Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens zoekgebieden voor nieuwe natuur.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

De Ecologische verbindingszones maken voor een klein gebied deel uit van het Gelders Natuurnetwerk. De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. Het onderhavige plangebied is voor een klein gedeelte aangeduid als Groene Ontwikkelingszone.

In de Omgevingsverordening Gelderland is het ruimtelijke beleid zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, deels verankerd. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Deze verordening is bindend voor de gemeente.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor onderhavig plangebied is het volgende gemeentelijke beleid van belang.

<u>Cultuurhistorie en archeologie</u>

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2017 de Verbindend verleden erfgoednota Rheden vastgesteld (inclusief de erfgoedverordening), als het vervolg op de Erfgoednota Levend Verleden uit 2012. In de nota is het integraal erfgoedbeleid over de jaren 2017-2021 vastgelegd waarin niet alleen de zorg voor monumenten maar ook de zorg voor archeologie, het historisch landschap en het immaterieel erfgoed centraal staat, alles in nadrukkelijke relatie tot het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Om de bijzondere identiteit van Rheden te behouden, is in de nota de volgende visie geformuleerd:

"Wij willen het cultuurhistorisch erfgoed in stand houden zodat dit op een goede wijze kan worden doorgegeven aan de volgende generaties en een inspiratiebron en motor kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Hoe dit te doen, is mede gebaseerd op de dorpsvisies, de raadsvisie 'Rheden 2020' en het beleidsplan van het college 2014-2018 'Rheden is van ons allen'. De visie sluit aan op het erfgoed- en ruimtelijk beleid van provincie en rijk. Daarnaast is rekening gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen zoals ontkerkelijking, klimaatverandering, de opkomst van de vrijetijdseconomie, internetwinkelen, de schaalvergroting in de agrarische sector en de steeds veranderende rol van de overheid. Er moet met zorg worden gekeken hoe het eigen karakter van de gemeente kan worden behouden onder invloed van deze ontwikkelingen." Er wordt met name ingezet op de volgende aspecten:

- het historisch landschap;
- levend erfgoed, de verhalen;
- archeologie;
- historische bouwkunst;

Een overzicht van de voornemens is opgenomen in de bij de nota opgenomen uitvoeringsagenda. Het betreft de voornemens binnen de huidige personele en financiële capaciteit. Met een proactieve houding en maatwerk probeert de gemeente het aantrekkelijk(er) te maken voor eigenaren om hun erfgoed in stand te houden.

In 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaarten met toelichting die bij de nota horen vastgesteld. Deze kaarten dienden als basis voor het geldende bestemmingsplan *Parapluplan Archeologie Rheden 2013* en *aanpassing regeling Buitenplaatsen*. De archeologische bepalingen uit dat bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

De gemeente Rheden beschrijft in haar *Beleidsvisie Landelijk gebied* de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten van de gemeente. Daarbij wordt ook de landgoederenzone beschreven. De zone ligt op een voor Nederland uniek overgangsgebied van Veluwemassief naar IJsseldal. De zone is bedekt met historische landgoederen en buitenplaatsen en is van bijzondere kwaliteit. Door hun omvang, ligging, imposante uitstraling en rijke cultuurhistorische ontwikkeling is het landgoederenlandschap voor de gemeente beeldbepalend.

De gemeente heeft zich dan ook tot doel gesteld de landgoederen en buitenplaatsen bij de instandhouding te ondersteunen. Instandhouding van de historische landgoederen en buitenplaatsen is voor de gemeente dus van groot belang. Daarbij denkt de gemeente niet alleen aan het belang voor de privé-eigenaar of beherende organisatie. Met name de samenleving wordt als belanghebbende beschouwd. De landgoederenzone draagt namelijk bij aan het welbevinden van inwoners en bezoekers door het bieden van ontspanning en verblijfsmogelijkheden. Daarnaast staat de landgoederenzone garant voor een hoogwaardige natuurlijke en cultuurhistorische omgeving.

Voor de gemeente zelf ligt er dan ook een groot belang. De landgoederenzone vormt de belangrijkste identiteitsdrager van de gemeente. Handhaven en waar nodig verbeteren van het huidige kwaliteitsniveau is een belangrijke uitdaging. De gemeente constateert echter dat het om een complexe en kostbare zaak gaat. Door de toegenomen kosten van beheer en instandhouding van met name erfgoedaspecten, zoals cultuurhistorisch groen (historische tuinen, parken, landschapselementen) en gebouwen, verdient de zone volgens de gemeente ondersteuning uit algemene middelen. In dit kader formuleert gemeente Rheden als doel van het *Actieprogramma Kwaliteitsimpuls Landgoederenzone Rheden*: "instandhouding en kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van het veiligstellen van het huidige kwaliteitsniveau van de landgoederen en buitenplaatsen en het geleidelijk hoger stellen van het huidige ambitieniveau."

De gemeente wil om het gewenste kwaliteitsniveau te realiseren periodiek alle projecten inventariseren en overzichtelijk presenteren. Het actieprogramma is in 2008 van start gegaan. De daaropvolgende actieprogramma's van 2009, 2010, 2011 en het voorliggende programma van 2012-2015 zijn telkens actualisaties van de voorgaande programma's. Uitgevoerde projecten zijn 'van de lijst' gehaald, nieuwe projecten zijn toegevoegd. Hierdoor wordt duidelijk wat er in de komende jaren op de - bij het actieprogramma aangesloten - landgoederen moet gebeuren en vooral wat de uitvoering van de projecten gaat kosten. Gedurende de actualisatierondes worden andere landgoederen uit de landgoederenzone successievelijk bij de ontwikkelingen betrokken."

Voor de ontstaansgeschiedenis van Landgoed Middachten is het door Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen opgestelde “Beheervisie voor de historische buitenplaats Middachten” (Heerde 2010) als basis gebruikt. Voor de complete geschiedenis van buitenplaats Middachten wordt verwezen naar dit document.

Bodemkwaliteit

Gelet op ligging van het plangebied is niet de gemeente maar Rijkswaterstaat bevoegd gezag voor de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit. Hier geldt dan ook het generiek beleid van het Besluit Bodemkwaliteit.

Geur

De groepsaccommodatie wordt beschouwd als een geurgevoelig object. Het is een gebouw bestemd en geschikt voor wonen of verblijf. Daarnaast wordt het gebouw permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze voor wonen of verblijf gebruikt. Dit betekent dat de groepsaccommodatie moet worden getoetst aan de geurnormen die gelden voor de stal.

Niet gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente is een 'vooronderzoek conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog' uitgevoerd (8 september 2017). De wijze waarop met de mogelijke aanwezigheid wordt omgegaan is vastgelegd in de Nota Standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015.

Verkeer

In het gemeentelijke Verkeersveiligheidsplan uit 2000 wordt een wegcategorisering beschreven bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden. Voor het parkeren vormen de bepalingen uit de Nota Parkeernormen Rheden 2015 de grondslag. Het beleid is vastgelegd bij de vaststelling door de gemeenteraad op 26 mei 2015.

Groen en landschap

De Omgevingsvisie voor Buitengebied van de gemeente Rheden is 29 oktober 2019 vastgesteld. Uiteindelijk moet een Omgevingsplan het vigerende bestemmingsplan Landelijke Gebied vervangen. Tot die tijd worden onderdelen van het plan herzien, zoals voorliggend plan om een specifieke ontwikkeling mogelijk te maken.

Het project Havikerpoort, waartoe het plangebied behoort, is een samenwerkings- project van Provincie Gelderland, Gemeente Rheden, Vereniging Natuurmonumenten, Stichting Twickel (Landgoed Hof te Dieren), Landgoed Middachten, Rijkswaterstaat, Vitens, Waterschap Rijn en IJssel en K3Delta. Dit project (vanaf 2004) heeft geleid tot de Visie Havikerpoort met meerdere uitwerkingsgebieden zoals de Havikerwaard Zuid en de faunapassage Middachten – A348. Voor het plangebied zijn er geen bijzondere consequenties.

Water

De gemeente heeft een verplichting tot het vaststellen van een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), op grond van de Wet milieubeheer. Hierin dient verwoord te zijn hoe de gemeente aan haar (wettelijke) zorgplicht, voor een doelmatige inzameling en transport van afvalwater, invulling geeft.

De gemeenteraad heeft in maart 2013 de Kadernota Openbare Ruimte vastgesteld. Op basis van de kadernota wordt een onderbouwde keuze gemaakt voor integraal beleid en beheer van de openbare ruimte. De gemeenteraad legt hiermee het beleid, de kwaliteit en bijbehorende budgetten vast. De kadernota vormt de basis om het beleid uit te werken tot concreet beheer in het gemeentelijk beheerplan riolering (GRP). Het afvalwaterketenplan (voorheen het GRP) 2018 t/m 2021 is samen met de partners gemeente Bronckhorst, gemeente Doesburg en het waterschap Rijn en IJssel opgesteld en in het eerste kwartaal 2018 vastgesteld door de gemeenteraad.

Daarnaast is in 2015 een Waterplan opgesteld. Het Waterplan geeft de kaders aan om te komen tot een gezond watersysteem in Rheden. Het Waterplan bestaat uit een Visiedocument en een Maatregelenplan. De wateractiviteiten, waar de gemeente en het waterschap invloed op kunnen uitoefenen zijn ondergebracht onder één van de thema's waaruit het waterplan is opgebouwd. Zo vormt ook het Waterplan de overkoepelende visie en het programma voor de maatregelen die in het GRP

worden uitgevoerd. Het GRP vormt een beleidsmodule van het waterplan.

Bij sanitaire voorzieningen moet het 'huishoudelijke' afvalwater afgevoerd worden via de gemeentelijke riolering. Hiervoor is van toepassing de gemeentelijke “Verordening aansluitvoorwaarden riolering gemeente Rheden 2002”. Bij drainage en voor het hemelwater van de daken en terreinverhardingen (hwa) dient het water afgevoerd te worden naar de opnieuw uit te diepen greppel langs het Kooibos. De gemeentelijke verordening “Afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015” is van kracht.

Klimaatadaptie

In juni 2016 is het gemeentelijke klimaatbeleid *De Rhedense klimaataanpak 2016-2020* vastgesteld. Klimaatadaptie vormt een belangrijk onderdeel van dit beleid. Hieronder wordt verstaan het zodanig inrichten en beheren van de openbare ruimte dat effecten van klimaatverandering hierin opgevangen kunnen worden zonder dat dit tot ernstige overlast of schade leidt. Het gaat hierbij om de effecten zoals meer en extremere buien, langere perioden van droogte en hitte en de stijging van de zeespiegel en de daaraan gerelateerde stijging van de rivierstanden. Directe gevolgen uiten zich onder andere in meer overlast van water op straat, erosie, bodemdaling, een toenemende kans op natuurbranden en afname van biodiversiteit. Dit beleid sluit aan op eerdergenoemd beleid ten aanzien van natuur, groen en water.

Welstandsnota gemeente Rheden 2012

Algemeen

Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en de waarde van het onroerend goed. Deze nota is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De verschijningsvorm van een bouwwerk en waarop dat is ingepast in de omgeving is geen zaak van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Het welstandsbeleid – vastgelegd in deze nota - is bedoeld om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Rheden.

Beleid buitengebied

Voor het buitengebied wordt gewerkt met een vijftal thema's met bijbehorende criteria. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied is geïntegreerd in de welstandsnota, voor zover het om bebouwing gaat. Voor alle overige ruimtelijke en landschappelijke aspecten blijft het Beeldkwaliteitplan het toetsingskader.

Buitenplaatsen en landgoederen

Buitenplaatsen en landgoederen beschreven in onderdeel G2, als één van de vijf thema's voor het buitengebied.

Voor kleine bouwwerken

Kastelen en buitenplaatsen vallen onder een 'Toekomstig van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht', of zijn een door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermd monument. In deze gevallen – en ook bij oudere landgoederen en buitenplaatsen - is sprake van een bijzondere situatie en is de toetsing aan algemeen geldende criteria kleine bouwwerken niet gewenst. Kleine bijbehorende bouwwerken zullen steeds aan de welstandscommissie worden voorgelegd en beoordeeld worden op basis van de hiervoor gestelde criteria.

Toerisme

Het toeristisch-recreatief beleid is erop gericht meer aanbod te genereren voor toeristen en bezoekers aan de gemeente Rheden. De grootte van het dorp De Steeg zorgt ervoor dat uitbreiding afhankelijk is van ondernemers en hun plannen voor nieuwe bedrijvigheid. Het Toeristisch-Recreatief OntwikkelingsPlan (TROP) *Rheden op z'n best; tussen IJssel en Veluwezoom* geeft aan dat initiatieven op het gebied van bed & breakfast- voorzieningen ondersteund worden en mogelijk zijn onder bepaalde voorwaarden. Verdere ruimtelijke ontwikkelingen voor het plangebied worden niet voorzien.

In 2016 is het Masterplan *recreatie & toerisme Veluwezoom* vastgesteld. Dit is een initiatief van de gezamenlijke toeristische partners in de gemeente Rheden. Er zijn opgaven geformuleerd die volgens een uitvoeringsagenda met concrete projecten en activiteiten de komende jaren aangepakt worden.

Economische activiteiten

In de Economische beleidsnota Toekomst van de gemeente Rheden (2006) wordt aangegeven dat het voor de gemeente van groot belang is dat de economie vitaal blijft voor haar inwoners, het bedrijfsleven en haar beroepsbevolking.

De nota geeft aan dat ingezet moet worden het behouden en versterken van de werkgelegenheid. Daarbij wordt geconstateerd dat bedrijventerreinen voor de werkgelegenheid belangrijke gebieden zijn. Om de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen te verhogen en knelpunten in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen is herstructurering noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

Wanneer een bestemmingsplan wordt vervaardigd, dient dit plan binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, aan beleid van andere overheden en aan de uitkomsten van onderzoeken. In dit hoofdstuk worden de (nieuwe) mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan bevat, daaraan getoetst.

4.1 Onderzoeken

Onderstaand wordt gemotiveerd of het plan past binnen de vigerende regelgeving. De daartoe verrichte onderzoeken en de onderzoeksresultaten worden beschreven.

4.1.1 Geluid

Kader

De *Wet geluidhinder (Wgh)* heeft betrekking op nieuwe ontwikkelingen. De wet noemt geluidsbronnen die in de ruimtelijke ordening van belang zijn. Binnen de gemeente zijn dit: wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. Deze bronnen hoeven niet binnen het plangebied te liggen. Nieuwe geprojecteerde geluidgevoelige functies binnen de zone van een bron moeten op het aspect geluidbelasting getoetst worden. Wegen die deel uitmaken van een woonerf of van een 30 km-gebied zijn hiervan uitgezonderd.

De *Wgh* benoemt functies die gevoelig zijn voor geluidsbelasting van deze bronnen. Zo zijn bijvoorbeeld woningen en scholen 'geluidsgevoelige bestemmingen'. De Wgh kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde'). Maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel terug te dringen moeten dan onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'.

De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48 dB tot en met 53 dB in buitenstedelijk gebied en in stedelijk gebied van 48 dB tot 63 dB en voor spoorweglawaai 55 dB tot en met 68 dB.

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitsel te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen.

In de op 27 april 2015 vastgestelde *Nota Hogere Waarden Wet geluidhinder Rheden 2015* hebben burgemeester en wethouders vastgelegd hoe zij omgaan met het verlenen van hogere grenswaarden.

Beoordeling

Er is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Derhalve is het niet noodzakelijk om een geluidonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder te laten uitvoeren.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Bodem

Kader

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (de zogenaamde stand still-beginsel).

Conclusie Voor deze afwijking van het bestemmingsplan is geen bodemonderzoek nodig, omdat: • Alleen sprake is van het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing. Er is binnen het plangebied geen onbebouwde ruimte (alleen aan de zijde van het openbaar gebied); • Geen bouw- of grondwerkzaamheden nodig zijn; • Er geen ondergrondse tanks bekend zijn volgens het bodeminformatiesysteem; • Er geen aanwijzing is dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor de gebruikswijziging geldt dat geen bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling

Beoordeling

De wijziging van de gebruiksmogelijkheden is geen aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek, omdat:

• Alleen sprake is van het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing;

• Geen bouw- of grondwerkzaamheden nodig zijn;

• Er geen ondergrondse tanks bekend zijn volgens het bodeminformatiesysteem;

• Er geen aanwijzing is dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voor de gebruikswijziging geldt dat geen bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling

Conclusie

Bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.3 Geur

Kader

De groepsaccommodatie wordt beschouwd als een geurgevoelig object. Het is een gebouw bestemd en geschikt voor wonen of verblijf. Daarnaast wordt het gebouw permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze voor wonen of verblijf gebruikt. Dit betekent dat de groepsaccommodatie moet worden getoetst aan de geurnormen die gelden voor de stal.

Beoordeling

Als de groepsaccommodatie en de stal als één inrichting worden beschouwd, hoeft de groepsaccommodatie niet aan de geurnormen te worden getoetst. Om van één inrichting te kunnen spreken moet worden voldaan aan een aantal criteria:

- Is er voldoende technische, functionele of organisatorische samenhang? Hiervan moeten er twee aspecten aanwezig zijn om te kunnen spreken van één inrichting.
- De onderlinge afstand tussen de onderdelen mag niet te groot zijn.

De stallen aan de Havikerwaard 53 en de groepsaccommodatie/kleinschalige vergaderlocatie aan de Havikerwaard 53 zijn onlosmakelijk in beheer en gebruik. Alle gronden zijn in bezit van Landgoed Middachten. Daarom is geen nader geuronderzoek vereist.

Conclusie

Geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.4 Explosieven

Kader

Binnen de gemeente liggen gebieden waar nog steeds explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de grond kunnen zitten. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter in een verdacht gebied van de Explosievenkaart, is het nodig eerst een explosievenonderzoek te doen.

Beoordeling

De locatie van het plangebied valt niet binnen een verdacht gebied van de Explosievenkaart van de gemeente Rheden.

Conclusie

Explosieven vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.5 Milieuzonering

Kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de *VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009*. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Van het omgevingstype gemengd gebied is sprake in een gebied met een variatie aan functies. In de directe nabijheid zijn bijvoorbeeld winkels, horeca en bedrijven aanwezig. Ook gebieden die direct liggen langs de hoofdinfrastructuur behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. In een dergelijk gebied bestaat al een hogere milieubelasting zodat de richtafstanden voor een rustige woonwijk daarvoor niet gebruikt hoeven te worden. Zij worden met één afstandsstap verlaagd.

In de *Nota Milieuzonering Rheden 2015* is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met milieuzonering. Deze nota is gebruikt bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van inrichtingen in onderhavig plangebied en bij de indeling van de lijsten met toe te laten functies binnen de gegeven bestemmingen

Beoordeling

Er zijn geen bedrijven aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Wel is er op enige afstand van het plangebied een zandwinning en betonfabriek. Deze bedrijven zullen geen hinder ondervinden van de beoogde ontwikkeling, omdat er voldoende afstand is tussen de bedrijven en het plangebied. Daarnaast ziet de wijziging van de gebruiksmogelijkheden op de bestaande bebouwing die reeds als woning in gebruik was. Er kan worden gesteld dat de wijziging van de gebruiksmogelijkheden geen beperkingen opleveren voor andere bedrijven. Daarnaast is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2ìg/m3).

Beoordeling

Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor beperkte wijziging van de gebruiksmogelijkheden. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Wet milieubeheer is het daarom voor dit onderdeel niet nodig de luchtkwaliteit te onderzoeken. Er wordt immers voldaan aan artikel 5.16, lid b, Wm: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.1.7 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Denk aan de productie, het behandelen of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Dat kan door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en kwetsbare objecten. Dat zijn woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen/voorzieningen zoals kantoren, winkels en bedrijven.

Voor transportassen -verkeerswegen, spoorwegen en vaarwegen- zijn de regels vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid transportroutes*, voor buisleidingen in het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en voor bedrijven in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*.

Al die besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Daarbij worden twee soorten risico beschouwd. Het gaat in de eerste plaats over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, oftewel het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het PR wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden, en of in de directe omgeving mag worden gebouwd. In de tweede plaats gaat het om het groepsrisico (GR). Het GR is een maat om de kans weer te geven op een ongeval met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers. In onderhavige situatie wordt hieronder verstaan de kans per jaar per kilometer spoorlijn dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de spoorlijn in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op de spoorlijn. Tevens wordt het GR als maat voor de maatschappelijke ontwrichting beschouwd die kan ontstaan ten gevolge van een ongeval.

Daarnaast kan er bij het vervoer van gevaarlijke stoffen sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied. Dit is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen. Het plasbrandaandachtsgebied wordt gemeten vanaf de rechterrijstrook in het geval van een weg of de oeverlijn in het geval van een rivier.

Beoordeling

Externe veiligheid is geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkelingen. Een onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.1.8 Verkeer

De wegen in de omgeving zijn op een uitzondering na onderdeel van een 30km-zone of het betreft zandwegen op het terrein van het landgoed. Er vinden binnen dit plan geen grote wijzingen plaats die invloed hebben op de huidige verkeerssituatie. De beperkte wijziging van de gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied (eigen terrein), heeft geen significante invloed op de verkeersstromen in de omgeving.

Voor een groepsaccommodatie dient op basis van de gemeentelijke parkeernormen aangesloten te worden bij een hotel / motel. Op basis van deze parkeernorm dient er minimaal 1,1 parkeerplaats per kamer te worden gerealiseerd op eigen terrein. De groepsaccommodatie is voor maximaal 12 personen, dit komt neer op 6 kamers. Er dienen daarom minimaal 6,6 (afgerond 7) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op basis van het inrichtingsplan kan worden geconcludeerd dat er met de aanleg van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein, ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

De nieuwe functie op eigen terrein heeft geen significante invloed op de verkeersstromen in de omgeving. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats en niet in de openbare ruimte. Het verkeer en parkeren vormen geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.1.9 Water

Kader

Het waterschap heeft de zorg voor de waterkeringen, is verantwoordelijk voor het grond- en oppervlaktewater in het landelijke gebied en in het stedelijk gebied voor het oppervlaktewater. Daarnaast heeft het waterschap als taak het zuiveren van het afvalwater. In de *Keur* geeft het waterschap regels ten aanzien van waterkeringen en oppervlaktewateren. In de *Legger* geeft het waterschap de gewenste staat van de watergangen en waterkeringen aan.

Onderhavig deel van de gemeente is gelegen binnen het beheergebied van waterschap *Rijn en IJssel*. In het *Waterbeheerplan 2016-2021* geeft het waterschap haar doelen aan. Dit komt voort uit de *Watervisie 2030 (2013)*. Voor het bestemmingsplan is van belang dat nieuwe ontwikkelingen en de benodigde ruimte voor waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

Aan de hand van de *Handreiking Watertoets* is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. Doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding. Hierbij wordt opgemerkt dat het in dit geval om een beperkte ontwikkeling betreft.

Beoordeling

De gebruiksmogelijkheden voor de bestaande boerderij en bijgebouw worden verruimd ten behoeve van recreatief gebruik. Deze ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. De parkeerplaatsen worden voorzien van grasbetonstenen i.p.v. de huidige betonverharding. Ook wordt er verharding vervangen door groen. Het verhard oppervlak zal daardoor afnemen. De opvang en afvoer van hemelwater zal daardoor verbeteren. Bij dit plan blijft het omgaan met hemelwater ongewijzigd. In dat verband blijft de volgende volgorde het uitgangspunt: water zoveel mogelijk vasthouden, vervolgens het overtollig water tijdelijk bergen en in de laatste plaats het afvoeren van water. Het plangebied ligt buiten het grondwaterbeschermingsgebied. Wel is er voor het plangebied de geldende dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’ overgenomen

Het realiseren van nieuwe watergangen is niet aan de orde, binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor onderhavig bestemmingsplan relevant zijn.

waterhuishoudkundig aspect		relevant	omschrijving
1	veiligheid	nee	
2	wateroverlast	nee	Er is geen toename van verhard oppervlak.
3	riolering	ja	Voorkomen dient te worden dat schoon regenwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-afvoeren).
4	watervoorziening	nee	Het plan ligt niet in een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Het plangebied is ongeschikt voor regionale seizoensberging. Het plangebied ligt niet in een regionaal waterbergingsgebied.
5	volksgezondheid	nee	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
6	bodemdaling	nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.

7	grondwateroverlast	ja	In het plangebied is mogelijk sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden aanwezig zijn. Mogelijk kan kwel optreden in de laaggelegen gebieden.
8	oppervlaktewaterkwaliteit	ja	In de omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De kwaliteit van geloosd of geïnfiltreerd hemelwater moet voldoen aan bepaalde eisen.
9	grondwaterkwaliteit	nee	Binnen het plangebied ligt geen grondwater-beschermingsgebied.
10	verdroging	nee	Het plangebied bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren.
11	natte natuur	nee	Het plangebied bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren.
12	inrichting en beheer	nee	Binnen het plangebied bevinden zich oppervlaktewater (HEN-water) van het waterschap

De uitkomsten van de tabel geeft aanleiding voor de volgende toelichting.

Ad.2: Het aspect is niet relevant omdat er geen toename is van verhard oppervlak met meer dan 500m² dat loost op oppervlaktewater. Dakwater wordt gebruikt voor bewatering van de tuinen. De inrit en paden op het terrein krijgen een halfverharding.

Ad.7: Grondwateroverlast. In het plangebied kan kwel optreden vanaf de Veluwe. De waterstanden van de IJssel hebben sterke invloed op de kwel en grondwaterstand. De gemeentelijke verordening “Afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015” is van kracht. De wijziging van de gebruiksmogelijkheden ziet op de bestaande bebouwing. Er vindt nadere afstemming plaats met het Waterschap Rijn en IJssel.

Ad 8: Oppervlaktewaterkwaliteit. Deze 'bronbossen' zijn uniek voor Nederland. In dit gebied komt mineraalrijk kwelwater vanaf de Veluwe omhoog. Dit bijzondere water voedt de bronbossen en de Ruitersbeek naar Hof te Dieren. Het water zorgt voor bijzondere, unieke vegetatie.

Ad 10: Verdroging. Zie punt 8. De afgelopen decennia (ná 1945) zijn de bronbossen 'verdroogd'. Vermoedelijk door intensivering van de landbouw, de drinkwaterwinning bij Ellecom en de zandwinning in de Havikerwaard en Rhederlaag. In samenwerking met Waterschap Rijn en IJssel zijn in de afgelopen jaren maatregelen uitgevoerd om de oorspronkelijke kwelsituatie te verbeteren.

Ad 11: Natte natuur. Zie punt 8 en 10.

Conclusie

Vanuit het aspect water bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan

4.1.10 Archeologie

Kader

Vanaf 2007 geldt op basis van de *Wet archeologische monumentenzorg* voor archeologische waarden de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Belangrijke punten uit de *Wet archeologische monumentenzorg*:

- nadruk op 'behoud in situ'; archeologische resten moeten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven;
- toepassing van het principe dat de verstoorder betaalt. De initiatiefnemer/ projectontwikkelaar betaalt de kosten voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek;
- de mogelijkheid tot het werken met opgravingsvergunningen voor commercieel werkende instellingen.

Beoordeling

De locatie ligt voornamelijk in een gebied dat wordt aangemerkt als gronden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en waterbodems. Er vinden geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm plaats. De aan te leggen parkeerplaatsen zijn gesitueerd op een gedeelte dat reeds is verhard. De betonverharding wordt vervangen door grasbetonstenen voor een groen aanzicht. Daarnaast wordt er bestaande verharding vervangen door groen. De grond wordt niet dieper geroerd dan in het verleden reeds is geroerd. De geldende dubbelbestemmingen zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De nieuwe gebruiksmogelijkheden op het perceel geven vooralsnog geen aanleiding tot een nader archeologisch onderzoek. Indien er echter graafwerkzaamheden (dieper dan 30 cm) of grondverzet plaatsvindt, bij bijvoorbeeld de tuininrichting (plantgaten, vijver) dienen de regels betreffende archeologische waarden (art. 4 en 5) in acht genomen te worden.

4.1.11 Cultuurhistorie

De buitenplaats Middachten te De Steeg is een rijksmonument en is beschermd als complex historische buitenplaats (complexnummer 515227). Deze beschermde buitenplaats is het centrum van een veel groter landgoed. Onder het rijksmonument valt bijna de gehele kern van het landgoed Middachten.

Beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing (boerderij en bijgebouw). Er zijn geen aanpassingen noodzakelijk aan de bestaande bebouwing. Het gebruik is vergelijkbaar met de huidige (woon)functie.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.1.12 Groen en landschap

In het dorp De Steeg is relatief weinig oppervlakte aan openbaar groen aanwezig. Daar staat tegenover dat het omliggende landschap in bijna heel het dorp voelbaar is. De landgoederen Middachten en Rhederoord spelen hierbij een grote rol.

Kader

<u>Nationale Landschappen</u>

In de Nota Ruimte heeft het rijk twintig Nationale Landschappen aangewezen. Zeven daarvan liggen geheel of gedeeltelijk in Gelderland. De Nationale Landschappen zijn gebieden met internationale zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijk en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is om de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken.

Landgoed Middachten valt onder Nationaal Landschap Veluwe. Nationaal Landschap Veluwe is opgedeeld in veertien deelgebieden. Deze gebieden vertegenwoordigen samen het geheel van de Veluwe en de omringende flanken van de Veluwe. De kernkwaliteiten per landschap worden omschreven in “Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen', bijlage 6 van Omgevingsverordening Gelderland (december 2018).

<u>Nationaal Landschap Veluwe</u>

In de Omgevingsverordening Gelderland voor de Gelderse Nationale Landschappen zijn de begrenzingen weergegeven van de gebieden, ook zijn er per landschap landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten opgesteld. Bij het omgaan van de kernkwaliteiten in de Nationale Landschappen zijn er verschillende situaties met bijbehorende hoofdafwegingen voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en bepalingen over wat de provincie en gemeente vraagt. Deze beoordeling wordt gedaan door een basis afwegingsformule van 'ja, mits' en 'nee, tenzij'. De afwegingsformule voorhet plangebied luidt als volgt:

Beleidscategorie	**Leidend**	**Afwegingsformule**
Nationaal Landschap en Groene Ontwikkelingszone (GO)	GO	'Ja-mits': ja voor ontwikkeling van functies die hier thuishoren, mits ontwikkelingen de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen, het functioneren als netwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren

Het rustpunt voor recreanten valt binnen de Groene Ontwikkelingszone. Dit betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard in principe mogelijk zijn, mits ze voldoen aan hierboven genoemde voorwaarde. Het plaatsen van een picknicktafel en informatievoorziening is een zeer kleinschalige ontwikkeling en heeft geen nadelige gevolgen voor de Groene Ontwikkelingszone.

Conclusie

Groen en landschap vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.13 Ecologie

Kader

Gebiedsbescherming

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan.

In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingszones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura 2000-gebieden die in het GNN liggen conform de Wet natuurbescherming. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

De planlocatie ligt op 3 km meter afstand van het Natura 2000-gebied Veluwe en 20 meter afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken (IJssel). De locatie grenst aan het Natuurnetwerk Nederland Gelderland. Er wordt een inschatting gemaakt of de voorgenomen ingreep mogelijk een negatief effect kan hebben op de beschermde natuurwaarden. De ontwikkelingsdoelen natuur en landschap voor de Groene Ontwikkelingszone zijn samen te vatten tot:

- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N348, A348, spoorlijn en Middachterallee

- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. landgoedelementen, grafheuvels, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen
- ontwikkeling ecosysteemdiensten

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt bepaalde planten- en diersoorten, onder andere door een verbod op het verstoren of beschadigen van beschermde soorten.

Beoordeling

Natura 2000 en Gelders Natuurnetwerk

Het projectgebied ligt op beperkte afstand van zowel Natura 2000-gebied Rijntakken en Veluwe als van gebieden aangewezen binnen het Gelders Natuurnetwerk. Omdat er alleen een wijziging van de gebruiksmogelijkheden zal plaatsvinden is er niet de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot de aantasting van de betreffende natuurgebieden. Volledigheidshalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie zal afnemen (bijlage 1 bij de toelichting).

Soortbescherming

De voorgenomen ontwikkeling ziet alleen op een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing. De bebouwing heeft niet leeggestaan en is momenteel in gebruik als plattelandswoning. De tuin wordt landschappelijke ingericht met inheemse beplanting. Er worden geen bomen gekapt. Er zijn geen fysieke aanpassingen van het gebouw noodzakelijk. Een onderzoek naar de aanwezige soorten is dan ook niet aan de orde.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State in mei 2019 inzake van Stikstof is het beleidskader nog niet duidelijk. Mede op aanraden van de Provincie Gelderland is met een AERIUS berekening de stikstofuitstoot van zowel de inrichtingswerkzaamheden als de gebruiksfase in beeld gebracht.

Door Bureau Econsultancy is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie in februari 2022 (zie bijlage 1 bij de toelichting). De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2023 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Conclusie

Ecologie vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.1.14 Veiligheid

In het vooroverleg van het bestemmingsplan wordt de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) betrokken. Het verzoek is reeds door de gemeente ter beoordeling voorgelegd aan Brandweer Gelderland Midden (onderdeel van VGGM: Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden). De beoordeling geeft geen aanleiding voor het stellen van aanvullende voorwaarden.

Hoofdstuk 5 Beschrijving bestemmingsplan

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangehaald, kent onderhavig bestemmingsplan dat volgens de huidige digitale vereisten is opgezet, andere bestemmingen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Ook zijn de laatste wijzigingen in regelgeving en beleid hierin verwerkt. Niet gewijzigd is het uitgangspunt van flexibele bestemmingsplannen. Het geldende bestemmingsplan is hiervoor als uitgangspunt gebruikt.

De bestemming *Agrarisch met waarden – natuur en landschap* geldt voor het volledige plangebied van dit bestemmingsplan. Middels dubbelbestemmingen (archeologie) en functieaanduidingen voor de groepsaccommodatie, vergaderlocatie en plattelandswoning is een specificatie aangegeven voor het gebruik van de gronden en opstallen. Er is getracht te anticiperen op de laatste inzichten op het gebied van bestemmen van percelen en gronden in het buitengebied. In de regels wordt het toegestane gebruik beschreven.

Verder valt het plangebied binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan *Parapluplan Rheden Archeologie 2013*. De krachtens dat plan geldende dubbelbestemmingen voor archeologie zijn overgenomen in het voorliggende plan, met bijbehorend beschermingsregiem.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en de opstallen. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf of overheid.

In de digitale omgeving zijn de bestemming en de daarbij geldende regels reeds gekoppeld. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een verbeelding op papier. Nadat op de verbeelding de locatie is opgezocht waarover informatie wordt gewenst, kan in de regels worden nagelezen welke mogelijkheden zijn vastgelegd. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat wordt toegelaten. De digitale versie is bindend bij een verschil met de papieren versie.

De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt en vervat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De *Wro* geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden. Daarmee wijkt onderhavig bestemmingsplan in de (benaming van) bestemmingen, gebruikte symbolen en de (opbouw) van regels af van de systematiek zoals die is gehanteerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

6.2 Procedure bestemmingsplan

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit, moet worden gepubliceerd waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft genomen, ligt het plan wederom ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden kunnen dan in beroep gaan bij de *Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.* Tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht, kan iedere belanghebbende beroep instellen.

De herziening treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als geen beroep is ingesteld.

Is wel beroep ingesteld dan treedt de herziening ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak op het beroepschrift.

6.3 Verbeelding en regels

De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Ze moeten in samenhang worden bezien en toegepast. De wijze waarop een bestemmingsplan vorm krijgt, is vastgelegd in landelijke standaarden.

6.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Ter nadere invulling c.q. verbijzondering van deze bestemmingen is de verbeelding voorzien van aanduidingen. Op basis van de aanduidingen worden functies aan de bestemming toegevoegd of verwijderd, of worden aanwijzingen gegeven ten aanzien van aantallen of maatvoeringen. De verbeelding moet worden bezien in samenhang met de regels. Voor de verdere uitleg hiervan wordt verwezen naar onderstaande uitleg onder 6.3.2. Voor de beschrijving van het bestemmingsplan wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 Beschrijving bestemmingsplan.

6.3.2 Regels

De planregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken. Deze worden kort beschreven. Daarna volgt een toelichting op de planregels.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels bepaald (artikel 2).

Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Eerst de bestemmingsregels en vervolgens de dubbelbestemmingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend worden de (eventuele) afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van het bouwen en het gebruik omschreven. Daarna de specifieke gebruiksregels en de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, voor zover dit aan de orde is.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel en de regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit datzelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingsmogelijkheden.

De (bestemmings)regels moeten altijd in samenhang met de algemene regels worden gelezen vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht.

In dit hoofdstuk worden ook regels gegeven over het ondergronds bouwen. Daarbij zal in voorkomende gevallen door middel van een geohydrologische onderzoek aangetoond moeten worden dat grondwaterstromen niet worden verstoord.

De oppervlakte van een ondergrondse ruimte wordt niet meegeteld indien een maximum is gesteld.

Ten aanzien van de vereiste parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein, wordt verwezen naar bijlage 1 bij de regels: Nota Parkeernormen Rheden 2015. Wat voldoende is, wordt op basis van de normen niet alleen bepaald bij de beoordeling van een bouwaanvraag, maar ook bij een wijziging in het gebruik.

Voorwaardelijke verplichtingen Landschapsmaatregelen

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, voor het gebied binnen de plangrenzen en opgenomen in een anterieure overeenkomst. Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dient de aanleg van de landschapsmaatregelen te hebben plaatsgevonden, conform het 'Landgoed Middachten, inrichtingsplan boerderij Havikerwaard 53, De Steeg' (bijlage 2 bij de regels). De landschapsmaatregelen moeten na realisatie in stand worden gehouden.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Voor zover relevant worden de planregels hierna nog artikelsgewijs nader toegelicht.

Begrippen

Voor een goede uitleg van de regels moeten de begripsbepalingen correct worden toegepast. Zij bieden uitsluitsel over de gebruikte termen en zijn doorslaggevend bij de interpretatie van de regels.

Ten aanzien van het begrip 'bijgebouw' (1.19) kan nog worden opgemerkt dat expliciet niet is gekozen voor de term 'bijbehorend bouwwerk' waar in de Wabo van wordt gesproken. Dit vloeit voort uit de keuze om in beginsel geen functieonderscheid voor te schrijven tussen hoofd- en bijgebouw.

Opgemerkt wordt dat een carport onder het begrip overkapping valt.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe dient te worden gemeten. Bij het toepassen van de betreffende regels (zoals opgenomen in de algemene aanduidingsregels van dit plan) dient dus te worden gemeten conform de aangegeven meetmethodiek.

Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

Binnen deze bestemming is het agrarisch gebruik van de gronden geregeld. Daarnaast is binnen deze bestemming een aantal aanduidingen opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maatvoering hiervoor is opgenomen in de regels van deze bestemming.

Waarde - archeologie 1 en 2

Deze dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op het archeologiebeleid in de gemeente Rheden. In de regels van de verschillende dubbelbestemmingen wordt de bescherming van de archeologische waarden geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning). Zonder een dergelijke vergunning mag niet zomaar de grond worden geroerd, en daardoor blijven de (mogelijke) archeologische waarden in de grond onaangeroerd. De vergunningsplicht ziet er op toe dat éérst inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning afgegeven kan worden voor het roeren van de bodem. Om inzicht in de mogelijke waarde van de bodem op het gebied van archeologie te verkrijgen is onderzoek nodig. Dit onderzoek zal vaak een archeologisch bureauonderzoek zijn gevolgd door een archeologisch booronderzoek. Deze dienen uitgevoerd te worden door deskundige onderzoekers die voldoen aan de benodigde certificeringen. Op basis van die eerste onderzoeken kan vervolgonderzoek nodig zijn (proefsleuvenonderzoek en eventueel opgraven). Indien aangetoond kan worden dat binnen (bepaalde delen van) het te onderzoeken gebied geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, kan (met betrekking tot deze delen) worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Voor de verschillende te onderscheiden gebieden geldt dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning genaamd). Waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevings- vergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig).

De volgende gebieden worden onderscheiden waarbij per gebied het maatgevend minimale oppervlakte (in vierkante meters) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in strekkende centimeters).

Verwachtingswaarde	**categorie-indeling volgens archeologische beleidskaart**	**onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen**	**Dubbelbestemming**
hoge verwachting	archeologisch gebied met hoge verwachting	groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 1*
middelhoge verwachting	archeologisch gebied met middelhoge verwachting	groter dan 250 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 2*

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene bouwregels

Voor diverse geringe bouwonderdelen geldt, dat deze bij de toets aan de planregels als zodanig buiten beschouwing worden gelaten. Daarnaast is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen. Hoofdregel is, dat hetgeen bovengronds is toegestaan, ook ondergronds kan worden toegestaan. Daarnaast zijn enkele verbijzonderingen opgenomen. De tekst van de regeling volgt uit het *Bro*.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van dit artikel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

Verder wordt nog voorzien in een regeling ten aanzien van het parkeren en de parkeernormen. De parkeernormen zijn voor alle bestemmingen van toepassing. Zij zijn als bijlage 1 bij de regels opgenomen en maken als zodanig onderdeel uit van de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels. Evident is dat niet alle afwijkingsregels op alle bestemmingen van toepassing zijn. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het afwijken: conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Algemene procedureregels

Op het stellen van nadere eisen zijn de algemene procedureregels van toepassing. Het is nodig deze in het bestemmingsplan te regelen omdat de *Awb* hierin niet voorziet.

Overgangsrecht

De redactie van dit recht volgt uit het *Bro*. Bij het overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik.

Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning - voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Voor een vergroting van de inhoud van een bouwwerk met niet meer dan 5% kan met een omgevingsvergunning eenmalig worden afgeweken. Peildatum voor bouwwerken is het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze regel laat de wrakingsjurisprudentie onverlet.

6.4 Vergelijking met geldende bestemmingsplan

Afgezien van de ruimtelijke verschuiving van functies zijn alle bestemmingen en aanduidingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Indien nodig zijn de regels geactualiseerd naar de laatste inzichten.

6.5 Reikwijdte bestemmingsplan

Om te beoordelen of een ontwikkeling kan worden gerealiseerd, is het soms niet voldoende om alleen af te gaan op de inhoud van het bestemmingsplan. Ook indien het bestemmingsplan een ontwikkeling toestaat, kan het voorkomen dat andere regelgeving of dat gesloten verdragen de daadwerkelijke uitvoering verhinderen of pas na bijvoorbeeld vergunningverlening of onderzoek mogelijk maken.

De kaders die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van nieuwe bouwmogelijk-heden/bouwplaninitiatieven, bieden geen garantie voor de te verlenen omgevings- vergunning voor het bouwen. Bouwplannen zullen naast de toets aan onderhavig bestemmingsplan tevens worden getoetst aan, en dienen te voldoen aan, zowel het landelijke *Bouwbesluit* als de bouwverordening (vastgesteld door de gemeenteraad). Waarbij de (onafhankelijke) welstandscommissie adviseert of het bouwplan op basis van de *Welstandsnota* (vastgesteld door de gemeenteraad) voldoet aan redelijke eisen van welstand.

6.6 Handhaving

Het bestemmingsplan maakt op een eenvoudige wijze duidelijk wat is toegelaten en is daarmee goed handhaafbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen bestuursrechtelijk optreden tegen activiteiten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daartoe is beleid vastgesteld.

Daarnaast kan ook via de strafrechtelijke weg worden opgetreden. Een overtreding van de regels is een strafbaar feit waarop de *Wet op de Economische Delicten* van toepassing is.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

kader

Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient de economische uitvoerbaarheid te worden onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. De *Wet ruimtelijke ordening* verplicht de gemeente tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan.

De gemeente kan hiervan afzien indien:

a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, en
b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, of
d. één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
    1. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00, of
    2. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn, of
    3. de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De *Wet ruimtelijke ordening* kent voorts een regeling welke voorziet in een tegemoetkoming in schade indien deze boven het normale maatschappelijke risico uitstijgt. Burgemeester en wethouders hebben ter zake van planschade een verordening vastgesteld.

beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan betreft deels een private ontwikkeling en deels een actualisatie van het geldende bestemmingsplan. Waarbij in beginsel wordt aangesloten op het bestaande. De nieuwe ontwikkelingen zijn met name de wijziging van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een groepsaccommodatie en een kleinschalige vergaderlocatie. In hoofdstuk 5 wordt verder aangegeven hoe is omgegaan met actuele inzichten ten aanzien van plansystematiek en de gemaakte keuzes.

conclusie

Het verhaal van kosten is gedekt door middel van leges, een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat gezien de beperktheid van de aanpassingen in de regels en verbeelding en de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan geen zodanige waardeveranderingen worden voorzien dat zij niet gedragen kunnen worden.

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

kader

De gemeente kent op grond van de *Gemeentewet* een inspraakverordening. Deze verordening verplicht niet tot het geven van inspraak bij de voorbereiding van bestemmingsplannen.

beoordeling

Gezien de aard van onderhavig bestemmingsplan waarbij de bestaande mogelijkheden uitgangspunt zijn, de nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk zijn en o.a. de wijzigingen in de standaardplanmethodiek in de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan bekend zijn gemaakt en ter inzage hebben gelegen, bestaat geen aanleiding om onverplicht inspraak te geven. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor de wijziging van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestaande bebouwing zijn geen zienswijze ingediend.

conclusie

Volstaan is met de wettelijke procedure zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

8.2 Vooroverleg

kader

Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* wordt vooroverleg gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Van de kant van de provincie Gelderland en het rijk is bericht in welke gevallen zij vooroverleg nodig vinden.

beoordeling

De provincie Gelderland reageert dat in dit plan geen provinciaal belang speelt.
De verharding binnen het plan neemt af, dat betekent dat er geen extra bergingsopgaven nodig zijn. Derhalve zijn er ook geen opmerkingen van het Waterschap Rijn en IJssel ten aanzien van het plan

conclusie

Op basis van de resultaten van het vooroverleg kan het ontwerpbestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen worden gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het Besluit ruimtelijke ordening voorziet erin dat, voordat de formele procedure wordt gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, wordt kennis gegeven van het voornemen om een bestemmingsplan te vervaardigen. De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge de Wet ruimtelijke ordening op 29 juni 2022 bekendgemaakt in de Regiobode, de Staatscourant en in het elektronische Gemeenteblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging van donderdag 30 juni tot en met woensdag 10 augustus 2022 heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. In deze periode was het bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen. De analoge versie lag ter inzage in het gemeentehuis.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het bestemmingsplan kan aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor beroep ter visie gelegd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stikstofdepositieonderzoek

ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE

HAVIKERWAARD 53 TE DE STEEG



Onderzoek stikstofdepositie
Havikerwaard 53 te De Steeg

Opdrachtgever	Landgoed Middachten Landgoed Middachten 3 6994 JC De Steeg
Rapportnummer	13803.001
Versienummer	D3
Datum	22 februari 2022
Vestiging	Limburg Rijksweg Noord 39 6071 KS Swalmen 088 - 5001600 swalmen@econsultancy.nl
Opsteller	R.M.P. Bouten, MSc 06-36074310 R.Bouten@econsultancy.nl
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	Dhr. S.D.F. Slange, MSc
Paraaf	

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING 1

1 INLEIDING 2

2 TOETSINGSKADER 3

3 UITGANGSPUNTEN 3

3.1 Referentiesituatie 3
3.1.1 Verkeersbewegingen 4
3.1.2 Verwarming pand 4
3.2 Gebruiksfase 6
3.2.1 Verkeersbewegingen 6
3.2.2 Verwarming pand 6

4 BEREKENINGSRESULTATEN EN TOETSING 7

BIJLAGEN:

1. - AERIUS verschilberekening referentiesituatie en toekomstig gebruik

SAMENVATTING

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging aan de Havikerwaard 53 te De Steeg heeft Econsultancy onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. De initiatiefnemer is voornemens de bestemming van de bestaande plattelandswoning te verruimen waarbij ook recreatie (vakantiewoning) mogelijk is.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Neemt de stikstofdepositie – ten opzichte van de referentiesituatie (de feitelijk bestaande en planologisch legaal aanwezige situatie) – niet toe, dan is op voorhand duidelijk dat negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de referentiesituatie (bestaande woning) vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar de woning en het gasverbruik. De relevante emissies tijdens de toekomstige gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen en het gasverbruik.

De verschilberekening tussen de referentiesituatie en de toekomstige gebruiksfase met peiljaar 2023 is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (2021.0.4.). Uit de verschilberekening is gebleken dat er in de toekomstige situatie geen significante toename in stikstofdepositie plaatsvindt ten opzichte van de referentiesituatie. Hiermee kunnen negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

1 INLEIDING

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging aan de Havikerwaard 53 te De Steeg heeft Econsultancy onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. De initiatiefnemer is voornemens de bestemming van de bestaande plattelandswoning te verruimen waarbij ook recreatie (vakantiewoning) mogelijk is. Binnen de recreatiewoning zal een gezamenlijke ruimte worden gerealiseerd. Daarnaast wordt er een rustpunt met picknicktafel gerealiseerd. In figuur 1.1 is de situering van het plan weergegeven.



Figuur 1.1 Situering plangebied

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ ligt op circa 20 meter afstand van het plan. Op circa 3 kilometer afstand ligt tevens het Natura 2000-gebied ‘Veluwe’.

2 TOETSINGSKADER

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Geen significante toename
Het beoogde plan mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Neemt de stikstofdepositie – ten opzichte van de referentiesituatie (de feitelijk bestaande en planologisch legaal aanwezige situatie) – niet toe, dan is op voorhand duidelijk dat negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Referentiesituatie
Als referentiesituatie voor bestemmingsplannen heeft, op basis van vaste jurisprudentie[1], te gelden de feitelijk bestaande en planologisch legaal aanwezige situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor onderhavig onderzoek geldt als referentiesituatie de bestaande emissies ten gevolge van de plattelandswoning zoals deze voor de bestemmingsplanwijziging aanwezig zijn.

3 UITGANGSPUNTEN

De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming van de huidige agrarische-plattelandswoning te verruimen waardoor ook recreatie (vakantiewoning) mogelijk is. Aangezien hiervoor geen (grootschalige) verbouwing zal plaatsvinden, kan de aanlegfase buiten beschouwing worden gelaten. In onderhavig onderzoek zal het effect van het nieuwe gebruik inzichtelijk worden gemaakt.

Uit een verkennend vooronderzoek is gebleken dat de vakantiewoning, op zichzelf, tijdens de toekomstige gebruiksfase voor een planeffect boven de 0,00 mol/ha/jaar zal zorgen. In onderhavig onderzoek is onderzocht of negatieve effecten van de toekomstige gebruiksfase afgezet kunnen worden tegen de emissies en deposities van de huidige plattelandswoning, waarbij er geen toename in depositie dient te zijn. Om dit aan te kunnen tonen is er een verschilberekening uitgevoerd waarbij de referentiesituatie (huidige woning) vergeleken is met het planeffect van de gebruiksfase.

3.1 Referentiesituatie
Als referentiesituatie dient de feitelijk bestaande en planologisch legaal aanwezige situatie ten tijde van de vaststelling van de bestemmingsplanwijziging inzichtelijk te worden gemaakt. Uitgangspunt is dat de huidige feitelijk bestaande en planologisch legale situatie niet meer zal veranderen tot de vaststelling van de bestemmingsplanwijziging. Als referentiesituatie worden de huidige emissies van de agrarische-plattelandswoning beschouwd. De emissies ten gevolge van het naastgelegen agrarisch bedrijf worden niet in het onderzoek betrokken aangezien deze situatie niet zal wijzigingen ten opzichte van het huidige gebruik.

1 ABRS 9 september 2020, 2020:2170

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de referentiesituatie vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar de woning en het gasverbruik. De uitgangspunten voor de berekening zijn in overleg met de opdrachtgever tot stand gekomen en aangevuld op basis van kengetallen.

3.1.1 Verkeersbewegingen

De verkeersgeneratie van de bestaande woning is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. De gemeente Rheden is conform de demografisch kencijfers van het CBS, aan te merken als een matig stedelijke gemeente. De locatie van het plan is gelegen in de stedelijke zone 'buitengebied'. In tabel 3.1 is de berekening van de verkeersgeneratie van de bestaande agrarische-plattelandswoning opgenomen.

Tabel 3.1 verkeersgeneratie bestaande woning

			verkeersgeneratie per eenheid		verkeersgeneratieplan		
functie	plan	eenheid	min	max	min	max	gem
koop, vrijstaand	1 woning	1 woning	7.8	8.6	7.8	8.6	8.2

Uitgaande van de gemiddelde bandbreedte genereert de bestaande woning 8,2 verkeersbewegingen per weekdag. Het verkeer kan zich op de Havikerwaard in zowel noordwestelijke als noordoostelijke richting begeven.

In het onderhavig onderzoek wordt er als worstcasescenario van uitgegaan dat de helft van de verkeersbewegingen richting het noordwesten zullen gaan en de andere helft richting het noordoosten. Een criterium voor wanneer verkeer in het heersende verkeersbeeld is opgenomen wordt gegeven in de instructie[2], namelijk: 'op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Hierbij weegt ook mee hoe de verhouding is tussen de hoeveelheid verkeer dat door de voorgenomen ontwikkeling wordt aangetrokken en het reeds op de weg aanwezige verkeer.'

De provincie Gelderland hanteert als vuistregelen dat licht verkeer buiten de bebouwde kom na 80 meter is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. In onderhavig onderzoek is het verkeer in beide richtingen derhalve 80 meter meegenomen. Hierna zal het verkeer volledig zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

3.1.2 Verwarming pand

De huidige woning wordt verwarmd met behulp van een Cv-installatie op aardgas en een houtkachel. Voor beide gevallen zijn er geen gegevens beschikbaar met betrekking tot het verbruik. Een houtkachel zorgt echter voor een hogere stikstofdepositie, aangezien de verbranding van het hout minder efficiënt is dan de verbranding van aardgas in de Cv-installatie. Voor de berekening wordt er derhalve, worstcase, van uitgegaan dat de gehele woning met behulp van aardgas verwarmd wordt in het huidig gebruik. Daarnaast zal het gebruik van de kachel niet toenemen tijdens het toekomstig gebruik.

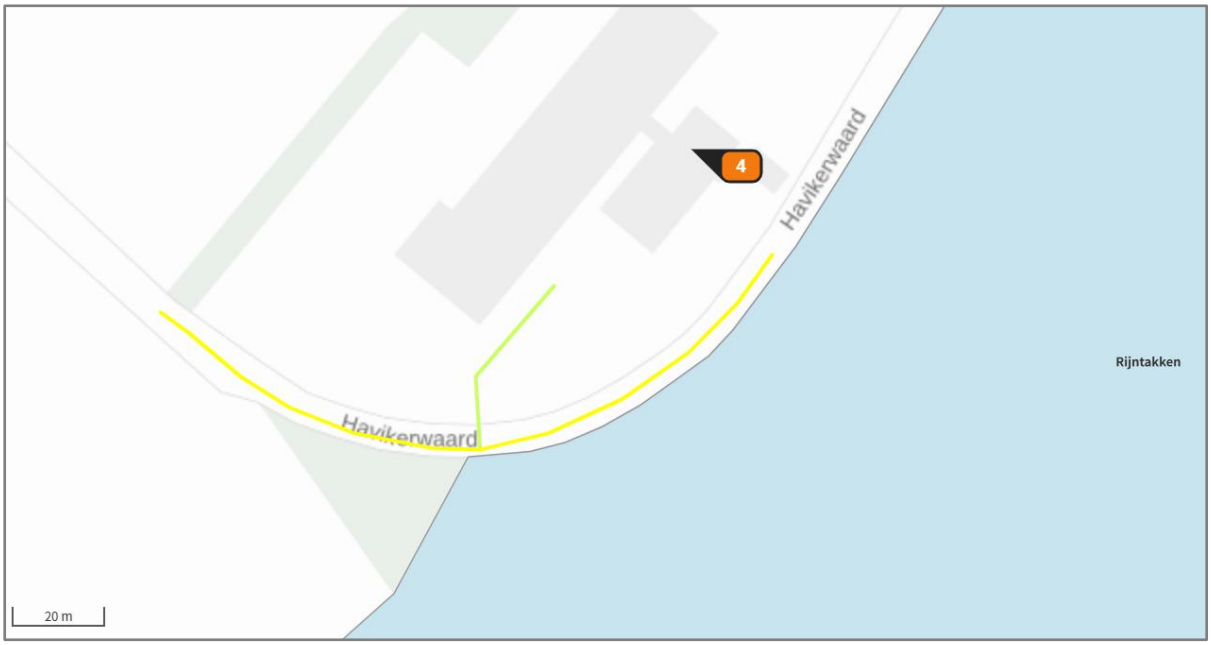
De bestaande woning bestrijkt een oppervlakte van 450 m^2. Een gemiddelde vrijstaande woning heeft een oppervlak[3] van 164 m^2 en een gasverbruik[4] van circa 2.200 m^3 per jaar. De bestaande woning is circa 2,5 keer zo groot als een gemiddelde vrijstaande woning. Omdat het gasverbruik niet alleen afhankelijk is van het oppervlakte is het gemiddeld gasverbruik van de woning niet vermenigvuldigd

Expertiseteam Stikstof en Natura 2000, *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2021*, versie 2021 1, januari 2022.
3 Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Vrijstaande woning, verkregen op 04-11-2020, van /www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/.
4 Essent, Het gemiddelde gasverbruik in Nederland, verkregen op 04-11-2020, van https://www.essent.nl/kennisbank/energie-besparen/inzicht-in-verbruik/gemiddelde-gasverbruik.

met 2,5, maar met 2. Voor de berekening is derhalve een gasverbruik van 4.400 m^3 per jaar gehanteerd. Voor de referentiesituatie is hiermee een worstcasescenario inzichtelijk gemaakt aangezien het gasverbruik van de relatief oude woning in de praktijk waarschijnlijk hoger zal zijn dan hier is gehanteerd.

De stikstofemissie welke vrijkomt bij de verbranding van 4.400 m^3 wordt berekend aan de hand van de calorische onderwaarde van gas en de emissiefactoren van de ketels. De calorische onderwaarde van aardgas in Nederland bedraagt 31.650 kJ/m^3, waardoor bij verbranding voor de verwarming van de woning circa 139 GJ aan warmte wordt afgeleverd. Een 6 jaar oud verwarmings/warmwatertoestel emitteert gemiddeld 21 g NO_x per GJ[5]. De emissies welke veroorzaakt worden bij de verbranding van het aardgas komen overeen met 2,92 kg NO_x per jaar.

In figuur 3.1 zijn de emissiebronnen van de referentiesituatie weergegeven. Het verkeer is weergegeven met de groene en gele lijnbronnen. Bron 4 betreft de emissies ten gevolge van de verbranding van het aardgas voor de verwarming van het pand. In bijlage 1 is de AERIUS (verschil)berekening opgenomen. Hierin zijn de emissiebronnen en invoergegevens nader uitgewerkt.



Figuur 3.1 Emissiebronnen referentiesituatie

5 TNO-rapport 2014 R10584, Update NOx-emissiefactoren kleine vuurhaarden - glastuinbouw en huishoudens - 31 maart 2014

3.2 Gebruiksfase

Met de bestemmingsplanwijziging zal het gebruik van de bestaande agrarische-plattelandswoning verruimt worden met recreatief gebruik. Beide functies kunnen in de toekomst nog bestaan. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de toekomstige gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen en het gasverbruik. De gezamenlijk ruimte in de recreatiewoning zal niet separaat verhuurd worden en is uitsluitend bedoeld voor de huurders van de vakantiewoning. De gezamenlijke ruimte, alsmede de rust-/picknickplaats aan de weg, zullen niet voor extra emissies zorgen en zijn derhalve niet meegenomen in de berekening. De benodigde gegevens voor de gebruiksfase zijn aangeleverd door de opdrachtgever.

3.2.1 Verkeersbewegingen

Zowel de functie wonen als recreatie kunnen in de toekomstige situatie vervuld worden. Echter is het niet mogelijk dat beide functies tegelijkertijd in gebruik zijn. Bij verhuur van de vakantiewoning kan de plattelandswoning niet in gebruik zijn, omdat het om hetzelfde pand gaat. Om een worstcasescenario inzichtelijk te maken zijn voor de bepaling van het gemiddelde verkeer beide functies meegenomen, als ware het gelijktijdig gebruik.

Voor de bepaling van de verkeersgeneratie van de plattelandswoning wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1. en tabel 3.2. De verkeersgeneratie van de vakantiewoning is bepaald aan de hand van de aangeleverde uitgangspunten. De vakantiewoning is geschikt voor gebruik door 10 tot 12 personen. Aangezien kengetallen voor dergelijke vakantiewoningen ontbreken is op basis van de kengetallen ten behoeve van een bungalow(park) een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie met dezelfde gemeente en stedelijkheidsgraad als opgenomen in paragraaf 3.1.1. In tabel 3.1 is de berekening van de verkeersgeneratie van de vakantiewoning weergegeven.

Om de vergelijk tussen een bungalow en een vakantiewoning voor 10-12 personen te maken is het kengetal per bungalow gehanteerd. Uitgangspunt hierbij is dat er per bungalow minimaal 2 personen zullen verblijven. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de vakantiewoning voor 10 tot 12 personen is het kengetal per bungalow vermenigvuldigd met 6.

Tabel 3.2 verkeersgeneratie gebruiksfase

			verkeersgeneratie per eenheid		verkeersgeneratie-plan		
functie	**plan**	**eenheid**	**min**	**max**	**min**	**max**	**gem**
bungalow(park)	vakantiewoning (12 pers.)	per bungalow (2 pers.)	2,6	2,8	15,6	16,8	16,2
plattelandswoning	1 woning	1 woning	7.8	8.6	7.8	8.6	8.2

Op basis van bovestaande berekening blijkt dat er ten gevolge van de vakantiewoning dagelijks gemiddeld 16,2 verkeersbewegingen kunnen plaatsvinden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de initiatiefnemer uitgaat van een bezetting van 60%. In onderhavig onderzoek is hier geen rekening mee gehouden. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de vakantiewoning èn de plattelandswoning bedraagt 24,4 verkeersbeweingen per etmaal. Voor de ontsluiting van het verkeer wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

3.2.2 Verwarming pand

Door de relatief lage bezettingsgraad van een vakantiewoning (60%) wordt verwacht dat het aardgasverbruik ten gevolge van de recreatiefunctie zal afnemen. Het aardgasverbruik zal na realisatie van de vakantiewoning volgens opgave in ieder geval niet toenemen. Het eventuele gebruik van de houtkachel zal tevens niet toenemen. In onderhavig onderzoek is uitsluitend het gasverbruik meegenomen (zie paragraaf 3.1.2).

Om een worstcasescenario inzichtelijk te maken wordt het gasverbruik tijdens de gebruiksfase gelijk gesteld aan het gasverbruik van de referentiesituatie. De emissies welke veroorzaakt worden bij de verbranding van het aardgas zijn 2,92 kg NO_x per jaar. Voor de achterliggende berekening wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

Voor de situering van de emissiebronnen wordt verwezen naar figuur 3.1. In bijlage 1 is de AERIUS (verschil)berekening opgenomen. Hierin zijn de emissiebronnen en invoergegevens nader uitgewerkt.

4 BEREKENINGSRESULTATEN EN TOETSING

De verschilberekening tussen de referentiesituatie en de toekomstige gebruiksfase met peiljaar 2023 is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (2021.0.4.). De berekening is bijgevoegd in bijlage 1.

Uit de verschilberekening is gebleken dat er in de toekomstige situatie geen significante toename in stikstofdepositie plaatsvindt ten opzichte van de referentiesituatie. Hiermee kunnen negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

BIJLAGE 1. AERIUS verschilberekening referentiesituatie en toekomstig gebruik



AERIUS CALCULATOR

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Econsultancy
Inrichtingslocatie	Havikerwaard 53, 6994 JH De Steeg

Activiteit

Omschrijving	bestemmingsplanwijziging
Toelichting	verschilberekening referentiesituatie (bestaande agrarische-plattelandswoning) en de toekomstige gebruiksfase .

Berekening

AERIUS kenmerk	RrcCgVuqB1Sf
Datum berekening	21 februari 2022, 23:26
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
referentiesituatie - Referentie	2022	0,0 kg/j	3,0 kg/j
gebruiksfase - Beoogd	2023	0,0 kg/j	3,1 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
referentiesituatie - Referentie	-		
gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		

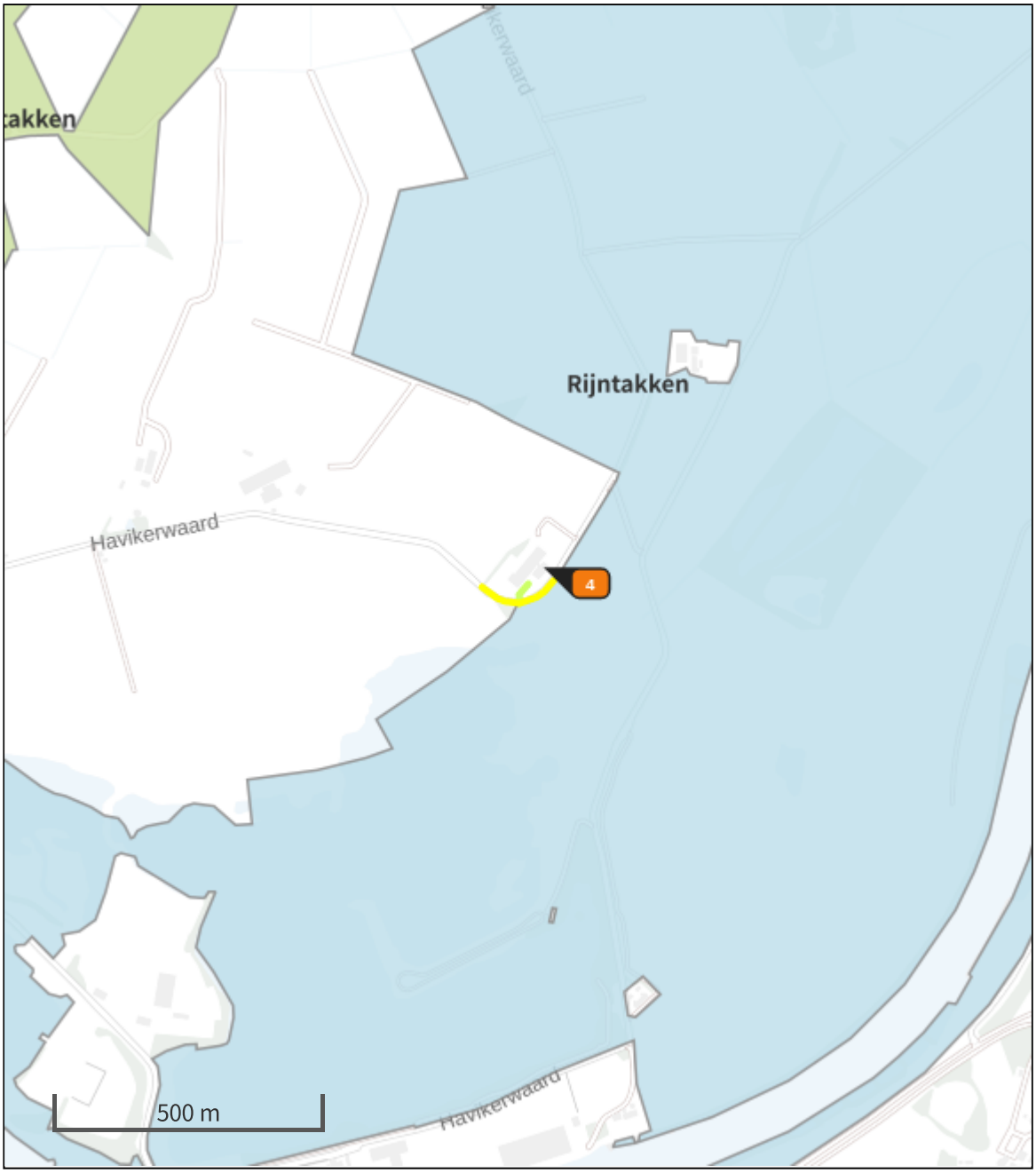
gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
4 Wonen en Werken | Woningen | gasverbruik	-	2,9 kg/j
Verkeersnetwerk	0,0 kg/j	0,2 kg/j

referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
4 Wonen en Werken | Woningen | gasverbruik	-	2,9 kg/j
Verkeersnetwerk	0,0 kg/j	0,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn
Vogelrichtlijn
Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
Niet bepaald
Grootste afname van depositie
Grootste toename van depositie
Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

gebruiksfase, Rekenjaar 2023

4 Wonen en Werken | Woningen

Naam	gasverbruik	Uittreedhoogte	11,0 m	NOx	2,9 kg/j
Locatie	203947, 446477	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Continue Emissie				

referentiesituatie, Rekenjaar 2022

4 Wonen en Werken | Woningen

Naam	gasverbruik	Uittreedhoogte	11,0 m	NOx	2,9 kg/j
Locatie	203947, 446477	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.4_20220217_5a8b67b7c6
Database versie	2021.0.4_5a8b67b7c6

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/



AERIUS CALCULATOR

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Econsultancy
Inrichtingslocatie	Havikerwaard 53, 6994 JH De Steeg

Activiteit

Omschrijving	bestemmingsplanwijziging
Toelichting	verschilberekening referentiesituatie (bestaande agrarische-plattelandswoning) en de toekomstige gebruiksfase .

Berekening

AERIUS kenmerk	RrcCgVuqB1Sf
Datum berekening	21 februari 2022, 23:26
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
referentiesituatie - Referentie	2022	0,0 kg/j	3,0 kg/j
gebruiksfase - Beoogd	2023	0,0 kg/j	3,1 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
referentiesituatie - Referentie	-		
gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		

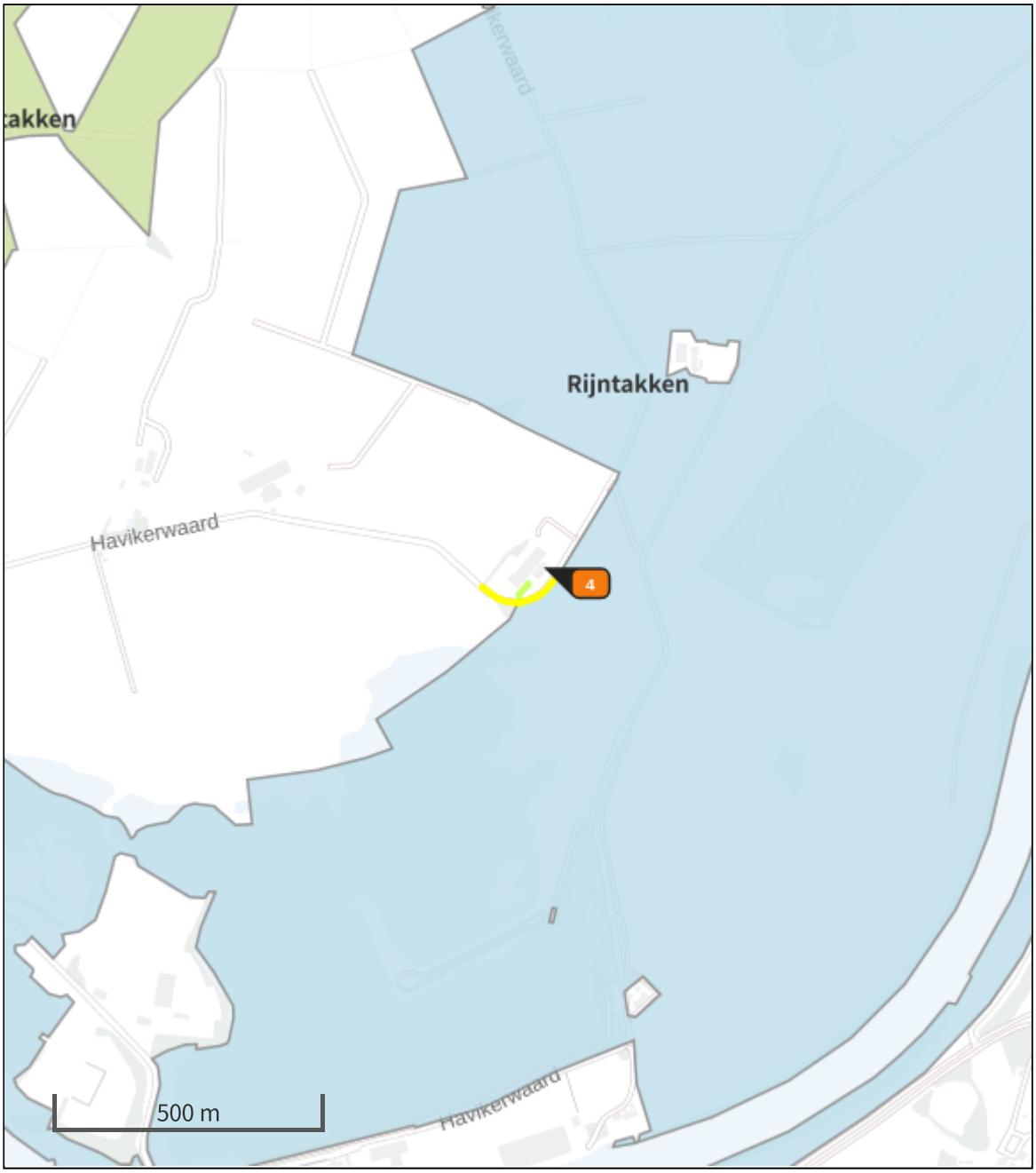
gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
4 Wonen en Werken | Woningen | gasverbruik	-	2,9 kg/j
Verkeersnetwerk	0,0 kg/j	0,2 kg/j

referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
4 Wonen en Werken | Woningen | gasverbruik	-	2,9 kg/j
Verkeersnetwerk	0,0 kg/j	0,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn
Vogelrichtlijn
Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
Niet bepaald
Grootste afname van depositie
Grootste toename van depositie
Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

gebruiksfase, Rekenjaar 2023

4 Wonen en Werken | Woningen

Naam	gasverbruik	Uittreedhoogte	11,0 m	NOx	2,9 kg/j
Locatie	203947, 446477	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Continue Emissie				

referentiesituatie, Rekenjaar 2022

4 Wonen en Werken | Woningen

Naam	gasverbruik	Uittreedhoogte	11,0 m	NOx	2,9 kg/j
Locatie	203947, 446477	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.4_20220217_5a8b67b7c6
Database versie	2021.0.4_5a8b67b7c6

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, Locatie Havikerwaard 53, De Steeg’;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPLG51-VA01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak
een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 achtergevel
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.8 agrarisch bedrijf
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit;

1.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.10 bed and breakfast
het bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis;

1.11 bestaand
zoals legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.18 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal die (in)direct met de grond is verbonden hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond;

1.22 bovenbouw
een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:

1. een verticale verlenging van twee zijden van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en
2. een verticale verlenging van de overige zijden;

en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.
(Binnen deze contour kunnen zich mogelijk één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.23 evenement
periodieke en/of incidentele manifestatie zoals een (ruil)beurs, concert, (jaar)markt, kermis, circus, taptoe, sportmanifestatie, (buurt)feest;

1.24 extensief recreatief medegebruik
vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, paardrijden, (water) fietsen en kanoën al dan niet met bijbehorende voorzieningen zoals paden, banken, picknicktafels, wegbewijzering e.d.;

1.25 facilitaire voorzieningen voor het landgoed
gebouwen voor beheer en onderhoud voor onder andere opslag van hout en/of materieel, zaagmachines, sanitaire voorzieningen en biogasinstallatie voor het kasteel;

1.26 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 groepsaccommodatie
een groepsverblijf met meer dan tien slaapplaatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf met een seizoensgebonden karakter;

1.28 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel ten behoeve van de teelt van gewassen of de weidegang van vee;

1.29 huishouden
een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit is in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.30 hobbymatig houden van vee
het niet bedrijfsmatig en voor eigen particulier en hobbymatig gebruik houden van geringe aantallen vee zoals koeien, paarden en schapen;

1.31 kap
een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.32 maaiveld
de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.33 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

1.34 nutsvoorziening
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.35 opslag
het opbergen van goederen - inclusief (vloei)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.36 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.37 overige bouwwerken
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.38 permanente bewoning
gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdverblijf;

1.39 plattelandswoning
een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf;

1.40 seksinrichting
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.41 vergaderlocatie
een ruimte waar besprekingen worden gehouden;

1.42 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.43 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tenzij in deze regels anders is bepaald, waarbij de goot ter plaatse van een dakafronding in de zin van een wolfseindendak niet wordt meegerekend en met uitzondering van ondergeschikte dakkapellen;

2.3 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tenzij in deze regels anders is bepaald, met uitzondering van:

- ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- ondergeschikte dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het maaiveld, tenzij in deze regels anders is bepaald;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. een groepsaccommodatie ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – groepsaccommodatie' voor maximaal 12 personen;
c. een plattelandswoning ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – plattelandswoning';
d. een vergaderlocatie ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – vergaderlocatie';

alsmede voor:

e. Het uitoefenen van een beroep aan huis in een ondergeschikt deel van de woonruimte of in een al dan niet vrijstaand bijgebouw, mits:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woonruimte;
    2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m²;
    3. de ruimtelijke uitstraling of uitwerking in overeenstemming is met een woonfunctie.
f. instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke, aardwetenschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
g. bed en Breakfast;
h. ondergeschikt extensief recreatief medegebruik, voorzover de onder 3.1, sub g, genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast;
i. het op hobbymatige basis houden van dieren;
j. erftoegangswegen, parkeren, groenvoorzieningen, sloten en andere waterpartijen, hemelwaterberging- en infiltratievoorzieningen en rioleringswerken en andere bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 bedrijfsgebouwen, plattelandswoningen

Bedrijfsgebouwen, plattelandswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
a. gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak';
b. goothoogte van
1. bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
2. plattelandswoning maximaal 4,5 meter;
c. bouwhoogte van
1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
2. plattelandswoning maximaal 10,5 meter;
d. inhoud van een plattelandswoning, maximaal de bestaande inhoud van de woning;

3.2.2 bijgebouwen bij de plattelandswoning

Bijgebouwen bij de plattelandswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. gebouwd minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
c. in afwijking van artikel 3.2.2 lid b zijn bestaande bijgebouwen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning toegestaan;
d. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
e. gezamenlijke oppervlakte per plattelandswoning maximaal 80 m2;
f. goothoogte maximaal 3 m;
g. bouwhoogte maximaal 6 m.

3.2.3 overkappingen bij de plattelandswoning

Overkappingen bij de plattelandswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. oppervlakte maximaal 40 m2;
c. goothoogte maximaal 3 m;
d. bouwhoogte maximaal 4,5 m.

3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
   a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
   c. de milieusituatie;
   d. het uitzicht van woningen;
   e. de verkeersveiligheid.
2. Bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het welstandsbeleid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

a. De gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt en bebouwd ten behoeve van het onder 3.1 vermelde gebruik;
b. Het onder lid 3.1, sub b en d bedoelde gebruik is slechts toegestaan wanneer er geen gebruik wordt gemaakt van de functie genoemd onder lid 3.1, sub c
c. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval gekenmerkt het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag van mest in mestzakken, foliebassins en sleufsilo's;
d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het (laten) gebruiken van een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
e. Het onder lid 3.1, sub b en c, bedoelde gebruik is slechts toegestaan mits het niet betreft enig horecabedrijf, met dien verstande dat een bed-and-breakfast-inrichting is toegestaan.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschapsmaatregelen

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 van de opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden dit bestemmingsplan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen heeft plaatsgevonden conform de in Bijlage 2 bij de regels opgenomen ‘Landgoed Middachten, Erfinrichtingsplan boerderij Havikerwaard 53, de Steeg’. De landschapsmaatregelen moeten na realisatie in stand worden gehouden.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
b. het bebossen of beplanten met houtopstanden;
c. het verlagen van de bodem en ophogen en egaliseren van gronden;
d. het graven, dempen, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, pelen, beken en andere watergangen of hemelwaterinfiltratie-voorzieningen;

e. het verlagen van het grondwaterpeil;
f. diepploegen;
g. het verbreden van oppervlakteverhardingen ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet-en fietspaden als ook het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet- en fietspaden;
h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies respectievelijk het aanbrengen van constructies in verband met bovengrondse leidingen;

3.5.2 Uitzondering verbod

Het vervatte verbod in artikel 3.5.1 geldt niet voor de uitvoering van de volgende werken en/of werkzaamheden:

a. werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn;
b. werken en/of werkzaamheden waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving een vergunning of afwijking noodzakelijk is en waarvan deze specifieke regelgeving dezelfde waarden beoogt te beschermen als de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
c. het aanleggen van erfverhardingen en erfbeplanting binnen het bouwvlak en het bouwperceel van de bestemming Agrarisch.
d. werken en/of werkzaamheden die van zeer geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
e. het aanleggen en het in stand houden van de landschapsmaatregelen zoals in bijlage 2 bij de regels opgenomen 'Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan'.

3.5.3 Weigering vergunning

De vergunning wordt geweigerd:

a. dan nadat de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische - en/of archeologische, aardwetenschappelijke, landschappelijke, natuurwaarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
b. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
c. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke-, natuur-, cultuurhistorische- dan wel monumentale waarden en kwaliteiten onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.5.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1. verbod zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de volgende belangen ontstaat of kan ontstaan aan al dan niet aanwezige:

a. cultuurhistorische waarden;
b. landschappelijke waarden zoals openheid en/of kleinschaligheid en/of hoogteverschillen;
c. natuurwaarden;
d. archeologische (verwachtings) waarden;
e. (geo)hydrologische waarden;
f. aardwetenschappelijke waarden;
g. monumentale waarden.

waartoe de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden aantoont op basis van een motivatie, waar nodig voorzien van en onderzoek door een terzake deskundige partij.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor gronden met een bekende archeologische vindplaats.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
    2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
    3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
    5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
    6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
    7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
    8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
    9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
    10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
    2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
    3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
   1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
   2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
   3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:

het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;

1. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
2. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
3. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
4. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
5. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
6. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
7. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
8. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
9. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
    2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
    3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.
c. De vergunning wordt niet verleend:

1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 6 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. afvoer van hoogwater, sediment, ijs en de waterhuishouding;
b. scheep- en recreatievaart;
c. voorzieningen ten behoeve van de aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering, het aanpassen van bestaande kribben, plaatsen van bakens en het constructief aanpassen van aanmeergelegenheden;
d. vergroting van de afvoercapaciteit.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het in lid 6.1 vermelde gebruik en met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
b. de gedeeltelijke of gehele vervangende herbouw/vernieuwing van een bouwwerk, mits de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot ten opzichte van de bestaande oppervlakte;
c. gebouwen en bouwwerken waarvoor op grond van artikel 6.12 lid 2 van het Waterbesluit geen watervergunning is vereist.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits de afvoercapaciteit van de rivier in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van het oppervlaktewaterlichaam gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
    1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;
    2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
    3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.
c. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld.
d. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties en dergelijke.

8.2 Nutsvoorzieningen

Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter en maximale oppervlakte van 10 m².

8.3 Ondergronds bouwen

a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen toegestaan, voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem, voor:
    1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies;
    2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater.
b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
c. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen bouwwerken worden gebouwd met een diepte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter voor rioleringswerken respectievelijk voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater.
d. Ondergrondse bouwwerken als bedoeld onder a en onder b worden bij het toepassen van deze regels niet betrokken bij de in de regels aangegeven maten en afmetingen, voor zover het betreft de bouwgedeeltes welke zijn gelegen onder het maaiveld, tenzij hierover in deze regels expliciet iets anders is bepaald.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
   1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;
   2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van een escortbedrijf.

b. Als strijd met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:

1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
   - buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;
   - hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

9.2 Parkeren

9.2.1 Terreininrichting

a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien de betreffende bouwpercelen zodanig zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren of stallen van auto's, vrachtauto's en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen.

b. Indien ten behoeve van het stallen of parkeren van auto's in, op of onder een gebouw ruimte wordt aangebracht zoals hierboven is beschreven, moet worden voldaan aan het gestelde in Bijlage 1 Parkeernormen .

9.2.2 Parkeergelegenheid

a. De gronden mogen enkel worden gebruikt onder voorwaarde dat ten behoeve van het parkeren of stallen van (motor)voertuigen in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is, zoals neergelegd in de op 26 mei 2015 door de raad vastgestelde nota 'Nota parkeernormen Rheden 2015' zoals opgenomen in Bijlage 1 Parkeernormen.
b. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, indien bij aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals neergelegd in de 'Nota parkeernormen Rheden 2015'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de gewijzigde parkeernormen en rekenmethode.
c. De onder 1. bedoelde plaatsen voor het stallen van voertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare (motor)voertuigen, zoals neergelegd in de 'Nota parkeernormen Rheden 2015'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de desbetreffende wijzigingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen en dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden ;
c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3 meter;
d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voor zover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon;
e. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tot en met d kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in onder 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2.4 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied, locatie Havikerwaard 53, De Steeg”.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 **Nota parkeernormen Rheden 2015;**

Bijlage 2 **Inrichtingsplan 'Landgoed Middachten, Erfinrichtingsplan boerderij Havikerwaard 53, De Steeg'.**

Parkeernormen

A Auto's

1 Parkeernormen per functie

1.1 Bepalen parkeerbehoefte

Burgemeester en wethouders bepalen de behoefte volgens onderstaande tabellen.

Hoofdfunctie Wonen	**Eenheid**	**Norm**	**Aandeel bezoekers**
Vrijstaande woning, 2 onder 1 kapwoning	woning	1,60	0,40
Eengezinswoning, rijwoning, appartement	woning	1,40	0,40
Studio (max. 1 slaapkamer), woning voor alleenstaande	woning	0,90	
Service appartement voor zorgbehoevende	woning	0,80	
Studentenwoning	woning	0,25	
Verzorgingshuis	woning	0,50	
Verpleeginrichting	100 m² bvo	0,33	
Gezinsvervangend tehuis	100 m² bvo	0,33	

Hoofdfunctie Winkel	**Eenheid**	**Norm**	**Aandeel bezoekers**
Streekverzorgende winkel(centra)	100 m² bvo	3,50	
Dorp-, wijk-, buurtverzorgende winkel(centra)	100 m² bvo	2,50	
Fullservice supermarkt	100 m² bvo	3,00	
Discountsupermarkt	100 m² bvo	4,00	

Hoofdfunctie Bedrijven	**Eenheid**	**Norm**	**Aandeel bezoekers**
Arbeidsintensief / bezoekers extensief (industrie, werkplaats etc.)	100 m² bvo	1,70	
Arbeidsextensief / bezoekers intensief (loods, opslagruimte etc.)	100 m² bvo	0,70	
Garage servicestation	100 m² bvo	2,50	
Showroom	100 m² bvo	1,20	
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m² bvo	2,80	
Kantoor zonder baliefunctie	100 m² bvo	1,90	

Hoofdfunctie Horeca en (verblijfs)recreatie	**Eenheid**	**Norm**	**Aandeel bezoekers**
Restaurant	100 m² bvo	10,00	
Cafe, cafetaria	100 m² bvo	5,00	
Hotel, motel	kamer	1,10	
Discotheek	100 m² bvo	1,90	

Hoofdfunctie Maatschappelijke instellingen	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Medische en maatschappelijke diensten (arts, groene kruis, apotheek, fysiotherapie, schoonheidssalon, tandarts etc.)	100 m² bvo	2,70	
Ziekenhuis	bed	1,50	
Religiegebouw	zitplaats	0,20	
Religiegebouw (alternatieve berekeningswijze)	100 m² bvo	10,00	
Vereniging, clubgebouw	100 m² bvo	2,00	
Bioscoop, schouwburg, concertzaal, theater	zitplaats	0,30	
Museum, bibliotheek	100 m² bvo	0,70	
Begraafplaats, crematorium	begrafenis, crematie	30,00	

Hoofdfunctie Onderwijs	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Dagverblijf, creche, sociale werkplaats	Maximaal gelijktijdig aanwezig personeel (excl. kiss and ride)	0,70	
basisonderwijs	leslokaal	0,80	
Voortgezet onderwijs	leslokaal	0,80	
MBO, hoger onderwijs	leslokaal	6,00 + 20 per collegezaal	
Avondonderwijs	student	0,80	

Hoofdfunctie Recreatie	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Sporthal	100 m² bvo	2,50	
Sportveld, exclusief kantine en kleedruimtes	hectare netto terrein	20,00 +0,2 per zitplaats bij wedstrijd-functie	
Zwembad	100 m² bassin	10,00	
Sportschool, -studio, dansstudio	100 m² bvo	3,00	
Squashbaan	baan	1,50	
Tennisbaan	baan	3,00	
Manege	box	0,50	
Volkstuin	perceel	0,30	
Jachthaven	ligplaats	0,50	

1.2 Afronding

Het volgens deze tabellen berekende aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond op hele aantallen.

1.3 Toegankelijkheid aandeel bezoekers

Het bezoekersgedeelte dat onderdeel uitmaakt van de parkeernorm dient openbaar toegankelijk te zijn.

2 Parkeerplaatsverplichting

2.1 Beoordeling parkeerplaatsverplichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, nadat het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de norm is bepaald, om de aanleg van een ander aantal parkeerplaatsen te verplichten.
Daarbij wordt gelet op de mogelijkheid om:

- parkeerplaatsen dubbel te gebruiken;
- de wijze waarop bij woningen het gebruik van de parkeerplaatsen op het bijbehorende terrein in de praktijk zal plaatsvinden.

2.2 Tabel aanwezigheidspercentages

Bij de berekening van de parkeerplaatsverplichting wordt bij het realiseren van meerdere (verschillende) functies gebruik gemaakt van onderstaande aanwezigheidspercentages.

Functies	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woonruimte	50%	60%	100%	90%	100%	60%	70%	70%
Seniorenwoning	80%	80%	100%	90%	100%	80%	80%	90%
Kantoor, bedrijven	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	5%	0%	0%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	0%	100%	0%	0%
Sociaal-culturele voorzieningen	10%	40%	100%	100%	5%	60%	90%	25%
Sportfuncties	30%	50%	100%	90%	0%	100%	90%	85%
Bioscoop, theater, podium	5%	25%	90%	90%	0%	50%	100%	50%
Sociaal-medische voorzieningen	100%	100%	30%	15%	0%	15%	5%	5%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Bibliotheek	30%	70%	100%	70%	0%	75%	0%	0%
Horeca, vermaak	30%	40%	90%	95%	5%	75%	100%	45

2.3 Reductiefactor parkeerplaatsen op bijbehorend terrein

2.3.1 De mate waarop het aanbod aan parkeerplaatsen op eigen terrein bij de hoofdfunctie 'Wonen' wordt bepaald is afhankelijk van de vraag of een garage, oprit of carport als volwaardige of gedeeltelijke parkeerplaats meetelt.

2.3.2 Burgemeester en wethouders gebruiken voor het bepalen van het aanbod op eigen terrein het berekeningsaantal behorende bij de privé parkeervoorziening zoals genoemd in onderstaande tabel.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

2.4 Maatvoering parkeervoorziening

Een parkeervoorziening op bijbehorend terrein moet voldoen aan de volgende fysieke maatvoering:

- een enkele oprit is minimaal 5 m lang en 3,5 m breed;
- een lange oprit is minimaal 10 m lang en 3,5 m breed;
- een dubbele oprit is minimaal 5,5 meter breed (en eveneens minimaal 5 m lang);
- een garage is minimaal 5 m lang en 2,5 m breed (binnenwerks);
- een dubbele garage is minimaal 5 m lang en 4,5 m breed (binnenwerks);
- een zodanige situering dat het veilig in- en uitrijden is gewaarborgd;
- voor maatvoeringen van parkeergarages en parkeerterreinen op het bijbehorende terrein toetst de gemeente aan de publicatie ontwerpwijzer gebouwde parkeervoorzieningen (CROW publicatie 293 ontwerpwijzer parkeergarages en ASVV2012);
- bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minste 5,00 m bij 2,50 m;
- bij langs parkeren: een verhard vak van ten minste 5,50 m bij 2,00 m.

2.5 Afronding naar volledige parkeerplaatsen

Bij de berekening van de parkeerverplichting wordt gebruikt gemaakt van de tabellen 2.1 en 2.2. Het volgens deze parkeernormen benodigde aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond op een hele parkeerplaats.

3 Aanvullende eisen

3.1 Bevoegdheid stellen aanvullende eisen

Burgemeester en wethouders beoordelen, indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten aanvullende behoefte anders dan in de parkeernormen beschreven, de onderstaande bruikbaarheidvereisten.

3.2 Aanvullende eis voor laden en lossen

3.2.1 Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte dat bij dat gebouw behoort.

3.2.2 Op basis van rijcurves wordt de bruikbaarheid van de laad en los mogelijkheid getoetst. Voor maatvoeringen wordt getoetst aan het gestelde in de ASVV2012.

3.3 Aanvullende eis voor scholen, kinderdagverblijven en BSO locaties

3.3.1 Naast de eis dat in de parkeerruimte voor het personeel op het bijbehorende terrein wordt voorzien, wordt ook bepaald in hoeverre het nodig is voorzieningen op te nemen voor het met de auto halen en brengen van kinderen. De hiervoor te gebruiken kiss and ride stroken zijn bedoeld voor het onmiddellijk in en uit laten stappen van passagiers. Het is niet toegestaan daarop te parkeren.

3.3.2 Het aantal kiss and ride plaatsen wordt volgens de berekeningen in onderstaande tabellen bepaald.

Benodigde aantal kiss and ride plaatsen	**Formule**
Basisschool	
- onderbouw (groep 1 tot met 3)	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen
- bovenbouw (groep 4 tot en met 8)	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen
Kinderdagverblijf en Buitenschoolse Opvang	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen

Voor de input van de formule wordt gebruik gemaakt van de volgende tabel.

Doelgroep	**% halen en brengen met de auto**	**Reductiefactor parkeerduur**	**Reductiefactor aantal kinderen per auto**
Groep 1 t/m 3	30 – 60 %	0,50	0,75
Groep 4 t/m 8	5 – 40 %	0, 25	0,85
Kinderdagverblijf en BSO	50 – 80 %	0,25	0,75

3.4 Aanvullende eis gehandicapten parkeerplaatsen

3.4.1 De gehandicaptenparkeerplaatsen maken onderdeel uit van het aantal parkeerplaatsen behorend bij de parkeerplaatsverplichting en komen dus niet boven op de berekende verplichting.

3.4.2 Bij de realisatie van de gehandicaptenparkeerplaats dient deze parkeerplaats zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw te liggen. De afstand bedraagt waar mogelijk minder dan 25 meter.

3.4.3 De voor gehandicapten gereserveerde plaats bij haaks parkeren heeft een verhard oppervlak van ten minste 3,50 bij 5,00 meter.

3.4.4 Bij openbare voorzieningen wordt er naar gestreefd om 2% van de openbare parkeerplaatsen in te richten als gehandicaptenparkeerplaats.

3.5 Aanvullende eis voor kleinschalig beroep/bedrijf aan huis

3.5.1 Voor het door de bewoner aan huis uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit als bedoeld in het bestemmingsplan, wordt geen parkeereis gesteld.

3.5.2 Voor een personeelslid dient het op het bijbehorende terrein 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden.

3.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer op het bijbehorende terrein niet voorzien kan worden in de benodigde parkeervoorziening, bij omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde onder 3.5.2 voor het parkeren in het openbare gebied indien aangetoond wordt dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving.

4 Uitvoering parkeerplaatsverplichting

4.1 Voldoen aan parkeernormen

4.4.1 In, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein dient blijvend voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen.

4.1.2 De aanvrager dient ten behoeve van de berekening aan te leveren uit welke functies en bijbehorende oppervlakten zijn plan is opgebouwd.

4.1.3 Bij nieuwbouwplannen en bij algehele functiewijziging wordt de parkeerplaatsverplichting berekend aan de hand van het gestelde onder de hoofdstukken 2 en 3.

4.1.4 Bij verbouwplannen, waaronder ook uitbreidingsplannen worden begrepen, en bij gedeeltelijke functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis ervan uitgegaan dat de huidige parkeersituatie een feit is. Een reeds aanwezig tekort komt niet voor rekening van de initiatiefnemer. Indien op een locatie een uitbreiding plaatsvindt of een functie wordt toegevoegd, zal slechts voor die extra oppervlakte of die toegevoegde functie voorzien moeten worden in de parkeernorm. Uiteraard moeten opgeheven parkeerplaatsen wel gecompenseerd worden.

4.1.5 Wanneer het totale gebouw, inclusief de uitbreiding, als geheel voldoende parkeerplaatsen heeft, voldoet het (bouw)plan eveneens aan de parkeerplaatsverplichting conform deze bijlage.

4.2 Stappenplan bepalen parkeerplaatsverplichting

4.2.1 Burgemeester en wethouders bepalen de parkeerplaatsverplichting en de invulling van deze verplichting op basis van onderstaande vier stappen.

Stap 1: bepalen parkeerbehoefte
De parkeerbehoefte wordt bepaald volgens de tabellen in hoofdstuk 2.

Stap 2: aantonen parkeren op bijbehorend terrein
Een aanvraag omgevingsvergunning dient in beginsel op het bijbehorend terrein aan de parkeerplaatsverplichting te voldoen. Met het begrip “bijbehorend terrein” in deze bijlage wordt bedoeld: de ruimte voor parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, passend binnen het vigerende bestemmingsplan en de vigerende bestemming.

Stap 3: controle parkeren op bijbehorend terrein door gemeente
Burgemeester en wethouders controleren de bij de aanvraag ingediende parkeerbehoefte-berekening, zowel op de juiste toepassing van de parkeernormen en aanwezigheids-percentages als op de afwijkingsgronden van parkeren op eigen terrein.
(Luidt de conclusie dat voldaan kan worden aan de parkeerplaatsverplichting, dan vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de ontwikkeling.)

Burgemeester en wethouder kunnen meewerken aan de ontwikkeling en toepassing geven aan hun afwijkingsbevoegdheid, indien uit hun controle blijkt dat:
niet kan worden voldaan aan de parkeerplaatsverplichting en de aanvraag niet zodanig aanpasbaar is dat de parkeereis in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, kan worden gerealiseerd zonder dat dit het functioneren buitensporig belemmerd.

Stap 4: onderzoek realiseren parkeerbehoefte in de openbare ruimte
Burgemeester en wethouders onderzoeken, al dan niet op verzoek van de aanvrager, indien het realiseren van parkeren op eigen terrein (deels) onmogelijk is, of het mogelijk is om in de openbare ruimte te zoeken naar een oplossing. Hierbij worden drie mogelijkheden onderzocht.

a. Parkeermogelijkheden in de directe omgeving
Wanneer is aangetoond dat er geen parkeermogelijkheden zijn op bijbehorend terrein, is parkeren op bestaande plaatsen (in de openbare ruimte) mogelijk een optie. Indien parkeercapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar is, heeft dit gevolgen voor de inspanningsverplichting om alternatieven te zoeken. Wanneer op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien, door het toewijzen van parkeerplaatsen uit de openbare ruimte, dient onderzocht te worden in hoeverre er restcapaciteit van parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is. Dit kan op twee manieren:
1. door middel van tellingen, of
2. door middel van een berekening van de theoretische parkeerbehoefte van andere functies in de directe omgeving.

Tellingen worden op verschillende tijdstippen en verschillende dagen verricht, zodat onderscheid gemaakt kan worden in het parkeren door verschillende groepen. Het doel is de maximale bezettingsgraad te bepalen. Als indicatie van de grens van de beschikbare parkeercapaciteit wordt in de verkeerskunde een bezettingspercentage van 85% gehanteerd. Ofwel: 85% van de beschikbare parkeercapaciteit mag bezet zijn. De overige 15% is nodig voor het opvangen van "zoekverkeer" en groei van het autobezit.
De maximale parkeerbezetting is richtinggevend voor de maximaal aanwezige beschikbare parkeerplaatsen voor het kunnen toewijzen als afwijking van de parkeerplaatsverplichting op bijbehorend terrein. Ook hierbij spelen loopafstanden een rol (zie tabel hieronder).
Wanneer een ingrijpende maatregel (bijvoorbeeld grootschalige nieuwbouw) plaatsvindt, kan niet altijd worden volstaan met tellingen. Dit omdat in de huidige situatie geparkeerd wordt door bewoners of gebruikers van de sloopbouw. Daarbij zijn (recente) tellingen niet altijd voorhanden. Voor nieuwbouwplannen worden in principe vanuit de gemeente geen tellingen verricht in verband met de bijkomende kosten. Voor de bestaande situatie bij deze grootschalige nieuwbouw worden daarom tellingen uitgevoerd en voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de parkeervraag bepaald door middel van de normen in deze bijlage.

b. Centrale parkeervoorziening
Burgemeester en wethouders onderzoeken de mogelijkheden van het toerekenen van de parkeerplaatsverplichting van de nieuwe functie(s) aan een toekomstige openbare parkeergarage of parkeerterrein, die in de nabije omgeving wordt gerealiseerd.

c. Aanleg nieuwe parkeerplaatsen
Burgemeester en wethouders onderzoeken de mogelijkheden van het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen op loopafstand van de ontwikkellocatie op kosten van de aanvrager. Wat een acceptabele loopafstand is, wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning en is afhankelijk van de functie, het specifieke gebied waar het bouwplan gerealiseerd wordt en een aantal ruimtelijke aspecten aan een looproute zoals sociale veiligheid en aantrekkelijkheid.

De richtlijnen van het CROW voor acceptabele loopafstanden worden de mogelijkheden onder a tot en met c als uitgangspunt gebruikt. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde loopsnelheid van 5 kilometer per uur.
Deze zijn weergegeven de volgende tabel.

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstanden	
Wonen	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Winkelen supermarkt	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Winkelen funshoppen	200 – 600 meter	(2,5 tot 7,5 minuten)
Werken	200 – 800 meter	(2,5 tot 9,5 minuten)
Ontspanning	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Gezondheidszorg	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Onderwijs	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)

Wanneer de burgemeester en wethouders de mogelijkheid zien om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op acceptabele loopafstand te realiseren gelden voor de aanleg van deze nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte de volgende ontwerpeisen:

- bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minste 5,00 m bij 2,50 m;
- bij langs parkeren: een verhard vak van ten minste 5,50 m bij 2,00 m;
- bij een voor gehandicapte gereserveerde plaats bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minst 5,00 m bij 3,50 m;
- voor maatvoeringen van grootschalige parkeergarages en parkeerterreinen toetsen burgemeester en wethouders aan de publicatie ontwerpwijzer gebouwde parkeervoorzieningen (CROW publicatie 293 ontwerpwijzer parkeergarages, ASVV2012).

4.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders maken gebruik van hun afwijkingsbevoegdheid indien volgens de onder stap 4 beschreven wijze de benodigde parkeerplaatsen in het openbare gebied kunnen worden aangelegd.

4.4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer geen fysieke mogelijkheden aanwezig zijn om de parkeereis op bijbehorend terrein te realiseren of op acceptabele loopafstand in de openbare ruimte op te vangen of te realiseren conform de gestelde ontwerpeisen, de ontwikkeling toetsen aan de hardheidsclausule om mee te kunnen werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

Stap 5: eindafweging

Het verlenen van medewerking zonder dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan en zonder vervangende parkeerruimte, is voorbehouden voor zeer bijzondere omstandigheden.
Van deze bevoegdheid wordt slechts gebruik gemaakt indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

B Fietsen

1 Parkeernormen per functie

1.1 Bepalen parkeerbehoefte

Burgemeester en wethouders bepalen de behoefte volgens onderstaande tabel.

Functie	Eenheid	Norm
Winkels en dienstverlenende bedrijven		
- streekverzorgende winkel (centra)	100 m² bvo	2,7
- dorp-, wijk-, buurtverzorgende winkel(centra)	100 m² bvo	2,9
Kantoren		
- zonder baliefunctie	100 m² bvo	1,2
- met baliefunctie	100 m² bvo	5,0
Onderwijsinstellingen		
- basisschool	10 leerlingen	5,4
- voortgezet onderwijs	100 m² bvo	14,4
- hoger onderwijs	100 m² bvo	12,9
Sportcomplexen		
- sporthal	100 m² bvo	2,5
- sportveld met tribune	100 bezoekerscapaciteit	30
- sportveld	wedstrijdveld	30
- zwembad	100 m² bassin	20
Uitgaansgelegenheden		
- theater	100 zitplaatsen	18
- concertzaal	100 zitplaatsen	18
- bioscoop	100 m² bvo	1,4
- discotheek	100 (zit)plaatsen	18
Zorginstelling		
- ziekenhuis	100 m² bvo	0,7
- verpleeg-, verzorgingshuis	100 m² bvo	0,7

1.2 Afronding

Het volgens deze fietsparkeernormen berekende benodigde aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond tot een hele parkeerplaats.

2 Aanvullende eisen

2.1 Maatvoering

De maatvoering van een fietsparkeerplaats moet voldoende zijn om een fiets te parkeren/stallen. Ook voor het plaatsen van de fiets is voldoende (manoeuvreer)ruimte nodig.
Omtrent voorzieningen voor het parkeren en stallen van fietsen is de publicatie 230 'Ontwerpwijzer Fietsverkeer' van het CROW (2006) van toepassing.

2.2 Ligging fietsparkeervoorzieningen

De fietsparkeervoorzieningen moeten aantrekkelijk zijn gelegen. Bij solitaire bestemmingen waar men kort hoeft te zijn zoals bijvoorbeeld een supermarkt of een bank moet de afstand tussen parkeerplaats en bestemming een beperkt aantal meters zijn.
Als de verblijftijd langer is (bijvoorbeeld voor centrumbezoek – meerdere voorzieningen) dan worden langere loopafstanden eerder geaccepteerd. De fietsparkeervoorzieningen dienen in dat geval geconcentreerd op de (drukst bereden) aanrijroutes te worden gerealiseerd.

C Slotbepaling

Daar waar deze bijlage niet in voorziet, is de ASVV 2012 of publicatie 317 van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) van toepassing, dan wel een latere uitgave.
Hierbij dient als basis de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' te worden aangehouden en dient uitgegaan te worden van de 'gemiddelde parkeerkencijfers' voor de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' voor het totale grondgebied van de gemeente Rheden.



Landgoed Middachten

Erfinrichtingsplan boerderij Havikerwaard 53, de Steeg

23 september 2020

STICHTING IN ARCADIË



Luchtfoto van de actuele situatie met globaal aangegeven het plangebied.

Cyclomedia Obliek 2019

1. Foto overzicht mei 2020



Sfeervolle zijtuin met grote notenboom in gazon en bloemborders langs de gevel.



Achtererf met een groot verhardingsoppervlak van betonklinkers.



Omhaagde gastank op het achtererf.



Gazon met enkele kers– en walnootbomen langs de openbare weg. Erfafscheiding ontbreekt.



Besloten terras tussen de boerderij en de zijgevel van de stal.



Voorgevel boerderij met verzakt klinkerpad en bloemborders.



Het oude stalletje vanaf de voorzijde. Rozen tegen de gevel.



Zicht op de bebouwing vanaf de weide met o.a. de boerderij met prominente voorgevel.



De recent aangeplante fruitbomen, de rand met bloem- en kruidenrijke vegetatie en daarachter heesterbeplanting.

Landgoed Middachten

Bestaande situatie boerderij
Havikerwaard 53, de Steeg

16 juni 2020

Schaal 1:500 (A3 formaat)

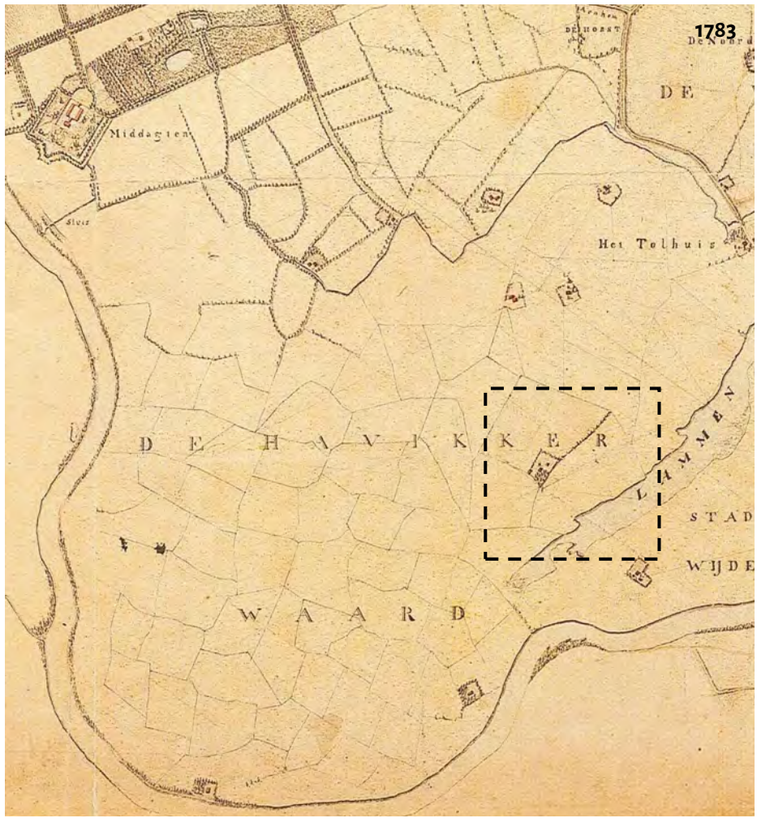


STICHTING INARCADIE

ir P. (Peter) Verhoeff BNT
ir J.D. (Jaap Dirk) Tump

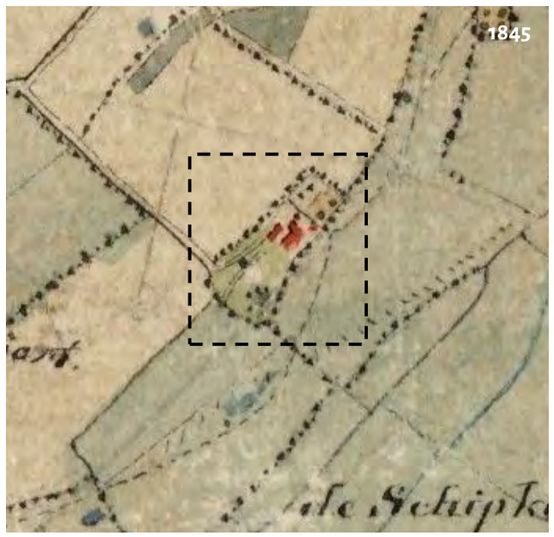
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
033 4480035
www.stichtinginarcadie.nl

2. Overzicht historische kaarten en luchtfoto's





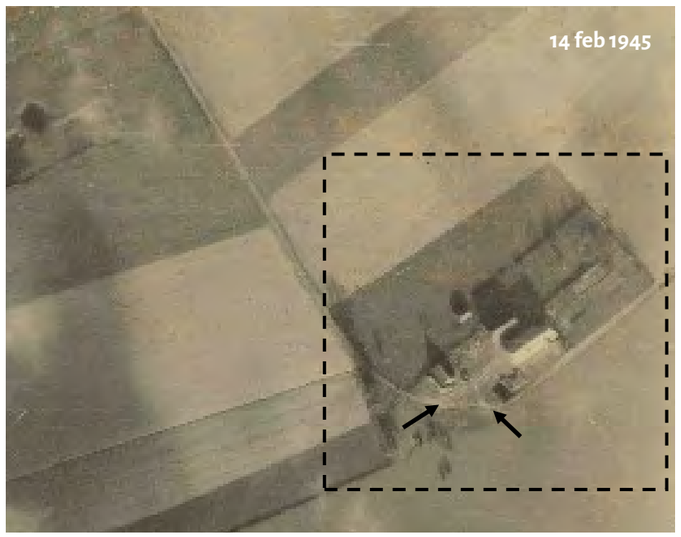
De actuele topografie geprojecteerd op het Kadastraal Minuutplan (1811-1832)



Het erf weergegeven op het Veldminuut uit 1845. Op het erf zijn gebouwen, hooibergen, poel en opgaande beplanting weergegeven. De weg loopt dood. Langs het erf loopt een voetpad.



Het erf op een RAF luchtfoto. De boerderij is herbouwd. Een nieuwe weg doorsnijdt het erf met een bocht waardoor de poel wordt afgesneden. De boerderij is reeds herbouwd. Hoge beplanting op of rond het voorerf.



Het erf op een RAF luchtfoto. De tuin/boomgaard op het voorerf is opgedeeld in smallere percelen. Het achtererf is via twee paden bereikbaar (pijlen).
Rechts: foto van de gevelsteen op de boerderij


ma 21 aug 1942

HET ONWEER VAN WOENSDAG

Een doode, eenige branden.

Woensdagavond is te Ulestraten (L.) de landbouwer E., toen hij op het veld werkzaamheden verrichtte door den bliksem getroffen en onmiddellijk gedood. Een tweede persoon, die bij hem werkte, werd bewusteloos geslagen. Het slachtoffer was gehuwd en vader van drie kinderen.

Te Heerlerwaard werd de aan den Westdijk staande boerderij bewoond door de familie Balder, door den bliksem getroffen. Het achterhuis, waarin de hooivoorraad was geborgen, stond spoedig in lichter laaie en brandde geheel af.

De brandweer kon echter voorkomen, dat het voorhuis, dat door een z.g. brandmuur van het achterhuis gescheiden was, mede een prooi der vlammen werd.

Te de Steeg is een boerderij in de Havikerwaard, behoorende tot het landgoed Middachten en bewoond door W. Hartman, door brand vernield. De geheele boerderij alsmede het woonhuis, brandden af. Enkele kalveren en een gedeelte van de inboedel en van den boerderijinventaris, konden worden gered, maar een deel van den oogst ging verloren.

De oorzaak van den brand is ook hier blikseminslag.

Op de boerderij van G. Timmer op den Noordberg bij Doorwerth sloeg de bliksem in een korenberg, welke geheel gevuld was met pas geoogste rogge en haver. Alles werd een prooi der vlammen.

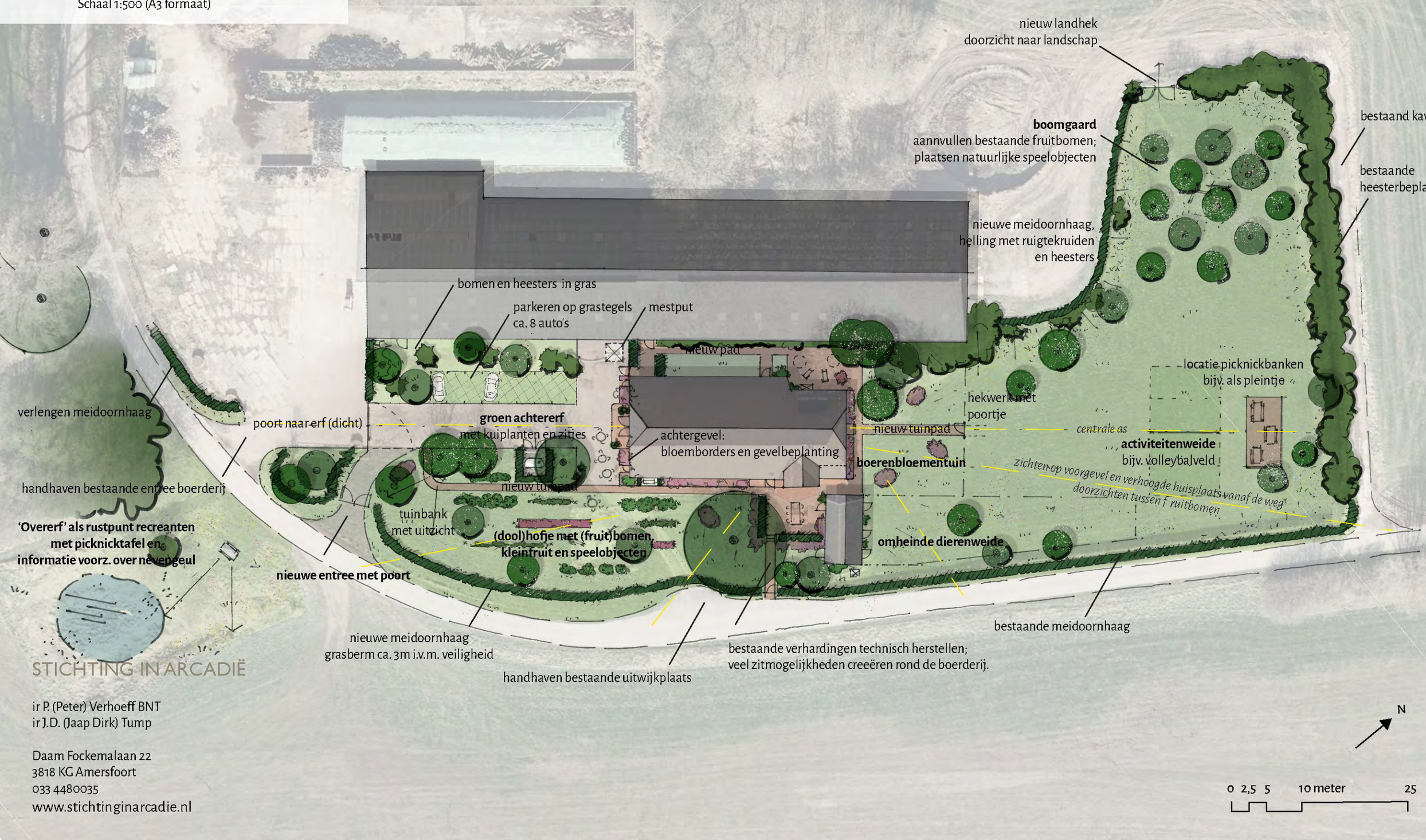


Landgoed Middachten

Erfinrichtingsplan boerderij
Havikerwaard 53, de Steeg

23 september 2020

Schaal 1:500 (A3 formaat)



STICHTING IN ARCADIË

ir P. (Peter) Verhoeff BNT
ir J.D. (Jaap Dirk) Tump

Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
033 4480035
www.stichtinginarcadie.nl

3. Inrichtingsplan

Het woonhuis, deel, het oude stalletje en de helft van het erf van boerderij Havikerwaard 53 krijgen een nieuwe functie als vakantiewoning/groepsaccommodatie. De moderne grote stallen behouden hun agrarische functie als onderdeel van het melkveebedrijf. Het terrein om de boerderij wordt geschikt gemaakt voor de nieuwe functie. Belangrijke aspecten voor de toekomstige terreininrichting zijn veiligheid (gasten gescheiden van agrarische bedrijfsvoering) en sfeer (vakantie op een boerderij op landgoed Middachten).

Buitenruimte groepsaccommodatie: een boerenerf met veel sfeer en belevingswaarde:
Het betreft een oude boerderijlocatie in de bouwstijl van landgoed Middachten met onder andere het typerende gebruik van baksteen, de luiken en de prominente voorgevel. Iets van die landgoedstijl moet doorstralen op de tuininrichting van het erf. De verharding op het achtererf wordt daarvoor teruggebracht tot een centraal pad gericht op de deeldeuren van de boerderij. Een tuinpad uitgelijnd op de voordeur benadrukt de voorgevel van het huis. Door deze middenlijn ontstaat er symmetrie aan de voor– en achterzijde van de boerderij.

Het is tevens een boerderij op een woonheuvel/ terp in het rivierenlandschap van de IJssel. De terreininrichting zal uitnodigen om verschillende uitzichtlocaties te ontdekken verspreid over het erf en het landschap te ervaren. Op strategische locaties worden picknickbanken en tuinbanken geplaatst.
Er zal voor dit rivierenlandschap kenmerkende erfbeplanting en sortiment toegepast worden: langs de openbare weg wordt een 'groene' erfafscheiding gerealiseerd met een streekeigen geschoren meidoornhaag, aansluitend bij de bestaande meidoornhagen. In de nabijheid van de boerderij worden de bestaande bomen (walnoot, zoete kers) aangevuld met hoogstamfruitbomen (oude rassen, streekeigen sortiment). Als heesterbeplanting komen de volgende soorten bloemheesters in aanmerking: sering, boerenjasmijn, bruidsbloem (Deutzia), hortensia, pruikenboom, ribes, etc..

De historische opzet en logica van het erf als boerderij dient als uitgangspunt: een ruim opgezet erf met o.a. een weide voor kleinvee nabij het oude stalletje, een boomgaard met hoogstam fruitbomen op de historische locatie, een tuin met kleinfruit aan de zijkant van de boerderij en een bloementuin bij de oude woning aan de voorzijde.

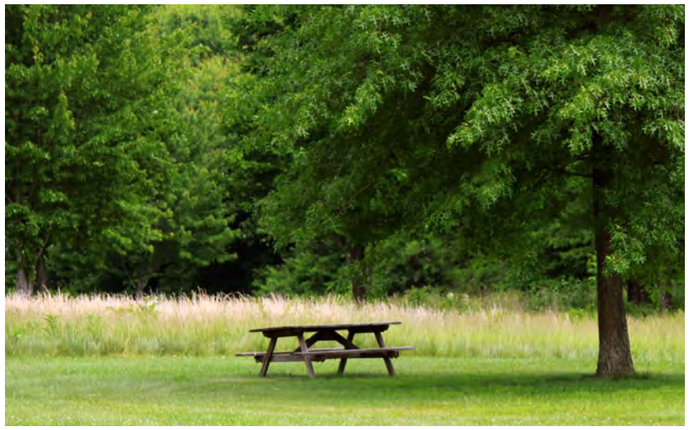
Een levendig en avontuurlijk erf, waar voor kinderen veel te ontdekken valt:
- Activiteitenweide met een volleybalveld;
- Omheinde dierenweide voor kleinvee;
- Boomgaard met natuurlijke speelobjecten;
- Doolhofje met fruitbomen, kleinfruit (bv. aalbes, kruisbes, zwarte– en witte bes, framboos) en speelobjecten;
- Boerenbloementuin.

Veiligheid op het erf:
- Aanleg eigen toegang van de openbare weg naar het erf van de groepsaccommodatie. Nieuw toegang is gebaseerd op historische toegang (luchtfoto 1944 en 1945);
- Afsluitbare poort naar het erf van het agrarisch bedrijf. Mestput blijft bereikbaar;
- De tuin van de groepsaccommodatie is rondom afsluitbaar van het agrarische erf en de openbare weg d.m.v. hagen, (tuin-) poorten en landhek;
- Verwijderen overige kelderdeksels, putten etc.;
- Herstraten verzakte bestaande verhardingen.





Klimroos als gevelbeplanting ('Rosa New Dawn)





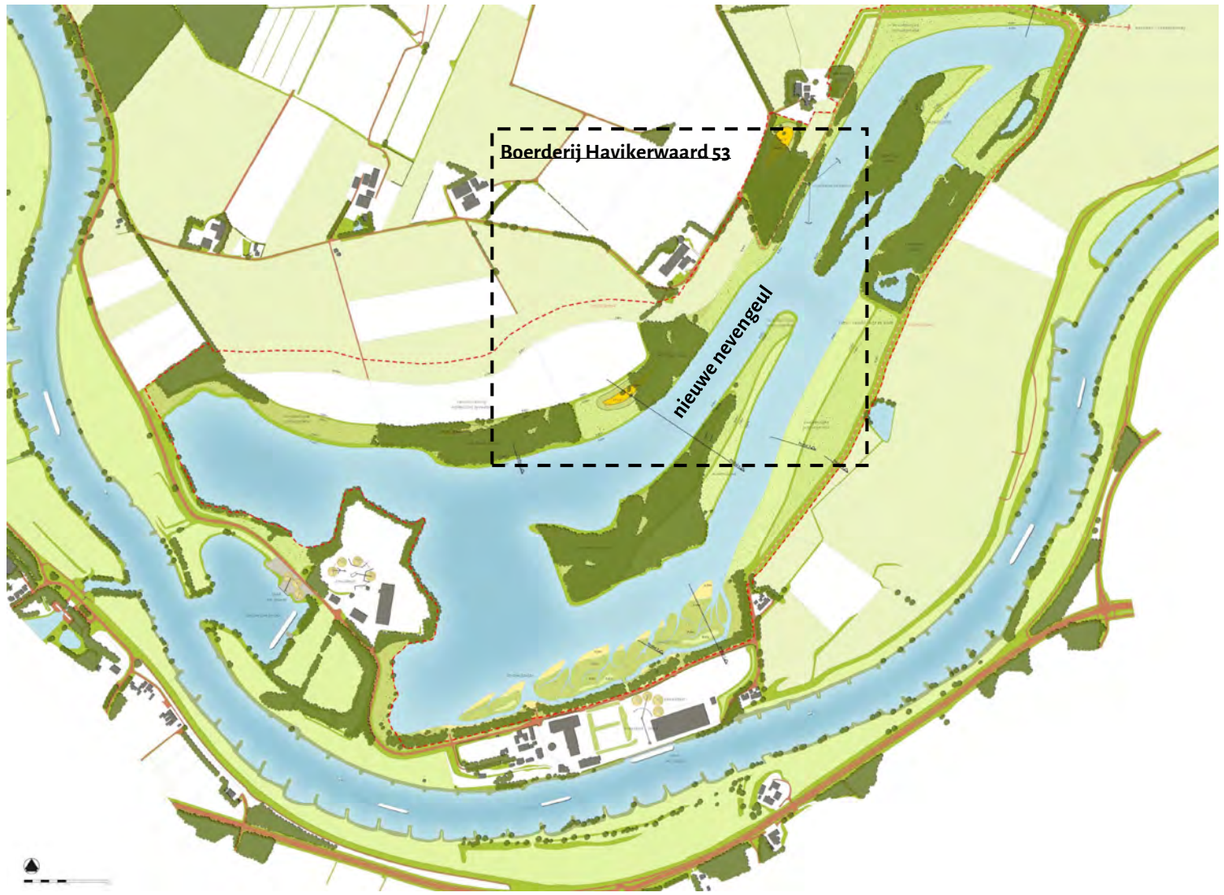








4. Bijdrage gebiedsdoelen

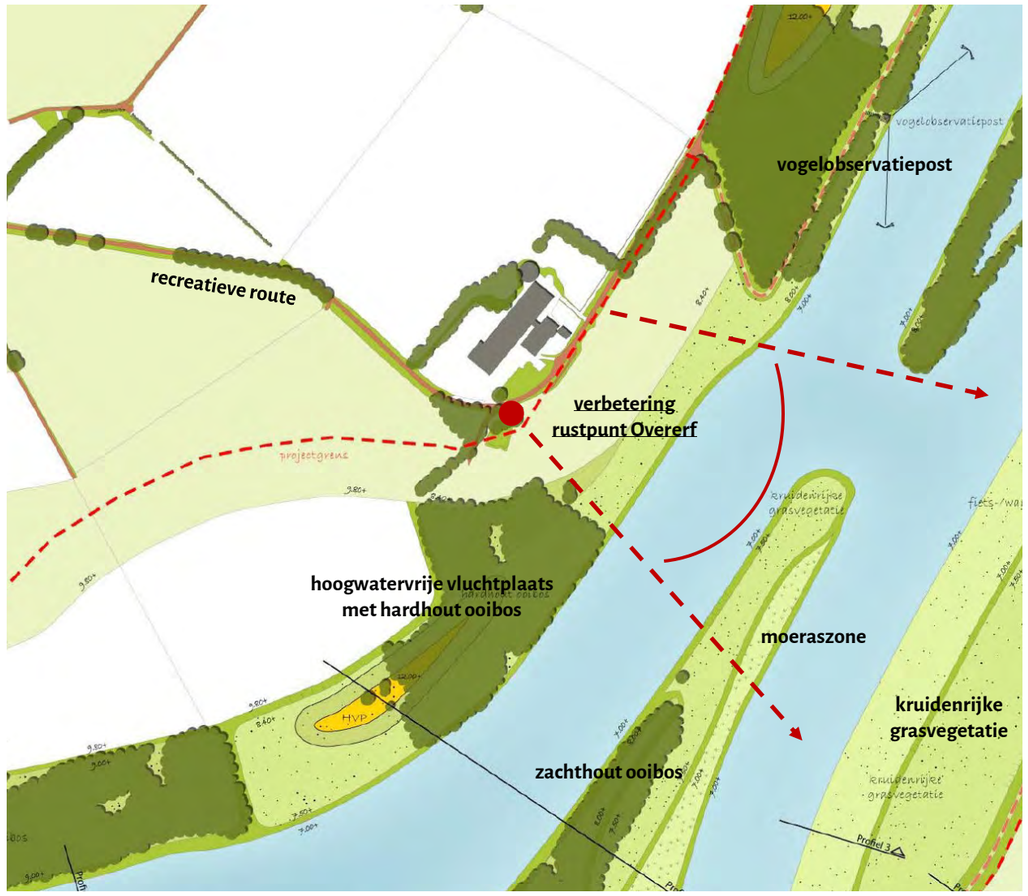


Plankaart voor de nieuwe nevengeul in de Havikerwaard.
Bron: Ontwikkelingsvisie Havikerpoort - Deelplan Havikerwaard zuid (2012).

K3 Delta werkt samen met Middachten en andere grondeigenaren aan de realisatie van een nevengeul van de IJssel, in het zuiden van de Havikerwaard. Hierdoor zal een groot nat natuurgebied ontstaan, dat wordt ontsloten door een fietsroute met uitkijkpunten.

Boerderij Havikerwaard 53 zal prominent aan deze nevengeul komen te liggen. Als bijdrage aan de gebiedsdoelen buiten het erf . Er liggen kansen voor landschapsherstel, vergrote biodiversiteit en de vergroting van de beleving van het (toekomstig) landschap voor recreanten. De volgende maatregelen worden voorzien:

Verbetering van het bestaande rustpunt voor recreanten:
- Plaatsing picknicktafel voor passanten ter hoogte van het Overerf;
- Plaatsing informatievoorziening voor passanten met toelichting over de nevengeul waar men straks over uitkijkt.



Detail van de plankaart met weergegeven de directe omgeving van boerderij Havikerwaard 53.
Aangegeven is het toekomstig panorama vanuit de tuin en het Overerf over de nieuwe nevengeul.

Herstel landschapselementen en vergroten biodiversiteit:
- Schoonmaken bestaande poel en oevers als onderdeel van het oorspronkelijke (over)erf en als voortplantingswater voor reptielen, amfibieën, etc.;
- Beheer omgeving poel als bloem- en kruidenrijke grasvegetatie;
- Behoud en beheer bestaande landschapselementen als bosje, knotwilgen en oude zwarte populieren;
- Herplant zwarte populier(-en) als onderdeel van oorspronkelijke erfbegrenzing Overerf.

5. Sortiment en materialen

Beplantingen

Bomen
De bestaande bomen (walnoot, zoete kers) worden aangevuld met hoogstamfruitbomen (oude rassen, streekeigen sortiment). De volgende soorten komen in aanmerking:
- peer, verschillende rassen;
- appel, verschillende rassen;
- pruim, verschillende rassen;
- kers, verschillende rassen;
- mispel;
- etc..

Herplanten van inheemse Zwarte populier ter hoogte van het overerf:
- Zwarte populier (Populus nigra).

Heesterbeplanting
Als heesterbeplanting komen de volgende soorten bloemheesters in aanmerking:
- sering;
- boerenjasmijn;
- bruidsbloem (Deutzia);
- hortensia;
- pruikenboom.

Als kleinfruit komen de volgende soorten in aanmerking:
- aalbes;
- kruisbes;
- zwarte– en witte bes;
- framboos.

Hagen
Aanplanten van een geschoren haag aansluitend aan de bestaande haag en met dezelfde snoeihoogte:
- meidoornhaag (Crataegus monogyna).

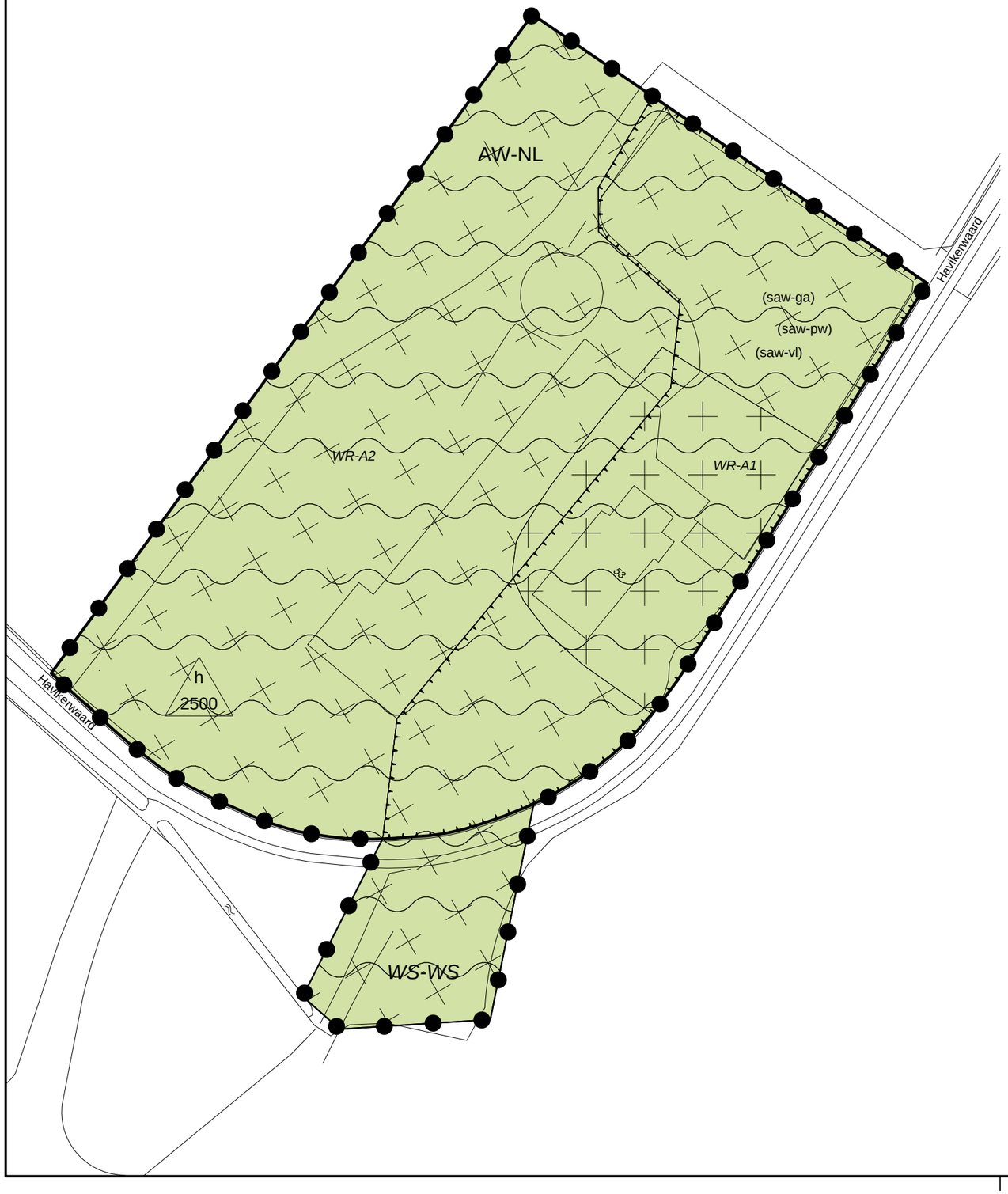
Gevelbeplanting achtergevel
- klimroos (Rosa 'New Dawn').

Pot– en kuipplanten
Een opstelling van verschillende pot– en kuipplanten op de verschillende terrassen:
- (keuken)kruiden als munt, rozemarijn, tijm, dragon;
- bloeiende planten;
- etc.

Verhardingen

Achtererf en nieuwe toegang achtererf:
- Hergebruik bestaande klinkerverharding. Versleten exemplaren vervangen;
- Parkeerplaats in graskeien/grasbetontegels in combinatie met gras.

Directe omgeving boerderij:
- Nieuwe stoepen, pleintjes en tuinpaden: gebakken klinkers in dezelfde kleurstelling als de reeds aanwezige klinkers. Oude klinkers of getrommeld;
- Bestaande verhardingen en treden van gebakken klinkers technisch herstellen.



Enkelbestemmingen

AW-NL — Agrarisch met waarden - natuur en landschap

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WS-WS — Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Aanduidingen

bestemmingsvlak

bouwvlak

ondergrond ontleend aan BGT

grens plangebied

Functieaanduidingen

(saw-ga) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - groepsaccommodatie

(saw-pw) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning

(saw-vl) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - vergaderlocatie

Maatvoeringen

h
2500

maximum bebouwd oppervlak (m2)

N

0 m 50 m 100 m 150 m

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

LOCATIE HAVIKERWAARD 53, DE STEEG

VERBEELDING LG51

IDENTIFICATIE NL.IMRO.0275.BPLG51-VA01

SCHAAL 1 : 1000 DATUM 6 - 9 - 2022

gemeente Rheden

Afdeling Ruimte
Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg. Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg
Telefoon (026) 49 76 911 E-mail: gemeente@rheden.nl Website: www.rheden.nl