

Bestemmingsplan

Landelijk Gebied, locatie Biljoen 6 Velp

Gemeente Rheden

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Het plan	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Bestaande situatie	13
2.3 Toekomstige situatie	15
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Beleid	23
3.3 Milieu	31
3.4 Water	39
3.5 Cultuurhistorie en archeologie	44
3.6 Flora en fauna	49
3.7 Verkeer en parkeren	53
3.8 Economische haalbaarheid	55
Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten	56
4.1 Algemeen	56
4.2 Dit bestemmingsplan	57
Hoofdstuk 5 Procedure	61
5.1 Vooroverleg	61
5.2 Vooraankondiging	61
5.3 Informatiebijeenkomst	61
5.4 Zienswijzen	61

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Biljoen Groen Velp N.V. en Liemers Hendriks Groenvoorziening B.V. (hierna: initiatiefnemers) hebben een voornemen tot het in erfpacht nemen en ontwikkelen van de gronden aan het adres Biljoen 6 te Velp, beter bekend als 'Kwekerij Overhagen'. Kwekerij Overhagen behoort tot het landgoed van Kasteel Biljoen en is in eigendom van stichting Geldersch Landschap & Kastelen.

De ontwikkeling voorziet in de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij, expositieruimte en belevingstuinen. Hiervoor worden grotendeels de bestaande kassen op de kwekerij gebruikt. Daarnaast wordt voorzien in landschapsontwikkeling binnen de cultuurhistorische en landschappelijke context en het openstellen van de kwekerij voor bezoekers. Verder wordt de cultuurhistorische bebouwing (1947) op het perceel gebruikt voor een dienstwoning en voorzieningen ten behoeve van de kwekerij zoals een kassarimte, sanitair en opslagruimten.

Gekoppeld aan de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, voorziet de ontwikkeling in de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Biljoen Groen N.V. en Liemers Hendriks Groenvoorziening B.V. naar de locatie. Hiervoor zal een nieuwe bedrijfsloods en een kantoorgebouw opgericht worden, alsmede terreinen ten behoeve van de bedrijfsvoering.

De beoogde ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2009'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het eiland van de voormalige kwekerij Overhagen en de omliggende gracht en is gelegen ten oosten van de kern van Velp. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 37.400 m² met daarbij opgenomen de gracht en 'het eiland'. Rondom de gracht is een forse groensingel (bomenrijen) met wandelpad aanwezig. De oostelijke zijde wordt geflankeerd door de Lathumse Veerdijk, een belangrijke handelsroute van weleer. Ten noorden liggen de vijvers van kasteel Biljoen en iets verder in noordoostelijke richting ligt het kasteel zelf.

In de navolgende afbeeldingen wordt globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

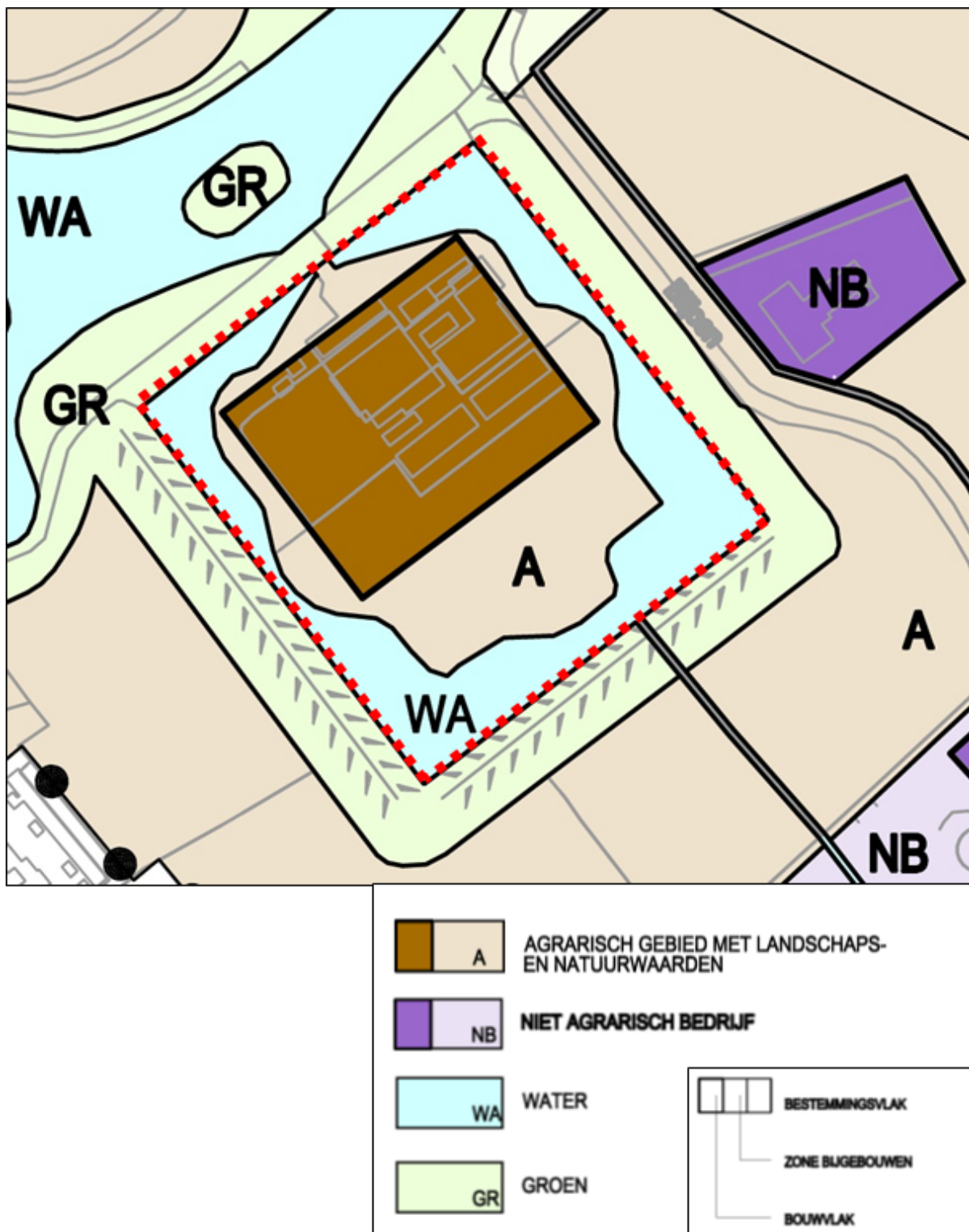


Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gronden behorende bij de beoogde ontwikkeling vallen onder de werking van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van Rheden op 27 januari 2009. Daarnaast is het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' van toepassing, dat op 15 april 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De verbeelding van het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' is niet in de afbeelding opgenomen. Het betreft hier uitsluitend een archeologische dubbelbestemming die in navolgende tekst verder wordt besproken.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2009' met globale aanduiding plangebied (rood)

1.3.1 Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2009'

De bij het plangebied betrokken gronden hebben in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2009' de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden'. De omliggende gracht heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Water'. De gronden bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde' zijn conform artikel 2 van de planregels onder meer bestemd voor agrarische bedrijven, instandhouding landschappelijke, aardwetenschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Meer specifiek is op het perceel Biljoen 6 het gebruik binnen SBI-code 014-3 (boomkwekerij) toegestaan.

Binnen de bestemming is een groot bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 6 en 11 meter. Verder is een dienstwoning toegestaan en de bij de dienstwoning behorende bijgebouwen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Archeologie'

Naast voorgenoemd bestemmingsplan, is ter plaatse van het plangebied het zogeheten paraplubestemmingsplan 'Archeologie', vastgesteld door de gemeente Rheden op 15 april 2014, van toepassing. Volgens het bestemmingsplan hebben de gronden naast de voorkomende bestemmingen, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Volgens de planregels is bij ingrepen in de bodem groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit geldt ook voor werkzaamheden in gronden, het planten van diepwortelende beplanting, vergraven van gronden, etc.

1.3.3 Conclusie

Het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2009' biedt geen ruimte aan de beoogde ontwikkeling van de gronden. Met name de toevoeging van de bedrijfsmatige activiteiten zijn niet in overeenstemming met de regeling van het bestemmingsplan. Daarnaast bieden de flexibiliteitsbepalingen onvoldoende mogelijkheden om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat eveneens de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 4) en de uitkomsten van de gevolgd procedure (hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Een omgracht kasteelterrein dat de vorm van een vierpas heeft, dat is alles wat nog rest van kasteel Overhagen. In 892 wordt het grondgebied van het latere Overhagen al aangeduid in documenten. Graaf Walto schonk in 892 een hoeve aan de Abdij van Laresham in de verwachting dat de abdij er een kerk zou stichten. Dat is echter niet gebeurd. Slot Overhagen werd wel gebouwd. Dat in 1373 in bezit komt van Johan Mompelier. Johan Mompelier van Overhagen verkreeg in 1381 van hertog Willem van Gulik het recht op zijn goed een molen aan te leggen: de Overhagense Molen genaamd.

Vermoedelijk waren er op Overhagen in de 14^e eeuw een ronde toren met bijgebouwen, omringd door een binnengracht en een poortgebouw aanwezig. Vanaf 1401 tot 1530 wisselde het landgoed Overhagen regelmatig van eigenaar. In 1401 wordt Overhagen verkocht aan Johan de Cock van Opynen. Aan het begin van de 16^e eeuw was Overhagen in bezit van Gijsbert van Wisch. Daarna staat Joachim van Wisch te boek als laatste eigenaar. Hij komt op vijandige voet te staan met hertog Karel van Gelre. De hertog laat daarop het kasteel in 1530 verwoesten. Het verhaal gaat dat Karel van Gelre met de stenen van Overhagen kasteel Biljoen heeft laten bouwen. Mogelijk krijgt hertog Karel spijt van zijn gewelddadigheid. Hij besluit op zijn sterfbed Overhagen terug te geven aan Joachim. Daarna blijft Overhagen niet lang meer in eigendom van dit geslacht. In 1665 kwam het door koop aan Everard Huygen, wiens nazaten het bezeten hebben tot 1708. In 1708 krijgt de kasteelheer van Biljoen, Frederik Willem van Spaen, Overhagen in handen, die er de huidige vorm aan gaf. Echter het kasteel is nooit meer herbouwd. In 1789 wordt ook de Overhaagse grafkelder verkocht aan mevrouw van Overbeek. De Van Spaens nemen het kasteelterrein in de 19^e eeuw in gebruik als kwekerij. Daarna is deze functie niet meer veranderd tot op heden.



Overhagen door de tijden heen (van linksboven naar rechtsonder omstreeks 1650, 1870, 1960, 2000)

Ook de Tweede Wereldoorlog had invloed op de gebouwen en het terrein. Na de verwoesting in de oorlog van de opstallen is in 1947 het huidige gebouw opgetrokken. Sinds 1933, tot oktober 2015 was op het terrein een kwekerij van vaste planten gevestigd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van kwekerij Overhagen is een uitvoerige cultuurhistorische analyse uitgevoerd, die als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De analyse beschrijft het gebruik van het plangebied vanaf het jaar 1400 tot aan vandaag de dag. Vanuit de cultuurhistorische analyse zijn uitgangspunten voor de hernieuwde inrichting van kwekerij Overhagen benoemd, waarmee de uiteindelijke invulling een goede inbedding heeft gekregen binnen de cultuurhistorische waarde van de plek.

2.2 Bestaande situatie

De laatste functie in het plangebied was de vaste plantenkwekerij Overhagen. In alles op het terrein is deze functie nog herkenbaar, maar de bebouwing verkeert in slechte staat. Het kassencomplex, de schuren, de terreinindeling en de gronden, vertellen het verhaal van de voormalige kwekerij. Het assenstelsel, dat vanuit het verleden kenmerkend is voor de indeling van het terrein, is nog herkenbaar aanwezig. Het terrein kent daarnaast een duidelijke tweedeling tussen het erf en de kwekerij. Het erf behoort bij de bedrijfswoning en vormt de entree van het terrein samen met de toegangsbrug. De kwekerij ligt achter deze lijn, die een sterke relatie heeft met de ontwikkeling van het terrein vanuit het verleden. De lijn wordt voor een deel gevormd door een opvallende brede haag, die overeen lijkt te komen met de muur tussen tuinwoning en kwekerij uit 1890. Ook een brede tuinmuur uit het verleden verraadt een rijke historie op het terrein en loopt parallel aan de brede haag.

De ruimte op het terrein van de voormalige kwekerij, het eiland, wordt omsloten door een fors groen kader van bomen. Tussen het eiland en het groene kader ligt de gracht. De combinatie van deze drie elementen is de basis van de huidige ruimtelijke structuur. Deze structuur kent uiteraard een nauwe verwantschap met het rijke verleden. De gracht is de afgelopen jaren, sinds de sluiting van de kwekerij, sterk verland. Het eiland met rietkraag breidt zich uit en de kenmerkende vorm als vierpas van het eiland is minder herkenbaar. De sterke geometrische vorm en de strakke oeverlijn is nog maar voor een deel aanwezig.

Het terrein vanaf de toegangsbrug wordt bepaald door de bedrijfswoning en de schuren. Deze vormen, bij binnenkomst op het eiland, een wand op het terrein. De bedrijfswoning is gerenoveerd en weer bewoonbaar. Het bestaat uit een duidelijk hoofdgebouw gedekt met een oranje pan en bijgebouwen gedekt met een zwarte pan. Achter de bedrijfswoning bevindt zich het kassencomplex, bestaande uit drie kassen. Op de navolgende afbeelding is de bedrijfswoning weergegeven.



Aanzicht bedrijfswoning met schuur

Rondom de woning tot aan de brede haag is een privétuin gerealiseerd omsloten met een haag. De oude tuinmuur en schuur zijn hierin opgenomen. Rondom de schuur is een aantal grote en beeldbepalende bomen aanwezig.

De overige gebouwen op het terrein dienen gerenoveerd of geamoveerd te worden, deze verkeren namelijk in slechte staat. Echter ademen ze wel een prachtige sfeer uit met leifruit dat over de daken loopt. Behoud en renovatie van een deel van deze gebouwen, zorgt voor een waarborging van deze sfeer.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van de bebouwing in het plangebied.





Huidige situatie plangebied

Tussen de gebouwen door zijn de twee hoofdassen, vanuit het assenstelsel van het verleden, zichtbaar. Deels nog met betonplaten verhard en deels onverhard, maar waarbij de lijn van de as nog wel zichtbaar is. Deze paden zijn nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke opzet vanuit de barokke tuin omstreeks 1730. Deze paden waren in veelvoud aanwezig in eerdere tijden vanuit de opzet van de Frans-classicistische aanleg.

Op het terrein is in de westelijke ronding van de vierpas nog een aantal fruitbomen aanwezig. De grillige en karakteristieke vormen van de bomen en de dikte van de stam zeggen iets over de lange bestaansgeschiedenis van de bomen. De fruitbomen zijn kenmerkend voor het terrein. Ook is op een aantal plaatsen nog een aantal bomen aanwezig, zoals aan het einde van een as. Op het voorste deel van het terrein, het erf, staan verspreid nog enkele bomen. Deze staan veelal langs de rand van het eiland. Verder heeft het terrein nu een open karakter, die door de bomenrijen buiten de gracht omsloten wordt. Het geheel kent hierdoor een besloten karakter.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Algemeen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de initiatiefnemers voornemens om binnen de cultuurhistorische en landschappelijke context de bestaande kwekerij opnieuw in exploitatie te nemen, gecombineerd met landschapsontwikkeling en de verplaatsing van de eerder genoemde bedrijven naar nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen op het terrein. Het 'Ontwikkelingskader Overhagen Velp' (Bijlage 2) voorziet in ruimtelijke uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling. Met deze uitgangspunten als basis is een ontwerp voor het gehele terrein opgesteld. Het ontwerp is, net als de cultuurhistorische en landschappelijke analyse, zorgvuldig en uitgebreid omschreven in datzelfde ontwikkelingskader. De uitgangspunten hierin gebruiken het verleden als inspiratie voor de toekomst.

2.3.2 Functioneel

Initiatiefnemers zijn voornemens tot het in erfpacht nemen van Landgoed Overhagen. De ontwikkeling voorziet in het opnieuw exploiteren van de vaste plantenkwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij en belevingstuinen. Hiervoor wordt een deel van een bestaande kas gebruikt. Dit deel van de kas wordt geschikt gemaakt als kleinschalige koffie- en theeschenkerij, waar men gasten kan ontvangen, lezingen kan houden en open dagen kan organiseren. Alles vanuit de bedrijfsfilosofie en de groene sector van de initiatiefnemers. Daarnaast wordt voorzien in landschapsontwikkeling binnen de cultuurhistorische en landschappelijke context zoals gesteld in het 'Ontwikkelingskader Overhagen Velp'. Het openstellen van een deel van het terrein voor bezoekers maakt hier een wezenlijk deel van uit. Het herstellen van de kwekerijfunctie is passend binnen de bedrijfsvoering van de initiatiefnemers. De kwekerij dient tevens als showcase voor hun klanten, dit geldt ook voor de voorbeeldborders, de belevingstuin en de heemtuin. De cultuurhistorische bebouwing (1947) op het terrein wordt gebruikt als bedrijfswoning en de bijbehorende schuren als voorzieningen ten behoeve de kwekerij zoals een kassaruumte en sanitair.

Gekoppeld aan de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, voorziet het initiatief in de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Biljoen Groen en Liemers Hendriks Groenvoorziening & Infrastructuur (initiatiefnemers) naar het terrein. Hiervoor zal een nieuw kantoorgebouw en een bedrijfsloods opgericht worden. De nieuwe functie heeft nauwe verwevenheid met de functie van kwekerij.

2.3.3 Ruimtelijk

Ruimtelijke uitgangspunten

Navolgende uitgangspunten zijn in het ontwerp benut als ordeningsprincipe voor herontwikkeling.

- Vormgeving en indeling op basis van geometrische vorm vanuit Frans classicistische stijl;
- Verdeling van grid en assenstelsel, met twee hoofdassen;
- Twee assen haaks op de hoofdassen, in relatie tot de vorm van de vierpas;
- Contouren tuinmuur plus binnengracht zichtbaar maken en vrij houden van bebouwing;
- Kansen van mogelijke aanwezige funderingsresten benutten, en het verhaal van de plek kunnen bekrachtigen en verkondigen.
- Behouden fruitboomgaard in westelijke ronding vierpas eiland;
- De kassen maken ook deel uit van de lange geschiedenis van de het terrein. De kenmerkende kaprichingen (nok) vormen een uitgangspunt eventueel nieuw toe te voegen bebouwing;
- De richting van de plantbedden van de kwekerij is gelijk aan die van de kapriching en is een ontwerpprincipe dat gebruikt kan worden als basis voor het schetsontwerp.

Met deze uitgangspunten is het ontwerp opgesteld en zijn deze gebruikt als ordenings- en ontwerpprincipes.

Een groot deel van de bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt een ander deel van de bebouwing wordt deels gesloopt en deels hergebruikt. Op de navolgende afbeelding is de te slopen bebouwing aangeduid met een geel kader. De te herbouwen bebouwing is met een blauw kader weergegeven.

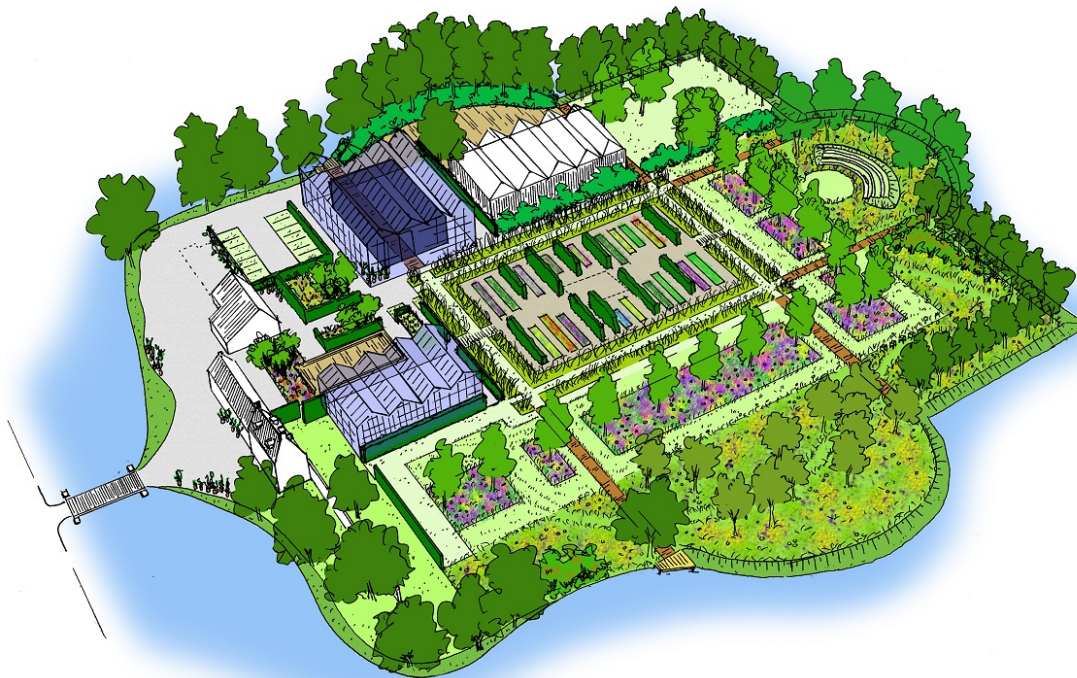


Overzicht te slopen bebouwing

Op de navolgende afbeelding is het ontwerp en een vogelvluchttekening van de ontwikkeling opgenomen. Deze afbeeldingen geven een beeld van de mogelijke invulling van het plangebied op basis van de uitgangspunten uit dit bestemmingsplan.



Ontwerptekening invulling plangebied



Vogelvluchttekening, impressie invulling plangebied

De toekomstige inrichting van het plangebied is op te delen in een kwekerijgedeelte en een bedrijfsgedeelte. Navolgend wordt nader ingegaan op deze delen van het plangebied.

Kwekerijgedeelte

Het voormalige terrein blijft in de nieuwe situatie bestaan en biedt plaats aan ontvangstruimte, sanitair, kleinschalige koffie- en theeschenkerij, presentatieruimte en bezoekersparkeren. Een nieuwe tuinmuur, of beter gezegd een fruitmuur, met oude materialen vormt de scheiding tussen het erf van de bedrijfswoning en kwekerijgedeelte.

Op de navolgende afbeelding wordt een overzicht gegeven van de beoogde elementen in dit deel van het plangebied.



Beoogde inrichting kwekerijgedeelte

Het ontwerp is naast het behoud van de bestaande bebouwing en kwaliteiten opgezet vanuit het midden van het eiland. Het middengebied wordt verbijzonderd met de plantbedden van de kwekerij voor eenjarigen en vaste planten. Dit is een samenspel tussen plantbedden en hagen die samen het middengebied vormen. Rondom de plantbedden van de kwekerij worden voorbeeldborders aangelegd. Dit als showcase voor de klanten van de initiatiefnemers, inspiratie voor de tuinliefhebbers. Het assenstelsel sluit aan op de paden van de voorbeeldborders. De meest noordelijke in oost-west gerichte as eindigt in vlonders, van waaruit men met een fluisterbootje een rondgang kan maken over de gracht. Op deze manier wordt het eiland op een nieuwe manier beleefbaar gemaakt. Het assenstelsel, samen met de voorbeeldborders en de plantbedden van de kwekerij vormen de verbeelding van de rijke historie van het terrein.

Het middengebied wordt omzoomd met een pluktuin/bloemenweide. Dit kader wordt versterkt met

een bomenrij. De soorten kunnen variëren en kunnen soorten zijn die de showcase ondersteunen. Differentiatie in boomsoort draagt tevens bij aan de biodiversiteit op het terrein. Tijdens open dagen kan men bloemen plukken en genieten van de bloemweide, kwekerij en heemtuin. De flanken om de bloemenweide heen worden als heemtuin ingericht, met schapenbeweiding en uitgemaaide paden in het gras. Het assenstelsel en de uitgemaaide graspaden zorgen voor een routing over het terrein. Het terrein wordt op deze manier beleefbaar gemaakt voor bezoekers en werknemers. De herstellende en aangevulde boomgaard en het buitentheater liggen beide in de rondingen van de vierpas en versterken daarmee deze kenmerkende vorm. Plukdagen voor het fruit kunnen in de toekomst een reden zijn voor een open dag. Dit geldt ook voor het plukken van de bloemen uit de pluktuin.

Het herstellen van de strakke belijning van de vierpas wordt in de toekomst verder onderzocht. Het herstellen van deze geometrische vorm is een duidelijke wens van de initiatiefnemers, maar nader onderzoek moet aantonen of dit haalbaar is.

Bedrijfsgebied

Het oostelijke deel van het eiland zal benut worden als bedrijfsdeel van de initiatiefnemers. Een nieuw te bouwen kantoorpand en bedrijfsloods, evenals buitenopslag zijn hier gesitueerd. Het kantoorgebouw, een eenvoudig en rechthoekig volume wordt voorzien van een overkapping van glas. Dit als referentie naar de kenmerkende kap en kaprichting van het kassencomplex. Ook de bedrijfsloods wordt vormgegeven met die kenmerkende dakstructuur van het kassencomplex, zowel in vorm als in richting.

Op de navolgende afbeelding wordt een overzicht gegeven van de beoogde elementen in dit deel van het plangebied.



Beoogde inrichting bedrijfspand

De loods wordt opgetrokken in donkere kleuren om niet te veel op te vallen. De gevels van de loods worden aangeplant met klimplanten, die een fraaie seizoensverkleuring laten zien en heesters die dit eveneens laten zien. De buitenopslag wordt gemaakt van grote betonblokken, die op strategische wijze worden gemaskeerd met landschapselementen zoals een vogelbosje en solitaire bomen. Ook hier worden klimplanten langs de blokken aangeplant, met die opvallende verkleuring in het najaar.

2.3.4 Conclusie

Bij voorliggend initiatief wordt een in onbruik geraakt en vervallen terrein herontwikkeld. De herontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en heeft een positief effect op de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Verloren gegane cultuurhistorische vormen en lijnen worden teruggebracht en beter beleefbaar gemaakt. In het verleden was op de locatie een kwekerij aanwezig. De nieuwe functies in het plangebied sluiten aan bij de functie van kwekerij. Het kwekerijgedeelte heeft een semi-openbaar karakter, waardoor het plangebied eveneens beleefbaar wordt. De nieuwe functies zorgen daarnaast voor een nieuwe economische drager om de landschappelijke en cultuurhistorische inrichting mogelijk te maken en deze ook te onderhouden in de toekomst.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten.

De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

Toetsing

In dit plan is nationaal belang 10, te weten ruimte voor behoud en versterking van (inter) nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, van toepassing. Kwekerij Overhagen maakt immers deel uit van het Rijksmonument Biljoen. In paragraaf 3.5 wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan met dit belang wordt omgegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro.

Behoefte

Voor wat betreft het ontwikkelgerichte deel wordt voorzien in de verplaatsing van de bestaande bedrijvigheid van initiatiefnemers uit de kern Velp naar het plangebied. Ten aanzien van de ontwikkeling wordt rechtstreeks voorzien in de behoefte van de bestaande bedrijven, inclusief een uitbreiding voor autonome groei voor de komende jaren. Uit een uitspraak van de afdeling van 28 oktober 2015 (ABRvS201409239/1/R2) blijkt dat de behoefte uitgelegd mag worden als een behoefte aan de voorziene stedelijke ontwikkeling als daarnaar een duidelijke vraag bestaat binnen de doelgroep van die ontwikkeling en daarbij niet de behoefte van de regio zelf centraal moet staan. Met voorliggend plan is sprake van verplaatsing van de bestaande activiteiten en deels een uitbreiding hiervan. Hiermee is er een directe behoefte binnen de doelgroep.

Stedelijk gebied

De bedrijfslocatie van initiatiefnemers is nu gevestigd binnen de kern van Velp in de nabijheid van het plangebied. De huidige bedrijfslocatie is gelegen binnen een overwegend woongebied en hier is niet voldoende ruimte voor een rendabele bedrijfsvoering. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op gronden waar voorheen reeds een kwekerij gevestigd was en er een groot bouwvlak (1,1 hectare) ten behoeve van een agrarische bedrijvigheid aanwezig is. Dit bouwvlak wordt in voorliggend voor meer dan

de helft wegbestemd. Uit staande jurisprudentie blijkt dat de definitie 'bestaand stedelijk gebied' ruimer kan worden opgevat dan misschien vooraf verondersteld zou worden. Onder bestaand stedelijk gebied kunnen bijvoorbeeld ook lintbebouwing, kassengebieden en sportvelden vallen. Ook gronden die een bouwtitel kennen op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Ook planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, zijn dus aan te merken als bestaand stedelijk gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt in totaal 700 m² aan bebouwing ten behoeve van kantoor en 800 m² ten behoeve van bedrijfsbebouwing (opslag materieel) gerealiseerd. Daarbij wordt een deel van de bebouwing gerealiseerd in thans bestaande bebouwing (kassen). De ontwikkeling is daarmee deels voorzien in bestaande bebouwing en voor het overige binnen een bestaand planologisch bouwvlak, dat voor meer dan de helft wordt verkleind. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking.
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. Daarnaast is ook het zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

Bij voorliggend initiatief wordt een in onbruik geraakt en vervallen terrein herontwikkeld. De herontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en heeft een positief effect op de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Verloren gegane cultuurhistorische vormen en lijnen worden teruggebracht en beter beleefbaar gemaakt. In het verleden was op de locatie een kwekerij aanwezig. De nieuwe functies in het plangebied sluiten aan bij de functie van kwekerij. Het kwekerijgedeelte heeft een semi-openbaar karakter, waardoor het plangebied eveneens beleefbaar wordt. De nieuwe functies zorgen daarnaast voor een nieuwe economische drager om de landschappelijke en cultuurhistorische inrichting mogelijk te maken en deze ook te onderhouden in de toekomst.

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van 'Solitaire bedrijvigheid', 'Perifere detailhandel' en 'Natuur en landschap' van belang.

Solitaire bedrijvigheid

In bestemmingsplannen wordt nieuwvestiging van bedrijvigheid met de functie die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoort op een bedrijventerrein, niet toegestaan in het buitengebied. Dit verbod voor nieuwvestiging geldt niet als er sprake is van functieverandering of indien het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Werklocaties hierover afspraken bevat.

Perifere detailhandel

Een perifere detailhandellocatie is een locatie buiten binnenstedelijke winkelcentra, veelal aan de randen van de steden. Detailhandel kan in principe alleen op een perifere locatie worden toegestaan wanneer dit uit oogpunt van ruimte of veiligheid vereist is. Gedacht kan worden aan detailhandel in volumineuze goederen zoals bijvoorbeeld tuincentra, bouwmarkten, meubelwinkels, en handel in auto's en boten en detailhandel die uit veiligheidsoverwegingen niet in winkelgebieden kan worden gevestigd. Andere vormen van detailhandel zijn op perifere locaties uitgesloten. Dit geldt ook voor supermarkten.

Natuur en landschap

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wordt bereikt door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse EHS en anderzijds uit het zoekgebied van 7.300 ha voor 5.300 ha nieuwe natuur. Het beleid met betrekking tot het GNN is ten eerste gericht op de bescherming en het herstel van de aanwezige natuurwaarden, ten tweede op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden. De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS.

Bestemmingswijzigingen in bestaande natuur zijn niet toegestaan, tenzij sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn buiten het GNN. Deze formulering is zo gekozen omdat een nieuwvestiging altijd gepaard gaat met oppervlakteverlies, hetgeen altijd een significant negatief effect op de kernkwaliteiten met zich brengt. Daarom wordt alleen een uitzondering gemaakt voor ingrepen die van groot openbaar belang zijn. Is dat het geval dan kan een ingreep slechts doorgaan indien schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en de resterende nadelige effecten volledig worden gecompenseerd. Bij deze categorie ingrepen mag de compensatie ook op afstand van de ingreep plaatsvinden. Indien is aangetoond dat geen reële alternatieven bestaan voor een ontwikkeling binnen het GNN, dient vervolgens te worden onderzocht of deze significante gevolgen kunnen worden voorkomen (gemitigeerd). Hierbij kan onder andere worden gedacht aan maatregelen met betrekking tot de inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. Indien mitigatie niet of onvoldoende mogelijk is, wordt toegekomen aan compensatie. Hierbij gaat het om de realisatie van een nieuw areaal natuur. Compensatie dient te worden gerealiseerd in of nabij de GO en vindt bij voorkeur in de nabijheid van de ingreep plaats, mits zodoende een duurzame situatie ontstaat. Hiertoe dient een compensatieplan te worden opgesteld.

De GO heeft een dubbeldoelstelling: er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Binnen de GO liggen mogelijkheden voor projecten die bijdragen aan een substantiële versterking van de kernkwaliteiten. Grootschalige nieuwvestiging die naar aard en schaal het karakter van het betreffende gebied wezenlijk aantast, past hier niet. Dit ligt anders wanneer een groot openbaar belang in het geding is en reële alternatieven ontbreken. Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwe infrastructuur of woningbouwlocatie. Zowel bij nieuwvestiging als bij een grootschalige uitbreiding dient, naast een goede landschappelijk inpassing, sprake te zijn van een per saldo substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de GO. Bij de keuze voor de te ontwikkelen natuur verwacht de provincie dat - in

geval van een ontwikkeling binnen een verbindingszone - wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van de GO in het algemeen en het betreffende gebied in het bijzonder. In het geval van een ontwikkeling buiten een verbindingszone, verwacht de provincie dat wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het aangrenzende GNN in hetzelfde deelgebied.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij, belevingstuinen en de realisatie van een bedrijfsloods en kantoorgebouw ten behoeve van een tweetal te verplaatsen hoveniersbedrijven. De beoogde bedrijfswoning op het perceel betreft een reeds bestaande bedrijfswoning.

Met het plan is sprake van functieverandering op een locatie waar op basis van het geldende bestemmingsplan reeds een groot oppervlakte aan bebouwing is toegestaan (ruim 1,1 hectare). Het oppervlakte aan bebouwing neemt ten opzicht van de huidige situatie slechts beperkt toe. De ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de kwekerij is eveneens reeds toegestaan. De nieuwe functies in het plangebied passen in het buitengebied en bij de reeds toegestane functies.

Het plangebied ligt in de Groene ontwikkelingszone en de omliggende gronden zijn aangemerkt als Gelders natuurnetwerk. Het plangebied ligt in het deelgebied 131 'Biljoen, Middachten en Hof te Dieren'. Uit paragraaf 3.6 blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een versterking van de kernkwaliteiten van deelgebied 131 'Biljoen, Middachten en Hof te Dieren'.

Het initiatief is in overeenstemming met de regels uit de provinciale verordening.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Erfgoednota Verbindend Verleden

De gemeenteraad van Rheden heeft op 30 mei 2017 de Erfgoednota Verbindend Verleden vastgesteld. Daarin is het erfgoedbeleid over de jaren 2012-2016 geëvalueerd en worden de plannen voor de periode 2017-2021 geformuleerd. De evaluatie is aanleiding om voort te gaan op de ingeslagen weg; met dezelfde visie maar met nieuwe plannen waarin zoveel mogelijk erfgoedwensen zijn verwerkt.

Erfgoed gaat over menselijke sporen die uit het verleden die zichtbaar en tastbaar zijn in het heden. Dat kunnen voorwerpen zijn, archeologische vondsten, archieven, en gebouwde en groene monumenten zoals landgoederen, begraafplaatsen en landschappen. Maar ook bepaalde gebruiken, verhalen en gewoonten horen erbij.

In de visie is het cultuurhistorische erfgoed van cruciaal belang voor de ruimtelijke en sociale karakteristiek van de gemeente Rheden. Allereerst gaat het om het in goede staat doorgeven van cultuurhistorisch erfgoed aan volgende generaties. Daarnaast wil Rheden haar erfgoed inzetten als (hulp)motor om de economische, sociale en klimatologische doelen te bereiken en als verbindende schakel tussen gemeentebrede beleidsdoelstellingen.

De visie is voor de verschillende delen van het erfgoed (landschap, archeologie, bouwkunst en de verhalen) uitgewerkt in de volgende thema's:

- behoud en ontwikkeling;

- kennis vermeerderen en delen;
- promotie en beleving.

Naast uiteraard de kerntaak van erfgoed - instandhouding - is de focus de komende jaren gericht op het behalen van de gemeentebrede doelen op het gebied van klimaat, toerisme en recreatie en het sociale domein. Met een proactieve houding zal geprobeerd worden het voor eigenaren aantrekkelijk(er) te maken om hun erfgoed te behouden.

Toetsing

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een positief effect op de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Verloren gegane cultuurhistorische vormen en lijnen worden teruggebracht en beter beleefbaar gemaakt. In het verleden was op de locatie een kwekerij aanwezig. De nieuwe functies in het plangebied sluiten aan bij de functie van kwekerij. Het kwekerijgedeelte heeft een semi-openbaar karakter, waardoor het plangebied eveneens beleefbaar wordt. De nieuwe functies zorgen daarnaast voor een nieuwe economische drager om de landschappelijke en cultuurhistorische inrichting mogelijk te maken en deze ook te onderhouden in de toekomst.

Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden

In de visie Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden (vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2016) wordt aangegeven dat het voor de gemeente van groot belang is dat de economie vitaal blijft voor haar inwoners en het bedrijfsleven.

De visie geeft onder andere aan dat ingezet moet worden op het behouden en versterken van de bedrijvigheid en daarmee de werkgelegenheid. De Rhedense bedrijventerreinen zijn voor de werkgelegenheid belangrijke gebieden. Om de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen te verhogen en knelpunten in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen is revitalisering noodzakelijk.

Toetsing

Met het plan wordt een locatie van een voormalige kwekerij herontwikkeld. Het plangebied zal ruimte bieden aan twee hoveniersbedrijven die reeds in de gemeente zijn gevestigd. De nieuwe invulling op de locatie maakt een toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk en zorgt ervoor dat de bedrijven behouden blijven voor de gemeente. De herontwikkeling zal een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, wat een positief effect zal hebben op de (economische) uitstraling van de gemeente Rheden.

Landschapontwikkelingsplan Rheden-Rozendaal

Het Landschapontwikkelingsplan Rheden-Rozendaal omvat de visie voor het landelijk gebied van de gemeenten Rheden en Rozendaal. Deze vormt de basis voor het bestemmingsplan landelijk gebied. Op 14 mei 2007 is het Landschapontwikkelingsplan Rheden-Rozendaal vastgesteld. Cultuurhistorie en landgoederen vormen de rode draad door het landschap van Rheden en Rozendaal. Landbouw en natuur zijn de basiselementen van dat landschap.

In het LOP is het grondgebied van beide gemeentes voor wat betreft de landschapswaarden opgedeeld in vier gebieden. Het plangebied bevindt zich in het gebied 'het Kleinschalige IJsselvallei en uiterwaarden'. Dit gebied bezit een landelijk karakter, het is een landbouwgebied met een netwerk van landschapselementen. Er is een gave gradiënt te ervaren van de beboste stuwwallen naar de

uiterwaarden. Sprengbeekwater uit de Veluwe wordt via landgoederen en wasserijen geleid naar de rivier. Het is een sterk meanderend rivierenlandschap. Bovendien is er een gaaf microreliëf van richels en geulen te vinden. Uniek is voorts het zicht op de Veluwe en weidse vergezichten over de rivier, met de plaatselijke rust, ruimte en donkerte.

Voor de landschapsvisie wordt eveneens onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Het plangebied ligt in het gebied 'Landgoederenzone rond Velp en Rozendaal'. Hierna wordt nader ingegaan op de doelstellingen voor dit gebied.

Het gebruik van deze landgoederen zou vergroot kunnen worden door meer bekendheid aan het bestaan van de landgoederen te geven en planologische mogelijkheden te bieden voor recreatieve voorzieningen en cultuureducatie (bijvoorbeeld zwembad Beekhuizen). Daarbij is het gewenst de eigenaren te stimuleren tot ruimere openstelling van de landgoederen. Belangrijk is dat de landgoederen niet op elkaar gaan lijken maar gebruik maken van hun eigen karakteristieken en hun situering in de landschapszones. Naast deze uitgangspunten zijn de volgende doelstellingen relevant voor voorliggende ontwikkeling:

- De schil van aaneengesloten landgoederen kan een grotere rol vervullen binnen het stedelijke uitloopegebied en voor de bezoekende recreanten.
- De basiskwaliteiten van de landgoederen bestaan uit landbouw (Biljoen), natuur (alle landgoederen) en cultuurhistorische waarden (alle landgoederen). De kwaliteiten van de landgoederen en de diversiteit tussen die landgoederen dienen behouden en versterkt te worden.
- De basiskwaliteiten zouden per landgoed op een eigen wijze meer benut kunnen worden voor recreatieve doeleinden.
- De toegankelijkheid van de afzonderlijke landgoederen en de relaties met aangrenzende gebieden zou vergroot moeten worden.
- De landgoederen zijn gebaat bij een soepel en flexibel vergunningenbeleid ten aanzien van de realisatie van recreatie- en educatievoorzieningen, natuurlijk met randvoorwaarden voor het beschermen van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.
- Op Beekhuizen evenals bij de ander landgoederen is grote zorg nodig voor het behoud en herstel van relictten en hun onderlinge samenhang, zodat ze niet verdwijnen en ons naast hun schoonheid ook nog informatie verschaffen over de historie en culturele betekenis van de landgoederen.

Toetsing

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een positief effect op de landschapswaarden en de beleving van het plangebied. De ontwikkeling voorziet in landschapsontwikkeling binnen de cultuurhistorische en landschappelijke context van de locatie. Het openstellen van een deel van het terrein voor bezoekers maakt hier een wezenlijk deel van uit. Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van een kleinschalige koffie- en theeschenkerij en belevingstuinen. Eveneens kunnen er lezingen worden gehouden en open dagen worden georganiseerd.

Het plan draagt bij aan de doelstellingen van het Landschapontwikkelingsplan Rheden-Rozendaal.

Structuurvisie Velp

Op 31 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Velp vastgesteld. De visie beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Velp op lange termijn en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op korte en middellange termijn. Het doel is de leefbaarheid van het dorp en zijn omgeving minimaal in stand te houden en waar mogelijk verder te verbeteren.

Het plangebied is niet gelegen in het plangebied van de structuurvisie maar wordt hierin wel genoemd.

Aangegeven wordt dat in en rondom Velp verschillende landgoederen zijn gelegen. Het gaat om Biljoen-Beekhuizen, Larenstein, Daalhuizen, Rosendael, De Kruishorst, Overbeek, Breeden Enk en Overhagen. Samen vormen zij een klein onderdeel van de landgoederenzone Gelders Arcadië (tussen Wageningen en Dieren).

Rond 1800 was de invloedssfeer van de landgoederen groot. De meeste landgoederen hadden lanen en zichtassen, dus hun invloed ging veel verder dan de huizen zelf. De landgoederen en buitenplaatsen hebben een grote invloed (gehad) op de ontwikkeling van zowel het buitengebied als het dorp en zijn daarmee sterk bepalend voor de identiteit van Velp. Behoud van de landgoederen en buitenplaatsen is niet alleen belangrijk vanuit hun historisch belang, maar ook omdat zij in belangrijke mate bijdragen aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, de regionale economie en toeristisch-recreatieve sector.

Toetsing

Bij voorliggend initiatief wordt een in onbruik geraakt en vervallen terrein herontwikkeld. De herontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en heeft een positief effect op de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Verloren gegane cultuurhistorische vormen en lijnen worden teruggebracht en beter beleefbaar gemaakt. Een deel van het plangebied wordt opengesteld voor bezoekers die belevingstuinen en een kleinschalige koffie- en theeschenkerij kunnen bezoeken.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Verkennend bodemonderzoek

Door Van der Poel Milieu BV is in juni 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied¹. Het onderzoek is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Op basis van de informatie uit het vooronderzoek is de locatie beschouwd als onverdacht (ONV). Deze hypothese vormt het uitgangspunt van de gevolgde onderzoeksstrategie tijdens het onderzoek. De resultaten uit het veld- en laboratoriumonderzoek worden hierna kort behandeld.

De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,3 m -mv opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig, zwak roesthoudend en sterk tot matig grindig zand. De bovenlaag (0 – 0,5 m -mv) is zwak tot matig humeus en kleiig. De onderlaag (circa 1,0 – 2,8 m -mv) bestaat uit sterk zandig, zwak grindig leem. Tijdens de

veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,0 m –mv. In één boring bevond het grondwater zich op 1,8 m -mv.

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens sporen van puin, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de bovengrond (0 - 0,5 m -mv) overschrijdt het lood-, kwik-, Drins- en PAK gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In de ondergrond overschrijdt het loodgehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium, zink, koper en nikkel de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden.

Op basis van het onderzoek vormt de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie.

Verkennd onderzoek asbest in bodem

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in mei 2018 een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd². Het onderzoek is als Bijlage 4 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het verkennend onderzoek asbest in bodem is gebaseerd op de NEN 5707. Aangezien er tijdens het verkennend bodemonderzoek geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, is het asbestonderzoek uitgevoerd volgens de strategie voor een onverdachte locatie. De druppelzone van een asbestverdacht dak is echter als verdacht aangemerkt.

Voorafgaand aan het veldwerk is het maaiveld geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het uitgegraven materiaal is per inspectiegat gezeefd (20 mm) en afzonderlijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen in de fractie >20 mm. Ook hierbij zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Alle inspectiegaten zijn na het uitvoeren van het veldwerk gedicht met uitkomende grond.

In het onderzochte grondmengmonster dat is samengesteld ter plaatse van de druppelzone van het asbestdak is analytisch een asbestgehalte van 110 mg/kg d.s. gemeten. In de onderzochte grondmengmonsters van het onverdachte terreindeel zijn analytisch geen verhoogde asbestgehalten gemeten. De vooraf gestelde hypothesen zijn daarmee bevestigd.

Ter plaatse van de druppelzone wordt de interventiewaarde en/of grenswaarde voor hergebruik van de grond overschreden. Bij de realisatie van de herontwikkeling zal de verontreinigde bodem ter plaatse van de druppelzone worden gesaneerd, conform een door het bevoegd gezag (gemeente Rheden) goedgekeurd plan van aanpak.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij, belevingstuinen en de realisatie van een bedrijfsloods en kantoorgebouw ten behoeve van een tweetal te verplaatsen hoveniersbedrijven. De beoogde bedrijfswoning op het perceel betreft een reeds bestaande bedrijfswoning.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van geluidgevoelige functies. Om die reden kan een nadere toetsing voor wat betreft het aspect geluid achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3.3 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies en de afstand tussen de functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

De ontwikkeling voorziet in de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij, belevingstuinen en de realisatie van een bedrijfsloods en kantoorgebouw ten behoeve van een tweetal te verplaatsen hoveniersbedrijven. De beoogde bedrijfswoning op het perceel betreft een reeds bestaande bedrijfswoning. De genoemde bedrijfsmatige activiteiten betreffen hinderveroorzakende functies.

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50
Tuinbouw: kassen (met /zonder gasverwarming)	10	10	30	10	30

De grootste richtafstand voor deze functies bedraagt 50 m. De dichtstbijzijnde omliggende gevoelige functies liggen op een afstand van circa 80 m. De afstand tussen de hinderveroorzakende functies in het plangebied en de omliggende gevoelige functies is daarmee voldoende groot. In het plangebied zelf is eveneens een milieuhindergevoelige functie aanwezig in de vorm van een bestaande bedrijfswoning. Deze woning is niet gevoelig voor hinder afkomstig van de eigen inrichting, maar wel voor de milieuhinderveroorzakende functies in de omgeving van het onderzoeksgebied.

In het verleden was op de locatie een kwekerij aanwezig. De nieuwe functies in het plangebied sluiten aan bij de functie van kwekerij en zijn daarmee passend op de locatie.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Aangezien deze bedrijfswoning een bestaande milieuhindergevoelige functies is, hoeft niet worden onderzocht of deze functie hinder ondervindt van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn overigens geen hinderveroorzakende functies gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.3.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met

geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij, belevingstuinen en de realisatie van een bedrijfsloods en kantoorgebouw ten behoeve van een tweetal te verplaatsen hoveniersbedrijven. De beoogde bedrijfswoning op het perceel betreft een reeds bestaande bedrijfswoning.

Met het plan is sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten in de vorm van ondergeschikte horeca-gelegenheid en een kantoorgebouw.

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar de dichtstbijzijnde veehouderij. Dat ligt aan de Biljoen 4. Het betreft een melkrundveehouderij. Voor melkrundvee is in het kader van de Wgv geen geuremissie vastgesteld. Voor bedrijven met melkrundvee gelden vaste afstandsnormen.

De Wgv maakt voor de afstandsnormen onderscheid tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (100 meter tot emissiepunt) en buiten de bebouwde kom (50 meter tot emissiepunt). Het gaat hierbij niet om de verkeerskundige bebouwde kom, maar om de ruimtelijke situatie. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Velp en daarom moet de afstand van de nieuwe geurgevoelige objecten (horeca-gelegenheid en kantoorgebouw) tot het emissiepunt (stal) minimaal 50 meter bedragen.

De afstand van het plangebied tot het agrarische bouwblok van de veehouderij Biljoen 4 bedraagt meer dan 250 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv. De geplande geurgevoelige objecten in het plangebied bevinden zich dus op een afstand die voldoet aan de afstandseis die is bepaald in de Wgv en onderhavig plan zorgt niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van veehouderijen in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek

door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij, belevingstuinen en de realisatie van een bedrijfsloods en kantoorgebouw ten behoeve van een tweetal te verplaatsen hoveniersbedrijven. De beoogde bedrijfswoning op het perceel betreft een reeds bestaande bedrijfswoning.

De nieuwe functie zullen ten opzichte van de voormalige functie naar verwachting zorgen voor een lichte afname van het aantal verkeersbewegingen per dag. Om die reden zal er, als gevolg van de ontwikkeling, geen sprake zijn van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in het plangebied tussen 2016 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk

dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

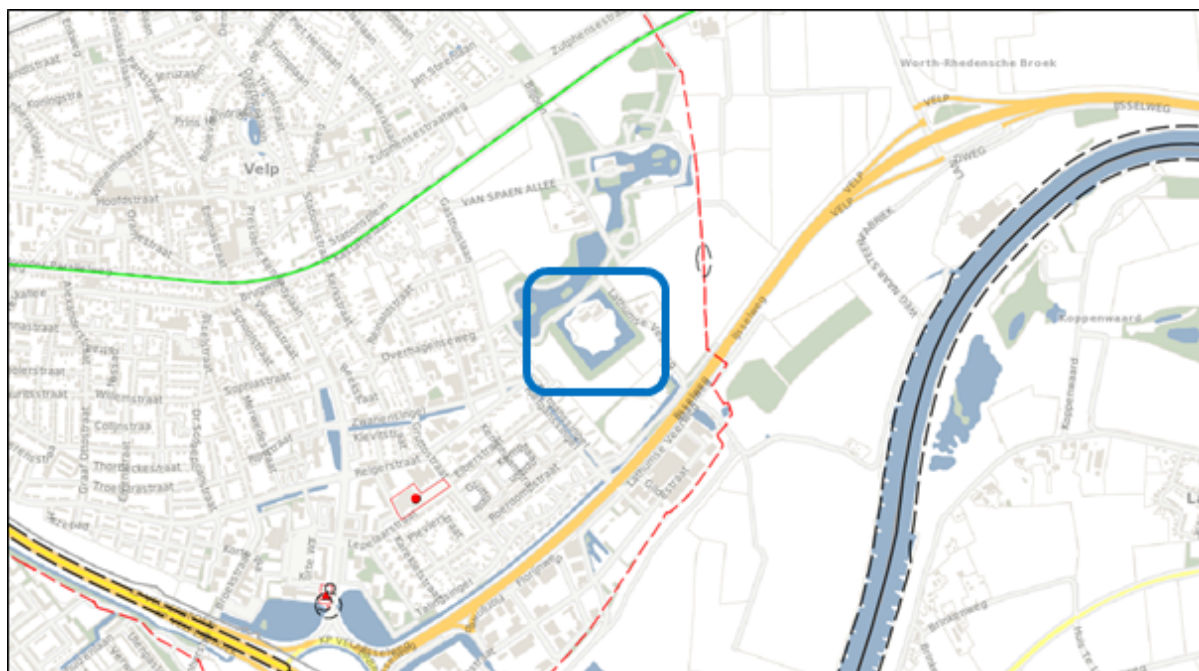
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij, belevingstuinen en de realisatie van een bedrijfsloods en kantoorgebouw ten behoeve van een tweetal te verplaatsen hoveniersbedrijven. De beoogde

bedrijfswoning op het perceel betreft een reeds bestaande bedrijfswoning. Met de ontwikkeling is sprake van de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede Risicokaart Nederland

Stationaire risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen aanwezig.

Mobiele bronnen

Op basis van de risicokaart blijkt dat ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 220 m een hogedrukaardgasleiding ligt. Deze leiding heeft de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied groepsrisico
N-559-20	8,35 inch	40,0 bar	99 m

Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor bovengenoemde leiding. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Op circa 575 m ten noordwesten van het plangebied ligt de spoorlijn Arnhem - Zutphen. Over deze spoorlijn worden volgens het Basisnet spoor gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen (generieke) plaatsgebonden 10^{-6} contour. Het GR-plafond (10^{-7} - en 10^{-8} -contour) bedraagt maximaal 111 m. Een nadere afweging met betrekking tot het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Op circa 275 m ten zuidoosten van het plangebied ligt de rijksweg A348. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen is het Basisnet weg van belang. De A348 is niet opgenomen in het Basisnet weg.

Een nadere toetsing met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

3.3.7 Niet gesprongen explosieven

Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de (water)bodem aanwezig zijn.

Toetsing

Om de risico's op het aantreffen van NGE's binnen het plangebied in kaart te brengen zijn er detectiewerkzaamheden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kunnen NGE niet worden uitgesloten. Om die reden zullen de werkzaamheden in het plangebied onder begeleiding van een OCE (Opsporing Conventionele Explosieven)-deskundige plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4 Water

3.4.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

3.4.2 Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de

categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

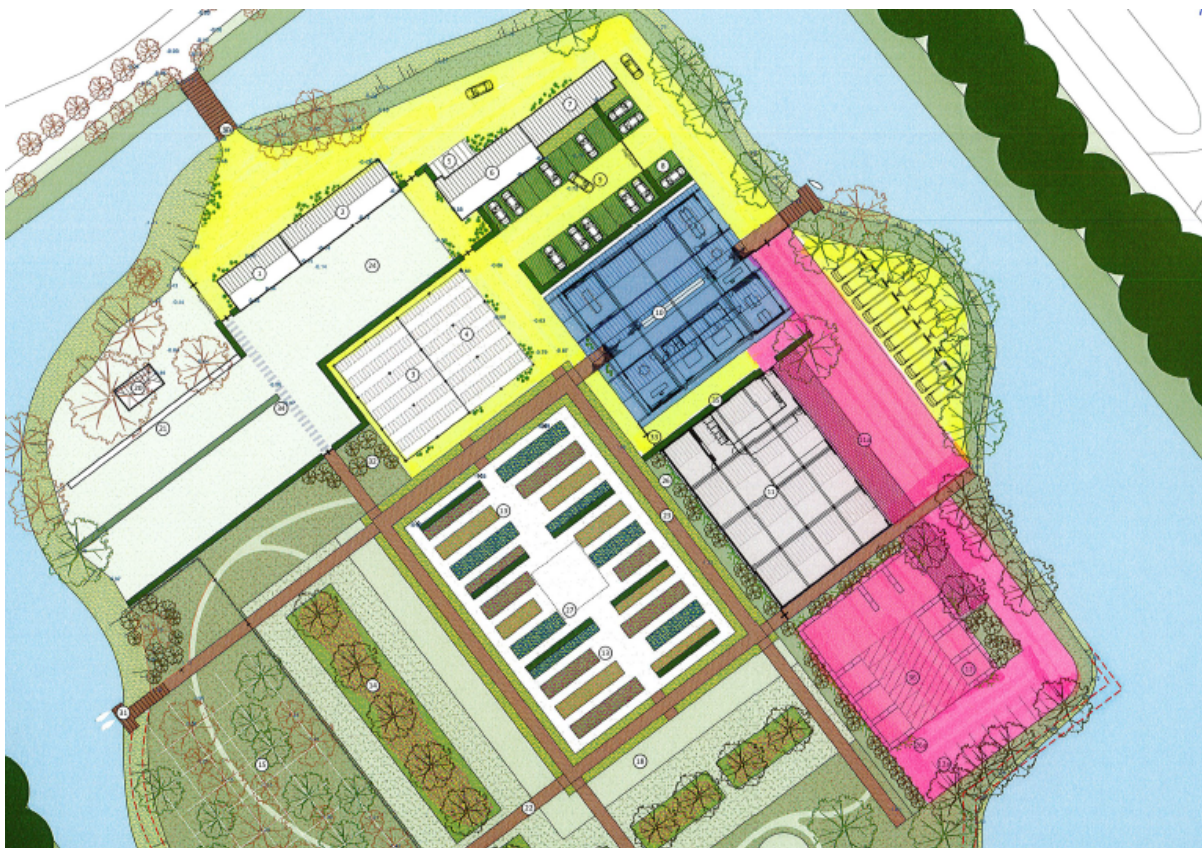
Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Ja	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2

Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

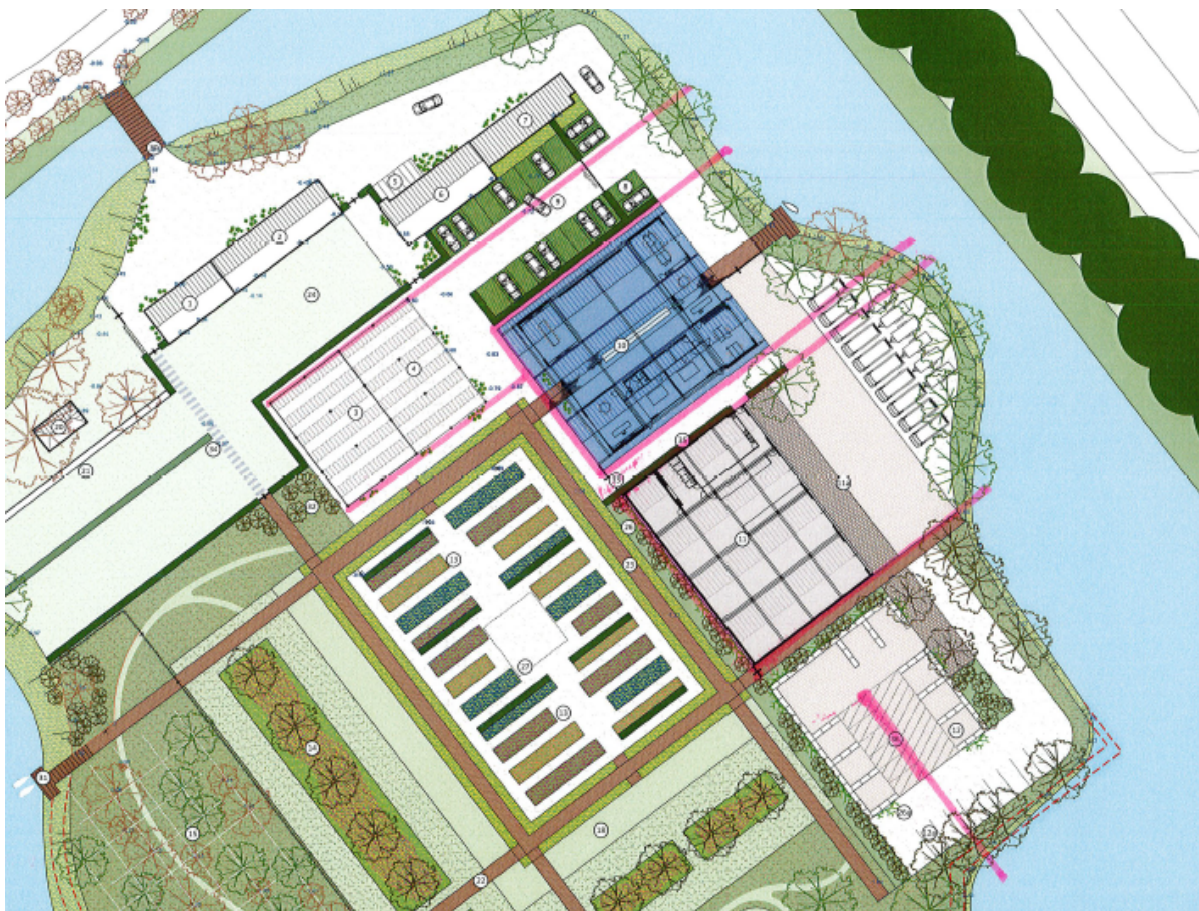
Wateroverlast

Met de ontwikkeling wordt circa 1.500 m² aan kassen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt circa 2.000 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarnaast wordt er nieuwe erfverharding aangelegd in de vorm van halfverharding met split (2.750 m²), grasbetonstraatsteen (300 m²) en klinkers (1.250 m²). Op de navolgende afbeeldingen zijn de toekomstige verhardingen weergegeven (halfverharding in geel, grasbetonstraatsteen in bruin en klinkers in roze).



Overzicht verhardingen

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe. Een groot deel van de erfverharding zal worden uitgevoerd als halfverharding (split) en grasbetonstraatsteen, waardoor hemelwater kan infiltreren. Een deel van het plangebied betreft een gracht. Hemelwater afkomstig van bebouwing kan afwateren op het oppervlaktewater van de omliggende gracht. Op de navolgende afbeelding is in het roze weergegeven in welke richting deze afwatering plaatsvindt. Doordat een deel van de bestaande bebouwing blijft behouden, maar wel wordt verbouwd, biedt dit kansen om bestaand verhard oppervlak eveneens af te koppelen.



Wijze van afwatering

Inrichting en beheer

De gracht in het plangebied vormt een onderdeel van de Rozendaalse Beek. Deze beek is in het beheer van Waterschap Rijn en IJssel. Er vinden geen ingrepen in deze watergang plaats.

In de toekomst wordt mogelijk het talud van de vierpas hersteld om de contouren beter zichtbaar te maken. Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig en mogen niet eerder worden uitgevoerd, dan nadat het waterschap een positief advies heeft afgegeven.

3.4.3 Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Met het Waterschap Rijn en IJssel heeft overleg gevonden. Na aanleiding van dit overleg is een overzicht opgenomen van de toekomstige verhardingen en de wijze van afwateren.

3.4.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

3.5.2 Archeologie

Door Hamaland Advies is een cultuurhistorische effectrapportage uitgevoerd⁴. Dit onderzoek heeft tot doel om aan te tonen welke ruimtelijke effecten de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd. Onderdeel van de cultuurhistorische effectrapportage is een archeologisch onderzoek.

Het archeologische bureauonderzoek toont aan dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd, en bouwhistorische resten uit de periode van de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd door de aanwezigheid van kasteel Overhagen en kasteel Biljoen. De periodes van Laat-Paleolithicum, Mesolithicum en Neolithicum hebben een lage trefkans als gevolg van de mogelijke verspoeling van rivierafzettingen voor de bedijking. Voor de periode van de Tweede Wereldoorlog is door RAAP een inventarisatie verricht naar de gracht.

De bewerking van de grond door de voormalige kwekerij, de ophoging van de tuinen met plaggenmest en grachtenbagger en de bebouwing en sloop van het voormalige kasteel Overhagen en de meer recente bebouwing op het kasteelterrein heeft waarschijnlijk voor een beperkte (maximaal 85 cm -mv) bodemverstoring gezorgd. De daadwerkelijke verstoring van de bodem is onderzocht met behulp van verkennende boringen.

Uit de resultaten van het veldwerk blijkt dat de bodem in het plangebied in het (sub)recente verleden gemiddeld tot 40 cm -mv verstoord is met een maximale diepte van 110 cm -mv. Ter hoogte van de huidige bebouwing (schuren, kassen en plantbedden) ligt de (sub)recente verstoring direct op de natuurlijke bodem (hellingafspoelingsmateriaal) of op het historische ophoogpakket van de vierpas dat dateert van na 1531. In de niet bebouwde delen van het plangebied is onder de moderne bouwvoor (vanaf 35 cm -mv) sprake van de oorspronkelijke eerdlaag van de tuinderij uit de Nieuwe Tijd die op het historische ophoogpakket van de vierpas liggen. Hieronder volgt de natuurlijke bodemopbouw die bestaat uit verspoeld dekzand van de Formatie van Boxtel. In de zuidoosthoek van het onderzoeksgebied is onder de subrecente bouwvoor en de eerdlaag een iets slibbige laag met oud baksteenpuin aangetroffen die is geïnterpreteerd als vulling van de voormalige binnengracht van het Kasteel Overhagen.

Geofysisch onderzoek

Ten behoeve van de cultuurhistorische effectrapportage is door Saricon een geofysisch onderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd. Doel van het onderzoek was eventuele ondergrondse structuren gerelateerd aan eerdere bebouwing zoveel als mogelijk in beeld te brengen.

Voor het onderzoek zijn de resultaten van een eerder uitgevoerd magnetometrisch onderzoek

geherinterpreteerd, een aantal luchtfoto's van de Tweede Wereldoorlog bestudeerd en grondradaronderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de gebouwen en een slotgracht zich niet in het centrale deel van het eiland hebben bevonden, maar juist in het zuidelijk deel. De herinterpretatie van de beschikbare magnetometriedata laat duidelijk structuren in de meest zuidelijke punt zien. Ook het grondradaronderzoek laat in het zuidelijk deel van het terrein duidelijk funderingen en grachtstructuren zien.

Selectieadvies

Op basis van de huidige ontwerpplannen kunnen eventuele archeologische vondsten en sporen in de oorspronkelijke eerdlaag verloren gaan als gevolg van graafwerkzaamheden voor de fundering van nieuwbouw. Deze zone beperkt zich tot op heden tot het middengedeelte aan de noordoostzijde van het plangebied. Voor deze zone wordt geadviseerd om het uitgraven van de funderingen voor de nieuwbouw te laten plaatsvinden onder Archeologische Begeleiding. In een deel van de zone zijn geen verstoringen dieper dan 30 cm -mv voorzien en is er daardoor momenteel geen directe dreiging voor de aangetoonde sporen van de vermoedelijke (binnen)gracht van Kasteel Overhagen.

Ten behoeve van het versterken van de historische zichtlijnen en de uitstraling van het voormalige kasteelterrein wordt geadviseerd om de ligging van de (binnen)gracht in kaart te brengen met behulp van kruisraaiboringen, zodat de resultaten van dit onderzoek meegenomen kunnen worden in de definitieve inrichtingsplannen voor het plangebied.

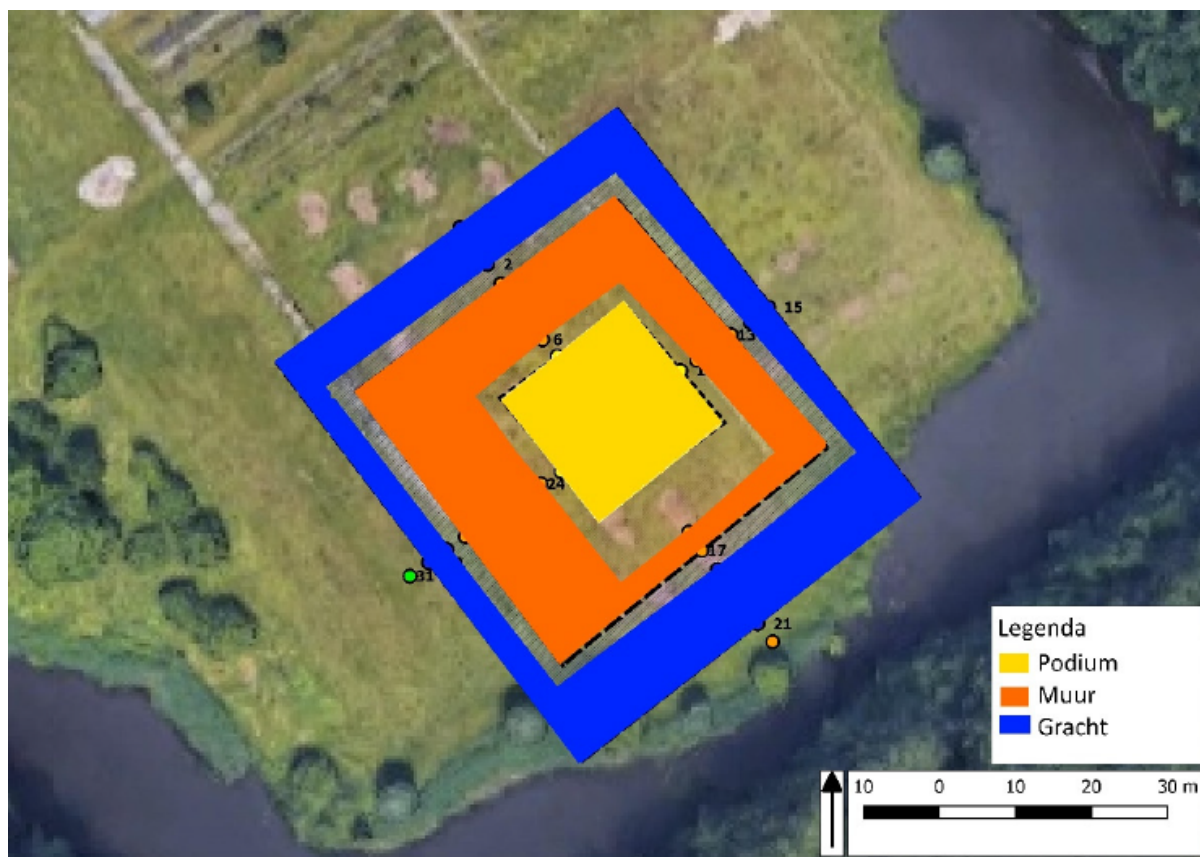
Uit het definitieve radaronderzoek is de diepte van de archeologische resten zoals bovenkant funderingen en grachtstructuren vastgesteld vanaf 1,00-2,00 m. RAAP heeft met betrekking tot de uitgebaggerde, grachtdelen geconcludeerd dat zij geen archeologische potentie meer hebben en volledig onderzocht zijn. Geadviseerd wordt om bodemversturende activiteiten op het binnenterrein van Overhagen te vermijden zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Op het binnenterrein zijn uitbraaksleuven, muurresten diverse archeologische resten te verwachten van voormalige bebouwing. Hoewel met het huidige onderzoek niet is aangetoond, kunnen op het binnenterrein nog sporen aanwezig zijn van een binnengracht.

Kruisraaiboringen

Naar aanleiding van het eerder uitgevoerde onderzoek is in overleg met gemeente Rheden en de Regioarcheoloog in opdracht van de gemeente Rheden, karterend onderzoek door middel van kruisraaiboringen uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was het controleren van de onderzoeksresultaten van het geofysisch onderzoek door Saricon en het controleren van de archeologisch verwachting. Het ging daarbij om het toetsen van de aanwezigheid van resten van het middeleeuwse kasteel Overhagen in de ondergrond, waaronder de funderingen en de gracht zoals die tijdens het geofysisch onderzoek waargenomen zijn. De resultaten zijn in aanvulling op het verkennend booronderzoek integraal in de eerder genoemde cultuurhistorische effectrapportage opgenomen (Bijlage 1).

Uit de onderzoeken komt naar voren dat de totale afmeting van het voormalige carrévormige kasteelterrein bedraagt circa 60 x 60 meter (3.600 m²). Binnen een vrij ondiepe gracht van gemiddeld 75 cm diepte bevindt zich een eveneens carrévormig hoofdgebouw, een woontoren of donjon genaamd. De muren van dit gebouw zijn naar verwachting minimaal 1 meter dik geweest om belegeringen te kunnen weerstaan. De exacte dikte kon niet worden bepaald, omdat vermoedelijk ook de binnenmuren

van de vertrekken bij het booronderzoek aangeboord zijn. Het podium van het kasteel is in boring 7 (raai A), boring 9 en 10 (raai B) en boring 23 (raai C) aangetroffen. Boring 10 en 23 liggen in tegenoverliggende raaien, waardoor vastgesteld kan worden dat het podium van het kasteel (de ruimte tussen de buitenmuren) circa 20 meter breed was. De top van de natuurlijke ondergrond (verspoeld dekzand) is binnen de kasteelmuren op een diepte van minimaal 125 cm -mv (boring 9) en maximaal 145 cm -mv (boring 10) aangetroffen.



Plattegrond van kasteel Overhagen zoals aangetroffen door middel van kruisraaiboringen. (De zuidelijke grens van het podium is onzeker omdat het podium hier niet aangeboord is)

De vermoedelijke toegang tot het kasteel bevond zich aan de zuidzijde, waar aan de oever van de huidige gracht van de vierpas van Landgoed Overhagen een stenen fundament aangeboord is, mogelijk afkomstig van een bruggenhoofd of een poortgebouw. Kenmerkend is dat ook de gracht hier iets dieper is. Het uit de gracht afkomstige vondstmateriaal (voornamelijk aardewerkscherven) dateert uit de 13^e tot en met de 15^e eeuw, wat goed aansluit bij de gebruikperiode van het kasteel tot de afbraak in 1530. Voor dit bruggenhoofd heeft naar alle waarschijnlijkheid een ophaalbrug gelegen naar de toegang van het kasteel die zich vermoedelijk op de eerste etage bevond, aangezien de begane grond meestal een opslagfunctie had in plaats van een woonfunctie. De bovenste grachtvulling bestaat uit een laagje rivierklei, dat mogelijk afgezet is vanuit de IJssel. Mogelijk is dit het gevolg geweest van achterstallig onderhoud van de waterhuishouding rondom het kasteel na de sloop in 1530. De funderingen zelf worden bedekt door een laag puin dat ontstaan is bij de afbraak van het kasteel.

Nadat het kasteel gesloopt is, is op het terrein geleidelijk een hoge bruine enkeerdgrond (tuingrond) ontstaan door jarenlange ophoging met grond en plaggen voor het landgoed en de boomkwekerij. In de boringen is daardoor een ophoogpakket van minimaal 125 centimeter (boring 9) en maximaal 145

centimeter (boring 10) aangetroffen, dat in drie of vier fases opgebracht is na de sloop van het kasteel in 1530. De lagen bevatten veel kiezels, puin en mortel. Alle laagovergangen zijn scherp en het ophoogpakket ligt scherp op de resten van het kasteel.

Selectieadvies n.a.v. kruisraaiboringen

Op grond van de onderzoeksresultaten van het geofysisch onderzoek door Saricon en de verkennende en karterende boringen van Hamaland Advies wordt geadviseerd om de aangetroffen restanten van het middeleeuwse kasteel Overhagen planologisch en fysiek te beschermen. Planologische bescherming kan gerealiseerd worden door het terrein aan te laten wijzen als archeologisch gemeentelijk of Rijksmonument en de bescherming door te vertalen in het bestemmingsplan en op te nemen op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente.

Fysieke bescherming kan gerealiseerd worden door beheersmaatregelen te treffen voor behoud in situ, zoals het voorkomen van bodemingrepen ter plaatse van de restanten van het kasteel. Aangezien de resten zich op minimaal 125 cm -mv bevinden, worden de resten niet acuut bedreigd door de voorgenoemde plannen voor herontwikkeling van het kasteelterrein.

De resten bieden een kans om de archeologische resten te ontsluiten voor publiek. Om de resten binnen de vierpas van Landgoed Overhagen beter beleefbaar te maken, wordt geadviseerd om de vindplaats van kasteel Overhagen te visualiseren.

Voor het overige deel van het plangebied wordt geadviseerd om graafwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken tot de subrecente bouwvoor (tot 30 cm -mv). Op basis van de huidige ontwerpplannen kunnen eventuele archeologische vondsten en sporen in de oorspronkelijke eerdlaag verloren gaan als gevolg van graafwerkzaamheden voor de fundering van de geplande nieuwbouw. Deze zone beperkt zich tot het middengedeelte aan de noordoostzijde van de vierpas. Voor deze zone wordt geadviseerd om het uitgraven van de funderingen voor de nieuwbouw te laten plaatsvinden onder Archeologische Begeleiding. In de zuidoostelijk hoek zijn momenteel geen verstoringen dieper dan 30 cm -mv voorzien en is er daardoor geen bedreiging voor de aangetoonde sporen van de gracht van Kasteel Overhagen die zich ruim onder het maaiveld bevinden (125 cm -mv tot 145 cm -mv).

Juridisch planologische bescherming archeologische waarden

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is het gemeentelijk archeologiebeleid in dit bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding en in de regels is een passende dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen bodemingrepen in de toekomst.

Beleefbaar maken vindplaats kasteel Overhagen

Bij het opstellen van de inrichtingstekening, zoals opgenomen in paragraaf 2.3.3, was nog onduidelijk wat de locatie van kasteel Overhagen was. De uitkomsten van het archeologische onderzoek worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de inrichting van het plangebied. Daarbij is het beleefbaar maken van de vindplaats van kasteel Overhagen één van de uitgangspunten.

3.5.3 Cultuurhistorie

In paragraaf 2.1 is nader ingegaan op historie van het plangebied. Het plangebied is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. In de eerdergenoemde cultuurhistorische effectrapportage wordt ingegaan op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Mogelijk stamt de kelder van de bedrijfswoning uit de 17^e eeuw. De bedrijfswoning zelf stamt uit 1947 en betreft een wederopbouwboerderij. De bedrijfswoning heeft geen monumentale status, maar kan wel als karakteristiek worden aangemerkt. Er vinden geen ingrepen aan de bedrijfswoning plaats.

Ten zuidoosten van de bedrijfswoning staat een tuinmuur. Deze is rond 1900 gebouwd en wordt als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. In het bestemmingsplan is deze tuinmuur specifiek aangeduid ten behoeve van het behoud en herstel van de tuinmuur.

De overige bebouwing in het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol.

Een deel van de lijnen en vormen die in het verleden aanwezig zijn geweest en kenmerkend voor Overhagen waren, zijn in de huidige situatie niet meer herkenbaar. Het voornemen bestaat om de nog aanwezige lijnen en vormen te versterken en de verloren gegane elementen terug te brengen. Door deze maatregelen wordt de cultuurhistorische waarde van Overhagen beter beleefbaar gemaakt.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied is een cultuurhistorisch en landschappelijk ontwikkelingskader opgesteld (Bijlage 2). Dit kader is opgesteld aan de hand van de uitkomsten uit de Cultuurhistorische Effectrapportage en ziet toe op de inpassing van de toekomstige bebouwing in het plangebied en landschapsontwikkeling binnen de onderzochte cultuurhistorische context. Het ontwikkelingskader vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het initiatief.

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een positief effect op de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Verloren gegane cultuurhistorische vormen en lijnen worden teruggebracht en beter beleefbaar gemaakt. In het verleden was op de locatie een kwekerij aanwezig. De nieuwe functies in het plangebied sluiten aan bij de functie van kwekerij. Het kwekerijgedeelte heeft een semi-openbaar karakter, waardoor het plangebied eveneens beleefbaar wordt. De nieuwe functies zorgen daarnaast voor een nieuwe economische drager om de landschappelijke en cultuurhistorische inrichting mogelijk te maken en deze ook te onderhouden in de toekomst.

Rijksmonument

Het kasteel Biljoen en haar omgeving waar ook het gebied van het voormalige kasteel Overhagen, deel van uitmaakt, is sinds 2006 als rijksmonument met de volgende (ingekorte) beschrijving opgenomen in het monumentenregister.

De historische tuin- en parkaanleg rondom kasteel Biljoen dateert in oorsprong uit het einde van de 18^e eeuw, toen ze werd aangelegd binnen een oudere, formele structuur van (deels nog bestaande) lanen, tracés en waterlopen. In 1777 erfde J.F.W. baron van Spaen van Biljoen het kasteel en omringende gronden. Eén van zijn eerste grote wijzigingen van de toen bestaande aanleg dateert uit circa 1780 toen de buitengracht ten noorden van Overhagen, een voormalige havezate die in 1711 met Biljoen verenigd werd, tot een grote vijver in landschapsstijl vergraven werd. Deze vijver behoort nog altijd tot de aanleg

van Biljoen. Deze vijver betreft niet de slotgracht van het voormalige kasteel en ligt buiten het plangebied.

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats in samenspraak met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In het kader van het vooroverleg wordt dit bestemmingsplan eveneens voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Provincie Gelderland en de Commissie Cultuurhistorie Rheden-Rozendaal.

3.5.4 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

3.6.2 Toetsing

Quickscan natuuronderzoek

In oktober 2017 is een quickscan natuuronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied⁶. Dit onderzoeksrapport is als Bijlage 6 bij het bestemmingsplan opgenomen. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden maar op korte afstand tot deze gebieden. Tussen het plangebied en het, op 400 m gelegen, Natura 2000-gebied Rijntakken ligt de A348. Deze weg ligt verhoogd ten opzichte van het plangebied waardoor het plangebied naar dit Natura 2000-gebied volledig wordt afgeschermd. Het Natura 2000-gebied Veluwe ligt op 1 km afstand. Tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied ligt een groot deel van het landgoed Biljoen en delen van de woonwijken van Velp. Hierdoor is ook dit gebied afgeschermd van het Natura 2000-gebied. De beide bedrijven die zich op deze locatie willen vestigen zijn nu al gevestigd in Velp. Dit maakt dat er geen uitbreiding van activiteiten in het gebied tussen beide Natura 2000-gebieden plaatsvindt.

Gelders natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt deels in de Groene ontwikkelingszone (het eiland) en deels in het Gelders natuurnetwerk (oeverrand eiland en gracht). Het plangebied ligt in het deelgebied 131 'Biljoen, Middachten en Hof te Dieren'. De kernkwaliteiten die gedefinieerd zijn voor dit gebied zijn hierdoor van toepassing. De ontwikkeling vindt plaats op de locatie van de huidige loods, schuur, kassen en platte bakken. Deze delen waren en blijven intensief gebruikt. Dit alles wordt ingebed in een groene context waarmee de oude contouren van het kasteel Overhagen zichtbaar worden gemaakt.

Omdat deze ontwikkeling niet behoort tot landbouw, een landgoedbedrijf en/of extensieve

openluchtrecreatie moeten de kernkwaliteiten van het gebied gelijktijdig worden versterkt.

De kernkwaliteiten van deelgebied 131 zijn als volgt:

1. Overgangen tussen de Veluwezoom en het IJsseldal met de dorpen en enken van Velp, Rheden, De Steeg, Ellecom en Dieren, Velperbroek;
2. onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe;
3. Parel/A-locatie bos Middachten-Faisantenbos: bronbos met essen- en elzenhakhout omgeven door drogere bostypen; het bos en de beken zijn bijzonder rijk aan zeldzame planten en dieren;
4. bijzondere natuur van sprengen, beken en kwelgebieden;
5. Haviker Poort: uitwisselingsgebied van planten en dieren tussen de Veluwe en het IJsseldal;
6. leefgebied das;
7. leefgebied steenuil;
8. leefgebied kamsalamander;
9. cultuurhistorische waarden van de landgoederen Biljoen, Middachten en Hof te Dieren, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en beken en boerderijen;
10. abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir;
11. ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater;
12. alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

De ontwikkelingsdoelen natuur en landschap voor de Groene Ontwikkelingszone in dit deelgebied zijn als volgt:

1. ontwikkeling ecologische verbinding Haviker Poort: singels en houtwallen, lanen, graslanden, poelen, plasdrasbermen en moeraszones, in het bijzonder langs de beken;
2. vermindering barrièrewerking A348, N348, spoorlijn en Middachter Allee;
3. ontwikkeling bronnen en beken;
4. ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden;
5. ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën;
6. ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen;
7. ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en graslanden.

Uit paragraaf 3.5.3 blijkt dat de ontwikkeling zorgt voor een positief effect op landgoed Biljoen. De verloren gegane cultuurhistorische vormen en lijnen worden teruggebracht en beter beleefbaar gemaakt (kernkwaliteit 9; ontwikkelingsdoel 6).

Rondom het intensieve bedrijfsdeel (de kern van het gebied, werkdeel) komt een barokke zone te liggen met daaromheen een extensieve zone. Hier liggen de bloemrijke graslanden (bloementuin en pluktuin) en de door schapen begraasde weilanden. In deze weilanden worden bomen en vogelbosjes geplant. Door de gelaagde aanleg ontstaat een meer geleidelijke overgang tussen de natuur van het omringende bos/landgoed met de waterpartij naar het intensief gebruikte midden deel van het huiseiland. Ook de aanplant van de contouren van de vierpas met opgaande bomen versterkt de overgang van cultuur naar natuur. Deze overgang is er nu niet. De overgang van de waterpartij naar de voormalige kwekerij is abrupt. De kwekerij is nu nog niet ingepast. Voorgaande maatregelen versterken de kernkwaliteiten 7, 8 en 12 en ontwikkelingdoel 7.

Door de combinatie van met schapen begraasde delen (mest), schraalgrasland met bloemen en de aanplant van bomen is er voor de steenuil meer voedsel voorhanden. Hierdoor kan de steenuil zich wel

op deze locatie vestigen. Nu ontbreekt het voedsel voor de soort grotendeels en is de soort dus afwezig. Het leefgebied van de steenuil wordt hiermee versterkt (kernkwaliteit 7).

De overgang van de rietzone naar begraasde delen met bomen en beplantingen en het aansluitend gelegen bloemrijke schraal grasland vormt voor de kamsalamander een kwalitatief veel beter landbiotoop dan de, huidige, met gras vol gegroeide kweekbedden. Het leefgebied van de kamsalamander wordt hiermee versterkt (kernkwaliteit 8; ontwikkelingsdoel 5). Het herstel van het talud van de vierpas kan, mits zorgvuldig uitgevoerd, leiden tot een versterking van de rietzone. De oeverzone wordt in de richting van het eiland uitgebreid. Dit herstel is een optie voor de lange termijn.

De aanplant van veel extra opgaande beplanting en de veranderde beheermethoden: begrazing met schapen en schraalgraslanden met bloemen, versterkt de mogelijkheden voor vrijwel alle soorten. De foerageermogelijkheden voor vleermuizen nemen toe omdat er meer insecten aanwezig zullen zijn. De bomen en struiken maken het mogelijk om beter te foerageren. Vogels krijgen meer gelegenheid om te broeden. De schapenmest is een bron van voedingsstoffen voor het bodemleven dat op zijn beurt weer aan de basis staat van een heel voedselweb. Wordt dit afgezet tegen de huidige situatie dan wordt hiermee een grote kwaliteitsverbetering verkregen. Het leefgebied van alle soorten wordt hiermee versterkt (kernkwaliteit 12).

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een versterking van de kernkwaliteiten van deelgebied 131 'Biljoen, Middachten en Hof te Dieren' van het Gelders natuurnetwerk.

Soortenbescherming

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat de schuur naast de bedrijfswoning een vaste rust- en verblijfplaats is voor de steenmarter. In de omgeving van het plangebied komt ook de beschermde boommarter voor. Om verwisseling met de eerdergenoemde steenmarter helemaal uit te sluiten is het noodzakelijk om een nader onderzoek naar deze soorten uit te voeren.

In de omgeving van het plangebied zijn vleermuizen aanwezig. Het plangebied is nu grotendeels donker. Alleen de woning zal licht uitstralen die op dit moment door de omringende gebouwen en hagen wordt afgeschermd. De terreinverlichting zal in de avond beperkt zijn en zal vleermuisvriendelijk worden uitgevoerd. Met deze uitgangspunten is verstoring van vleermuizen niet te verwachten.

Verstoring van overige beschermde flora en fauna wordt op basis van de quickscan niet verwacht.

In de toekomst wordt mogelijk de vierpas hersteld. Hiervoor moet dan de verlande oever worden vergraven. Indien de vierpas wordt hersteld, zal nader onderzoek moeten worden verricht naar de waterspitsmuis, kamsalamander, ringslang en ijsvogel. In het bestemmingsplan is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen die regelt dat ingrepen in de oever pas zijn toegestaan, nadat onderzoek heeft uitgewezen dat de soorten met de ingrepen niet worden verstoord, dan wel dat voor de soorten een ontheffing Wet natuurbescherming is verleend.

Nader onderzoek steenmarter

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van de steenmarter is nader onderzoek uitgevoerd⁷. Om de locatie te controleren op aanwezigheid van de steenmarter zijn twee cameravallen geplaatst. Een verslag van het nader onderzoek is als Bijlage 7 opgenomen. De uitkomsten van het onderzoek worden hierna

behandeld.

De camera's zijn op 31 januari 2018 geïnstalleerd. De SD kaarten van de camera's zijn op 15 maart voor de eerste keer gewisseld en uitgelezen. Na wijziging van de positie van een camera zijn er wel beelden van de steenmarter aangetroffen.

Op de beelden is de steenmarter telkens zichtbaar rustig zittend in de hoek van de schuur om vervolgens over de muur weg te klimmen. De schuur is daarmee als een vaste rust en verblijfplaats aan te merken. Telkens is slecht een dier waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen dat het hier om een zogend vrouwelijk dier gaat met jongen.

Ontheffing steenmarter

Op 10 november 2015 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland een generieke ontheffing voor de gemeente Rheden afgegeven voor "weren en opzettelijke verontrusting van Steenmarters ter voorkoming en beperking van schade aan gebouwen en roerende zaken". Met deze ontheffing mag de schuur voor steenmarters ontoegankelijk worden gemaakt en worden gesloopt. Als voorwaarde voor deze ontheffing geldt dat geen Steenmarters blijvend worden ingesloten, indien de toegang tot de verblijfplaats wordt afgesloten.

Voortoets stikstof 2018

Door De Roever is in mei 2018 een voortoets stikstof uitgevoerd⁸. In dit onderzoek zijn voor de gewenste inrichting van het terrein aan Biljoen 6 in Velp de te verwachten stikstofdeposities ter plaatse van Natura 2000-gebieden Rijntakken en Veluwe berekend. De voortoets is als Bijlage 8 bijgevoegd. In de berekening is uitgegaan van een worst-case situatie waarbij er gedurende het gehele jaar (365 dagen) activiteiten zijn op het terrein. Uit de berekeningen blijkt dat de depositie 0 is voor het voorgenomen plan. De voortoets is uitgevoerd met het destijds beschikbare programma AERIUS 2018. Berekeningen met AERIUS 2018 gaven als resultaat 0 indien de depositie onder de vastgestelde drempelwaarde van 0,05 bleven. Om die reden was de berekende depositie in 2018 niet exact.

Voortoets stikstof 2019

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming van activiteiten die stikstofdepositie op natuurgebieden veroorzaken. Hiermee verviel ook de zogeheten drempelwaarde van 0,05 en gold er automatisch een vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming bij deposities groter dan 0,00. Om die reden is in oktober 2019 een nieuwe Aeries berekening uitgevoerd, waarbij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is doorberekend. Uit de berekening blijkt een depositie van 0,00. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Rijntakken' en 'Veluwe' zijn daarmee vrij van depositie voor de voorgenomen activiteiten, er is geen sprake van melding- of vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. De AERIUS berekening is als Bijlage 9 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ecologisch werkprotocol

Uit de quickscan natuuronderzoek komen een aantal aandachtspunten naar voren betreffende de intrinsieke waarde van diersoorten die aanwezig zijn. De locatie ligt midden in een natuurgebied. Hierdoor is het risico op onverwachte gebeurtenissen groter dan op andere locaties. Om die reden is voor alle uit te voeren werkzaamheden die een mogelijk negatief effect hebben op aanwezige flora en fauna een ecologisch werkprotocol opgesteld. Door te handelen naar dit protocol wordt invulling

gegeven aan de zorgplicht die in de Wet natuurbescherming is verankerd. Het ecologisch werkprotocol is als Bijlage 10 bijgevoegd.

3.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Verkeer

De ontwikkeling voorziet in de hernieuwde exploitatie van de kwekerij, aangevuld met een kleinschalige koffie- en theeschenkerij, belevingstuinen en de realisatie van een bedrijfsloods en kantoorgebouw ten behoeve van een tweetal te verplaatsen hoveniersbedrijven. De beoogde bedrijfswoning op het perceel betreft een reeds bestaande bedrijfswoning.

Om de verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁹. Bij de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de gemiddelde kencijfers met de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'buitengebied'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie per functie weergegeven. De oppervlaktes van de toekomstige functies komen voort uit het schetsontwerp in paragraaf 2.3.

Functie	Oppervlakte/A antal	Categorie (op basis van kengetallen CROW)	Verkeersgeneratie (gemiddeld)	Totaal
Kwekerij (incl. horeca en presentatieruimte)	414 m ²	groencentrum	14,05 per 100 m ²	58,2
bedrijfsloods	704 m ²	bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	4,8 per 100 m ²	33,8
kantoorgebouw	792 m ²	Kantoor (zonder baliefunctie)	8,75 per 100 m ²	69,3
bedrijfswoning	1	Koop, vrijstaand	8,2 per woning	8,2
Totaal aantal verkeersbewegingen				169,5

De ontwikkeling zorgt daarmee voor gemiddeld 169,5 verkeersbewegingen per dag.

De voormalige kwekerij Overhagen zorgde eveneens voor verkeersbewegingen. Uitgaande van een 'groencentrum' in de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'buitengebied' is het aantal verkeersbewegingen per 100 m² bvo gemiddeld 14,05 per dag. Met de kwekerij was sprake van circa 1.350 m² bvo (oppervlakte kassen). Dit komt neer op een gemiddeld (13,5 x 14,05 =) 189,7 verkeersbewegingen per dag. Inclusief de verkeersbewegingen van de bedrijfswoning was bedroeg het totaal aantal verkeersbewegingen (189,7 + 8,2=) 197,9.

De voormalige kwekerij was niet het gehele jaar open, evenals de beoogde kwekerij. Ten opzichte van de voormalige situatie is er sprake van een vergelijkbaar aantal verkeersbewegingen per dag.

3.7.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

De parkeerbehoefte van de toekomstige functies zijn eveneens te bepalen aan de hand van de kencijfers van het CROW. In de navolgende tabel is de gemiddelde parkeerbehoefte per functie weergegeven.

Functie	Aantal	Categorie (op basis van kengetallen CROW)	Parkeerbehoefte (gemiddeld)	Totaal
Kwekerij (incl. horeca en presentatieruimte)	414 m ²	groencentrum	2,85 per 100 m ²	11,8
bedrijfsloods	704 m ²	bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,05 per 100 m ²	7,4
kantoorgebouw	792 m ²	Kantoor (zonder baliefunctie)	2,55 per 100 m ²	20,2
bedrijfswoning	1	Koop, vrijstaand	2,4 per woning	2,4
Totaal aantal parkeerplaatsen				39,4

In het schetsontwerp zoals weergegeven in paragraaf 2.3 zijn 41 parkeerplaatsen opgenomen voor de bedrijfsmatige functies. Indien noodzakelijk is er extra parkeergelegenheid ter plaatse van de buitenopslag.

Daarnaast geldt dat bezoekers van de kwekerij en de belevingstuinen in de weekenden ook kunnen parkeren op de parkeergelegenheden die op doordeweekse dagen door het personeel van de hoveniersbedrijven worden gebruikt. De parkeerbehoefte voor de bedrijfswoning worden voorzien nabij deze woning. In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen om te voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling.

3.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.8 Economische haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- **Via een dubbelbestemming**

Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- **Via een aanduiding**

Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

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

2. Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4. Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf' en 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het grondgebonden agrarisch gebruik van de gronden; het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden; ondergeschikt extensief recreatief medegebruik en het hobbymatig houden van dieren.

Voor de activiteiten voor de kwekerij is een aanduiding op de verbeelding opgenomen ('specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'). Alleen ter plaatse van deze aanduiding zijn kwekerijactiviteiten toegestaan.

De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn tevens bestemd voor paden, groenvoorzieningen, sloten, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken en andere bijbehorende voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

Overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) zijn, onder voorwaarden, ook toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

Ter bescherming van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden binnen deze bestemming, is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat voor veel werkzaamheden in het plangebied een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Werkzaamheden die in overeenkomst zijn met het beeldkwaliteitplan en het beplantingsplan (Bijlage 1 en Bijlage 2 bij de regels), kunnen wel uitgevoerd worden zonder omgevingsvergunning. De toetsing van deze werkzaamheden heeft immers al plaats gevonden in het kader van dit bestemmingsplan.

Bedrijf

De gronden ten behoeve van de hoveniersbedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. De specifieke activiteiten die zijn beoogd in het bestemmingsplan zijn met een aanduiding aangeduid op de verbeelding. Dit betekent dat dergelijke activiteiten uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduidingen is toegestaan. De koffie- en theeschenkerij die ondergeschikt is aan de kwekerij is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. De kantoren ten behoeve van de hoveniersbedrijven zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mogelijk. De bestaande bedrijfswoning is aangeduid als 'bedrijfswoning'. De buitenopslag van goederen en materialen ten behoeve van de hoveniersbedrijven is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

De gronden van deze bestemming zijn ook bestemd voor ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de eerdergenoemde kwekerij in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn daarnaast bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

Gebouwen, overkappingen en de bedrijfswoning dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

Overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) zijn, onder voorwaarden, ook toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

In deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van het beplantingsplan te waarborgen. Deze bepaling regelt dat de gebouwen niet langer dan gedurende twee jaar gebruikt mogen worden, tenzij de landschappelijke inpassing op basis van het beplantingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Daarnaast is in de gebruiksregels een bepaling opgenomen dat binnen deze bestemming uitsluitende vleermuisvriendelijke verlichting mag worden toegepast. Dit komt voor uit de uitkomsten van het uitgevoerde ecologische onderzoek (zie paragraaf 3.6).

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, beken en waterpartijen. Daarnaast zijn bruggen en andere civieltechnische werken toegestaan. Daarbij geldt dat bruggen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan. De maximale bouwhoogte van bruggen bedraagt 10 m. Andere typen overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2,5 m.

Waarde - Archeologie 1

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

4.2.2 Algemene regels

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1 bij de regels) opgesteld. In de regels is een algemene bouwregel opgenomen die bepaalt dat de nieuw te bouwen gebouwen, gebouwd moeten worden volgens de kwaliteitscriteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Overige zone - landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden

Het hele plangebied is aangeduid met de aanduiding 'overige zone - landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden'. In de algemene aanduidingsregels is bepaald dat de gronden die als zodanig zijn aangeduid, tevens bestemd zijn voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Ter bescherming van deze waarden, is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat voor veel werkzaamheden in het plangebied een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Werkzaamheden die in overeenkomst zijn met het beeldkwaliteitplan en het beplantingsplan (Bijlage 1 en Bijlage 2 bij de regels), kunnen wel uitgevoerd worden zonder omgevingsvergunning. De toetsing van deze werkzaamheden heeft immers al plaats gevonden in het kader van dit bestemmingsplan.

Overige bepalingen

Naast de bestemmingen en de genoemde algemene regels bevat het plan een aantal overige algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Vooroverleg

Voor de ontwikkeling heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie Gelderland, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Waterschap Rijn en IJssel. In het kader van het vooroverleg wordt dit bestemmingsplan eveneens voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.2 Vooraankondiging

Op 11 april 2018 heeft het College van burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is voor het plangebied. Deze bekendmaking is onder andere gepubliceerd in de Regiobode. In de vooraankondiging worden belanghebbenden en geïnteresseerden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over het initiatief op 25 april 2018.

5.3 Informatiebijeenkomst

Op 25 april 2018 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Tijdens deze de informatiebijeenkomst is het initiatief gepresenteerd en gesproken over de ontwikkeling. De bijeenkomst is goed bezocht en de ontwikkeling werd over het algemeen positief ontvangen door de aanwezigen.

5.4 Zienswijzen

Te zijner tijd worden in dit hoofdstuk of in een separate bijlage de resultaten van de procedure verwerkt.

Eindnoten

1. Van der Poel Milieu BV, juni 2016, Verkennend Bodemonderzoek Biljoen 6, Velp, projectnr. 2016.084
2. Buro Ontwerp & Omgeving, 22 mei 2018, Verkennend onderzoek asbest in bodem Biljoen 6 (Landgoed Overhagen) te Velp, projectnummer 2595.01
3. <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>
4. Hamaland Advies, 14 mei 2018, Cultuurhistorische Effectrapportage, Onderdeel: Archeologie en Landschap, Verkennend Booronderzoek Archeologie, projectnummer: 181883
5. Saricon, 20 augustus 2018, Geofysisch onderzoek Kasteel Overhagen te Velp, gemeente Rheden, documentcode 18S049-DR-01
6. Foreest Groen Consult, 18 mei 2018, Controle aanwezigheid steenmarter locatie Overhagen
7. Foreest Groen Consult, 18 mei 2018, Controle aanwezigheid steenmarter locatie Overhagen
8. De Roever, 15 mei 2018, Voortoets stikstof, Hernieuwde Exploitatie Biljoen 6 Velp, documentnummer: 20180602
9. CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317

