

Landelijk Gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A Laag-Soeren

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk
gebied

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

**Landelijk Gebied, locatie
Harderwijkerweg 5 en 7 en
Priesnitzlaan 2 en 2A Laa...**

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Bedrijf	17
Artikel 4	Natuur	19
Artikel 5	Wonen	19
Artikel 6	Groen	23
Artikel 7	Waarde – Archeologie 1	23
Artikel 8	Waarde – Archeologie 2	26
Artikel 9	Waarde – Cultuurhistorie	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 11	Algemene bouwregels	31
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 14	Overgangsrecht	35
Artikel 15	Slotregel	36
Bijlagen bij regels		37
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis	39
Bijlage 2	Parkeernormen	43
Bijlage 3	Inrichtingsplan	56

Regels

Onderhavig plan is een herziening/wijziging van het totaalplan voor stedelijk / landelijk gebied (zie paragraaf van de plantoelichting). Om qua structuur en opbouw van de regels geen verschillen te krijgen tussen het totaalplan en dit plan, is er voor gekozen om de gehele bestemmingsregeling in dit plan op te nemen. Dus ook onderdelen die in dit plan niet van toepassing zijn maar wel voorkomen in het totaalplan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A Laag-Soeren van de gemeente Rheden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPLG55-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 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.7 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten in dat gebied;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.9 achtergevel

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bed and breakfast

het tegen betaling bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis;

1.12 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak in beslag neemt;

1.13 Bedrijfsvloeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte. Dit wordt gemeten in het pand, op de vloer van de ruimten die (kunnen) worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.14 beroep aan huis

een juridisch, administratief, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch of (para)medisch beroep, alternatieve geneeswijzen daaronder begrepen, of daarmee gelijk te stellen activiteiten die in een woning dan wel (vrijstaand) bijgebouw worden uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.15 bestaand

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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 bodemingrepen

werken en werkzaamheden, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.20 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;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

en bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 bovenbouw

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

- a. 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
- b. 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);

1.28 diepwortelende beplanting

beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.29 deskundig archeoloog

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de aan de gemeente verbonden regio-archeoloog of een archeologisch bedrijf dat is gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische handelingen overeenkomstig de bepaling van de Erfgoedwet.

1.30 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festival;

1.31 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, waaronder hoofgebouwen en bijgebouwen;

1.32 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.33 huishouden

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

1.34 kamerverhuur

het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.35 kap

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

1.36 kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties

een terrein voor jaarlijks terugkerende één- of meerdaagse evenementen van kortstondige duur.

1.37 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;

1.38 maximum aantal wooneenheden

op de verbeelding weergegeven aanduiding welke bepalend is voor het maximum toegestane aantal woningen;

1.39 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen zoals bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.43 ondergeschikte dakkapel

dakkapel welke door zijn maatvoering als ondergeschikt deel van een gebouw kan worden aangemerkt, zijnde een dakkapel welke niet breder is dan 50% van de breedte van het betreffende gebouw tot een maximale breedte van 3 m, en met een fronthoogte van niet meer dan 1,75 m gemeten vanaf de voet dakkapel tot aan het hoogste punt van de dakkapel;

1.44 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die voortvloeit uit een andere ter plaatse toegelaten bedrijfs- of beroepsactiviteit en daarmee een directe relatie heeft bijvoorbeeld omdat de producten ter plaatse worden vervaardigd of gebruikt, waarbij de detailhandel in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de bedrijfs- of beroepsactiviteit die qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.45 oorspronkelijke achtergevel van een hoofdgebouw

de achtergevel van het hoofdgebouw zoals deze ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd met uitzondering van in bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden;

1.46 opslag

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

1.47 overkapping

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

1.48 overige bouwwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.49 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;

1.50 speelveld

een openbaar terrein zoals een trapveld, basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speelvoorzieningen aanwezig zijn;

1.51 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.52 straatmeubilair

hieronder wordt mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, - papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergronde voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.53 tuin

deel van een perceel dat vanwege zijn stedenbouwkundige, cultuurhistorische dan wel landschappelijke waarde(n) vrij van gebouwen en overkappingen dient te blijven en dat als zodanig geen deel uitmaakt van het erf bij een woning;

1.54 vloerpeil

De hoogte van de vloer binnen in het bouwwerk ter hoogte van de dichtsbijgelegen deuropening..

1.55 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;

1.56 woning

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, bijzondere woonvormen daaronder begrepen alsmede in combinatie daarmee de verhuur van kamers aan maximaal twee personen welke niet tot het huishouden behoren en welke geen duurzame huishouding voeren, en niet zijnde een woonwagen;

1.57 woonwagen

een voor huisvesting van personen bestemde woonruimte die is geplaatst op een woonwagenstandplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de 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;

2.3 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:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. ondergeschikte dakkapellen;
- c. zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen;
- d. een grondwal c.q. geluidwal

2.4 de bouwhoogte van een grondwal c.q. geluidwal

Vanaf het vloerpeil, (+15.27 NAP), tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het maaiveld ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 het bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aannemers- en grondverzetbedrijf met grondbank en een bedrijfsvloeroppervlakte van > 1000 m²;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- c. een BRL gecertificeerde grondbank, tevens de opslag en het bewerken en verwerken van grond, puin, grind, bouw-, sloop- en groenafval, strooizout, bestrating en rioleringsmateriaal ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - grondopslag**';
- d. de gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratie- en -bergingsvoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, erftoegangswegen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen

Voor gebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, overkappingen en een bedrijfswoning dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)**' aangegeven hoogte;
- c. de bedrijfswoning heeft een inhoud van maximaal 600 m³;
- d. bijgebouwen bij een dienstwoning hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m dan wel 6 m ten behoeve van een kapconstructie mits het snijpunt van het dakvlak en de buitenzijde van de gevel aan ten minste één zijde op maximaal 3,5 m boven het maaiveld ligt.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken, buiten het bouwvlak, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer dan 1 m

- bedragen;
- b. de bouwhoogte van keerwanden mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
 - c. de opslag van materialen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondopslag' mag niet hoger dan 2,5 m zijn;
 - d. voor vrijstaande reclame uitingen bedraagt de hoogte maximaal 1,25 m;
 - e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik van vrijstaande gebouwen voor zover gelegen buiten de bouwvlakken en niet behorende bij woningen, anders dan als stallings- of opslagruimte.
- b. een BRL gecertificeerde groundbank, tevens de opslag en het bewerken en verwerken van grond, puin, grind, bouw-, sloop- en groenafval, strooizout, bestrating en rioleringsmateriaal is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf – grondopslag**';

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bestaande gebouwen en gronden en het bouwen van nieuwe gebouwen overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de groenvoorzieningen conform de in de Bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen en gronden overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder voorwaarde dat binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de groenvoorzieningen conform de in Bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de voorwaardelijke verplichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in Bijlage 3 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen van een gelijk kwaliteitsniveau zijn als de landschapsmaatregelen in Bijlage 3.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps-, natuur- (en archeologische) waarden, zoals opgenomen in de inrichtingstekening in bijlage 3 bij de regels;
- b. extensief agrarisch medegebruik, voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. houtproductie;
- d. faunabeheer;
- e. bestaande gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen;
- f. een grondwal ter hoogte van de aanduiding '**geluidwal**'.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn uitsluitend de volgende overige bouwwerken, toegestaan:

- a. afrasteringen met een maximale hoogte van 1,2 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**geluidwal**' is een grondwal toegestaan waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m) aangegeven hoogte en conform de in Bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening

4.3 Specifieke gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruiken van gronden en opstallen voor agrarisch grondgebruik anders dan extensief agrarisch medegebruik als bedoeld in lid 4.1, onder c;

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;

- b. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.14 beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
- c. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:
 - 1. kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.54 woning;
 - 2. niet meer dan 1% van de woningen in het plan mag worden aangewend voor kamerverhuur;
 - 3. de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen.
- d. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratie en hemelwaterbergingsvoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.
- d. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
 - 1. een onderbouw;
 - 2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' een ander maximum is aangegeven;
 - 3. een bovenbouw.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak binnen de zone met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 75 m² bedragen;
- c. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 40% bedragen;
- d. In afwijking van het bepaalde onder b en c geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)' dat de bebouwde oppervlakte ter plekke niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte;

- e. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- f. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- h. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen:
 - 1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
 - 2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

5.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen.
- b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
- c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
- d. Afwijkingen in afmetingen en situering zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 5.2.1 onder c ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;
 - 2. lid 5.2.2 onder f ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.
- b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
 - 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:

1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
 2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
 3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
 4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden wordt, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m² en deze bij grondgebonden woningen niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven maaiveld;
 5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
 6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 12.2 Parkeren;
 7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.
- b. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak, anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
1. lid 5.1 onder a sub 2 en een beroep aan huis toestaan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.12 beroep aan huis waarbij het gestelde in lid 5.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
 2. lid 5.1 onder a sub 2 en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 5.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
- b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het bebouwingsbeeld;
 2. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de externe veiligheid.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen en rioleringswerken,
- b. nutsvoorzieningen
- c. watergangen en waterpartijen;
- d. een grondwal ter hoogte van de aanduiding '**geluidwal**'.

6.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en overige bouwwerken worden gebouwd;.
- b. ter plaatse van de aanduiding '**geluidwal**' is een grondwal toegestaan waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m) aangegeven hoogte en , conform de in Bijlage 3 opgenomen inrichtingstekening.

6.2.1 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter en een maximale oppervlakte van 10 m².

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het plaatsen van bouwwerken ten behoeve van vrijstaande reclame uitingen;
- b. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand en het beheer als hakhoutbos.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

7.1 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.

7.2 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 een 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.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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.
 4. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien is aangetoond dat de gronden dusdanig zijn geroerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet van toegevoegde waarde is.
- 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 8 Waarde – Archeologie 2

8.1 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.

8.2 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 een 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.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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:
 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.
 4. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien is aangetoond dat de gronden dusdanig zijn geroerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet van toegevoegde waarde is.
- 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.

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 9 Waarde – Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde – Cultuurhistorie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bevordering van het landschappelijk karakter en de aanwezige cultuurhistorische waarden.

9.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden om op de voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van het bevoegd gezag:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand en het beheer als hakhoutbos;
- b. het graven, dempen, verdiepen of verbreden van greppels of sloten, poelen, beken en andere watergangen of hemelwaterinfiltratie- of hemelwaterbergingsvoorzieningen;
- c. het bebossen of beplanten met houtopstanden;
- d. het verlagen van de bodem en ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het grondwaterpeil;
- f. het aanbrengen of verbreden van oppervlakteverharding ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet- of fietspaden;

9.2.2 Het onder 9.2.1 onder sub d opgenomen verbod is niet van toepassing ter hoogte van de functieaanduiding 'geluidwal' en de functieaanduiding 'grondopslag'.

9.2.3 Het onder 9.2.1 opgenomen verbod 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, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- b. werken en/of werkzaamheden waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of ontheffing noodzakelijk is en waarvan deze specifieke regelgeving dezelfde waarden beoogt te beschermen als de omgevingsvergunning, zoals

bedoeld onder 9.2.1;

- c. werken en/of werkzaamheden die van zeer geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.
- d. het aanleggen van erfverhardingen en erfbepantingen binnen de bestemming Wonen;

9.2.4 De vergunning wordt niet verleend:

- 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 landschappelijke waarden 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 cultuurhistorische dan wel landschappelijke waarden kunnen worden aangetast;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Onderhavig plan is een herziening/wijziging van het totaalplan voor stedelijk / landelijk gebied (zie paragraaf van de plantoelichting). Om qua structuur en opbouw van de regels geen verschillen te krijgen tussen het totaalplan en dit plan, is er voor gekozen om de gehele bestemmingsregeling in dit plan op te nemen. Dus ook onderdelen die in dit plan niet van toepassing zijn maar wel voorkomen in het totaalplan.

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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 in de vorm van een aantal vierkante meters aan gebouwen;
- d. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties.

11.2 Ondergronds bouwen

- a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 is het ondergronds bouwen toegestaan 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, voor zover geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem.
- b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
- c. Ondergronds gerealiseerde of te realiseren bouwwerken blijven bij de berekening van het toegestane bebouwde oppervlakte en het toegestane bebouwingspercentage buiten beschouwing, tenzij hierover in deze regels expliciet anders is bepaald.
- d. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met een diepte van maximaal 6 meter voor rioleringswerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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;
 - 3. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats.
- b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.
- c. Als strijdig 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.

12.2 Parkeren

12.2.1 Terreininrichting

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. 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 parkeernormen van de gemeente Rheden.

12.2.2 Parkeergelegenheid

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen zoals opgenomen in de parkeereisen van de gemeente Rheden.

12.3 Voorwaardelijke verplichting inrichtingstekening

Na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing zoal aangegeven in de inrichtingstekening als opgenomen in bijlage 3 van de regels worden aangelegd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. 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,;
- b. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwwerken

- a. 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, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 1. 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.
- b. 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%.
- c. Het eerste lid 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.

14.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A Laag-Soeren.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Activiteit	Randvoorwaarde
Kantoor	Alleen op afspraak
Reparatie van computers en consumenten artikelen, inclusief ondergeschikte detailhandel	Geen auto's, motorfietsen, bromfietsen, caravans en boten
Haar- en schoonheidsverzorging, inclusief ondergeschikte detailhandel	Alleen op afspraak. Een pedicure of manicure valt hieronder. Sauna's, solaria enz. vallen hier niet onder net zo min als een hondentrimsalon
webwinkels	Alleen opslag en verzending. Een showroom, afgiftepunt en verkoop ter plekke is uitgesloten
Bieden van bed and breakfast	
Gastouder	Maximaal 6 kinderen. Voldaan moet worden aan de kwaliteitseisen van de Wet kinderopvang. Op de aanmelding als gastouder moet positief zijn beslist
Autorijschool	Lesvoertuigen of aanhangwagens moeten op het bijbehorende terrein worden geparkeerd
Huiswerkbegeleiding	
Het geven van cursussen	

Aangepast per 1 november 2014

Bijlage 2 Parkeernormen

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 m ² bvo	0,33	
Gezinsvervangend tehuis	100 m ² bvo	0,33	

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

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

Hoofdfunctie Horeca en (verblijfs)recreatie	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Restaurant	100 m ² bvo	10,00	
Cafe, cafetaria	100 m ² bvo	5,00	
Hotel, motel	kamer	1,10	
Discotheek	100 m ² bvo	1,90	

Hoofdfunctie Maatschappelijke instellingen	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Medische en maatschappelijke diensten (arts, groene kruis, apotheek, fysiotherapie, schoonheidssalon, tandarts etc.)	100 m ² bvo	2,70	
Ziekenhuis	bed	1,50	
Religiegebouw	zitplaats	0,20	
Religiegebouw (alternatieve berekeningswijze)	100 m ² bvo	10,00	
Vereniging, clubgebouw	100 m ² bvo	2,00	
Bioscoop, schouwburg, concertzaal, theater	zitplaats	0,30	
Museum, bibliotheek	100 m ² bvo	0,70	
Begraafplaats, crematorium	begravenis, 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 m ² bvo	2,50	
Sportveld, exclusief kantine en kleedruimtes	hectare netto terrein	20,00 +0,2 per zitplaats bij wedstrijd-functie	
Zwembad	100 m ² bassin	10,00	
Sportschool, -studio, dansstudio	100 m ² 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 bruikbaarheidsvereisten.

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 beginse 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 aanwezigheidspercentages 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 belemmert.

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 funshoppes	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 m ² bvo	2,7
- dorp-, wijk-, buurtverzorgende winkel(centra)	100 m ² bvo	2,9
Kantoren		
- zonder baliefunctie	100 m ² bvo	1,2
- met baliefunctie	100 m ² bvo	5,0
Onderwijsinstellingen		
- basisschool	10 leerlingen	5,4
- voortgezet onderwijs	100 m ² bvo	14,4
- hoger onderwijs	100 m ² bvo	12,9
Sportcomplexen		
- sporthal	100 m ² bvo	2,5
- sportveld met tribune	100 bezoekerscapaciteit	30
- sportveld	wedstrijdveld	30
- zwembad	100 m ² bassin	20
Uitgaansgelegenheden		
- theater	100 zitplaatsen	18
- concertzaal	100 zitplaatsen	18
- bioscoop	100 m ² bvo	1,4
- discotheek	100 (zit)plaatsen	18
Zorginstelling		
- ziekenhuis	100 m ² bvo	0,7
- verpleeg-, verzorgingshuis	100 m ² 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 (manoeuvree)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 parkeerkecijfers' voor de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' voor het totale grondgebied van de gemeente Rheden.

Bijlage 3 Inrichtingsplan



LOO PLAN

voor bos, natuur en landschap

INRICHTINGSPLAN



Harderwijkerweg 5-7

&

Priesnitzlaan 2-2a

Laag-Soeren



COLOFON

OPDRACHT

Inrichtingsplan voor het terrein aan de Harderwijkerweg 5-7 en Priesnitzlaan 2-2a in Laag Soeren.

OPDRACHTGEVER

Van Eijbergen Vastgoed BV
Priesnitzlaan 2A
6957 DE Laag-Soeren

OPDRACHTNEMER

LOO PLAN, voor bos, natuur en landschap
Diepesteeg 4
6994 CD De Steeg
tel.: 026 – 351 41 74
info@looplan.nl
www.looplan.nl

Ons kenmerk : 2023-100999-3728
Datum : 12 mei 2023
Update : 22 september 2023
Update 2 : 9 november 2023

Contactpersoon : de heer B. van Eijbergen

Contactpersoon : Robert Jan Stoffer
Medewerking van : Matthijs Alberts



© Loo Plan B.V. Dit rapport is vervaardigd op verzoek van en hiermee eigendom van de opdrachtgever. Loo Plan is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade voortvloeiende uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Loo Plan. De opdrachtgever vrijwaart Loo Plan voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	LOCATIE EN BEOOGDE WERKZAAMHEDEN	3
1.2	KWALITEITSBORGING	4
2	HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	HISTORISCHE WAARDEN	5
2.1	BODEM	6
2.2	HUIDIGE SITUATIE EN OMGEVING	7
3	INRICHTING	9
3.1	VOORWAARDEN	9
3.2	MAATREGELEN	10
3.2.1	WOONERVEN PRIESNITZLAAN 2 EN 2A	10
3.2.2	GRONDWAL	12
3.2.3	HOUTSINGEL	13
3.2.4	RODE BEUKEN	14
3.2.5	HARDERWIJKERWEG 7 EN BEDRIJFSTERREIN	14
4	BEPLANTINGSPLAN	17
4.1	HAGEN EN GROENSTROKEN	17
4.2	INDICATIE SOORTENSAMENSTELLING EN AANTALLEN	18
4.3	FASERING KAP EN BEHEER	19

ACHTERGRONDINFORMATIE

BIJLAGEN

1. FOTO'S
2. Afmetingen elementen

1 Inleiding

Loo Plan heeft van Van Eijbergen Vastgoed BV het verzoek gekregen een inrichtingsplan op te stellen voor het terrein gelegen aan de Harderwijkerweg 5-7 en Priesnitzlaan 2-2a in Laag-Soeren. Dit in het kader van een herbestemming van de locatie binnen het huidige bestemmingsplan. Zo is het voornemen om het perceel aan de Priesnitzlaan 2-2a om te vormen naar de bestemming 'wonen' en de indeling van het bedrijfsterrein deels te verschuiven. Als onderdeel van de herindeling wordt/worden:

- de open kapschuur aan de Priesnitzlaan 2a gedeeltelijk gesloopt (oppervlak 129m²);
- het opslagschuurtje midden op het terrein gesloopt (oppervlak 29,94m²);
- een nieuwe open schuur gebouwd op het bedrijfsterrein (425m²);
- de woonerven van de Priesnitzlaan 2 en 2a heringericht, inclusief de oprit;
- de erfgrans tussen de noordzijde van het bedrijfsterrein en het aanliggende weiland herverdeeld;
- een (groene) grondwal gerealiseerd die als geluidswal zal fungeren.

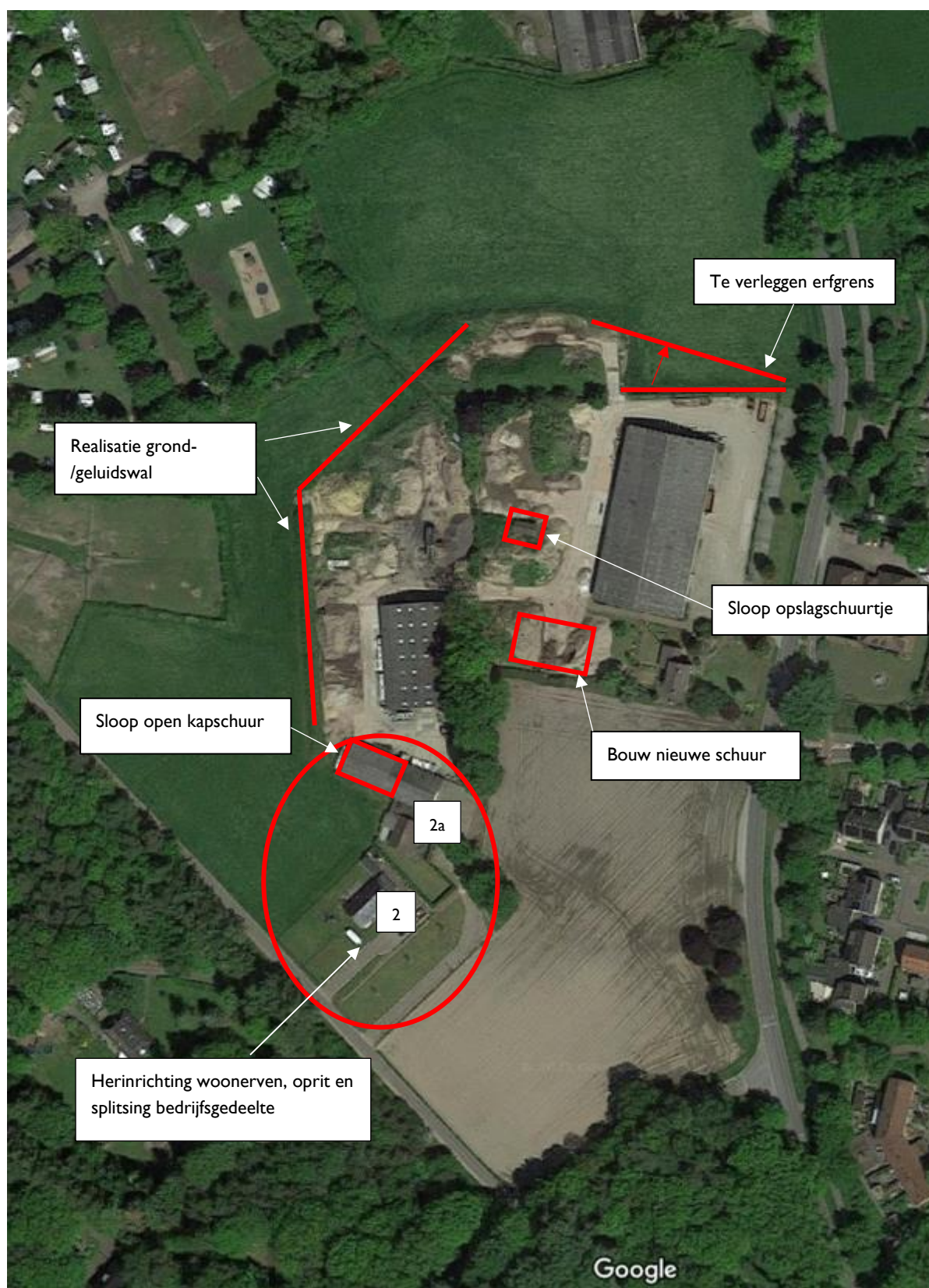
De sloot die het weiland aan de westzijde scheidt is inmiddels met vergunning van het waterschap gedempt. Een detaillering van de voorgenomen werkzaamheden is weergegeven in figuur 1.

In oktober 2021 is door Loo Plan een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (lit. 1). Uit de resultaten is gebleken dat er geen beschermde dieren op het plangebied aanwezig of te verwachten zijn die tijdens de herontwikkeling negatief beïnvloed worden. Het struweel langs Camping Boszicht, buiten de invloedssfeer, is in potentie geschikt als verblijfplaats voor kleine marterachtigen. Op basis van een bureaustudie en een veldbezoek is door de ecooloog een beeld geschetst van de aanwezige en beoogde natuur- en cultuurwaarden op de locatie en de directe omgeving. Aan de hand hiervan zijn in dit rapport, binnen de opgave van de herontwikkeling, maatregelen geadviseerd die passen binnen het gebied. Hierbij is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Buitengebied Rheden Deel I & Deel II (lit. 2 en lit. 3);
- Gebiedspaspoort Buitengebied Laag-Soeren (lit. 4).

De inrichtingsschetsen zijn in 2021 en 2022 in overleg met de initiatiefnemer en de gemeente Rheden besproken en compleet gemaakt. Dit plan is een uitwerking hiervan.

1.1 Locatie en beoogde werkzaamheden



Figuur 1. Plangebied en beoogde werkzaamheden.

1.2 Kwaliteitsborging

Loo Plan is lid van het Netwerk Groene Bureaus. Ecologische inpassingen worden uitgevoerd en getoetst door een ervaren ecooloog. Door te kijken naar aanwezige (natuur)waarden op en in de directe omgeving van het plangebied en regionale doelstellingen, wordt een gericht advies opgesteld. De bij het onderzoek betrokken personen (tabel 1) zijn door opleiding, werkervaring en zelfstudie gekwalificeerd voor de door hen verrichte werkzaamheden.

Het project is uitgevoerd volgens het kwaliteitshandboek van Loo Plan. Het kwaliteitsmanagementsysteem van Loo Plan is ISO 9001:2015 gecertificeerd.

Tabel 1: Bij onderzoek betrokken personen.

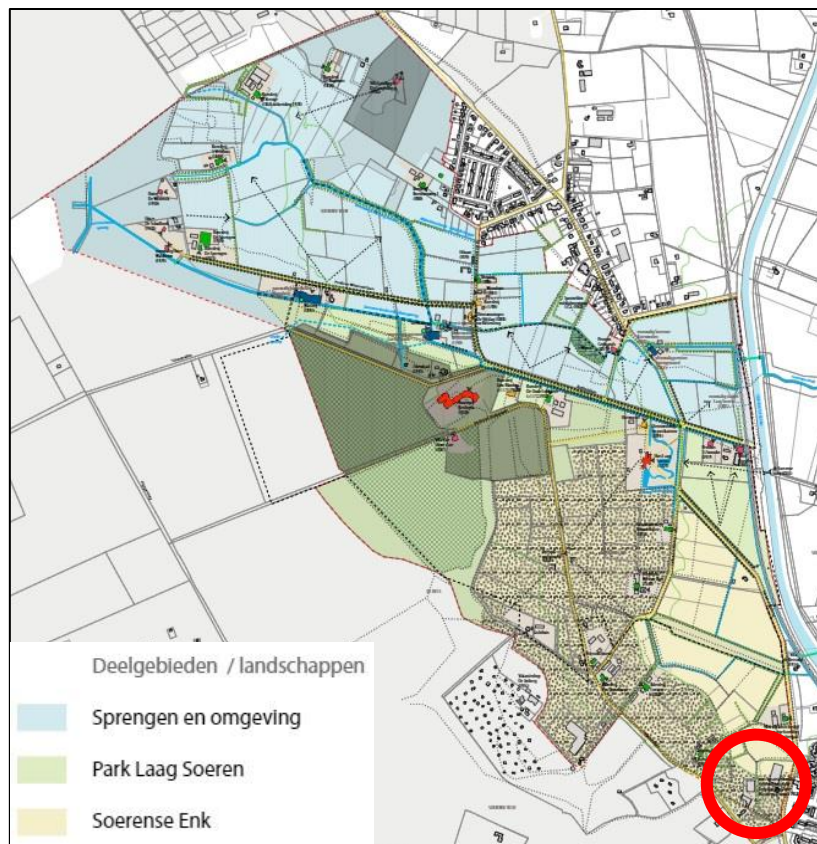
Datum	April 2023, update: 22 september en 9 november 2023
Ecoloog	R.J. Stoffer, BASc.
Opleiding	Natuur & Landschapstechniek, Van Hall Larenstein
Functie	Projectleider ecologie
Interne collegiale toetsing rapportage	Mevrouw S.H.W.M. Claessens-Isarin, MSc. Projectleider ecologie

2 Historie en huidige situatie

2.1 Historische waarden

Het plangebied ligt in het zuidelijkste puntje van het buitengebied van Laag-Soeren. Laag-Soeren is een (rijks)beschermde dorpsgezicht en ligt op de rand van het stuwwallenlandschap van de Veluwe. Het landschap wordt gekenmerkt door een golvend, bebost zandgebied. Door de jaren heen heeft het gebied zich ontwikkeld van agrarische nederzetting tot een papierproductielandschap en uiteindelijk naar een recreatiegebied. Het beschermde dorpsgezicht kenmerkt zich vooral door de kleinschalige inrichting, die van oudsher is ontstaan door extensieve landbouw en kleine akkercomplexen. Ondanks dat er ook schaalvergroting plaatsvindt en heeft plaatsgevonden binnen het gebied, is de kleinschaligheid nog steeds zichtbaar in de vorm van kleine boerderijen.

Het gebied is volgens het 'Gebiedspaspoort buitengebied Laag-Soeren' opgedeeld in een drietal deelgebieden/landschappen: Sprengen en Omgeving, Park Laag-Soeren en Soerense Enk (figuur 2). Het plangebied ligt binnen het deelgebied Soerense Enk en wordt, zoals de naam al aangeeft, gekenmerkt door het enkenlandschap. Door eeuwenlange plaggenbemesting is er in dit gebied een reliëf ontstaan met delen die hoger liggen dan de omgeving. De enkgroonden ten zuiden van het deelgebied worden veelal begrensd met dichtbegroeide houtwallen.



Figuur 2. Deelgebieden Laag-Soeren (bron: Gebiedspaspoort buitengebied Laag-Soeren). Het projectgebied ligt binnen de rode cirkel.

Naast de genoemde historische enkgronden zijn er ook andere waardevolle historische elementen aanwezig binnen en in de nabijheid van het plangebied, zoals houtwallen en landbouwgronden. Daarnaast zijn de Priesnitzlaan en de Harderwijkerweg langs het plangebied historische routes (figuur 3). Op de figuur staat aangegeven dat de Priesnitzlaan 2-2a een historisch erf betreft en dat in het verleden Boerderij 'De Oude Nachtegaal' op het terrein heeft gestaan. Deze boerderij is inmiddels gesloopt en er is hier onder andere een woonhuis gebouwd.



Figuur 3. Waardevolle elementen plangebied (bron: Gebiedspaspoort buitengebied Laag-Soeren). Het projectgebied ligt binnen de rode cirkel.

2.1 Bodem

De bodemsamenstelling van Laag-Soeren bestaat voornamelijk uit zand en grind, vanwege de ligging nabij de Veluwe. Plaatselijk zijn klei- of leemlagen aanwezig, vanwege de (deels voormalige) uiterwaarden ten oosten van het buitengebied. De Soerense Enk, waarbinnen het plangebied ligt, is grofweg op te delen in twee delen; het hoger gelegen enkengebied ten westen en de lagere broekgronden met houtwallen aan de oostzijde.

2.2 Huidige situatie en omgeving

In bijlage I zijn foto's opgenomen van het plangebied, die tijdens het veldbezoek zijn gemaakt. Wanneer in de volgende paragrafen gerefereerd wordt aan een foto betreft het een foto in deze bijlage.

Het plangebied omvat het bedrijfsterrein aan de Harderwijkerweg 7 en (een gedeelte van) de omliggende percelen Harderwijker 5, Priesnitzlaan 2-2a en de aangelegen weilanden. Langs de oostzijde van het plangebied loopt de Harderwijkerweg met daarachter de bebouwde kom van Dieren. Aan het noordelijke weiland grenst het Houtverwerkend bedrijf Van Eijbergen en Zonen met omliggende weilanden (foto 1). Aan de noordwestelijke zijde ligt Camping Boszicht. De camping wordt afgescheiden door een dicht struweel en een houtwal (foto 3). In het zuidwesten grenst een weiland en het perceel Priesnitzlaan 2-2a waarachter het bos (de Veluwe) zich bevindt.

Het centraal gelegen bedrijfsterrein bestaat uit twee grote loodsen en de omliggende zandopslag (foto 2 en 8). Op het terrein zijn een kleine opslagschuur (foto 7) en een kapschuur (foto 5 en 6) aanwezig. In tegenstelling tot de loodsen zijn deze twee schuren echter open. Het bedrijfsterrein is aan de west- en noordzijde, rond de grondopslag, omringd door een grondwal (foto 2). Deze grondwal is, net als een groot deel van de zandopslag, begroeid met een variatie aan algemene kruiden zoals brandnetel, distel, kamille, paardenstaart en weegbree. Waar de zandopslag recentelijk is gebruikt, is de begroeiing afwezig. Vanuit de zandopslag in het noorden van het bedrijfsterrein loopt een smalle sloot de weilanden in.

Ten zuiden van de grote loods ligt de woning Harderwijkerweg 5. Het erf rondom de woning bestaat uit een gazon, verschillende struiken, sierplanten en enkele naaldbomen. Tussen het bedrijfsterrein en de Priesnitzlaan liggen de woningen Priesnitzlaan 2 en 2a (foto 4). Het erf rond deze woningen bestaat uit grasvelden en de twee bestrate opritten (foto 9). Ten zuiden van het bedrijfsterrein, voorbij de woning Harderwijkerweg 5, ligt een akker waar mais op geteeld wordt. In figuur 4 is de toekomstige situatie op kaart weergegeven.



Figuur 4. Huidige situatie.

3 Inrichting

3.1 Voorwaarden

In het 'Gebiedspaspoort buitengebied Laag-Soeren' is een zevental (hoofd)opgaven voor Laag-Soeren genoemd, te weten:

- Landschap & cultuurhistorie (L&C)
- Openbare ruimte (OR)
- Erven & gebouwen (E&G)
- Toerisme & recreatie (T&R)
- Water (W)
- Natuurontwikkeling en landbouw (N&L)
- Verduurzaming energieproductie (V&E)

Deze zeven opgaven zijn voortgekomen uit het concept voor de omgevingsvisie van 6 mei 2019 en een tweetal gebiedstafels op 6 en 16 mei 2019, waarbij met een groep inwoners gesproken is over kwaliteiten, knelpunten en ambities voor het gebied. Naar aanleiding hiervan zijn per deelgebied (Sprengen en omgeving, Park Laag-Soeren en Soerense Enk) specifieke deelopgaven en richtlijnen benoemd.

Het inrichtingsplan is opgesteld aan de hand van richtlijnen die zijn geformuleerd voor het deelgebied Soerense Enk waarbinnen het plangebied ligt. Daarnaast is ook rekening gehouden met aanvullende voorwaarden vanuit de Gemeente Rheden en de wensen van de initiatiefnemer. Samengevat zijn de volgende richtlijnen van toepassing voor het plangebied:

- Het landschap van de Soerense Enk moet vanzelfsprekend doorlopen in de erven. Hierbij gaat het om gebouwen, passend bij de kleinschalige inrichting, waarbij rekening gehouden moet worden met de erfinrichting die uitgaat van een (groene) omkadering (bijvoorbeeld houtwallen, bomen, heggen) en gebouwen in het groen.
- Het woonhuis is herkenbaar en zichtbaar als eerste front vanuit de straat, daarachter liggen de schuren/bijgebouwen, welke grotendeels in het groen staan; het zicht op grootschalige volumes (schuren) en hekwerken, zoals langs de Harderwijkerweg en de Priesnitzlaan, is niet wenselijk.
- Aanplant van inheemse soorten passend bij het landschap (geen laurier, conifeer etc.).
- Bedrijvigheid: zorg voor continuïteit van bedrijvigheid, gerelateerd aan het landschap. Koester te allen tijde rust, stilte en donkerte, ook bij eventuele uitbreidingen.
- Tussen de gebouwen door is doorzicht naar het omringende landschap.

3.2 Maatregelen

Een aantal onderwerpen komen in het 'Gebiedspaspoort buitengebied Laag-Soeren' regelmatig terug en dat zijn openheid, behoud en onderhoud van lijnvormige elementen als houtwallen, heggen en lanen en kleinschaligheid. Het plangebied betreft grotendeels een bedrijventerrein met loodsen, waardoor kleinschaligheid lastig te bewerkstelligen lijkt. Toch kunnen hier stappen in gezet worden door de woonerven aan de Priesnitzlaan 2 en 2a her in te delen, met groene elementen 'los' te koppelen van dit bedrijventerrein en daarnaast het bedrijventerrein meer aan het zicht te onttrekken. In figuur 13 is de tekening met de toekomstige situatie te zien; hierop staan alle maatregelen weergegeven zoals besproken in komende paragrafen. De beplanting wordt verder besproken in hoofdstuk 4 Beplantingsplan. In bijlage 2 is nog een kaart toegevoegd met de verschillende afmetingen van de in te passen elementen.

3.2.1 Woonerven Priesnitzlaan 2 en 2a

In de huidige situatie zijn de erven onderdeel van een bedrijfsbestemming. In de nieuwe situatie worden het twee aparte woonerven, voor twee aparte huishoudens. Het streefbeeld bij de inrichting is dat de woonerven aan de Priesnitzlaan 2 en 2a van elkaar worden gescheiden, maar dat het qua uitstraling wel één geheel vormt, met één inrit en zo min mogelijk verharding. Daarnaast worden de woonerven zoveel mogelijk van het bedrijfsterrein gescheiden. De groene inrichting van de erven wordt inheems en sluit aan bij de richtlijnen zoals gesteld in het Gebiedspaspoort.

Oprit

In de huidige situatie zijn er twee opritten; een oprit naar het bedrijventerrein en een oprit naar de woning aan de Priesnitzlaan 2 (figuur 5 en 6). In de nieuwe situatie krijgen beide woonerven een gezamenlijke oprit van 5,50 – 6,00 meter breed, bestaande uit betonklinkers (Strackstone dikformaat óf soortgelijk). Het benodigde parkeren bij beide woningen wordt op het eigen woonerf opgelost.



Figuur 5. Er komt één oprit voor beide woonerven en langs de oprit komen lage beukenhagen (1m).



Figuur 6. De oprit (rechts op de foto) verdwijnt en wordt samen met het grasland omgevormd tot landbouwgrond. De berken worden verplaatst.

Langs de oprit komen lage beukenhagen van 1 meter hoog. Daarnaast komt er langs de westzijde van de oprit, op het erf van 2a, een nieuwe taxushaag van 10 meter lang. De oostzijde wordt beukenhaag met hierlangs een tweetal inheemse bomen.

Dergelijke groene lijnelementen passen goed binnen het landschapsbeeld; in de directe omgeving zijn soortgelijke voorbeelden aanwezig (figuur 7). Door de haag laag te houden blijven zichtlijnen naar de omliggende omgeving behouden. De huidige oprit richting het bedrijventerrein verdwijnt en het grondoppervlak hiervan wordt omgezet naar landbouwgrond.



Figuur 7. Verderop langs de Harderwijkerweg; lage hagen langs de oprit en opgaande begroeiing.

Erfafscheiding

Het huidige hekwerk rondom het woonerf van de Priesnitzlaan 2 en deels langs de Priesnitzlaan 2a doet afbreuk aan het landschapsbeeld van de Soerense Enk. Door ook hier lage beukenhagen langs te realiseren, die vanaf de oprit worden doorgetrokken, wordt het hekwerk uit het zicht onttrokken, maar behoudt je wel de openheid en zichtlijnen naar het buitengebied.

De huidige hoge taxushaag op de erfafscheiding tussen de twee woonerven blijft behouden. De bestaande rode beuk, als ook de leilindes langs de noordelijke grens van het bedrijventerrein worden verplaatst naar het woonerf van de Priesnitzlaan 2a (zie figuren 1, 4 en 11). Dit vergroot de allure van het erf vanaf de Priesnitzlaan (figuur 8). Een karakteristieke solitaire boom is tevens wenselijk op het woonerf van de Priesnitzlaan 2. De boomsoort en exacte locatie hiervan zal in overleg met de (toekomstige) bewoners en na goedkeuring van de gemeente bepaald worden.

Boomgaard

Ten westen van de tuin behorend bij de Priesnitzlaan 2a ligt een zone met de bestemming groen. Deze zone staat voorsnogen op de kaart ingetekend als 'boomgaard', met als doel om bijvoorbeeld fruitbomen aan te planten. Dit staat echter niet vast.



Figuur 8. Voorbeeld gazon met karakteristieke boom (kastanje) en hagen.

Afscheiding bedrijventerrein

De woonerven worden van het bedrijventerrein gescheiden door de aanleg van een grondwal tussen de grote schuur en het woonerf aan de Priesnitzlaan 2a. De wal tussen de schuur en het woonerf zal een soortgelijke ophoging krijgen als de bestaande grondwal, maar wordt in plaats van 10 meter breed, circa 6 meter breed en krijgt inheemse beplanting.

Het bedrijventerrein blijft vanaf het woonerf toegankelijk door een wandelpad van circa 1,75 meter breed. Zoals eerder benoemd komt er een beukhaag, inclusief twee inheemse bomen, langs de oostelijke erfgrens van de Priesnitzlaan 2a. Op deze wijze wordt het zicht vanaf de Harderwijkerweg op de woning en de grote schuur zoveel mogelijk verminderd.

3.2.2 Grondwal

Langs de westzijde van het bedrijventerrein ligt in de huidige situatie een grondwal (figuur 9). Een grondwal past niet binnen het cultuur- en natuurhistorische landschap van Laag-Soeren, maar het element is noodzakelijk om geluidsoverlast voor de naastgelegen camping te voorkomen. De grondwal blijft behouden en krijgt een hoogte tussen de 2,5 en 3,5 meter, in verband met aflopend maaiveld, en zal worden uitgebreid tot en met de noordzijde van het woonerf aan de Priesnitzlaan 2a (zie ook paragraaf 3.2.1). De grondwal wordt in totaal circa 213 meter lang, 10 meter breed en krijgt een talud van circa 45°.

De grondwal zal uiteindelijk aan het zicht worden onttrokken door opgaande inheemse beplanting bestaande uit inheemse boom-, struweel- en kruidensoorten. In de huidige situatie groeit er al van alles op de grondwal, waaronder jonge eik- en berkopslag en diverse kruiden. Bij voorkeur ontwikkelt dit zich op natuurlijke wijze verder. Mocht het natuurlijke eindbeeld hierdoor niet haalbaar blijken kan aanvullend aangeplant worden. Geschikte soorten die toegepast kunnen worden zijn onder andere gele kornoelje, eenstijlige meidoorn en Gelderse roos.



Figuur 9. Bestaande grondwal binnen plangebied.

3.2.3 Houtsingel

Als noordelijke erfafscheiding van het bedrijventerrein wordt een houtsingel gerealiseerd. Een houtsingel is een natuurlijk en historisch element wat als visuele, groene afscheiding goed past binnen het landschap. De singel is een aaneengesloten landschapselement met opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken (figuur 10). De houtsingel zorgt ervoor dat de bedrijfsbebouwing aan het zicht wordt onttrokken en geeft daarnaast diepte aan het landschap. Ook bieden dergelijke natuurlijke elementen schuilgelegenheid, broedgelegenheid en foerageergelegenheid voor veel fauna, zoals amfibieën, broedvogels, zoogdieren en insecten. Daarnaast worden dergelijke structuren ook gebruikt om langs te migreren. Te denken valt aan vleermuizen, dassen en diverse bijen en vlinders.



Figuur 10. Voorbeeld houtsingel.

De houtwal wordt circa 100 meter lang en 6 meter breed met inheemse bomen en struiken. Toepasselijke struikbeplanting bestaat uit soorten zoals eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, hondsroos en sporkehout. De zomereik is, gekeken binnen het gehele buitengebied van Laag-Soeren, een veel voorkomende boomsoort, maar ook andere inheemse boomsoorten als ruwe berk en beuk kunnen toegepast worden. Het eindbeeld zal een bomenrij zijn met verspreid staande bomen en een onderlaag van struiken en kruiden.

De houtsingel zal onderbroken worden door een doorgang die zorgt dat het weiland toegankelijk blijft vanuit het bedrijventerrein.

3.2.4 Rode beuken

Op het weiland ten westen van de woonerven worden een drietal rode beuken (of andere inheemse bomen) aangeplant om het zicht, vanuit de Priesnitzlaan, op de grote schuren te verminderen. Rode beuken passen goed binnen het landschapsbeeld van Laag Soeren. Langs de Harderwijkerweg staan meerdere rode beuken (zie figuur 11).



Figuur 11. Rode beuken langs de Harderwijkerweg.

3.2.5 Harderwijkerweg 7 en bedrijfsterrein

De oprit van het plangebied aan de Harderwijkerweg 7 oogt wat minder fraai door de aanwezigheid van een hekwerk, zicht op de bedrijfspanden en weinig groen (figuur 11). Langs andere delen van de Harderwijkerweg staan bomenrijen (o.a. eiken en beuken), wat waardevolle historische structuren zijn in het gebied. Het doortrekken van deze structuur is langs het plangebied echter niet wenselijk vanwege het af- en aanrijden van bedrijfsvoertuigen die uit veiligheidsoverwegingen goed zicht op de weg moeten blijven houden.

Het hekwerk dat in de huidige situatie langs de Harderwijkerweg aanwezig is wordt verplaatst en komt langs het parkeerterrein te staan. Ter aanvulling komt er een (rode) beukhaag voor het hekwerk. Dit zorgt ervoor dat zowel de parkeerplaats als het bedrijfspand meer aan het zicht wordt onttrokken. De drie apenbomen voor de bedrijfshal aan de

Harderwijkerweg 7 en een boom bij het woonhuis Harderwijkerweg 5 zijn in 1987 aangeplant door de heer M.J. van Eijbergen, voormalig eigenaar van de terreinen. Deze bomen hebben een emotionele waarde voor de huidige eigenaar en blijven bij het inrichtingsplan vooralsnog behouden. Nieuwe aanplant van bomen is hier niet wenselijk. Enerzijds zal nieuwe aanplant, door de aanwezigheid van de volwassen apenbomen, niet goed tot ontwikkeling komen. Anderzijds zal aanplant van bomen het zicht op de Harderwijkerweg verminderen. Door de aan- en afvoer van vrachtwagenverkeer is het zicht op de weg essentieel voor de veiligheid.

De haagstructuur wordt verder toegepast langs de oostelijke en zuidelijke erfgrens van de Harderwijkerweg 5.

Nieuwe schuur

Ten zuiden van het bedrijventerrein komt een nieuwe schuur van 425m². Om deze bebouwing uit het zicht te onttrekken wordt er langs de zuidzijde van de schuur (langs de grens met de landbouwgrond) meidoornstruikage aangeplant. Dit is een soort die goed binnen het landschap past en daarnaast diverse functies heeft voor vele faunasoorten (vogels, kleine zoogdieren, amfibieën), zoals nest-, schuil en foerageergelegenheid. Met een juist beheer kan een dergelijke struik 5-7 meter hoog worden.

Amfibieënscherm

Jaarlijks wordt er een amfibieënscherm langs de Harderwijkerweg geplaatst ten behoeve van het overzetten van migrerende amfibieën. Het huidige hekwerk vormt hierbij deels een barrière voor de dieren. Door het verplaatsen van het hek, in combinatie met de haag wordt deze barrière deels opgeheven en wordt er daarnaast meer beschutting geboden voor de dieren (figuur 12).

De houtwallen die langs het bedrijfsterrein worden ingepast vormen daarnaast een natuurlijke geleiding voor in de omgeving voorkomende faunasoorten als de das, wezel, hermelijn en bunzing, maar ook voor diverse amfibieën (gewone pad, bruine en groene kikker). Hierdoor zullen migrerende en foeragerende dieren het bedrijfsterrein meer vermijden.



Figuur 12. Hekwerk wordt verplaatst en komt langs het parkeerterrein. Voor het hekwerk komt een haag. Op de voorgrond is het amfibieënscherm zichtbaar.



Figuur 13. Toekomstige situatie.

4 Beplantingsplan

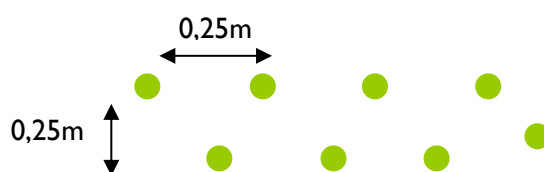
Het projectgebied ligt op de overgang van de Veluwe richting de uiterwaarden van de IJssel. Het betreft de hogere zandgronden. Volgens bekende gegevens van de bodemkaart bestaat de bodem van het westelijk gedeelte van het projectgebied uit hoge zwarte enkeerdgronden en deels uit een beekeerdgrond (Dinoloket, 2021).

Eerdgronden hebben een rijkere toplaag bovenop het zanddek welke bestaat uit voornamelijk organisch materiaal. Beekeerdgronden kennen een natuurlijke ontstaansgeschiedenis, door het overstromen van de beken. Enkeerdgronden zijn opgehoogd met mineraalrijke lagen door menselijke activiteit (bemesting). Het organische stofgehalte ligt bij beide rond de 5%. Dit betekent dat de bodem een hoger mineraalgehalte heeft en beter vocht vast kan houden dan de hogere zandgronden van de Veluwe. Hierdoor is er een hogere keuze in beplanting mogelijk, dan wanneer het om schrale zandgrond gaat.

Qua vochthuishouding betreft het een droge zandgrond. In het voorjaar ligt de grondwaterstand gemiddeld 80 centimeter onder het maaiveld. In de zomer zakt het grondwater weg tot dieper dan 1,5 meter. Deze lage grondwaterstand beperkt het beplantingsadvies tot de wat meer droogteresistente soorten (Dinoloket, 2021).

4.1 Hagen en groenstroken

Bij de lage hagen kan er gekozen worden uit enkele dichte struiksoorten, zoals beuk, rode haagbeuk en veldesdoorn. De haag is gemiddeld 1 meter hoog en 1 meter breed en wordt in twee rijen geplant. De rijen liggen circa 25 centimeter uit elkaar en de plantafstand is ook 25 centimeter. De struiken worden in kruisverband aangeplant, zodat binnen enkele jaren het beeld van een gesloten haag ontstaat.



Grondwal

Het eindbeeld van de grondwal betreft een natuurlijke grondwal met inheemse bomen, struiken en kruiden. De natuur zijn gang laten gaan heeft hierbij de voorkeur, met name omdat er al jonge aanwas op de huidige wal aanwezig is. In het geval dit niet tot het gewenste eindbeeld leidt kan beplanting op de grondwal aangevuld worden. De beste tijd voor aanplant van houtige gewassen is het najaar en vroege voorjaar. De grond mag niet bevroren zijn bij de aanplant van het plantmateriaal. Hierbij is het gewenst om de soorten verspreid en met verschillende afstanden tussen elkaar aan te planten en niet in vaste stroken. Dit versterkt het natuurlijke karakter dat als eindbeeld van de grondwal gewenst is.

Houtsingel

De boomvormers worden verspreid aangeplant met een ondergroei van struiken. De struiken worden langs de randzones geplant. De verschillende struiksoorten worden in groepjes van 5 stuks geplant. Door in groepen aan te planten, is de concurrentie met de omringende soorten minder hoog en krijgen alle soorten evenveel kans om door te groeien.

Taxushaag

De aanplant van de taxushaag is circa vijf planten per strekkende meter, afhankelijk van de grootte van de plant.

4.2 Indicatie soortensamenstelling en aantallen

In onderstaand schema staat een indicatie van toe te passen soorten met plantingshoogte en aantallen. Wijzigingen in deze lijst zijn voorbehouden.

Hagen						
Locatie	Soort	Wetenschappelijke naam	Type	Oppervlakte	Aanplant (cm)	Plantafstand (m)
Priesnitzlaan 2 en 2a	(Rode) beukenhaag	Fagus sylvatica	Haag	198m	100	0,25 x 0,25
Harderwijkerweg	(Rode) beukenhaag	Fagus sylvatica	Haag	150m	100	0,25 x 0,25
Houtwal hoog						
Locatie	Soort	Wetenschappelijke naam	Type	Oppervlakte	Aanplant (cm)	Plantafstand (m)
Noordzijde bedrijventerrein	Zomereik	Quercus robur	Boom	83m	80-120	
	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	Struik	83m	60-100	
	Veldesdoorn	Acer campestre	Struik	83m	60-100	
	Gelderse roos	Viburnum opulus	Struik	83m	60-100	
	Hondsroos	Rosa canina	Struik	83m	60-100	
	Spokehout	Rhamnus frangula	Struik	83m	60-100	
	Dauwbraam	Rubus caesius	Struik	83m	60-100	
Houtwal laag						
Locatie	Soort	Wetenschappelijke naam	Type	Oppervlakte	Aanplant (cm)	Plantafstand (m)
Noordzijde bedrijventerrein	Gelderse roos	Viburnum opulus	Struik	108m ²	60-100	
	Hondsroos	Rosa canina	Struik	108m ²	60-100	
	Dauwbraam	Rubus caesius	Struik	108m ²	60-100	
Grondwal						
Locatie	Soort	Wetenschappelijke naam	Type	Oppervlakte	Aanplant (cm)	Plantafstand (m)
Westzijde bedrijventerrein	Zomereik	Quercus robur	Boom	172m	80-120	
	Ruwe berk	Betula pendula	Boom	172m	80-120	
	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	Struik	172m	60-100	
	Gele kornoelje	Cornus mas	Struik	172m	60-100	
	Gelderse roos	Viburnum opulus	Struik	172m	60-100	
	Hondsroos	Rosa canina	Struik	172m	60-100	
	Dauwbraam	Rubus caesius	Struik	172m	60-100	
Meidoornhaag						
Locatie	Soort	Wetenschappelijke naam	Type	Oppervlakte	Aanplant (cm)	Plantafstand (m)
Zuiden van nieuwbouwschuur	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	haag/struik	38m	60-100	4 per strekkende meter
Nieuwe bomen						
Locatie	Soort	Wetenschappelijke naam	Type	Oppervlakte	Aanplant (cm)	Plantafstand (m)
Erfgrens Priesnitzlaan 2a	Gewone beuk	Fagus sylvatica	Boom	34m	80-120	8,00
Weiland	Rode beuk	Fagus sylvatica	Boom		80-120	8,00



4.3 Fasering kap en beheer

De kap van het bestaand groen aan de noordzijde van het terrein wordt gefaseerd uitgevoerd, zodat nieuwe aanplant eerst (deels) tot ontwikkeling kan komen. Dit om een kaal aanzicht zoveel mogelijk te voorkomen.

Afhankelijk van de ontwikkeling van de diverse groenelementen is beheer nodig om de gewenste eindbeelden te behalen of in stand te houden. Een dergelijk plan is niet opgenomen in deze rapportage en zal in overleg in een aparte rapportage opgenomen moeten worden.

ACHTERGRONDINFORMATIE

1. Loo Plan, 2021
Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming voor het terrein aan de Harderwijkerweg 5-7 en Priesnitzlaan 2-21 in Laag-Soeren. Rapportnummer 2021-100999-3400
2. LOS stadomland B.V., 2019
Omgevingsvisie buitengebied Rheden
Deel I – Omgevingsvisie
Opgesteld in opdracht van de gemeente Rheden
3. LOS stadomland B.V., 2019
Omgevingsvisie buitengebied Rheden
Deel II – Verdieping
Opgesteld in opdracht van de gemeente Rheden
4. Steenhuismeurs, 2020
Gebiedspaspoort buitengebied Laag-Soeren
Opgesteld in opdracht van de gemeente Rheden
5. Bloebogen. (2022). *Bijvriendelijk beplanten*. Opgehaald van bloebogen.nl: <https://bloebogen.nl/>
6. Dinoloket. (2019). *BRO Geomorfologie 2019*. Opgehaald van dinoloket.nl: <https://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen>
7. Dinoloket. (2021). *BRO Bodemkaart 2021*. Opgehaald van dinoloket.nl: <https://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen>
8. Dinoloket. (2021). *BRO Grondwaterspiegeldiepte 2021*. Opgehaald van dinoloket.nl: <https://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen>
9. Terreingericht Advies. (2022). *Terreingericht Advies*. Opgehaald van Synbiosys.alterra.nl: https://www.synbiosys.alterra.nl/bestuivers/result.aspx?postcode=6957AA&type_terrein=bedrijventerrein&situatie=Aanleg+van+voedselaanbod

BIJLAGEN

1. Foto's



1 Grens tussen het bedrijfterrein (links) en het noordelijker gelegen weiland (rechts).



2 Zandopslag (links) en grondwal (rechts) aan de noordzijde van het terrein.



3 Houtwal langs de grens tussen het weiland en Camping Boszicht.



4 Priesnitzlaan 2 (rechts) en 2a (links).



5 Buitenzijde open kapschuur.



6 Open kapschuur aan de binnenzijde.



7 Opslagschuurtje.



8 Eén van de twee zandhopen op de locatie waar in de toekomst de nieuwe loods wordt gebouwd.



9 Oprit Priesnitzlaan 2a (links) en 2 (rechts).

2. Afmetingen elementen



Diepesteeg 4 6994 CD De Steeg

telefoon 026 3514174

info@looplan.nl

www.looplan.nl

KvK 61001015

Velp | Rheden
| De Steeg |
Ellecom |
Dieren
Spankeren |
Laag-Soeren |
Landelijk
gebied

Gemeentehuis
Hoofdstraat 3 |
6994 AB De Steeg
postbus 9110 |
ZJ De Steeg
T 026 4976911
026 4976518 |
gemeente@rheden.nl
| www.rheden.nl