

5.

Betreft document ‘\_Beekhuizen\_Ruimtelijke\_onderbouwing\_pdf’, afkomstig uit dossier, ‘Z2023-00000044 - realiseren van een hoofdgebouw met restaurant, 3 bijgebouwen, het legaliseren van parkeerplaatsen en het wijzigen van het gebruik van het perceel ten behoeve van permanente recreatieve verblijfsaccommodaties - Bovenallee 1, 6881AJ Velp’; op pagina’s 6, 18 en 55 worden de toiletruimten genoemd. Of u zoekt in het document op het woord toilet, dan komen alle pagina’s naar voren waar ook de andere toiletruimten worden genoemd.



omgevingsvergunning

# Omgevingsvergunning Buitenplaats Beekhuizen

Rheden

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

---

DATUM  
IMRO IDN

30-03-2023  
NL.IMRO.0275.BPLG99-ON01

PROJECT  
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER  
PROJECTNUMMER

AUTEUR  
STATUS






# Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige en toekomstige situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beschrijving initiatief	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>23</b>
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Gemeentelijk beleid	30
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>35</b>
4.1	Milieuzonering	35
4.2	Geluid	36
4.3	Ecologie	37
4.4	Water	40
4.5	Bodem	44
4.6	Archeologie	45
4.7	Cultuurhistorie	46
4.8	Luchtkwaliteit	47
4.9	Externe veiligheid	49
4.10	Kabels, leidingen en zoneringen	51
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	53
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Afweging en conclusie</b>	<b>55</b>
6.1	Aanleiding	55



6.2	Afweging	56
6.3	Conclusie	56



## Ruimtelijke onderbouwing

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Sinds de jaren '50 bevindt zich aan de Bovenallee 1 te Velp een verblijfsrecreatieterrein van ruim 2,5 hectare groot. De locatie bevindt zich ca. 500 meter buiten de bebouwde kom van Velp, in de nabijheid van nog enkele recreatieve functies, en naast de toegang naar Nationaal Park Veluwezoom. Het glooiende terrein wordt omringd door bos. Met de aankoop in 2015 van de camping, op dat moment in verpauperde staat, is de eigenaar (hierna initiatiefnemer) begonnen met de transformatie naar een eigentijds en kleinschalig concept met veel aandacht voor de natuur: Buitenplaats Beekhuizen (hierna projectgebied).

De ambitie van Buitenplaats Beekhuizen voor de komende jaren is om:

- Het bedrijf te verduurzamen en hierin voorop te lopen in de sector;
- Een positieve bijdrage te leveren aan het gastheerschap voor Nationaal Park Veluwezoom;
- De samenwerking met natuurorganisaties uit te breiden om méér kennis te delen met gasten en personeel;
- Bij te blijven dragen aan de lokale economie en werkgelegenheid en de samenwerking met het onderwijs nog verder uit te bouwen.

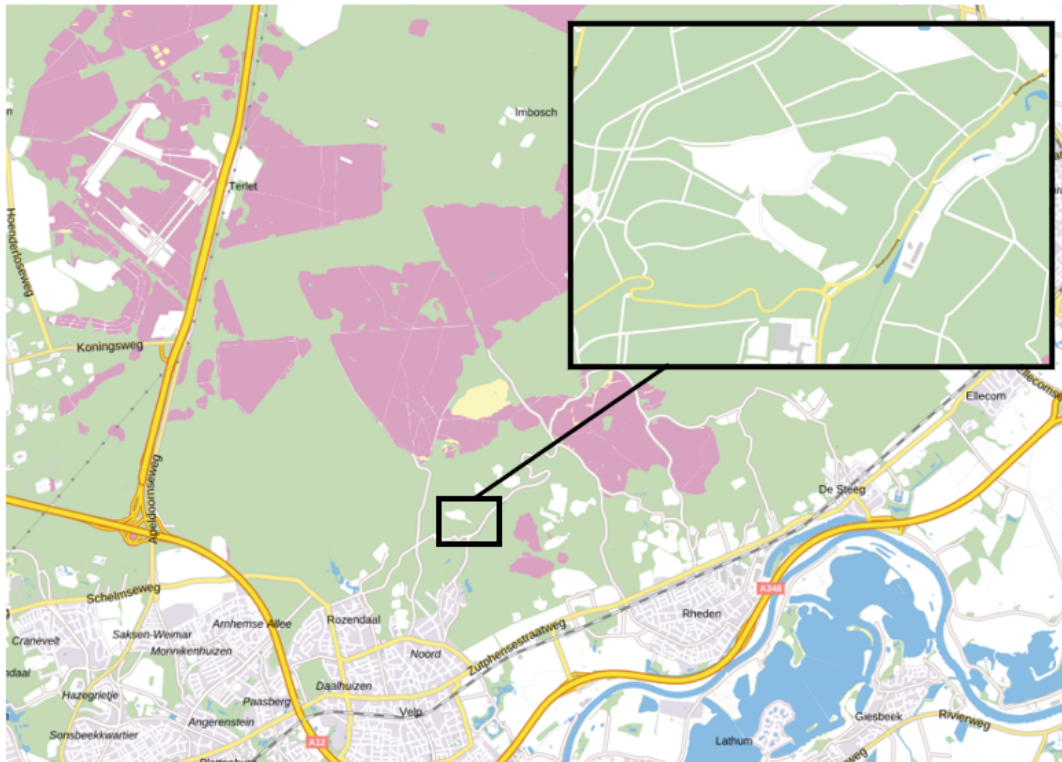
Om de ambitie waar te kunnen maken heeft het bedrijf behoefte aan planologische (permanente) zekerheid. Het voorliggend voornemen voorziet op het toestaan van permanente recreatieve verblijfsaccommodatie, toestaan van horeca (restaurant) voor niet-parkgasten en het realiseren van een hoofdgebouw met een footprint van 453 m<sup>2</sup> en een kelder, alsmede een aantal kleinere bijgebouwen voor ondersteunende functies met een gezamenlijke oppervlakte van 175 m<sup>2</sup>. In het hoofdgebouw komt de receptie, de horeca (restaurant) en een ontmoetingsruimte voor parkgasten. Door het samenvoegen van functies worden bestaande (vervallen) gebouwen van het terrein verwijderd. In het hoofdgebouwen worden tevens openbare voorzieningen voor niet gasten, zoals toiletten en een informatiepunt, gerealiseerd.

De gemeente Rheden is bereid om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten noordnoordoosten van Velp in de bosrijke omgeving van de Veluwezoom. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Velp Gelderland, sectie A, perceelnummer 778.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving en ten opzichte van Velp. In afbeelding 1.2 wordt een luchtfoto van het projectgebied weergegeven, waarin het projectgebied met blauw is gemankeerd.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied nabij Velp (bron: pdok)



Afbeelding 1.2 Luchtfoto waarin het projectgebied met blauw weergegeven (bron: pdok.nl)

## 1.3 Planologische regeling

### 1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

Het projectgebied is opgenomen in de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied' en '1e herziening plankaart en regels' welke respectievelijk op 27 januari 2009 en 29 juni 2010 door de gemeenteraad van Rheden zijn vastgesteld.

#### Gebruik

Op basis van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is het projectgebied voorzien van de bestemming 'Verblijfsrecreatie'. En op basis van het bestemmingsplan '1e herziening plankaart en regels' is een planregel aangepast in het artikel 2.8 'Verblijfsrecreatie'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. vakantiecentra en kampeerterreinen met de daarbij behorende verblijfsrecreatieve voorzieningen die zijn weergegeven in bijlage 4;
- b. de recreatiewoningen die zijn weergegeven in bijlage 4;
- c. het houden van incidentele evenementen;
- d. instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke, aardwetenschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- e. voetgangersgebieden, erftoegangswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- f. groenvoorzieningen, waterpartijen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;
- g. speelvelden en straatmeubilair.

#### Bijlage 4

Gebouwen zijn alleen ten behoeve van de hiervoor genoemde functies toegestaan. Op basis van bijlage 4 zijn binnen het projectgebied een vakantiecentra en kampeerterreinen met keukens en 3 trekkershutten toegestaan. Met uitzondering van de 3 trekkershutten zijn recreatiewoningen of stacaravans niet toegestaan. Wel zijn, mobiele kampeermiddelen zonder jaarstandplaatsen toegestaan. Het maximumaantal mobiele kampeermiddelen is niet vastgelegd. Binnen de bestemming is horeca in de vorm van een keuken behorend bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. De keukens moeten ten dienste staan van de hoofdfunctie. Een zelfstandig restaurant en openbare voorzieningen zijn niet toegestaan.

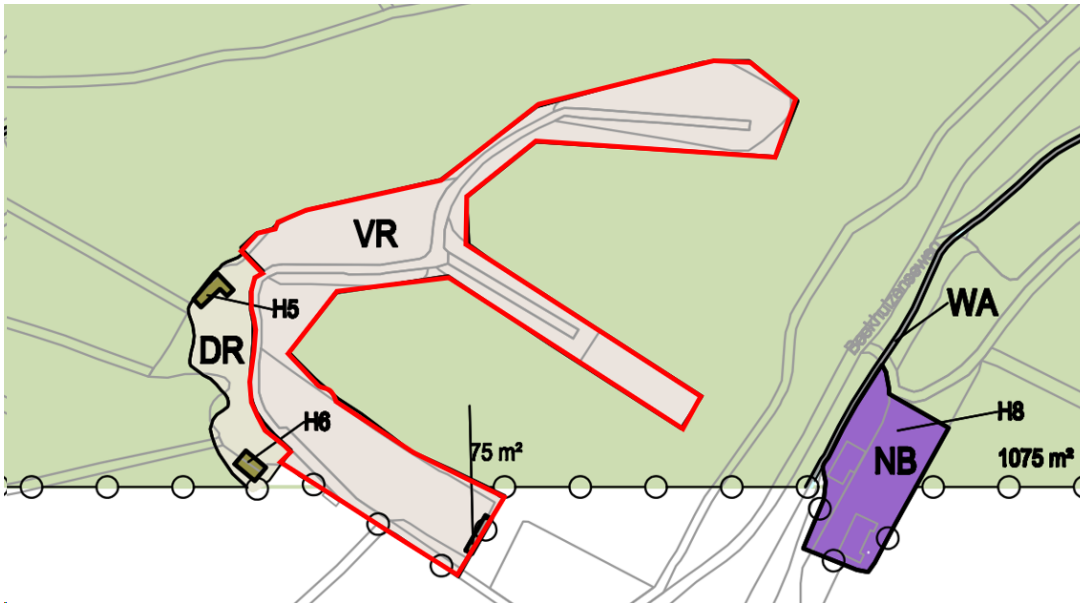
#### (Ge)bouwen

Binnen het bestemmingsvlak is ten behoeve van vakantiecentra en kampeerterreinen 1 toiletgebouw per 50 staanplaatsen met een maximaal oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

Binnen het bouwvlak zijn gebouwen met een hoogte van maximaal 10 meter waarbij op de planverbeelding een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> is opgenomen. Voor de trekkershutten geldt per hut een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen geldt een maximale hoogte 2.5, bijgebouwen binnen het bouwvlak van 9 m<sup>2</sup> en straatmeubilair waarbinnen speeltoestellen, containers, nutsvoorzieningen en kunstwerken bijvoorbeeld zijn toegestaan.

Ten slotte is op basis van artikel 3.1 ondergronds bouwen toegestaan tot een diepte van 4 meter. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Met rode omlijning is de begrenzing van

het projectgebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.3 begrenzing projectgebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

#### Paraplubestemmingsplan

Op 15 april 2014 is het paraplubestemmingsplan 'Bestemmingsplan Archeologie' vastgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan heeft de gemeente Rheden de verschillende verwachtingswaarden archeologie vastgesteld. Op basis van het paraplubestemmingsplan heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn respectievelijk bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachting en lage archeologische verwachting. Paragraaf 4.6 gaat hier nader op in.

#### 1.3.2 Tijdelijke vergunningen

Voor het projectgebied zijn in de afgelopen decennia meerdere (tijdelijke) vergunningen verleend. Op 18 april 2016 (zaaknummer 350734) en op 1 juli 2021 (zaaknummer 782451) zijn tijdelijke omgevingsvergunningen verleend ten behoeve van de realisatie en het gebruik van de lodgetenten, pods en forest cabins, voor een periode van 10 jaar (tot 2026 en 2031).

Er is ruimte geboden voor 56 verblijfsaccommodatie. Deze accommodaties vallen door hun aard niet onder mobiele kampeermiddelen en zijn daarom op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Voor het plaatsen van het pop-up restaurant WOODZ is op 2 mei 2016 de vergunning voor tien jaar verleend.

#### 1.3.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het permanent bestaan van (de tijdelijk vergunde) verblijfsaccommodatie, het gebruik horeca (restaurant voor derden) en de ontmoetingsruimte voor parkgasten, het bouwen van het hoofgebouw met een footprint van 453 m<sup>2</sup>, en bijgebouwen met gezamenlijke footprint van 175 m<sup>2</sup> (housekeeping-gebouw van 125 m<sup>2</sup>, fietsenshuur van 30 m<sup>2</sup> en mini-sauna 20 m<sup>2</sup>) qua gebruik en bouw, niet toegestaan.



### **1.3.4 Procedure**

Op basis van artikel 2.12 Wabo kan in bepaalde gevallen de strijdigheid met bestemmingsplannen worden opgeheven via een omgevingsvergunning. Dit kan op basis van:

1. binnenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°);
2. bij AMVB aangewezen gevallen volgens de zogenaamde 'kruimellijst' (artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2°);
3. buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°) door middel van een ruimtelijke onderbouwing

Voor de aanvraag moet gebruik worden gemaakt punt 3, de uitgebreide Wabo procedure. De omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening kan worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo. Omdat voor de omgevingsvergunning de uitgebreide procedure geldt, wordt de vergunning in principe binnen 26 weken verleend. Hiervoor moet wel gemotiveerd worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## **1.4 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in Hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie in het projectgebied. In Hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de milieu- omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat Hoofdstuk 6 de conclusie.



## Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Omgeving

Het projectgebied ligt in de bosrijke omgeving van de Veluwezoom, en noordoosten van Velp en de stad Arnhem. Nationaal Park Veluwezoom telt ruim 5.000 hectare en is onderdeel van de Veluwe, een groot, aaneengesloten natuurgebied. Kenmerkend voor Veluwezoom is het reliëf en natuurlijk het Herikhuizerveld, ook wel bekend als de Posbank.

Ten westen, grenzend aan het projectgebied, ligt het terrein van scoutinggroep De Markesteen. Op dit terrein staan twee blokhutten van de scoutinggroep ten behoeve van de zes speltakken (scoutinggroepen) en daarnaast worden deze blokhutten verhuurd. Ten noorden van het projectgebied bevinden zich bossen die na ca. 1 km overgaan in het grote hondenlosloopgebied Rozendaalse Veld. In zuidelijke richting zijn de Tennisvereniging Beekhuizen, met Brasserie Beekhuizen, en ook de Arnhemsche hockeyclub gelegen. Meer ten oosten van het projectgebied is het Boutique hotel Beekhuizen gesitueerd. Tussen het hotel en het projectgebied bevindt zich een grote openbare parkeerplaats, parkeerterrein Beekhuizen, die veel wordt gebruikt door bezoekers van de Veluwezoom

Kortom in de direct omgeving zijn verschillende voorzieningen gevestigd. In afbeelding 2.1 zijn de verschillende functies weergegeven.



Afbeelding 2.1 Overzicht functies in de omgeving



### 2.1.2 Projectgebied

Het projectgebied is het terrein van Buitenplaats Beekhuizen; dit verblijfsrecreatieterrein ligt aan de Bovenallee in Velp. Het terrein is ongeveer 2,5 hectare groot. Eind 2015 is de camping overgenomen door de initiatiefnemer en is begonnen met een transformatie van het verblijfsrecreatieterrein.

De gedachte achter deze transformatie was en is om een duurzaam en zo natuurlijk mogelijk verblijfsrecreatieterrein te creëren waar de natuur centraal staat. De initiatiefnemer heeft de landschappelijke en ecologische kwaliteiten de afgelopen jaren flink versterkt. De voormalige hekken welke ooit een harde barrière vormde tussen de camping en de omliggende natuur, zijn verwijderd zodat de natuur het terrein kon intrekken (zie afbeelding 2.2).

Het onder de vorige eigenaar nog strak gemaaid gazon, is met de transformatie omgevormd tot een goed begroeid, ongemaaid en kruidenrijk grasland. Op de overgang van veld naar bos is een zoomvegetatie ontwikkeld.

Door de initiatiefnemer zijn er sinds de aankoop in 2015 talrijke solitaire bomen, heesters en houtwallen toegevoegd.

Het gazon is ingezaaid met lokaal plagsel (natuurtransplantatie) en daarbij zijn er inheemse, biologisch gekweekte soorten gezaaid die hier van nature thuishoren en aansluiten bij soorten uit de directe omgeving.

Tot 2015 waren de droogdalen vlak getrokken en maakten deze een scherpe knik met aanliggende steile hellingen. Met hevige regenval verzamelt zich water van de omliggende steile hellingen in die droogdalen en stroomt erdoor richting de Beekhuizerbeek. Dit leidde tot 2015 steevast tot overstromingen. Doordat de initiatiefnemer de valleitjes in de transformatie ook echt als valleitjes vorm liet geven, met een slingerende dal-as door het droogdal, fungeren de valleitjes nu als wadi waarin water kan infiltreren en af kan stromen naar lagergelegen infiltratiezones. Wateroverlast is nu verleden tijd en deze wadi's zijn tegelijkertijd hele grote zanderige, natuurlijke speelplekken voor kinderen.



2015: een vlak gazon waar met hevige regenval steevast wateroverlast optrad.



2022: de vallei is weer een vallei. Een enorme natuurlijke wadi als natuurlijke afwatering én hele grote speelgelegenheid voor kinderen.


Afbeelding 2.2 verschil 2025 -2022 (bron: Landschapsvisie)

De accommodaties staan verspreid over het terrein. De initiatiefnemer wenste een autoluw terrein, en door het parkeren (in tegenstelling tot het verleden) alleen nog toe te staan op aangewezen plaatsen, is dat gerealiseerd.

### 2.1.3 Voorzieningen

#### *Verblijfsaccommodatie*

De 53 verblijfsaccommodatie met een gezamenlijk oppervlak inclusief overdekte terrassen van 2.376 m<sup>2</sup> (lodgetenten, pods en forest cabins) zijn tegen de voormalige bosrand geplaatst. Door de accommodaties te omzomen met nieuwe inheemse bomen, heesters en kruidenvegetatie, is de voorheen strakke grens tussen bos en veld een natuurlijke, meanderende bosrand met zoomvegetatie geworden, waar de accommodaties heel vanzelfsprekend in opgaan.



De verblijfsaccommodatie staan op pootjes zodat water vrij kan stromen, het wortelgestel en bodemleven zo min mogelijk aangetast wordt en fauna een schuilplek heeft. Ze zijn zo geplaatst dat er vrij zicht is op het omringende landschap.

De paar paden op het terrein zijn half verharde Veluwe paden, net als de paden in de omgeving, waardoor het geheel natuurlijk in elkaar overloopt. Het terrein is zoals hierboven beschreven, autoluw gemaakt. Waar tot 2015 auto's overal mochten staan, zijn er nu drie plekken aangewezen waar gasten na aankomst hun auto mogen parkeren. De geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door natuurlijk begroeide (hout)wallen en nieuw geplante bomen.

Duisternis is een kernkwaliteit, verlichting wordt daarom spaarzaam toegepast. Het terrein beschikt ter oriëntatie langs de entreeweg slechts over twee of drie zeer lage lichtmastjes (met zeer weinig licht en naar beneden geplaatst). De gasten krijgen een zaklamp (guidelight) om hun weg te vinden, die tevens als schemerlamp dient voor bij de accommodatie. Lampjes die de hele nacht aan zijn vanwege veiligheid (bijv. bij brandblussers, EHBO-koffers) zijn naar beneden gericht om geen verstoring te veroorzaken.

### *Bedrijfsgebouwen*

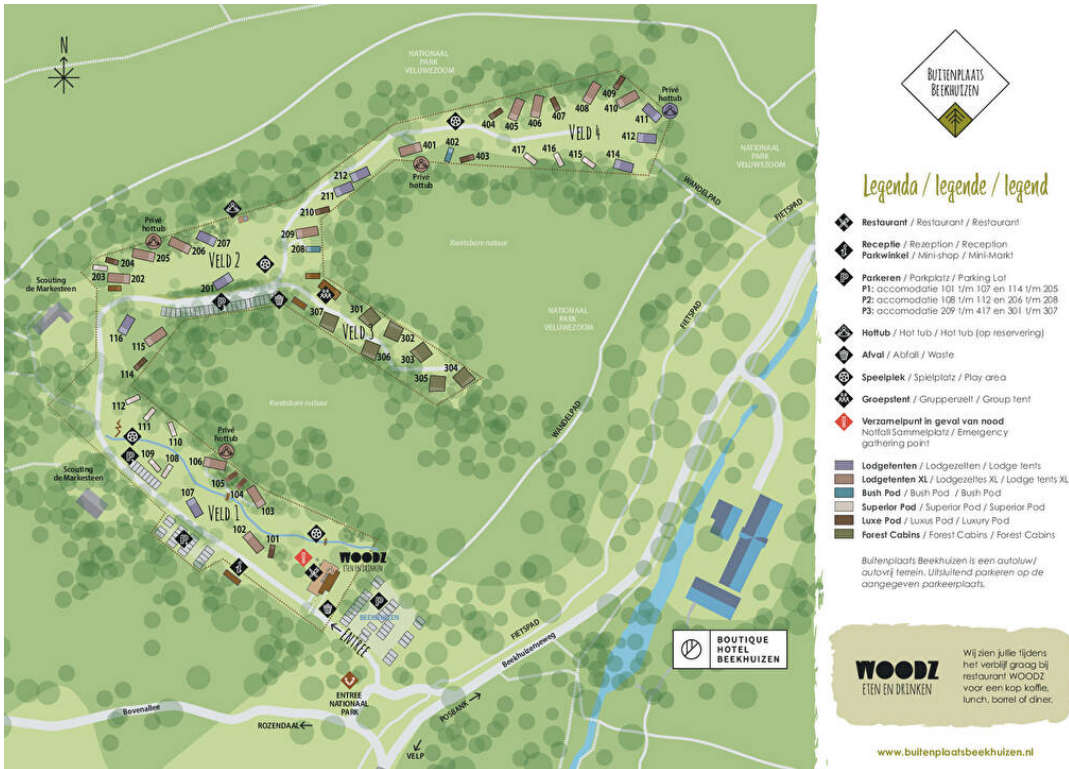
Op het terrein staat het campingrestaurant. dit restaurant heeft een footprint van 286 m<sup>2</sup> (incl. terras) en een hoogte van 3 meter. Door de ligging, aan het begin van het terrein en direct aan de openbare parkeerplaatsen weten naast de parkgasten ook bezoekers van het gebied (wandelaars, fietsers, leden van de nabijgelegen verenigingen en omwonenden) het restaurant te vinden. Door dit gecombineerde gebruik, kan de exploitatie niet meer worden gezien als ondergeschikt aan de verblijfsrecreatie. Op basis van het geldende bestemmingsplan (zie hiervoor paragraaf 1.3) moet de horeca (keuken) ten dienste staan van de hoofdfunctie. Een zelfstandig restaurant is niet toegestaan, waardoor het gebruik niet past bij de huidige bestemming. De wens is om het restaurant als horeca te bestemmen zodat het combinatiegebruik wordt toegestaan. Daarnaast is er de ambitie om het gebouw te verduurzamen. Het huidige gebouw wordt namelijk verwarmd door middel van pelletkorrels en kookt nog op gas. Daarom is het voornemen de bestaande bebouwing te vervangen door een nieuw (hoofd)gebouw.

Door de vorige eigenaar, is buiten het projectgebied, een receptie gerealiseerd. het betreft een gebouw van 83 m<sup>2</sup> bestaande uit een bouwlaag van 3 meter. Dit gebouw staat niet op de gronden van het park, daarnaast bevindt zich hier op basis van het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak, waardoor een niet wenzelijke situatie is ontstaan.

Op het terrein stonden in het verleden drie toiletgebouwen, van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Doordat iedere verblijfsaccommodatie beschikt over een eigen toilet zijn deze gebouwen niet meer noodzakelijk. Van deze gebouwen zijn er twee gesloopt. De derde wordt momenteel gebruikt ten behoeve van de housekeeping voor de opslag van materiaal, linnen, rustpunt en werkplek.

Alle bedrijfsgebouwen samen hebben een footprint van 567 m<sup>2</sup>. samen met de verblijfsaccommodatie komt daarmee het bebouwingsoppervlak op 2.943 m<sup>2</sup> In afbeelding 2.3 wordt een overzicht van de huidige situatie weergegeven.





Schematische weergeven huidige situatie (Bron: Buitenplaats Beekhuizen)

Afbeelding 2.3

## 2.2 Beschrijving initiatief

Het voornemen voorziet op permanent inpassen van de verblijfsaccommodatie, bestaan van de functie horeca en het realiseren van een hoofdgebouw van 453 m<sup>2</sup> met kelder. In dit gebouw komt de receptie, horeca (restaurant) en een ontmoetingsruimte voor parkgasten. Door het samenvoegen van deze functies, kan de receptie en de ontmoetingsruimte worden verwijderd. Ten slotte wordt het huidige linnenhok vernieuwd door de realisatie van een housekeeping-gebouw met een oppervlakte van 125 m<sup>2</sup>, en komt er een kleine fietsenshuur (30 m<sup>2</sup>) en mini-sauna (20 m<sup>2</sup>). Dit alles wordt in een zo natuurlijke mogelijk en natuur inclusief gerealiseerd.

Met de beoogde situatie neemt het bebouwd oppervlak (beperkt) toe. Ten opzicht van de huidige situatie worden daarom geen 56 accommodaties, maar 50 accommodaties aangevraagd. In tabel 1 is inzichtelijk gemaakt hoe groot de footprint in de huidige situatie en groot de footprint in de beoogde situatie aanwezig is. Uit de verschil berekening blijkt dat door de totale ontwikkeling -38 m<sup>2</sup> aan oppervlakte (incl. terras) wordt toegevoegd.

In onderstaande paragrafen wordt per onderdeel het beoogde voornemen nader beschreven. Voor de totale ontwikkeling is een ambitieplan voor verduurzaming (zie bijlage 1) en landschapsvisie opgesteld (zie bijlage 2). Met de landschapsvisie zijn de contouren bepaald van de vervangende nieuwe facilitaire bebouwing. In bijlage 3 is een schematische weergave opgenomen.

Tabel 1 verschil berekening bebouwingsoppervlakte

<b>Footprint huidige situatie</b>				
<b>Functies</b>	<b>Aantal</b>	<b>Gezamenlijk m<sup>2</sup> (excl. terras)</b>	<b>Terras</b>	<b>Gezamenlijk m<sup>2</sup> (incl. terras)</b>
Verblijf accommodaties	53	1752	624	2.376
Receptie	1	95	7	102
Voormalig toiletgebouw / housekeeping	1	150	30	180
Restaurant	1	185	100	285
<b>Subtotaal huidige situatie</b>				<b>2.943</b>

<b>Footprint beoogde situatie</b>				
<b>Functies</b>	<b>Aantal</b>	<b>gezamenlijk m<sup>2</sup> (excl. terras)</b>	<b>Terras</b>	<b>gezamenlijk m<sup>2</sup> (incl. terras)</b>
Verblijf accommodaties	50	1.687	590	2.277
Hoofdgebouw	1	368	85	453
Housekeeping	1	98	27	125
Fietsenschuur	1	30	0	30
Sauna	1	15	5	20
<b>Subtotaal beoogde situatie</b>				<b>2.905</b>
<b>Totaal (verschil)</b>				<b>-38</b>

### 2.2.1 Permanente recreatieve verblijfsaccommodaties


Voor de verblijfsaccommodatie zijn tijdelijke vergunning afgegeven. De vergunningen lopen in 2026 en 2031 af. Met deze vergunning zijn 56 verblijfsaccommodatie (tijdelijke) toegestaan. De initiatiefnemers willen van tijdelijke vergunning naar een permanente vergunning. Dit draagt namelijk bij aan de toekomstbestendig- en zekerheid van het park.

Zoals beschreven in de verleden vergunning (350734) is het college van mening dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en dat op basis van de presentatie van het landschapsplan en de aanvullende gegevens de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls kan geven aan het gebied.

Dat de transformatie heeft geleid tot een kwaliteitsimpuls wordt bevestigd in het vitaliteitsonderzoek (zie bijlage 4) dat namens de gemeente is uitgevoerd. Hierin wordt het park als zeer vitaal beoordeeld, *'Een zeer eigentijds en goed onderhouden bedrijf, die zich duidelijk onderscheidt in de markt. De ligging in het bos is prachtig en er wordt veel rekening gehouden met de natuur'*.

Met het permanent toestaan van de verblijfsaccommodatie ontstaat toekomstbestendig voor het park. Waarmee de initiatiefnemers zekerheid creëren op basis waarvan het mogelijk wordt het park verder te investeren in natuurinclusief recreatiepark. Zonder deze zekerheid zijn de verduurzaming ambities van het park niet haalbaar. Het bedrijf is dan genoodzaakt de verblijfsaccommodatie weg te halen. Hierdoor zal een vitaal park, die bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving, verdwijnen.

In tegenstelling tot de verleende (tijdelijke) vergunning betreft deze aanvraag het toestaan van 50 accommodaties. In de huidige vergunningen zijn 56 accommodaties toegestaan. Hierdoor neemt het aantal verblijfsaccommodatie veler af.



Over ongeveer 7 jaar staat vernieuwing van enkele accommodaties de planning. Op dat moment kan de stand qua techniek opnieuw worden bekeken voor verdere verduurzaming op het gebied van onder andere warmtevraag. Deze accommodatie kunnen dan afwijken in omvang en uiterlijk van de huidige, hierbij is van belang dat het aantal nooit meer wordt dan 50 en dat met de vormgeving wordt aangesloten op de landschapsvisie zoals opgenomen in bijlage 2.

## **2.2.2 Hoofdgebouw (met receptie, horeca en ontmoetingsruimte), Housekeeping-gebouw en fietsenshuur en sauna**

De ambitie is om de bebouwing te vernieuwen en te verduurzamen. De natuur staat daarbij voorop. Met name de facilitaire gebouwen voldoen niet aan de duurzaamheidsambities van de initiatiefnemer. Het gaat dan om receptie, horeca (restaurant), huidige linnenhok en bestaande ontmoetingsruimte voor parkgasten. Vervanging hiervan biedt een kans om alles goed in het landschap in te passen, mede door het merendeel van deze functies qua positie op fraaie wijze bij elkaar samen te voegen tot één hoofdgebouw (restaurant, receptie en ontmoetingsruimte). De landschapsvisie, zie bijlage 2, heeft de richtlijnen gegeven voor het goed inpassen binnen het landschap.

### *2.2.2.1 Hoofdgebouw*

Een logische plek voor het nieuwe hoofdgebouw is de locatie van het huidige restaurant WOODZ, dat vooraan op het terrein is gelegen en waar zich het planologische bouwvlak bevindt. Op basis van het landschap zijn in de visie uitgangspunten geformuleerd waaraan het nieuwe gebouw zal gaan voldoen:

1. Het gebouw is ondergeschikt aan het omringende landschap. De natuur is overal beleefbaar;
2. Door het breken van volumes wordt het kleinschalige gevoel behouden;
3. Het gebouw valt net als het huidige gebouw weg in het groen maar is zeker niet weggemoffeld. Het gebouw is een aankomst en dient als kleinschalige recreatiepoort naar de Veluwe;
4. Zwarte houten wanden en groene daken laten het geheel wegvallen tegen de achtergrond en sluiten aan bij bestaande beeldkwaliteit;
5. Versterk het reliëf van het dal, laat het watersysteem intact. Bouw buiten de boomkronen om wortels niet te beschadigen;
6. Behoud bestaande bomen, bouw buiten de boomkronen om wortels niet aan te tasten;
7. Gebouw en natuur zijn verweven met elkaar.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten is het gebouw, in schetsvorm, uitgewerkt (afbeelding 2.4). Parallel aan het traject van verlening van de omgevingsvergunning voor het planologische deel, wordt het bouwtechnische deel nader uitgewerkt.



Afbeelding 2.4

### Schetsontwerp hoofdgebouw

Uitgangspunt voor de vervanging van het huidige gebouw van WOODZ is behoud van de kleinschaligheid en knusheid met tegelijkertijd de integratie van de receptie, opslag, personeelsruimte, horeca (restaurant) en ontmoetingsruimte voor parkgasten. Qua gastenruimte neemt het aantal zitplaatsen nauwelijks toe, maar wordt er plek op het overdekt terras (huidig) ingewisseld voor meer plek binnen (straks), om zo de eigen gasten beter te kunnen bedienen. Er komt een ruimere tafelopstelling zodat het restaurant ook toegankelijk is voor gasten met een rollator of rolstoel, en ook in een miva-toilet wordt voorzien. Voor de personeels- en dienstruimte wordt een en ander verbeterd om personeel betere werkomstandigheden te bieden en om de toevoer van goederen te beperken dankzij een ruimere opslag. Ook is er rekening gehouden met de toekomstige uitvoering van het Masterplan Veluwezoom en de functie daarin van het naastgelegen parkeerterrein Beekhuizen; er is in extra toiletten voorzien zodat ook niet-restaurantbezoekers van het toilet gebruik kunnen maken.

Het nieuwe hoofdgebouw heeft een footprint van 453 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van 3 meter en sporadisch een verhoging naar 5 meter. Onder het gebouw komt een kelder, waardoor de bruto gebruiksoppervlakte totaal 603 m<sup>2</sup> bedraagt, maar het gebouw houdt een kleinschalige karakter en doet geen afbreuk aan de omgeving. Het

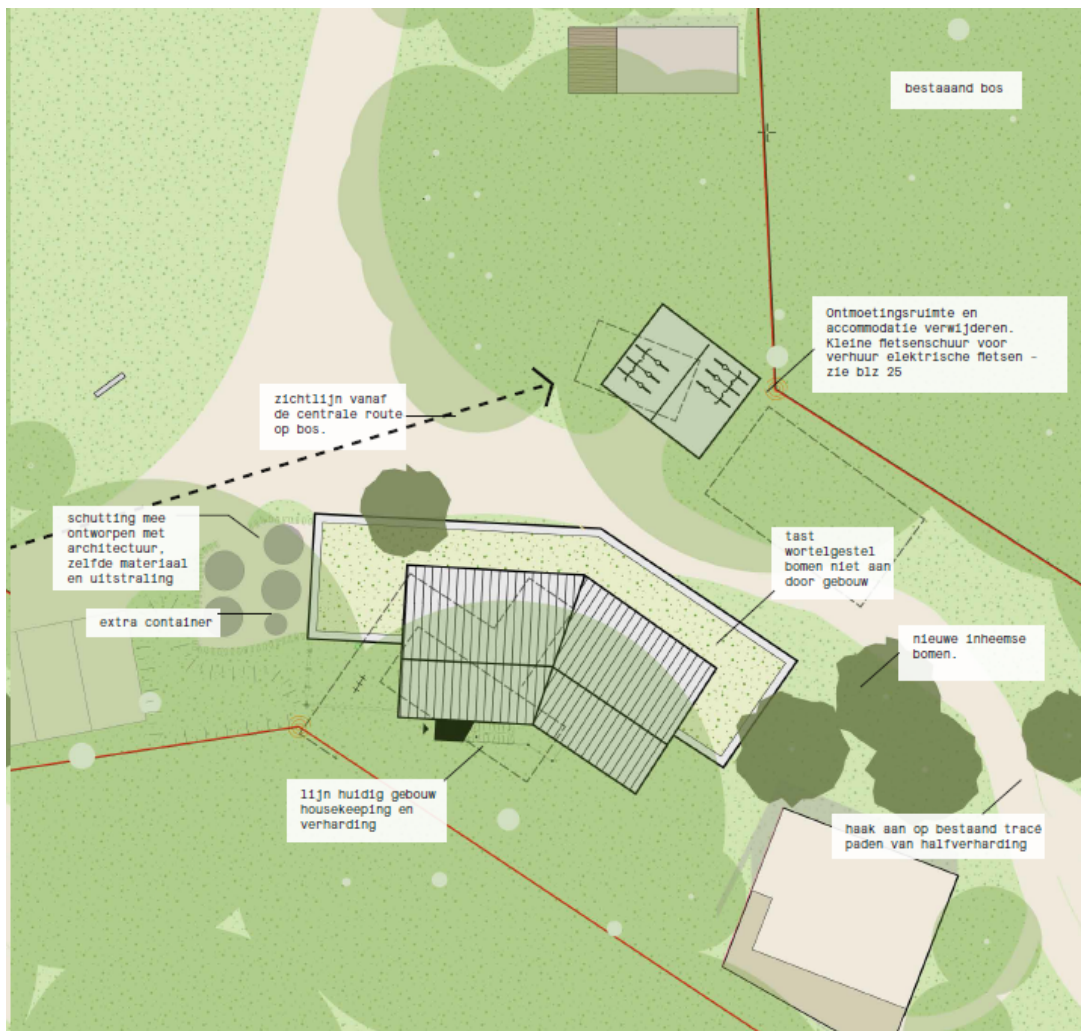


bekende charmante toegangspadje blijft behouden.

### 2.2.2.2 Housekeeping-gebouw, fietsenshuur en (mini) sauna

Door het weghalen van 2 bestaande faciliteiten (de kookpod en groepstent/ontmoetingsruimte) ontstaat meer ruimte voor een nieuw housekeeping-gebouw ter vervanging van het huidige linnenhok. Hierbij zal het gebouw voldoen aan de duurzaamheidsambities en krijgt het een opslag voor het linnen en seizoensbenodigdheden. Geïntegreerd in het gebouw komt een overkapping voor de elektrische linnenwagentjes. Door het gebouw van biobased materiaal te maken (hout) en zwart te verven valt het weg in de bosrand en past het bij de aanwezige forest cabins. De maximale bouwhoogte van dit bijgebouw bedraagt 5 meter

Aan de overzijde van het pad, ter plaatse van de twee eenheden die verdwijnen, wordt een kleine fietsenshuur gerealiseerd voor verhuur van (elektrische) fietsen aan verblijvende gasten. De fietsenshuur wordt in dezelfde beeldtaal ontworpen, maar heeft een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.



Afbeelding 2.5 schetsontwerp bijgebouwen (bron: bijlage 2)

Vlakbij de al aanwezige hot tub waar gasten gebruik van kunnen maken, is een (elektrische) mini-sauna beoogd. Ook deze heeft dezelfde beeldtaal en wordt geplaatst in de bosrand, waardoor deze subtiel opgaat in het geheel.

### 2.2.2.3 Overig

Naast de hiervoor genoemde activiteiten vinden op het park nog ondergeschikte activiteiten plaats die al dan niet op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan of vergunningsvrij zijn. Voor de volledigheid worden deze activiteiten kort beschreven.

Het parkeren van verblijfgasten vindt op eigen terrein plaats, hiervoor zijn op het park drie plekken geclusterd geparkeerd aanwezig. Bij deze parkeerplaatsen zijn eveneens containers aanwezig deze worden afgeschermd met een schutting

Bij vier verblijfsaccommodatie zijn privé hot tubs aanwezig, daarnaast is nog een vijfde hot tub aanwezig deze kan worden (af)gehuurd door parkgasten. Naast het nu huidige restaurant is een kabelbaan aanwezig. Met de komst van het nieuwe hoofgebouw is het noodzakelijk deze kabelbaan te verplaatsen.

## 2.2.3 Verkeer en parkeren

In het kader van onderhavige aanvraag is voor het aspect verkeer en parkeren een mobiliteitsnotitie opgesteld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 5.

### 2.2.3.1 Bereikbaarheid

Voor voetgangers is het projectgebied goed ontsloten door een uitgebreid wandelnetwerk. Deze routes worden veel gebruikt door wandelaars en hardlopers vanuit de dorpen. Door het uitgebreide, vaak gescheiden, fietsnetwerk is het projectgebied eveneens goed tot zeer goed bereikbaar met de fiets.

Met de auto is het projectgebied te bereiken vanuit Velp, Rozendaal en van oudsher via de Posbank. Als in de toekomst, zie paragraaf 3.3.1, het autoverkeer over de Posbank in het weekend en de zomerperiode afgesloten wordt, zal het projectgebied enkel vanuit Velp bereikbaar zijn.

### 2.2.3.2 Verkeersgeneratie

De 'Nota Parkeernormen Rheden 2015' voorziet niet in eisen of uitgangspunten inzake de verkeersgeneratie ten gevolge van een veranderende functie. Ook in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' zijn voor een restaurant geen kencijfers voor de verkeersgeneratie opgenomen. In de mobiliteitsnotitie (bijlage 5) is de verkeersgeneratie vanuit twee kanten belicht. Vanuit de twee verschillende benaderingen is de verwachting dat de verkeersgeneratie maximaal zal toenemen met 7,6 verkeersbewegingen per dag. De verkeersgeneratie van leveranciers zal ten opzichte van de bestaande situatie niet toenemen.

### 2.2.3.3 Parkeerbilans

Om te kunnen vaststellen of voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, zijn in mobiliteitsnotitie berekeningen uitgevoerd voor zowel de huidige situatie en de beoogde situatie. Daarnaast zijn het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving in beeld gebracht.

De theoretische parkeervraag (art. 2.1.1) en de aanwezigheidspercentages (art. 2.2.1) van functies zijn bepaald op basis van de vigerende parkeernorm van de gemeente Rheden (Nota Parkeernormen Rheden 2015, vastgesteld op 18 mei 2015). In onderstaande tabellen is de theoretische parkeervraag berekend voor zowel de

huidige als de toekomstige situatie.

\* Op basis van metingen is gebleken dat het percentage bezoekers in het restaurant dat tevens gast is van of Buitenplaats Beekhuizen of van Boutique Hotel Beekhuizen 54 % is. Deze gasten roepen daarmee geen extra parkeervraag op daar deze al parkeren bij de accommodatie. Dit percentage is als reductie op de parkeervraag toegepast.

Tabel 1: Parkeerbilans huidige situatie (bron: mobiliteitsnotitie, bijlage 5)

HUIDIGE SITUATIE			
WOODZ	Omvang	Norm	Maatgevend moment
Restaurant (binnen)	96,0 m <sup>2</sup>	10 Parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup>	9,6
Restaurant (terras)	190,0 m <sup>2</sup>	10 Parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup>	19,0
		Parkeervraag:	28,6
		Gasten Buitenplaats en Hotel*:	-15,4 54% reductie
		Beschikbare capaciteit:	<b>13,2</b>
		Parkeerbilans:	64,0
			50,8 Parkeerplaatsen

Tabel 2: Parkeerbilans beoogde situatie (bron: mobiliteitsnotitie, bijlage 5)

BEOOGDE SITUATIE			
WOODZ 2.0	Omvang	Norm	Maatgevend moment
Restaurant (binnen)	371,0 m <sup>2</sup>	10 Parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup>	37,1
Restaurant (terras)	72,0 m <sup>2</sup>	10 Parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup>	7,2
		Parkeervraag:	44,3
		Gasten Buitenplaats en Hotel*:	-23,9 54% reductie
		Beschikbare capaciteit:	<b>20,4</b>
		Parkeerbilans:	64,0
			43,6 Parkeerplaatsen

Uit de berekening blijkt dat de theoretische parkeervraag in de beoogde situatie met 7 auto's, op het maatgevend moment van de week, toeneemt.

De werkelijke toename zal lager liggen door de hoeveelheid gasten die als wandelaar of als fietser de locatie bezoeken. Daarnaast is sprake van combinatiebezoek van recreatieve bezoekers van de omgeving en bezoekers van scouting, tennis en de hockey die tevens een bezoek aan WOODZ brengen.

In alle gevallen is voldoende parkeercapaciteit aanwezig op Parkeerterrein Beekhuizen om deze vraag op te vangen op het maatgevend moment. Daarnaast is de parkeercapaciteit van Tennisvereniging Beekhuizen ook



beschikbaar als overloop.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1      Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren

#### *Opgaven*

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### *Gebiedsgericht*

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

#### *Toetsing aan de NOVI*

Het projectgebied ligt in geen van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als proces-vereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat overheden bij het toestaan van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen:

- De behoefte moeten beschrijven;
- bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Net als veel verblijfsrecreatieterreinen is ligging in een groene setting essentieel voor het beoogde concept. Binnen het stedelijk gebied is dit niet te realiseren. Daarnaast is het gebruik in de huidige situatie aanwezig. Met deze aanvraag wordt het mogelijk om het restaurant naast campingrestaurant te gebruiken als zelfstandige exploitatie. Deze behoefte is geleidelijk ontstaan, doordat ook niet-parkgasten het restaurant weten te vinden. Door dit gecombineerde gebruik kan de exploitatie niet meer worden gezien als ondergeschikt aan de verblijfsrecreatie waardoor het gebruik niet meer past binnen de huidige bestemming.

Hierdoor kan het restaurant worden gezien als 'stedelijke functie'. Echter voor de situering van een restaurant is gekozen voor een locatie (huidige locatie) waar deze geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het gebied. De effecten van het nieuwe ruimtebeslag in relatie tot de bestaande bestemming zijn bovendien beperkt. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee succesvol doorlopen.

### 3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de NOVI verwoorde en in de ladder voor duurzame verstedelijking verankerde rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt het beeld van de toekomst beschreven, hierbij wordt het accent gelegd op het bundelen van krachten. Dit gebeurt door middel van verschillende ambities over verschillende onderwerpen.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij

de Gelderse kwaliteiten;

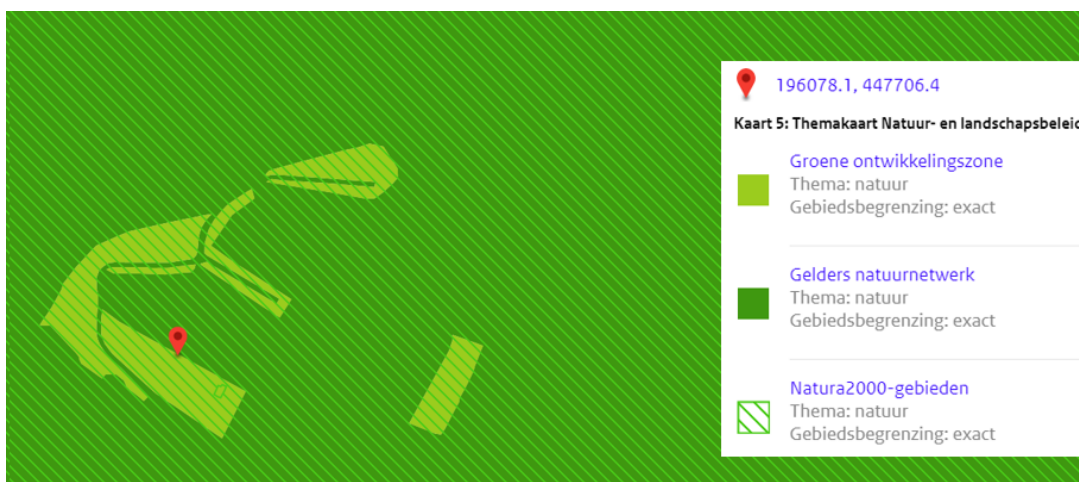
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen

Het projectgebied ligt in een Natura 2000 gebied en Gelders Natuurnetwerk (zie afbeelding 3.1). Daarom hebben de ambities over biodiversiteit ook een rol in de ontwikkeling van het projectgebied. Deze ambities over biodiversiteit zijn:

- In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.
- In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrictlijn behaald.

De ambities voor het vestigingsklimaat zijn:

- Wij willen onze concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.
- In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. We zijn koploper in Nederland.




Afbeelding 3.1 uitsnede omgevingsvisie Gaaf Gelderland, kaart 5

### **Toetsing aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Sinds de overname in 2015 zijn in het projectgebied talrijke solitaire bomen, heesters en houtwallen toegevoegd aan het gebied. Het gazon is ingezaaid met lokaal plagsel (natuurtransplantatie) en door het bij zaaien van inheemse, biologisch gekweekte soorten die hier thuishoren ontstaat in het projectgebied steeds meer biodiversiteit in het gebied. Tevens zijn de harde grenzen (hekwerken) weggehaald, en zijn natuurlijke wadi's gerealiseerd zodat (regen)water weer vrij door het gebied kan stromen.





Zoals beschreven in paragraaf 2.2 zijn de initiatiefnemers voornemens om de ambities voort te zetten en juist uit te breiden. Daarom is voor de ontwikkeling een ambitieplan opgesteld. In dit plan zoals opgenomen in bijlage 1. De initiatiefnemers zijn druk bezig om een Green Keycertificaat te verkrijgen (keurmerk voor duurzame bedrijven) en het gehele park te verduurzamen.

In de huidige situatie heeft het restaurant geen duurzame warmte, elektriciteit en ventilatie. Met het nieuwe hoofdgebouw is het de wens om gasloos te worden. Verder is het de wens de benodigde elektriciteit voor de all-electric installaties zoveel mogelijk uit duurzame bronnen te halen. Het bestaande restaurant wordt verwarmd met houtpellets, waarin de nieuwe situatie geen spraken meer van is en wordt gekozen voor een elektrische installatie. Het propaan om op te koken in de lodgetenten wordt vervangen door bio propaan. Dit milieuvriendelijker en duurzamer alternatief eist geen verdere ingrepen in de lodgetenten.

Wat betreft de biodiversiteit, is natuurinclusiviteit is uitgangspunt voor het park. In de landschapsvisie (bijlage 2) is dit onderdeel uitgebreid beschreven.

De omringende natuur is sinds 2015 bewust tot midden op het terrein uitgebreid, en komt nu overal tot aan (en onder) de accommodaties. Meer ruimte voor de natuur is een belangrijk uitgangspunt van initiatiefnemer. Ook de nieuwe facilitaire gebouwen worden natuurinclusief gebouwd. Dat wil zeggen dat ze gemaakt zijn om naast mensen ook dieren en/of planten te laten verblijven.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de huidige situatie al bijdraagt aan de ambities uit de omgevingsvisie en dat met het beoogde voornemen deze ambities alleen nog maar verder worden uitgewerkt. De ontwikkeling is daardoor passend in het provinciale beleid.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland maart 2021 (geconsolideerd)**

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Ze geven hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat.

In de verordening zijn alleen regels opgenomen die nodig zijn om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving.

### **Toetsing aan de Omgevingsverordening Gelderland**

Zoals uit onderstaande afbeelding 3.2 blijkt ligt het projectgebied in een Groene ontwikkelingszone en wordt omringd door het Gelderse Natuurnetwerk.





Afbeelding 3.2 - uitsnede van de Omgevingsverordening Gelderland ter plaatse van het projectgebied met daarop het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone.

In de verordening zijn (instructie)regels opgenomen waar met ruimtelijke plannen rekening mee gehouden moeten worden, waaronder een aantal relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

De volgende artikelen zijn van toepassing:

Ten aanzien van Groene ontwikkelingszone

- Artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone)
1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
    - a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
    - b. de samenhang niet verloren gaat.
  2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

De kernkwaliteiten zijn de wezenlijke ecologische en landschappelijke kenmerken en waarden die de provincie Gelderland heeft toegekend aan de verschillende delen van het NNN. Het projectgebied ligt binnen het deelgebied 130 Rozendaal - Beekhuizen. De kernkwaliteiten voor dit gebied zijn als volgt beschreven:

- Onderdeel van grootschalig aaneengesloten gebied van droge, voedselarme bossen, zandverstuivingen en heide; hier vooral bos, grotendeels oude boskernen met overgangen naar de enk van Rheden;
- onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe;
- onderdeel van Natura 2000-gebied Veluwe met de bijbehorende habitats en soorten;
- oostelijk deel onderdeel van Nationaal Park Veluwezoom;
- beken met bijzondere fauna;
- groot wild: m.n. edelherten, wilde zwijnen;
- leefgebied das;
- leefgebied kamsalamander;
- cultuurhistorische waarden van landgoederen Rozendaal en Beekhuizen (o.m. park, sprengen, lanen, ijskelder), oude ontginningen, hakhout, houtwallen en boerderijen;

- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir rust, ruimte, duisternis.

De beoogde bouwwerken liggen nagenoeg allemaal buiten de begrenzing van het GNN. Een klein gedeelte van het nieuwe housekeeping-gebouw ligt binnen de grenzen van het GNN. Dit gedeelte / oppervlak is niet groter dan het bestaande gebouw. In bijlage 6, is nader ingegaan op de effecten op het GNN. Het nieuw te bouwen hoofdgebouw ten behoeve van het restaurant, receptie en groepsruimte en de bijgebouwen, Housekeeping-gebouw en fietsenschuur ligt geheel binnen de GO. Een toetsing aan de regels van de GO is voor deze ontwikkeling vereist.

Omdat de nieuwe ontwikkelingen binnen de GO liggen dient te worden beoordeeld of de wezenlijke kenmerken en waarden van de GO worden aangetast. In alle gevallen moet volgens de Omgevingsverordening de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt. In het onderzoek naar natuurwaarden zoals opgenomen in bijlage 6 is, vanwege de ligging in de Groene Ontwikkelingszone, beoordeeld of er sprake is van een significante aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities.

In de omgeving van het projectgebied zijn de Beekhuizenseweg, parkeerplaats Beekhuizen, scoutinggroep De Markesteen, en verschillende wandelpaden die intensief worden gebruikt al bestaande bronnen van verstoring. Door het mede ontvangen van externe gasten bij het restaurant neemt het gebied waar sprake is van verstoring niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden gevat in de kernkwaliteiten en de ontwikkelingsdoelen van het GNN is op voorhand uitgesloten.

De landschappelijke inpassing met gebruik van inheemse soorten draagt verder bij aan het behoud en versterking van de kwaliteit van het gebied en draagt tevens bij aan behoud van de onderlinge samenhang. De ingreep in de GO en vanwege de realisatie van het nieuwe hoofdgebouw heeft een oppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup>. De locatie is zo gekozen, dat geen begroeiing hoeft te worden gerooid. Waardevolle, grote bomen blijven eveneens staan. In de visie (bijlage 2) is ingegaan op de landschappelijke ingrepen, waarmee het nieuwe gebouw wordt ingepast.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten optreden op de wezenlijke waarden en kenmerken van dit gebied. Er is geen sprake van areaal verlies van bestaande natuur.

### **3.2.3 Recreatiezoneringplan Veluwe**

Op 17 mei 2022 heeft de provinciale staten van Gelderland het Recreatiezoneringplan Veluwe vastgesteld. In het Recreatiezoneringplan is een balans gezocht tussen natuur en recreatie: beschermen én beleven. Het startpunt voor de zonering is het behalen van Natura 2000-doelen. Eén daarvan is het streven naar herstel van de populaties van zeven verstoringsgevoelige vogelsoorten. Als deze populaties zich herstellen, is dat een graadmeter voor herstel van veel andere soorten.

Belangrijk uitgangspunt in het Recreatiezoneringplan is het verleiden en geleiden van recreanten: de bewoners, ondernemers, gebruikersgroepen en toeristen. Om zo de nodige rust voor de natuur te bereiken en tegelijkertijd de recreant volop te laten genieten. Bij het maken van het plan is daarom rekening gehouden met

bestaande recreatieve routes, woonkernen, horeca, infrastructuur en vakantieparken. Het Recreatiezoneringplan bestaat uit twee bouwstenen:

1. de recreatiezoneringkaart;
2. de recreatiezoneringmaatregelen;

De recreatiezoneringkaart geeft in grote lijnen weer op welke plek meer nadruk ligt op recreatie en op welke plek meer op natuur. De recreatiezoneringkaart brengt daarmee in beeld welke intensiteiten en recreatieve faciliteiten op welke plek passend zijn. Deze ruimtelijke herschikking van recreatieniveaus, zorgt dat de natuurdoelen gewaarborgd worden én dat de kwaliteit van natuurbeleving verbetert. Dat is echter alleen het geval als de recreatiezoneringkaart ook doorwerking krijgt in de natuurterreinen zelf. Daarvoor moeten zoneringmaatregelen genomen worden. Op sommige plekken zijn de recreatiezoneringmaatregelen vooral gericht op het realiseren van meer rust voor de natuur, op andere plekken worden maatregelen ook genomen voor het verbeteren van de recreatieve kwaliteit.



Afbeelding 3.3 Uitsnede recreatiezonering (Bron: Provincie Gelderland)

### Toetsing aan het Recreatiezoneringplan Veluwe


Het projectgebied is aangewezen als 'intensief recreatief gebruik'. De gronden grenzend aan het projectgebied zijn aangewezen als 'rustig gebied met extensief recreatief medegebruik'. daaromheen zijn de gronden weer aangewezen als 'matig intensief recreatief medegebruik'.

#### Zone A intensief recreatief gebruik

*'De poorten van de Veluwe' liggen dichtbij de dorpen en recreatierreinen. Er zijn veel voorzieningen als horeca, speelterreinen en bezoekerscentra. De gebieden zijn het startpunt van routes voor korte en lange wandelingen, fietstochten en ruitertochten. Er zijn volop picknickplaatsen en parkeergelegenheid. De poorten van de Veluwe zijn bosrijk en je vindt er dieren als de grote bonte specht, koolmees, merel en de eekhoorn'*

#### Zone B: matig intensief recreatief medegebruik

*'In 'het visitekaartje van de Veluwe' vinden we de mooie, toegankelijke Veluwse natuur. Er liggen fiets-, ruiter-en*



wandelpaden die zijn verbonden met paden van zone A en de wat langere gemarkeerde routes zijn hier ook te vinden. Zone B vormt de overgang tussen zones A en C. De dichtheid van de paden is minder dan in zone A, waardoor er meer ruimte is voor de natuur. Je vindt hier soorten die in Nederland nog op veel plaatsen voorkomen maar ook meer zeldzame soorten als de zwarte specht en de boomklever voelen zich hier thuis. Soms zie je het wilde zwijn of edelherten rondlopen.'

#### *Zone C Rustig gebied met extensief recreatief medegebruik*

*'Hier ervaar je, verder weg van parkeerplaatsen, dorpskernen en verblijfsrecreatie, de 'stille, eindeloze Veluwe'. In deze gebieden ligt de nadruk op natuurbeleving en de rustige recreatie die daarbij past. Je kunt er wandelen, fietsen en paardrijden, maar er zijn minder paden, routes en bankjes dan in zone A en B. Er zijn aaneengesloten natuurgebieden waar je de natuur echt kunt beleven. Naast bos vind je hier ook uitgestrekte heidevelden en zandverstuivingen. De kwetsbare dieren die hier beschermd worden zijn de zwarte specht, wespendif, draaihals, boommarter en hazelworm.'*

Met onderhavig plan vinden uitsluitend ontwikkeling plaats binnen zone A. Met onderhavige ontwikkeling is het niet noodzakelijk om deze zone uit te breiden of te veranderen. Daar staat tegenover dat de huidige receptie, die nu in zone C is gelegen, wordt gesloopt en wordt samengevoegd in het nieuwe hoofgebouw. De gebruiksfunctie van het restaurant pas uitstekend binnen dit gebied en versterkt de beleving van de omliggende natuur (zone B).

Gelet op het vorenstaande is het voornemen passend binnen het recreatiezoneringsplan voor de Veluwe.

### **3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Buitengebied**

Op 29 oktober 2019 heeft de gemeente Rheden de omgevingsvisie Buitengebied ter inzage gelegd. Deze omgevingsvisie is een integrale visie voor de fysieke leefomgeving. Het bevat de strategische hoofdkeuzen van de gemeente Rheden voor de lange termijn.

De visie heeft drie werkdoelen. Ten eerste gebruikt de gemeente, de visie om initiatieven om te beoordelen en te begeleiden. Daarnaast wordt het gebruikt om het gemeentelijk beleid te coördineren. Ten derde is het bedoeld inspiratie én kennisdocument. In de omgevingsvisie worden per deelgebied gebiedsplannen geformuleerd. De voorliggende locatie is gelegen in het deelgebied 'Velp tot Rheden'(afbeelding 3.4)

Visiekaart uitsnede Velp - Rheden

**Gebiedsoverstijgend thema:**  
 Doorbouwen aan onze omgeving, versterken samenhang tussen hoog en laag, vergroten van de beleving van kwaliteiten, meer duurzaam toegankelijk buitenland, stappen zetten voor een duurzame toekomst door klimaatadaptatie en duurzame energie en actief omgaan met kwaliteiten.

**Gebiedsgericht beleid in 4 deelgebieden:**

- Gebiedsdeel Veluweplattaus
- Gebiedsdeel Velp - Rheden
- Gebiedsdeel De Steeg - Dieren
- Gebiedsdeel Spankeren - Laag-Soeren

**Instellen gebiedstafels voor:** Velp - Rheden, De Steeg - Dieren, Spankeren - Laag-Soeren.

**Naar natuurinclusieve landbouw en boer inclusieve natuur.**

**Volledige beeksystemen maken:** beleefbaar, ecologisch en cultuurhistorisch.

**Watermolenlocaties ontwikkelen.**

**Ecologische verbinding Beekhuizepoort versterken.**

**Ecologische verbinding Havikerveer versterken.**

**Ecologische verbinding Soerens beekdal versterken.**

**Broekbossen als schakel in ecologische verbinding versterken.**

**Recreatief knooppunt.**

**Relatie omgevingsvisie buitengebied - structuurvisie dorp.**

**Afsluiten Beekhuizezweg voor gemotoriseerd verkeer.**

**Versterken zichtlijnen en panorama's.**

**Hellingen, mix van recreatie/natuur/cultuur.**

**Rust, stilte en natuur (beleving) op de Veluwe versterken.**

**Meer ommetjes rond dorpen maken.**

**IJsseluitwaarden toegankelijker en beleefbaarder maken.**

**Beleving Apeldoorns Kanaal versterken.**

**Sportparken inrichten als beginpunten van gebiedsroutes.**

**Avengoor, Hof te Dieren en Middachten versterken als verbindingpunten Veluwe-uitwaarden.**

**Treinstations als toegangspunten naar buitengebied versterken.**

**Waterveiligheid en ruimtelijke kwaliteit Havikerveer realiseren.**

**Waterveiligheid en ruimtelijke kwaliteit Rivierklimaatpark IJsselpoort realiseren.**

**Landgoederen instandhouden en ontwikkelen.**

**Recreatieve verbinding Veluwe-IJssel.**

**Dorpenroute (met korte zij inrijders), samenhang met dorpsstructuurvisies.**



Afbeelding 3.4 Uitsneden visiekaart (bron: omgevingsvisie buitengebied)

**Toetsing aan de omgevingsvisie**

Uit afbeelding 3.4 blijkt dat het projectgebied is aangewezen als Recreatief knooppunt. en dat de naastgelegen Beekhuizezweg, wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Hieronder wordt per thema de visie over deze twee onderdelen beschreven en vervolgens getoetst.

*Thema Toerisme en recreatie*

De gemeente ziet goede mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector. In deze omgevingsvisie zetten wordt ingezet op een gecoördineerde aanpak om die ontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

De gemeente wil aan verblijfsrecreatie zoals campings, recreatiewoningen, B&B's en nieuwe vormen van toeristisch overnachten extra mogelijkheden bieden. Binnen de daarvoor bestemde verblijfsrecreatieterreinen wordt ontwikkelingsruimte geboden aan ondernemers om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen en daarmee de aantrekkelijkheid van de gemeente voor toeristische overnachtingen te behouden.


Deze ontwikkelingsruimte kan een bepaalde flexibiliteit inhouden voor verschillende vormen van overnachtingsmogelijkheden, van bijbehorende voorzieningen en de inzet van een bepaald bouwvolume. Bij dergelijke ontwikkelingen wordt verwacht van ondernemers dat zij aangeven hoe zij met hun initiatieven bijdragen aan de gebiedsdoelen.

*Beleid Van toerwegen naar toegangswegen*

*De kleine wegen op de Veluwe hoeven geen toerwegen te zijn. Het is in principe vol doende als je met de auto, bus en motor de Veluwe op kunt tot aan een parkeerplaats. De discussie over het veranderen van de autoinfrastructuur in dit gebied loopt al vele jaren.*

De parkeerplaatsen worden toegangen met voorzieningen. De afsluiting van de Beekhuizezweg voor doorgaand verkeer wordt gefaseerd.

**Toetsing**



Onderhavige locatie betreft een bestaand verblijfsrecreatieterrein. Binnen dit terrein worden over een oppervlakte van 2,5 ha ruimte geboden voor 56 verhuuraccommodaties. In opdracht van de gemeente Rheden is onderzocht hoe vitaal het verblijfsrecreatieterrein is, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat met de huidige invulling van het terrein het verblijfsrecreatieterrein veel perspectief heeft met een hoge kwaliteit.

*'Het perspectief beoordelen wij als zeer positief. De verhuuraccommodaties worden vrijwel uitsluitend gebruikt door toeristische gasten en voor kortdurende verhuur. In de afgelopen jaren zag het bedrijf de financiële resultaten sterk stijgen en ook voor de toekomst wordt een stijging van de resultaten verwacht. De bezettingsgraden zijn goed en ook hier is de verwachting dat deze gaan stijgen. Er wordt veel geïnvesteerd in het park, zoals onlangs de realisatie van de forest cabins'*

*'Het terrein is heuvelachtig en het ligt midden in de bossen van Velp. Daarmee is de ligging zeer aantrekkelijk voor een bezoeker. Het onderhoud van de accommodaties en het terrein is zeer goed op orde en het park heeft een avontuurlijke en eigentijdse uitstraling.'*

In het rapport (bijlage 4) is tevens een advies geformuleerd. Hierin wordt het park als zeer vitaal beoordeeld, *'Een zeer eigentijds en goed onderhouden bedrijf, die zich duidelijk onderscheidt in de markt. De ligging in het bos is prachtig en er wordt veel rekening gehouden met de natuur'*.

Uit het vitaliteitsonderzoek, blijkt dat het park zeer vitaal is, en als een voorloper in de markt. Een park dat zeer eigentijds, die zich duidelijk onderscheidt in de markt. De ligging in het bos is prachtig en er wordt veel rekening gehouden met de natuur.

Deze 'nieuwe' manier van kamperen sluit uitstekend aan bij de het Thema recreatie en toerisme uit de omgevingsvisie.

Onderhavige locatie ligt, na de toekomstige afsluiting van de Beekhuizenseweg, op het eindpunt van deze weg. Zoals beschreven wil de gemeente op deze locaties parkeerplaatsen met toegang tot voorzieningen realiseren. Het beoogde hoofdgebouw past uitstekend binnen dit plan. Door met de ontwikkeling ruimte te bieden voor een zelfstandige exploitatie kunnen de initiatiefnemers voorzien in deze voorzieningen. Naast het restaurant zijn er namelijk ook voldoende (invalide)toiletten en kan de locatie desgewenst als informatiepunt kan dienen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

### **3.3.2 Beleidsvisie Landelijk Gebied**

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is de beleidsvisie voor het landelijk gebied van de gemeente Rheden opgenomen. Rheden heeft een multifunctioneel landelijk gebied met bijzondere kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, natuur en landschap. De kunst is om een juiste balans te vinden tussen behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten enerzijds en het toestaan van een bepaalde dynamiek voor functies als wonen, werken en recreatie en toerisme anderzijds. In zijn algemeenheid is het beleid ten aanzien van het landelijk gebied van Rheden als volgt:

- bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke, natuur en cultuurhistorische kwaliteiten;
- het bieden van continuïteit aan grondgebonden agrarische bedrijven;
- geen nieuwe bouwlocaties toevoegen aan het landelijk gebied;

- mogelijkheden scheppen voor extensieve (verblijfs)recreatie;
- ruimte bieden voor nieuwe economische dragers op landgoederen;
- flexibiliteit bieden op bestaande bouwkavels.

Binnen de Gemeente Rheden zijn drie gebieden te onderscheiden met ieder specifieke eigenschappen in de ruimtelijke en functionele opbouw. Deze gebieden zijn de Veluwe, de overgangszone en de IJsselvallei. Onderhavige locatie is gelegen in het gebied 'Veluwe'

#### *Veluwe*

*'De Veluwe wordt gekenmerkt door zijn geomorfologische verschijningsvorm: stuwwal.*

*De erosiedalen en stuifzanden zorgen voor een grillig patroon van hoogteverschillen. Sprengkoppen op de flanken zorgen voor schoon water in de lager gelegen delen van de gemeente. Bossen en heide bepalen het beeld. In dit gebied is natuur de belangrijkste functie. Een groot deel valt onder het Nationaal Park Veluwezoom, daarnaast wordt het gerekend tot het Natura 2000 gebied Veluwe. Dit deelgebied omvat ook grondgebied van een aantal landgoederen. Bebouwing is beperkt aanwezig, vaak met een recreatieve functie. Recreatief medegebruik is overigens een van de belangrijkste nevenfuncties die het gebied kent.'*

#### **Toetsing aan het beleidsvisie landelijk gebied**

De nieuwe functie en het permanent toestaan van de accommodaties past als is een recreatievorm die past binnen de beleidsvisie. Met de ontwikkeling worden bestaande, verspreid liggende, gebouwen samengevoegd. Hierdoor heeft de bebouwing in totaliteit minder invloed op het landschap en wordt goed landschappelijk ingepast. De nieuwe economische drager (zelfstandige exploitatie restaurant) zorgt ervoor dat het park als economische eenheid kan blijven behouden en door deze economische impuls kan het park ecologisch worden versterkt. Hiermee sluit het voornemen aan op de beleidsvisie landelijk gebied.

#### **3.3.3 Economische visie**

Op 1 november 2022 is een nieuwe economische visie en uitvoeringsprogramma voor de gemeente Rheden vastgesteld. Met de nieuwe economische visie en uitvoeringsprogramma wil de gemeente bereiken dat de economische ontwikkeling in de gemeente Rheden zich positief ontwikkelt. Belangrijk hierbij is dat dit op een duurzame, circulaire en inclusieve manier gaat plaatsvinden.

Economische bloei in de gemeente Rheden gaat over kansen benutten door samen te werken, op basis van een gezamenlijke economische visie met 3 leidende principes:

##### 1. Unieke kwaliteiten van de gemeente Rheden optimaal benutten

*Gemeente Rheden heeft heel veel te bieden. De gemeente streeft naar een duurzame economische bloei die bijdraagt aan versterking van het unieke karakter van de gemeente.*


##### 2. Duurzaam economisch ondernemerschap de ruimte geven

*Economische bloei is nodig om de maatschappij in de gemeente Rheden vitaal te houden en het voorzieningenniveau in stand te houden. Het zijn de ondernemers die de kansen zien om onderbenutte kwaliteiten van de gemeente in te zetten voor versterking van de kwaliteit van de gemeente.*

##### 3. Samenwerken vanuit lokale betrokkenheid en begrip voor elkaar

*We realiseren de economische visie door goed met elkaar samen te werken. Ondernemers, onderwijsinstellingen, (vrijwilligers)organisaties, inwoners en de gemeente kunnen soms verschillende invalshoeken hebben, maar delen*





*altijd hun grote betrokkenheid bij de gemeente Rheden.*

Deze 3 leidende principes zijn worden vertaald naar 7 inhoudelijke thema's. Voor elk thema zijn verschillende doelen geformuleerd:

1. Duurzame economische ontwikkeling:
2. Schone werkgelegenheid en innovatie
3. Ondernemerschap stimuleren
4. Strategische samenwerking versterken
5. Kansen toerisme en recreatie verzilveren
6. Verstevigen van de winkelgebieden
7. Inclusievere samenleving

### **Toetsing aan de economische visie en uitvoeringsprogramma**

Binnen het thema 'Kansen toerisme en recreatie verzilveren' streeft de gemeente naar een sterke branding van het aanbod en de kwaliteiten van de gemeente Rheden.

Daarnaast wil de gemeente kansen verzilveren voor meer werkgelegenheid op het gebied van recreatie en toerisme, in aansluiting op de beroepsbevolking en in evenwicht met de (groene) leefomgeving.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan deze doelen. Zoals blijkt uit het vitaliteitsonderzoek van de gemeente wordt het park zeer vitaal beoordeeld. Door de tijdelijke vergunning om te zetten aan een permanente vergunning worden de kwaliteiten, *'Een zeer eigentijds en goed onderhouden bedrijf, die zich duidelijk onderscheidt in de markt. De ligging in het bos is prachtig en er wordt veel rekening gehouden met de natuur'*, verzilverd.

Het park heeft een verduurzamingsambitie (zie hiervoor bijlage 1) die past bij het Thema Duurzame economische ontwikkeling. *De gemeente Rheden zet in op een duurzame economische ontwikkeling, die zich kenmerkt door duurzame relaties die terugkomen in de fysieke leefomgeving, de energievoorziening, het grondstoffenverbruik en het voedselsysteem.*

Met de beoogde nieuwbouw, zie paragraaf 2.2.2, kan het park op diverse onderdelen verduurzamen. Na realisatie van de nieuwbouw is het niet meer nodig om te verwarmen met pallet kachels of op gas te koken. Het toestaan van gasten buiten het park en een permanente vergunning voor de verblijfsaccommodatie draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het park, één van de opgave zoals beschreven in de visie. Hiermee sluit het voornemen aan op de economische visie en het uitvoeringsprogramma van de gemeente Rheden.



## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In een ruimtelijke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke motivering vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Bij het beoordelen van milieu- en omgevingsaspecten wordt ingegaan op de volgende thema's: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie. Daarnaast is de waterhuishouding van belang.

In het voorliggend geval betreft de ontwikkeling het afwijken van de bouwhoogte wat qua milieu- en omgevingsaspecten voornamelijk invloed heeft op de ruimtelijke uitstraling op de omgeving. In het kader van de ontwikkeling vindt daarnaast een Melding Activiteitenbesluit bij de gemeente plaats vanwege de veranderingen bij het bedrijf.

### 4.1 Milieuzonering

*VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.


In de VNG-brochure wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk en een gemengd gebied. Voor een rustige woonwijk wordt een strenger toetsingsregime gehanteerd. Een rustige woonwijk is een gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Hier komen naast wijkgebonden functies, geen andere functies, zoals bedrijven en voorzieningen voor. Ook is er weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen hier ook andere functies, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

*Geplande ontwikkeling*

De aanvraag betreft het exploiteren van een restaurant, het permanent toestaan van accommodaties en de realisatie van een facilitair hoofdgebouw en 3 bijgebouwen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) is binnen het projectgebied 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten vallen op basis van de VNG-brochure onder milieucategorie 3.1. Hierbij geldt als grootste richtafstand 50 meter voor geluid. Het zelfstandige exploiteren van een restaurant vergroot deze afstand niet. Een zelfstandig restaurant valt namelijk binnen milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter.

Rondom het projectgebied bevinden zich verschillende recreatieve (bedrijfs)functies. De omliggende bedrijfsfuncties zijn geen gevoelige functies en de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving. In de directe omgeving zijn geen woningen aanwezig. De



dichtstbijzijnde woning liggen, in zuidelijke richting, op minimaal 600 meter. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

### *Conclusie*

Gelet op het bovenstaande wordt gesteld dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke motivering besloten ontwikkeling en dat bij de omliggende gevoelige functies sprake is van een (blijvend) goed woon- en leefklimaat.

## **4.2 Geluid**

### **Algemeen**

Veel ruimtelijke plannen hebben te maken met geluid; als ontvanger van geluid of als veroorzaker van geluid. Het aspect geluid wordt geregeld in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste wet- en regelgeving omtrent het aspect geluid betreffen:

- Wet geluidhinder
- Wet milieubeheer
- Activiteitenbesluit
- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het begrip 'geluidgevoelige objecten' is in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer bepaalt. De Wet geluidhinder maakt onderscheid in de volgende drie categorieën:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven (Besluit geluidhinder artikel 1.2);
- geluidsgevoelige terreinen: woonwagendstandplaats en ligplaatsen voor woonschepen (Besluit geluidhinder artikel 1.2).


In de Wet milieubeheer wordt dit onderscheid niet gemaakt, maar deze wet gaat wel uit van dezelfde objecten. Als middels een plan een geluidbron of een geluidgevoelig object wordt mogelijk gemaakt, of een uitbreiding van een geluidbron of een geluidgevoelig object plaatsvindt, dan is een toetsing in het kader van geluid nodig. Voor voorliggend plan is een toets aan de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

### **Wet geluidhinder**

In de Wgh zijn regelingen opgenomen ten behoeve van geluid in de omgeving afkomstig van de drie geluidbronnen wegen (met uitzondering van rijkswegen), spoorwegen (met uitzondering van hoofdspoorwegen) en industrielawaai. Deze geluidbronnen hebben een geluidzone. Bij plannen waarbij binnen deze geluidzones een geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt, of een uitbreiding plaatsvindt van een geluidgevoelig object dient de geluidbelasting op dit object te worden getoetst.

### **Onderzoek**

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het exploiteren van een restaurant, het permanent toestaan van accommodaties en de realisatie van een facilitair hoofdgebouw en bijgebouwen. Deze functies worden niet



gezien als geluidgevoelig object op basis van de Wgh. Akoestisch onderzoek op basis van de Wgh is niet noodzakelijk. Daarnaast grenst het projectgebied aan de Beekhuizenseweg.

### *Conclusie*

In paragraaf 4.1 (Milieuzonering) is nader ingegaan op de (akoestische) invloed van het de activiteiten op omliggende geluidsgevoelige objecten. Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

## **4.3 Ecologie**

### **4.3.1 Algemeen**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Gezien de ligging, midden in de Veluwe, een Natura 2000-gebied, is voor de aanvragen van de omgevingsvergunning een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Ecogroen heeft een quickscan natuurtoets uitgevoerd om na te gaan welke gevolgen op beschermde natuurwaarden kunnen optreden door het toestaan van de ontvangst van externe gasten in het restaurant.

### **4.3.2 Gebiedsbescherming**

#### Natura 2000-gebied


Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het projectgebied ligt binnen Natura 2000-gebied Veluwe en op ongeveer 2,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Rijntakken. Negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Rijntakken en verder weggelegen Natura 2000-gebieden zijn, met uitzondering van gevolgen door stikstofdepositie, uitgesloten vanwege de aard en omvang van het project en de afstand tot het projectgebied.

In het onderzoek (bijlage 6) is daarom alleen gekeken naar de Veluwe. Doordat het projectgebied is gelegen binnen het Natura 2000-gebied Veluwe, kan sprake zijn van verstoring door geluid, licht en optische aanwezigheid van menselijke activiteiten. In de gebruiksfase kan verstoring ontstaan door het ontvangen van gasten, leveringen en het verkeer van en naar het projectgebied.

Omdat er geen effecten worden verwacht die invloed hebben op de omvang van aanwezige habitat-typen is alleen ingegaan op verstoring van typische soorten.

Het projectgebied bevindt zich binnen de verstoringsafstand van de vogelsoorten voor habitattypen



beuken-eikenbossen met hultst (H9120). Binnen de verstoringsafstand van de vogelsoorten zijn ook de Beekhuizenseweg en parkeerplaats Beekhuizen gelegen.

De parkeerplaats ligt zelfs tussen het restaurant en het habitatype in. De weg en parkeerplaats vormen één van de toegangen tot Nationaal Park Veluwezoom en worden veel gebruikt door recreanten als entree tot het Nationale Park of als startpunt van recreatieactiviteiten. In de huidige situatie vindt verstoring plaats vanaf de Beekhuizenseweg en parkeerplaats Beekhuizen op het habitatype. Door het gebruik van het restaurant neemt het gebied waar sprake is van verstoring niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Significant negatieve gevolgen voor typische soorten en daarmee de instandhoudingsdoelen van habitat-typen voor Natura 2000-gebied Veluwe zijn op voorhand uitgesloten.

#### *Stikstofdepositie*

In het Natura 2000-gebied Veluwe, Natura 2000-gebied Rijntakken en andere omliggende Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden aanwezig. De gevolgen van stikstofdepositie door onder andere de verkeersaantrekkende werking van het restaurant zijn daarom in beeld gebracht aan de hand van een modelberekening met AERIUS Calculator.

Op 26 januari jl. is AERIUS Calculator door het RIVM geüpdatet. Dit heeft tot gevolg dat in deze tool op dit moment enorme wachtrijen zijn ontstaan en dat AERIUS-berekeningen niet of nauwelijks geëxporteerd kunnen worden. Hierdoor was het niet mogelijk een volledige berekening uit te voeren. Deze berekening voor zowel de aanleg als gebruikfase wordt z.s.m. aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

#### Gelders Natuur Netwerk (GNN)

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Uit de Omgevingsverordening Gelderland (zie paragraaf 3.2.2) blijkt dat het projectgebied is aangewezen als een Groene Ontwikkelingszone (GO) en is omringd door het Gelders Natuurnetwerk. Uit paragraaf 3.2.2 en bijlage 6 blijkt dat aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden - gevat in de kernkwaliteiten en de ontwikkelingsdoelen van het GNN - voorhand worden uitgesloten.

Door de voorgenomen ontwikkelingen zijn er geen negatieve gevolgen voor het oppervlakte van het GNN en geen effecten op de kernkwaliteiten, ontwikkelingsdoelen en samenhang van zowel de GO als het GNN. Voor de GO is het echter wel noodzakelijk om een versterkingsplan op te stellen.

#### *Versterkingsopgave*

Om te voldoen aan deze versterkingsopgave kunnen verschillende versterkingsmaatregelen getroffen worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de combinatie van 40 m<sup>2</sup> takkenrillen/houtstapels en 6 nestkasten voor steen-, bos- of kerkuil. Deze combinatie van versterkingsmaatregelen leidt tot een saldo van 80 punten, waarmee voldaan wordt aan de regel dat de versterkingsmaatregelen altijd meer punten moeten opleveren dan het aantal punten van de versterkingsopgave.

### 4.3.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Ter plaatse van het projectgebied is daarom een quickscan uitgevoerd. In bijlage 6 is het gehele onderzoek opgenomen.

#### *Flora*

Uit het onderzoek blijkt dat geen beschermde plantensoorten worden verwacht in het projectgebied. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is niet aan de orde.

#### *Zoogdieren*

Uit het onderzoek blijkt dat in de omgeving van het projectgebied verschillende soorten zoogdieren aanwezig zijn. Uit de resultaten blijkt dat als gevolg van de geplande werkzaamheden en het gebruik geen verblijfplaatsen verloren gaan.

Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebied zijn eveneens niet aan de orde. Voor beschermende zoogdieren zijn geen nadere vervolgstappen noodzakelijk.

#### *Vogels*

In en om het projectgebied komen verschillen vogelsoorten voor. Bij vogels wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillende beschermingsregime.

Van veel broedvogels zijn nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat de nestlocaties inclusief de functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn.

#### *Jaarrond beschermde vogels*

Bij de voorgenomen werkzaamheden verdwijnen geen nestlocaties of onmisbaar foerageergebieden van huismus of andere jaarrond beschermde nesten. Vervolgstappen voor deze soort is niet aan de orde.

#### *Vogels zonder jaarronde beschermde nesten*


Door de ligging in een bosrijke omgeving biedt het projectgebied geschikt broedbiotoop voor diverse algemene vogelsoorten die alleen tijdens het broedseizoen beschermd zijn. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is het advies om zo veel mogelijk binnen de periode 1 november en 15 februari op te starten en uit te voeren.

#### *Amfibieën*

Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens wordt voortplanting en overwintering van in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde amfibieën uitgesloten. Vervolgstappen zijn voor deze amfibieën niet aan de orde.

#### *Reptielen*

In het projectgebied is geschikt leefgebied voor hazelworm aanwezig in de vorm van bosranden, takkenhopen en rommelhoekjes, zoals de opslag achter het huidige linnenhok. Omdat er alleen sprake is van verlies van



suboptimaal leefgebied van hazelworm en in 2022 meerdere waarnemingen van hazelworm zijn gedaan – en daardoor duidelijk is dat de soort voorkomt op het campingterrein – wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht

Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland is noodzakelijk voor hazelworm.

Voor de overige beschermde reptielen worden negatieve effecten uitgesloten. Het nemen van vervolgstappen voor is niet aan de orde.

#### *Overige soorten*

Bij de geplande ontwikkelingen worden geen boswilgen of sleedoorns verwijderd. Potentiële over-winteringsplekken van grote vos blijven ongemoeid. Er verdwijnt derhalve geen leefgebied van sleedoornpage, grote weerschijnvlinder en grote vos.

De aanwezigheid van vliegend hert in het projectgebied wordt op basis van de habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten. Ook zijn voor ongewervelden geen vervolgstappen aan de orde.

#### **4.3.4 Conclusie**

Uit het onderzoek blijkt dat voor de Hazelworm een ontheffing Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland noodzakelijk is. Aan het verkrijgen van een ontheffing worden voorwaarden gesteld aan de periode van uitvoering (buiten kwetsbare perioden), wijze van uitvoering (vooraf soorten verdrijven uit hun verblijfplaats of leefgebied), en daarnaast is het (tijdelijk) aanbrengen van alternatieve verblijfplaatsen nodig.

Deze ontheffing is reeds aangevraagd bij de provincie Gelderland. De ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming doorloopt haar eigen procedure en staat los van onderhavige vergunningsaanvraag. De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld kan worden verleend onder de voorwaarde van zorgvuldig handelen.

## **4.4 Water**

### **Waterbeheer en watertoets**

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

### **Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de

gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan

### **Europees- en rijksbeleid**

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.


- In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

### **Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m<sup>3</sup> /jaar.





De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

### **Beleid waterschap Rijn en IJssel**

Het waterschap heeft de zorg voor de waterkeringen, is verantwoordelijk voor het grond- en oppervlaktewater in het landelijke gebied en in het stedelijk gebied voor het oppervlaktewater. Daarnaast heeft het waterschap als taak het zuiveren van het afvalwater. In de Keur geeft het waterschap regels ten aanzien van waterkeringen en oppervlaktewateren. In de Legger geeft het waterschap de gewenste staat van de watergangen en waterkeringen aan. Onderhavig deel van de gemeente is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 geeft het waterschap haar doelen aan. Dit komt voort uit de Watervisie 2030 (2013). Voor het plan is van belang dat nieuwe ontwikkelingen en de benodigde ruimte voor waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

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

### *Watertoets*

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

### *Geplande ontwikkeling*

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel. Er worden waterschapsbelangen geraakt. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (Aanvraagnummer: 00009678). Vanuit het waterschap is nog geen reactie ontvangen daarom is als bijlage de uitgevoerde vergunningcheck opgenomen, bijlage 7. Uit de watertoets blijkt dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Het Waterschap Rijn en IJssel geeft in de 'Handreiking Watertoets' de inhoudelijke thema's voor de watertoets. Deze vormen de basis voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoetstabel zijn de voor plan van belang zijnde waterhuishoudkundige thema's opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevantie	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 1m <sup>3</sup> /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 2.500m <sup>2</sup> ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	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 perceelsloten 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?	Ja	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	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?		
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	2
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee ja	1 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

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op 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. In dit geval geldt op grond van de tabel de verkorte watertoets.

Op twee vragena zijn alle vragen ontkennend beantwoord, het projectgebied ligt namelijk in een Natura 2000 gebied en een water intrekingsgebied. Dit heeft verder geen gevolgen voor de uitkomst.

Er speelt geen waterschapsbelang bij dit plan In de beoogde situatie wijzigt het bebouwde en verharde oppervlak van de planlocatie wel, er wordt namelijk circa 284 m<sup>2</sup> aan verharding toegevoerd. Hemelwater werd en wordt geïnfiltreerd in de bodem. De bij dit project gebruikte materialen logen niet uit. Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect water.


## 4.5 Bodem

### Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### Onderzoek

Voor het projectgebied is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8. Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie in gebruik is geweest als bos, wat in de jaren '50 van de 20e eeuw een kampeerplaats is geworden. In 1993 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd waarin geconcludeerd is dat er



op het terrein zich nooit activiteiten hebben voorgedaan die als bodembedreigend beschouwd moeten worden. Ook uit het locatieonderzoek blijkt dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten/situaties aanwezig zijn.

Uit het vooronderzoek blijkt tevens dat het grondwater zich ruim dieper dan 5 meter onder het maaiveld bevindt, en dus wordt het grondwater in dit onderzoek niet onderzocht.

#### *Veldonderzoek*

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 0,5 meter uit een humeuze zandlaag bestaat, waaronder niet-humeus zand ligt met bijmenging van grind. In de bovengrond is baksteen aangetroffen, en ter plaatse van het huidige restaurant sporen verbrandingsresten. Deze sporen verbrandingsresten zijn afkomstig van houtvuur dat op de locatie heeft gebrand.

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Uit de analyseresultaten blijkt dat door het aantreffen van lichte verontreinigingen in de bovengrond de hypothese 'locatie is onverdacht' formeel verworpen te worden.

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

#### **Conclusies**

Het aspect bodem vormt geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan hoeft de bodemkwaliteit niet verder in beeld te worden gebracht.


## **4.6 Archeologie**

### **Toetsingskader**

Voor het aspect archeologie is de Erfgoedwet van toepassing. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De gemeenteraad heeft op 26 februari 2013 een gemeentelijke nota vastgesteld waarin de archeologische beleidskaarten zijn geactualiseerd. Op deze kaarten staan de archeologische waarden en de archeologische verwachtingen weergegeven. Volgens de gemeentelijke archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart (Afbeelding 4.1) ligt het projectgebied in een zone met een middelmatige archeologische verwachting voor resten uit alle perioden. De locaties liggen hierbij in een zogenoemd onderzoeksgebied.

De archeologische waard(kaart) zijn in het parapluplan 'Bestemmingsplan Archeologie' vertaald naar regels. Op basis van dit parapluplan zijn de gronde ter plaatse van het projectgebied gelegen in een zone 'Waarde - Archeologie 2' De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.



Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. Hierbij moet middels onderzoek worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

### **Onderzoek**

Het beoogde gebouw heeft een oppervlakte van circa 480 m<sup>2</sup> en met de realisatie van de kelder wordt dieper gegraven dan 30 centimeter. Voor de ontwikkeling heeft dan ook een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Uit de resultaten blijkt dat tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren en/of vondsten waargenomen zijn, anders dan de baksteenresten. Deze zijn niet verzameld maar enkel genoteerd in de boorbeschrijvingen omdat deze toegeschreven worden aan (sub)recente verstoringen, niet zijnde archeologie.

### **Conclusie**

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek en het aansluitende verkennende booronderzoek wordt de kans dat bij de voorgenomen bodemingrepen archeologische waarden worden verstoord of aangetroffen, klein geacht. Hiertoe wordt aan het plangebied een lage archeologisch verwachting toegeschreven. Er wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk te achten voorafgaande aan de realisatie van het hiervoor beschreven beoogde ruimtelijke plan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de nieuwe ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op de aanwezige archeologische waarden. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de bevoegde overheid.

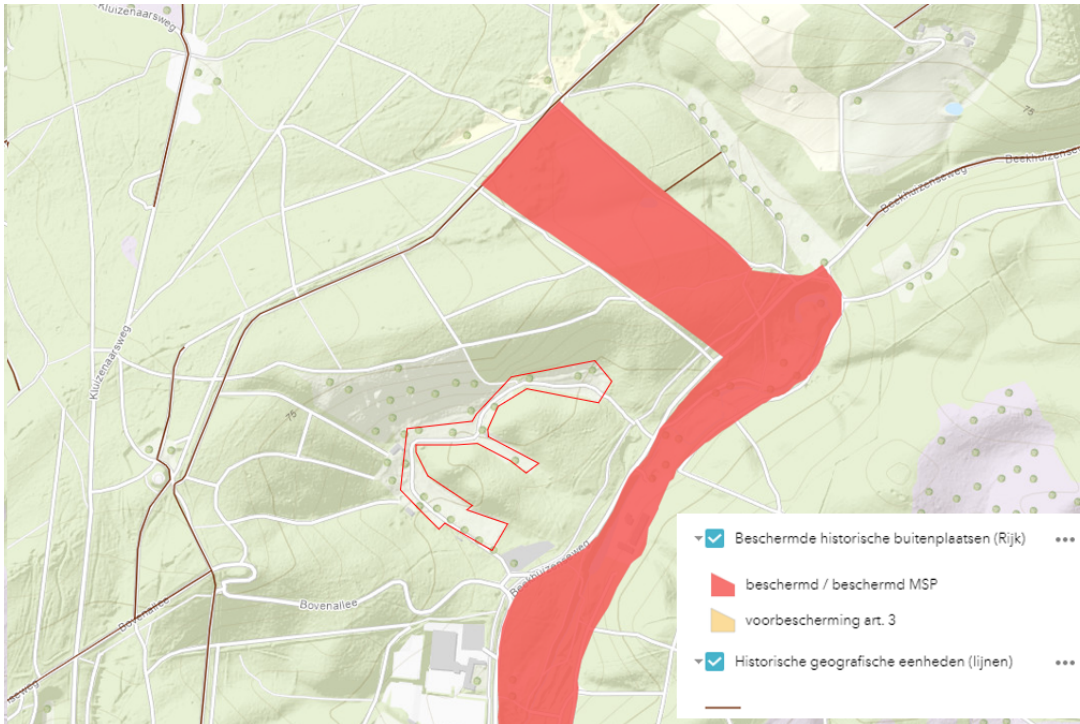
## **4.7 Cultuurhistorie**

### *Besluit ruimtelijke ordening*

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

### *Cultuurhistorische kaart*

Om de cultuurhistorische waarden vast te stellen is de cultuurhistorische kaart van de provincie Gelderland geraadpleegd (zie afbeelding 4.1). De kaart geeft aan welke cultuurhistorische elementen en structuren op provinciale schaal van betekenis zijn.



Afbeelding 4.1 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (Bron: provincie Gelderland)

#### Geplande ontwikkeling

Het projectgebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart provincie Gelderland, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het projectgebied is, Biljoen: historische tuin- en parkaanleg, gelegen.

Deze historische tuin- en parkaanleg rondom kasteel Biljoen en op Beekhuizen dateert in oorsprong uit het einde van de 18de eeuw, toen ze werd aangelegd binnen een oudere, formele structuur van (deels nog bestaande) lanen, tracés en waterlopen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze historische tuin, gezien de ruime afstand, niet in zijn cultuurhistorische waarden geschaad. Daarnaast zijn de beoogde functies reeds in het gebied aanwezig en verandert het gebruik minimaal.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader onderzoek benodigd is en er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende

stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

#### *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### *Geplande ontwikkeling*

In het voorliggend geval is aan de hand van de NIBM-tool nagegaan of de theoretische toename van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 2.2.3) bijdraagt aan de luchtverontreiniging (zie afbeelding 4.2). Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling en de uitkomst van de NBIM-tool wordt gesteld dat het voorliggend 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

#### *Conclusie*

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.



## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Afbeelding 4.3 Uitsnede ingevulde NBIM-tool (Bron: Rijksoverheid)

## 4.9 Externe veiligheid

### Toetsingskader

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing; het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10<sup>-5</sup> per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10<sup>-6</sup> waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10<sup>-6</sup> contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

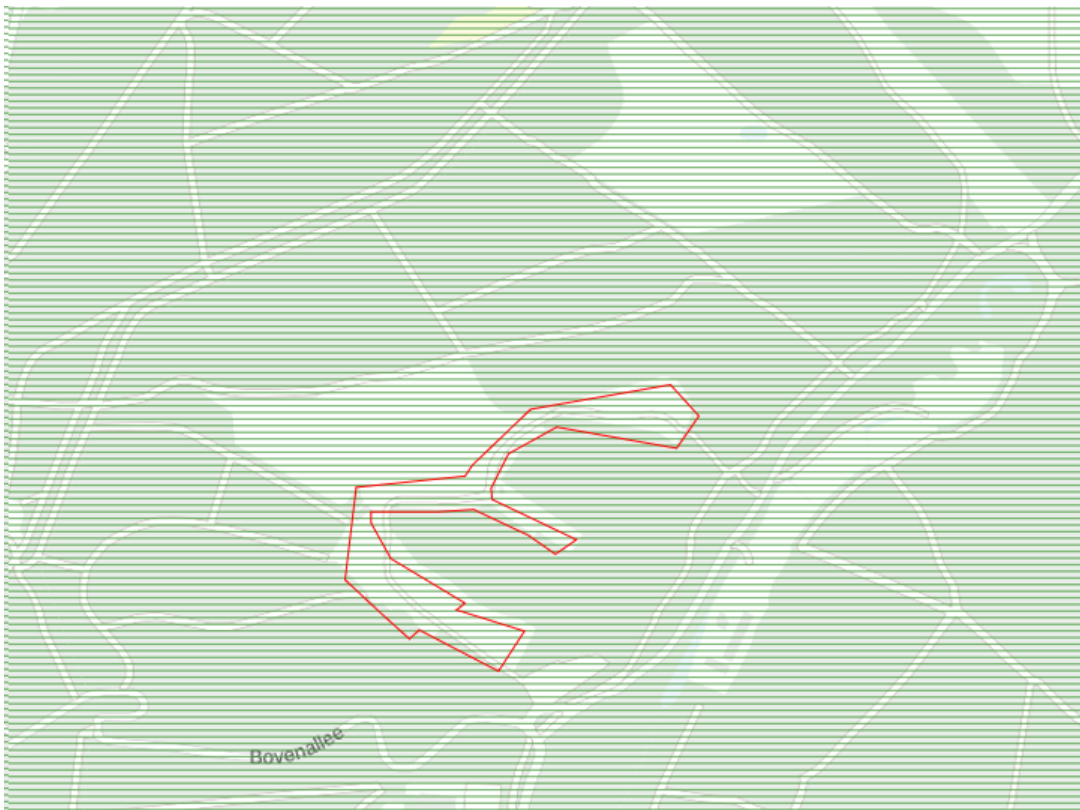
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

#### *Onderzoek*


Het plan maakt geen risicobronnen mogelijk. Het park wordt niet gezien als risicovolle inrichting. Binnen het projectgebied worden ook geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Toetsing op het gebied van externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel de Risicokaart/atlas voor de leefomgeving geraadpleegd, zie hiervoor afbeelding 4.4 het plangebied is hierin weergegeven met rood omlijnd.



Afbeelding 4.4 Uitsnede risicokaart (bron: atlas voor de leefomgeving).

Uit afbeelding 4.4 blijkt dat in de omgeving geen risicovolle inrichting of buisleidingen liggen. Tevens vindt er geen vervoer gevaarlijke stoffen plaats. Het projectgebied is wel gelegen in een kwetsbaar gebied voor natuurbranden. Dit houdt in dat het gebied, vooral bij droogte, kwetsbaar is voor natuurbranden en dat hier rekening mee gehouden moet worden.

Onderhavige ontwikkeling vergroot dit risico niet. In de huidige situatie wordt hier al rekening mee gehouden. Zo is de enige overgebleven vuurschaal (bij het restaurant) en het gebruik van de hot tubs met open vuur alleen



toegestaan in 'fase 1'. Op de website en bij de receptie van het park wordt actuele informatie bijgehouden over het brandgevaar. Indien open vuur mogelijk is, wordt dit alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen plekken.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle bronnen.

## **4.10 Kabels, leidingen en zoneringen**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## **4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**


### *Algemeen*

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaand aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en



beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

#### *Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. De geplande ontwikkeling valt onder categorie D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' met een drempelwaarde van 'een oppervlakte van 100 hectare of meer' of 'een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer'. De ontwikkeling valt ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

#### *Conclusie*

Deze ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning.

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een ontwikkeling. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 5.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking aan de beschreven ontwikkeling, door het doorlopen van een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder sub 3<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning in bezwaar en beroep te gaan (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure).

#### **Overleg omgeving**

Voor de omliggende bedrijven en omwonenden wordt een participatiebijeenkomst georganiseerd. Gezien de met de gemeente gemaakte afspraken over de processtappen, zal dit parallel lopen aan het traject van vergunningverlening.

### 5.2      Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze waarop gemeentelijke kosten op het plan worden verhaald (grondexploitatie).

#### **Financiële haalbaarheid**


De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De financiële haalbaarheid is niet in het geding.

#### **Grondexploitatie**

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouw­categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Voor dit project geldt dat er sprake is van een omgevingsvergunning waarmee een wordt afgeweken van het bestemmingsplan en een nieuw hoofdgebouw met bijgebouwen wordt opgericht. De gemeente sluit hiervoor met de aanvrager een anterieure overeenkomst, waarin onder andere ook het aspect planschade is geregeld. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Door middel van de grondexploitatie­regeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Dit project maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk waarop de



grondexploitatie­regeling van toepassing is.

## Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

### 6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee verschillende ontwikkelingen tegelijk worden geregeld. Het voornemen bestaat namelijk uit verschillende onderdelen, waarvoor een tijdelijke vergunning is verleend of die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

#### 1. Permanente gebruik verblijfsaccommodaties

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn op het terrein uitsluitend mobiele kampeermiddelen toegestaan. Om te voorkomen dat in 2026 de eerste verblijfsaccommodaties moet verwijderen, wordt een permanente vergunning (voor onbepaalde tijd) aangevraagd.

Om een vitaal bedrijf te blijven, is over enkele jaren vervanging van de eerste accommodaties noodzakelijk (zie bijlage 1). Variatie en vernieuwing mits passend in het landschappelijk beeld is en blijft van waarde. Het is voor de toekomstbestendigheid dan ook van groot belang dat er binnen de consistente lijn van de landschapsvisie en beeldkwaliteit, een zekere flexibele invulling mogelijk is.

Zodoende wordt aangevraagd: het houden van 50 staanplaatsen voor kortdurend recreatief nachtverblijf met verblijfsaccommodaties t.b.v. een bedrijfsmatige exploitatie. Met een maximum bebouwingsoppervlakte op het totale perceel (2,5 ha) van 15% exclusief de bedrijfsgebouwen, met een maximale hoogte van 4 meter.

#### 2. Gebruik restaurant

Op basis van het geldende bestemmingsplan is horeca ondergeschikt/ ondersteunend aan de verblijfsrecreatie, in de vorm van een keuken, toegestaan. Het gebruik van de huidige horeca is een combinatiegebruik van eigen gasten en bezoekers van het gebied, waardoor de bestemming niet meer aansluit op het huidige gebruik. Gevraagd wordt om de functie horeca en de daarbij behorende ondersteunende parkfaciliteiten -en voorzieningen toe te staan.

#### 3. Realisatie hoofdgebouw en bijgebouwen

De huidige receptie staat 'buiten' het terrein op naastgelegen grond van de gemeente. Om deze (onwenselijke) situatie te wijzigen is het noodzakelijk om een nieuw gebouw te realiseren waarin de receptie, maar ook het restaurant en de ontmoetingsruimte voor parkgasten worden samengevoegd in één hoofdgebouw. Tevens worden hier openbare voorzieningen, zoals toiletten en desgewenst een informatiepunt, gerealiseerd. In onderstaande tabel is de footprint van het hoofdgebouw en bijgebouwen in oppervlakte weergegeven. In bijlage 10 zijn de locaties weergegeven



<b>Footprint beoogde situatie</b>	<b>Aantal</b>	<b>gezamenlijk m<sup>2</sup></b>
<b>Functies</b>		
Hoofdgebouw	1	453
Housekeeping	1	125
Fietsenschuur	1	30
Sauna	1	20
<b>Footprint bedrijfsgebouwen beoogde situatie</b>		<b>628</b>

## 6.2 Afweging

Het project vormt een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan. Voor zover er in de huidige tijdelijke situatie sprake was van met het vigerende bestemmingsplan strijdig gebruik of bouwen, wordt dit beëindigd en vervangen voor een duurzame inpassing, geheel in overeenstemming met overige relevante beleidskaders op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau (Hoofdstuk 3).

Vervolgens is het project getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten (Hoofdstuk 4). Voor diverse aspecten is onderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect archeologie is eveneens geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek wordt voor advies voorgelegd aan de archeologisch adviseur van de gemeente Rheden en de provincie Gelderland, zie hiervoor paragraaf 4.6. Ten aanzien van de overige omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Tot slot wordt de uitvoerbaarheid van het plan beoordeeld (5). De aanvraag inclusief relevante stukken wordt ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden meegewogen bij het besluit tot het verlenen van de vergunning. Het kostenverhaal is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Rheden en de initiatiefnemer. 4rt78

Met het bovenstaande in acht genomen, is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op alle niveaus en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

## 6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.