

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

datum X XXXXXX 2026	zaaknummer Z2023-00000044	uw brief/kenmerk -
behandeld door XXXXXXXXXXXXXXXXXX	doorkiesnummer (026) 49 76 911	bijlage(n) div.
onderwerp Concept omgevingsvergunning		

Beste XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Op 31 maart 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het 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 op het perceel Bovenallee 1, 6881AJ Velp. Het besluit op uw aanvraag (hierna: omgevingsvergunning) ontvangt u bij deze brief. In de omgevingsvergunning met bijlage leest u onze motivering en nadere voorschriften.

Aanvullende informatie en start werkzaamheden

U moet het einde van de beroepstermijn afwachten voor u gebruik mag maken van de vergunning. Daarnaast moet u nog enkele gegevens aanleveren voordat u mag starten. In de aankomende 6 weken kan iemand beroep instellen tegen de verleende vergunning. Dit kan van invloed zijn op uw vergunning.

U meldt aan ons dat u start met de werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet u dat aan ons melden. U doet dit uiterlijk 2 werkdagen van te voren! Dit kan eenvoudig met een email naar bouwtoezicht@rheden.nl. In die email zet u het zaaknummer van de vergunning en de startdatum van de werkzaamheden. Wij houden toezicht op de werkzaamheden.

U meldt ons als u klaar bent met de werkzaamheden

Op uiterlijk de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden moet u ons informeren. In de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning leest u hoe u dit moet doen.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. U leest deze terug in de bijlage behorende bij de omgevingsvergunning. Het is belangrijk dat u zich houdt aan deze voorschriften. Wanneer u dit niet doet dan riskeert u een stillegging van de activiteiten:

- A. Het bouwen van een bouwwerk
- B. Handelen in strijd met regels RO
- C. Het uitvoeren van werk of werkzaamheden(aanleg)

Voor plaatsing van container of kraan in openbaar gebied is toestemming nodig

Heeft u een container of kraan nodig voor de werkzaamheden en wilt u deze in openbaar gebied plaatsen? Dan heeft u hiervoor een objectvergunning nodig. Via deze [link](#) leest u meer hierover. Een objectvergunning vraagt u minimaal 3 weken van tevoren aan.

Let op bij sloopwerkzaamheden

Panden gebouwd of verbouwd vóór 1994 bevatten mogelijk asbest. U bent meldingsplichtig als u asbest wilt verwijderen.

Voor meer informatie over slopen en/of asbest kijkt u op onze website [Slopen en asbest verwijderen - gemeente Rheden](#).

Informeer eventuele belanghebbenden

U heeft nu een vergunning voor het 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. Heeft u uw burens nog niet geïnformeerd, dan is het verstandig om dit alsnog te doen voordat u start. Daarnaast adviseren wij u om andere partijen die mogelijk een recht van overpad hebben over het perceel te informeren over uw plannen.

Masterplan Veluwezoom

De gemeenten Rheden en Rozendaal en Natuurmonumenten werken samen aan het Masterplan Veluwezoom. Onderdeel van dat Masterplan zijn tevens geplande aanpassingen aan de openbare parkeerplaats P Beekhuizen. Wij adviseren u om uw werkzaamheden af te stemmen met de gemeentelijk projectleider om te voorkomen dat de gemeentelijke werkzaamheden of uw werkzaamheden hinder van elkaar ondervinden.

Leges

Bij deze brief ontvangt u ook de factuur voor de vergunning. Deze moet u binnen 30 dagen betalen.

Vragen?

Heeft u nog vragen neem dan contact op met xxxxxxxxxxxxxxxxx via telefoonnummer (026) 49 76 911 of per e-mailadres xxxxxxxxxxxxxxxxx. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000044. Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie dit nummer vermelden?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

xxxxxxxxxxxxxxxxxx,
Casemanager,
team Omgevingsrecht.

Datum van verzending: XX-XX-2026

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 31 maart 2023 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het 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 op het perceel Bovenallee 1, 6881AJ Velp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000044.

Het betreft een aanvraag voor de activiteit:

- A. Het bouwen van een bouwwerk
- B. Handelen in strijd met regels RO
- C. Het uitvoeren van werk of werkzaamheden (aanleg)

Van toepassing zijnde wetgeving

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat de aanvraag die heeft geleid tot het besluit is ingediend voor 1 januari 2024, blijft het oude recht van toepassing, te weten de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit volgt uit artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Besluit

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor het 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 op het perceel Bovenallee 1, 6881AJ Velp, kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie A, nummer 778.

Wij verlenen deze vergunning op grond van onderstaande artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- A. 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10 Wabo
- B. 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12 Wabo
- C. 2.1 lid 1 onder b in combinatie met 2.11 Wabo

De bijlage behorende bij deze omgevingsvergunning en bijgevoegde gewaarmerkte documenten met zaaknummer Z2023-00000044 zijn ingelast bij deze omgevingsvergunning en maken hier onderdeel van uit. In de bijlage kunt u ook meer lezen over de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift en het aanvragen van een voorlopige voorziening.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
Senior Casemanager,
team Omgevingsrecht.

Datum van verzending: xx-xx-2026

BIJLAGE BEHORENDE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

Procedure

Op de voorbereiding van deze omgevingsvergunning is paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing, de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing.

Inleiding

Al eerder zijn op deze locatie vergunningen verleend voor het realiseren van verschillende onderdelen die gewenst waren onder de huidige bedrijfsvoering. Er is onderzocht door de exploitant op welke wijze de exploitatie van het terrein (in de stukken ook Buitenplaats of Buitenplaats Beekhuizen genoemd) succesvol kan zijn nu en naar de toekomst. Voor de exploitant betekende dit dat ze de overstap hebben gemaakt van mobiele kampeermiddelen naar vaste kampeermiddelen gezien daar meer vraag naar was. Vanuit de exploitant is hier een selectie aan recreatieve verblijfsaccommodaties uitgekomen met een bepaalde diversiteit die is afgestemd op de markt. Daarnaast is er de wens om een centraal receptiegebouw te kunnen gebruiken waarin ook de mogelijkheid van een restaurant bestaat. Nu duidelijk is geworden op welke wijze de exploitatie toekomstbestendig door de exploitant kan worden voortgezet is een vergunningaanvraag gedaan om dit permanent mogelijk te maken. Hiermee ontstaat er een permanente, duurzame, transformatie van een recreatieterrein met mobiele kampeermiddelen naar een recreatieterrein met vaste kampeermiddelen inclusief een centraal hoofdgebouw. Om deze transformatie mogelijk te maken is deze vergunningaanvraag ingediend.

Het betreft een aanvraag voor een drietal activiteiten, 'Het bouwen van een bouwwerk' ^A, 'Handelen in strijd met regels RO' ^B en 'Het uitvoeren van werk of werkzaamheden' ^C (aanleg).

- A. De aanvraag betreft het 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.
- B. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het permanent toestaan van (de nu tijdelijk vergunde) verblijfsaccommodaties, het gebruik van horeca (restaurant voor derden), het bouwen van het hoofdgebouw en bijgebouwen (housekeeping gebouw, fietsenshuur en mini-sauna) qua gebruik en bouw, niet toegestaan. Zie de verdere toelichting bij motivering vanaf pagina 6.
- C. Er is tevens een landschappelijke inpassing gemaakt. Binnen het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor de nieuwe landschappelijke inpassing is een aanlegvergunning vereist voor de aanleg van bijvoorbeeld beplanting, kabels en leidingen en paden/parkeerplaatsen.

In te trekken besluiten

Voorafgaand aan dit besluit zijn er een aantal eerdere aanvragen ingediend die bij het onherroepelijk worden van dit besluit en na het indienen van de startmelding bouw worden ingetrokken. Het gaat om de volgende besluiten:

1. Op 1 februari 2016 hebben wij een aanvraag ontvangen het houden van staanplaatsen voor kortdurend recreatief nachtverblijf t.b.v. bedrijfsmatige exploitatie voor de duur van 10 jaar op het perceel Bovenallee 1 te Velp. Activiteit, Planologisch strijdig gebruik. Deze aanvraag is vergund met besluitdatum 18 april 2016 met zaaknummer 350734.
2. Op 25 februari 2016 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het plaatsen van een pop-up restaurant op een camping voor een periode van 10 jaar op het perceel Bovenallee 1 te Velp. Activiteit, Bouwen. Deze aanvraag is vergund met besluitdatum 2 mei 2016 met zaaknummer 355907.
3. Op 22 maart 2021 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het houden van staanplaatsen voor kortdurend recreatief nachtverblijf t.b.v. bedrijfsmatige exploitatie voor de duur van 10 jaar op het perceel Bovenallee 1 te Velp. Activiteit, Planologisch strijdig gebruik. Deze aanvraag is vergund met besluitdatum 1 juli 2021 met zaaknummer 782451.

Het intrekken van deze besluiten is opgenomen onder de voorschriften van dit besluit.

A. Activiteit bouwen

De activiteit 'bouwen' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. de Woningwet;
4. het Bouwbesluit;
5. de bouwverordening;
6. het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' inclusief '1e algehele herziening';
7. het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen';
8. het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen';
9. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
10. het Mandaatbesluit Rheden 2020.

Motivering

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' toetsen wij aan de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo. Wij kunnen en moeten de vergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

Bouwbesluit

Wij hebben het project getoetst aan het Bouwbesluit. Aannemelijk is dat de hoofdropzet van het project voldoet, de nadere stukken dient u voor de start van de werkzaamheden nog te overleggen. Wat wij hiervoor nog nodig hebben leest u terug onder de voorschriften.

Bouwverordening

In dit geval is de Bouwverordening niet van toepassing aangezien een groot deel van de regels is komen te vervallen.

Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. De Commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstandscommissie / commissie cultuurhistorie) toetste uw aanvraag aan de bepalingen van de Welstandsnota van de gemeente Rheden. Het advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit was op 18 december 2024 positief waarbij de landschappelijke inrichting conform de ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen 'Omgevingsvergunning Buitenplaats Beekhuizen' met datum 8 januari 2026, wordt uitgevoerd en alle gebouwen conform de voorschriften bij dit besluit verwijderd worden. Deze vereisten zijn overgenomen en opgenomen als voorschrift bij dit besluit. Wij nemen dit advies over. Het advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit is ingelast bij deze omgevingsvergunning en maakt hier onderdeel van uit.

Cultuurhistorie

De Commissie ruimtelijke kwaliteit adviseerde op xx xxxxxxxx 2026 positief over de cultuurhistorische inpassing op basis van het opgestelde beelkwaliteitsplan met datum xxxx welke als bijlage aan het besluit is toegevoegd. Zie hiervoor tevens het voorschrift onder punt 6.

Geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' inclusief '1e algehele herziening'

Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' inclusief '1e algehele herziening'. Binnen het "Bestemmingsplan Landelijk gebied" is het plangebied gelegen op gronden met als bestemmingen "verblijfsrecreatie" en voor een klein deel op de bestemming "dagrecreatie". Uw aanvraag voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels, in het bijzonder artikel 2.8.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het permanent toestaan van (de nu tijdelijk vergunde) verblijfsaccommodaties, het gebruik als horeca (als restaurant voor derden), het bouwen van het hoofdgebouw en bijgebouwen (housekeeping gebouw, fietsenshuur en mini-sauna) qua gebruik en bouw, niet toegestaan. Zie de verdere toelichting hieronder.

Volgens artikel 2.8, onder A, lid 1 is binnen deze bestemming toegestaan: vakantiecentra en kampeerterrainen met de daarbij behorende verblijfsrecreatieve voorzieningen die zijn weergegeven in bijlage 4. In bijlage 4 is voor de Bovenallee 1 te Velp aangegeven dat hier toegestaan zijn kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) onder SBI code 552.

- Een kampeertrein is volgens de definitie (art. 1.1 onder 35) een terrein met daarbij behorende voorzieningen, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf in mobiele kampeermiddelen.
- Onder vakantiecentra wordt volgens de definitie (art. 1.1 onder 60) verstaan terreinen met recreatiewoningen en/of seizoen- en/of jaarstandplaatsen voor kampeermiddelen, met daarbij behorende voorzieningen, welk terrein als een groep bij elkaar behorende recreatieve voorzieningen bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd, waaronder niet wordt verstaan een collectiviteit van individuele eigenaren van binnen eenzelfde bestemmingsvlak aanwezige recreatiewoningen.
- Mobiele kampeermiddelen zijn volgens de definitie (art. 1.1 onder 44) een tent, kampeerauto of een caravan (geen stacaravan).

Het plaatsen van vaste kampeermiddelen moet worden gezien als een bouwactiviteit. De aangevraagde kampeermiddelen hebben een permanent karakter en voldoen niet meer aan de definitie van een mobiel kampeermiddel. De gebouwen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Specifiek met artikel 2.8.

Een keuken is binnen de genoemde SBI code 552 toegestaan als onderdeel van de camping. Een restaurant valt hier niet binnen en is in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan, specifiek artikel 2.8.

De gebruiksbepanning van een klein deel van het perceel gelegen in de punt van het eerste veld is bestemd als dagrecreatie. Binnen deze bestemming zijn activiteiten ten behoeve van verblijfsrecreatie niet toegestaan. Het gebruik van dit deel van het perceel voor recreatief nachtverblijf is in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan, specifiek artikel 2.7.

Bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie Rheden"

Volgens artikel 4 (waarde-archeologie 2) en artikel 5 (waarde-archeologie 3) van de voorschriften is het verboden om voor het 'uitvoeren van een werk' ter plaatse van de aangewezen gronden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning onder andere de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² (waarde-archeologie 2) en 2500 m² (waarde-archeologie 3) en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren.

Op basis van het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013' is een archeologisch onderzoek nodig als werken en werkzaamheden groter zijn dan de bovengenoemde grenswaarde. Voor het realiseren van het project worden voornamelijk werkzaamheden uitgevoerd binnen de aanduiding 'waarde archeologie 2'. De grenswaarde van 250m² wordt door de werkzaamheden overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom een vereiste. Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Zie hiervoor het kopje archeologie verderop in dit besluit. Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project.

Geldende bestemmingsplannen Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen

Het project is tevens gelegen in het geldende bestemmingsplan "Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen". Dit bestemmingsplan heeft geen relevante planregels voor dit project. Het project betreft namelijk geen activiteiten die verbonden zijn aan huisvesting voor arbeidsmigranten of andere bijzondere woonvormen. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels, in het bijzonder de artikelen 2 en 3.

Conclusie activiteit bouwen

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat de bouw aan de Bouwbesluit regels voldoet. Met inachtneming van de voorschriften behorende bij dit besluit. Vanuit ruimtelijke oogpunt achten wij het project aanvaardbaar en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De nadere onderbouwing hiervoor is opgenomen onder het onderdeel B, activiteit planologisch strijdig gebruik.

Strijdig gebruik

Wanneer de aanvraag voor een activiteit 'bouwen' in strijd is met het bestemmingsplan. Dan wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo ook gezien als een aanvraag om een vergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo. Een dergelijke vergunning wordt slechts geweigerd wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Daar wordt hierna verder op ingegaan.

B. Activiteit planologisch strijdig gebruik

De activiteiten planologisch strijdig gebruik is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' inclusief '1e algehele herziening';
4. het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen';
5. het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen';
6. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
7. het Mandaatbesluit Rheden 2020.

Motivering

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo.

Om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' te kunnen verlenen moet er worden voldaan aan een goede ruimtelijke motivering. Om hieraan te voldoen wegen we verschillende aspecten af. Op deze aspecten gaan we hieronder nader in.

Daarnaast is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen in het document 'Omgevingsvergunning Buitenplaats Beekhuizen' met datum 8 januari 2026. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt ingegaan op alle omgevingsaspecten. Deze Ruimtelijke Onderbouwing is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Landschap en stedenbouw

Op 1 februari 2024 is een planaanpassingsverzoek gedaan. Op basis van dit planaanpassingsverzoek is een aangepast plan ingediend waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijke kaders zoals die zijn geformuleerd in het aanpassingsverzoek. Hiermee is tegemoet gekomen aan de gemeentelijk gestelde eisen. Onder andere zijn het hoofdgebouw en het housekeeping gebouw verkleind. Het hoofdgebouw komt meer los van het landschap door het gebruik van palen. En er is meer aandacht voor biodiversiteit. Aanvullende voorwaarden voor het recreatieterrein zijn opgenomen onder het Beeldkwaliteitsplan xxxx met datum xx xxxx 2026. Zie hiervoor voorschrift xx onder dit besluit. Vanuit landschap en stedenbouw zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de plannen.

Masterplan Veluwezoom

Samen met de gemeente Rozendaal en Natuurmonumenten werkt de gemeente Rheden aan het Masterplan Veluwezoom. Binnen het masterplan wordt gewerkt aan een goed evenwicht tussen natuur, recreatie en leefbaarheid in Nationaal Park Veluwezoom.

Vanuit het Masterplan wordt de Posbank gedeeltelijk afgesloten. En verdwijnen parkeerlocaties in het Nationaal Park. In plaats daarvan worden bezoekers naar parkeerruimtes aan de rand van het park geleid. Parkeerplaats P Beekhuizen gelegen naast de Buitenplaats zal ook een van de locaties zijn waar bezoekers aan het Nationaal Park kunnen parkeren om van daar uit verder het Nationaal Park in te gaan. Zowel te voet als met de eigen fiets. Hier zal ook een Parkeer reizigers informatiesysteem voor worden ingericht die met bebording de bezoekers kan informeren over de beschikbare parkeerruimte. Mocht de parkeerruimte vol zijn dan worden bezoekers hier over geïnformeerd middels de bebording waarmee onnodige verkeersbewegingen worden vermeden.

De ontwikkelingen bij de Buitenplaats hebben geen onevenredig negatieve invloed op de functie van P Beekhuizen binnen het Masterplan.

Economie en toerisme

De economie in Rheden draait vooral om het midden- en kleinbedrijf en recreatie en toerisme. Daarnaast kent de gemeente een aantal bedrijventerreinen met grote bedrijven, zorginstellingen en onderwijs. Recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de Gemeente Rheden. Zij zorgen ook voor 6% van de werkgelegenheid voor inwoners van de gemeente en regionaal.

Bouwsteenvisie 'Van leefbaarheid tot bloeiende vrijetijdsector'

Vanuit de bouwsteen(visie) voor de Omgevingsvisie (Omgevingsvisie gemeente Rheden – ontwerp gepubliceerd op 24-09-2025), “Van leefbaarheid tot bloeiende vrijetijdsector” (vastgesteld in maart 2024) spreken we van een sector die een grote impact heeft op het leefklimaat van onze inwoners en bezoekers. De voorgestelde activiteiten op de Bovenallee 1 te Velp zijn vanuit dat kader beoordeeld. De conclusie hieruit is dat de ambitie in deze plannen recht doet aan deze bouwsteen.

De visie voor recreatie en toerisme gaat namelijk uit van ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven, in relatie tot de natuur. In de visie wordt gesproken over het stimuleren van overnachtingsmogelijkheden voor verblijfs gasten, die, zoals men weet, behoorlijke uitgaven spenderen in de lokale economie.

Coalitieakkoord 2022-2026: Groener, socialer, dichterbij

Vanuit het coalitieakkoord spreekt men eveneens van een versterking van een duurzame toerisme en recreatie-branchen. Het is een belangrijke economische pijler van de gemeente Rheden.

Omgevingsvisie gemeente Rheden (ontwerp)

In de Omgevingsvisie gemeente Rheden (ontwerp gepubliceerd op 24-09-2025) is onder 3.3.5.5 het volgende opgenomen; “In recreatie en toerisme zijn er kansen en uitdagingen. De natuur trekt veel bezoekers, maar het aanbod van overnachtingsplekken is beperkt. Er is behoefte aan meer en gevarieerdere verblijfsrecreatie, zoals campings of kleinschalige logeerplekken.” Ondernemers moeten hun bedrijf overeind kunnen houden door in te spelen op trends en ontwikkelingen voor het behoud van werkgelegenheid en de spin-off naar lokale leveranciers. Het aangeboden aanbod is uniek in opzet ten opzichte van het overige aanbod aan verblijfsrecreatie binnen onze gemeente. In dat opzicht zorgen de plannen voor een meer gevarieerd aanbod.

Recreatiezoneringsplan Veluwe – mei 2022

De Veluwe is een prachtig natuurgebied, met haar rijke natuur en variatie aan landschappen. Het gebied is populair bij recreanten die er graag komen om van die prachtige natuur te genieten. Om een betere balans tussen natuur en recreatie te kunnen bepalen is in 2022 door de provincie het ‘Recreatiezoneringsplan Veluwe’ opgesteld.

In het ‘Recreatiezoneringsplan Veluwe’ is het Natura 2000-gebied Veluwe opgedeeld in vier zones (A, B, C, D) die in grote lijnen weergeven op welke plek de nadruk meer ligt op recreatie of op natuur. De toegestane recreatieve activiteiten en aanwezige faciliteiten nemen af van zone A naar zone D*. Hiermee wordt gestuurd op bezoekersaantallen, de

mate van verstoring die door bezoekers ondernomen activiteiten met zich meebrengen en de te verwachten ontwikkeling daarin.

De Buitenplaats is gelegen in zone A, de zone met het meest intensieve recreatieve medegebruik. Zone A wordt gekenmerkt als de poorten van de Veluwe. Deze liggen dichtbij woonkernen, recreatieve hotspots en verblijfsrecreatie. Er zijn veel recreatieve voorzieningen als horeca, speelterreinen en bezoekerscentra. De gebieden zijn het startpunt van routes voor korte en lange wandelingen, fietstochten en ruitertochten. Er zijn picknickplaatsen en parkeergelegenheid. Zones A liggen bij belangrijke toegangen tot de Veluwe op de plekken waar relatief veel recreanten de Veluwe op komen en hun bezoek aan het natuurgebied starten.

In het recreatiezoneringsplan van de Provincie Gelderland is de zone zo benoemd; juist omdat hiervan oudsher meerdere faciliteiten op het gebied van verblijfsrecreatie (hotel en camping), dagrecreatie (scouting) en sport (tennis en voetbalvelden) samen gesitueerd zijn. Er is hier geen sprake van verspreidende bezoekers aan het gebied.

Voor wat betreft het voorliggend plan zien wij dat;

1. De plannen passen binnen het coalitieakkoord waar gesproken wordt over het versterken van de recreatie-branchen.
2. De plannen passen binnen de Omgevingsvisie die uitgaat van het versterken van gevarieerdere verblijfsrecreatie.
3. Er door de provinciale recreatiezoning is bepaald dat dit bedrijf binnen 'Zone A Intensief recreatief gebruik' valt. Dat de plannen passen binnen de karakteristieken van de provinciale recreatiezoning voor zone A.
4. Er ook duidelijk een behoefte is aan dit type aanbod van verblijfsrecreatie.

Vanuit recreatie en toerisme zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan de plannen.

Parkeergelegenheden

Voor dit project is er ook gekeken naar Hotel Beekhuizen dat op loopafstand aan de overzijde van de weg is gelegen. Bezoekers van Hotel Beekhuizen beschikken over een eigen parkeerplaats bij het hotel en zorgen niet voor extra parkeerbelasting bij P Beekhuizen. De gasten van de Buitenplaats hebben de beschikking over eigen parkeerplaatsen op het perceel. Daarnaast zijn er gasten voor het restaurant van de Buitenplaats die voor een deel ook het bezoek combineren met een bezoek aan het Nationaal Park of de overige in het gebied gelegen recreatieve functies. Deze restaurantgasten hebben de beschikking over de naastgelegen openbare parkeerplaats 'P Beekhuizen' en de verderop gelegen openbare parkeerplaatsen. Deze centrale parkeerplaats 'P Beekhuizen' op het overgangsgebied gelegen tussen de grens van de bebouwde kom van Velp en daar waar het bosgebied met gedeeltelijke afsluiting begint (net voorbij hotel Beekhuizen) zorgt ervoor dat er gelegenheid is om hier de auto achter te laten en lopend of met de fiets verder het bos in te trekken. P Beekhuizen wordt als onderdeel van het Masterplan Veluwezoom opnieuw ingericht. In de huidige situatie zijn hier 48 legale bruikbare (rekening houdend met de CROW vereisten voor afmetingen en rijbaanbreedte) parkeerplaatsen beschikbaar. In de nieuwe situatie zullen hier straks 60 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Verkeerverwijssysteem

De gemeente is volop in voorbereiding om rondom het Nationaal Park een verkeerverwijssysteem te installeren. Dit systeem geeft bezoekers direct inzicht in de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op P Beekhuizen. Hierdoor kunnen zij bij een volle parkeerplaats uitwijken naar alternatieve locaties rondom het Nationaal Park zonder onnodig via de woonwijk naar P Beekhuizen te rijden. Dit vermindert de overlast van zoekverkeer en het onnodig naar het parkeerterrein rijden en dus minder hinder voor omwonenden. Wanneer mensen zien dat er maar weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn kan dit hen aanzetten om eerder de fiets te pakken. Dit is ook een reden om het parkeerterrein niet uit te breiden, meer parkeerplaatsen betekent namelijk ook dat mensen

eerder met de auto zullen komen. Het heringerichte P Beekhuizen blijft binnen de grenzen van de aanduiding 'parkeerterrein' op de bestemmingsplankaart.

Beleidsuitgangspunten parkeren

In de Nota Parkeernormen Rheden 2015 zijn de beleidsuitgangspunten beschreven. Een van die uitgangspunten is dat bij een toename van de parkeervraag hierin op eigen terrein moet worden voorzien. Voor de Buitenplaats zou dit betekenen dat er meer parkeerplaatsen op het perceel moeten worden aangelegd wat meer verhardingen en verkeersbewegingen als resultaat zou hebben. Echter is het zo dat de openbare parkeerplaats P Beekhuizen al sinds jaar en dag wordt gebruikt in combinatie met de Buitenplaats. In dit geval is daarom ook verdedigbaar dat dit dubbelgebruik ook in de toekomst doorgang vindt. Daarnaast heeft het dubbelgebruik ook een basis in het gemeentelijk beleid. In dit geval zou dit dubbelgebruik kunnen zijn voor bezoekers aan het Nationaal Park overdag en bezoekers voor het restaurant in de avond. Verder is in de nota aangegeven dat; 'Bij verbouwplannen, waaronder ook uitbreidingsplannen worden begrepen, en bij gedeeltelijke functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis ervan uitgegaan dat de huidige parkeersituatie een feit is. Een reeds aanwezig tekort komt niet voor rekening van de initiatiefnemer.'

Parkeervraag restaurant en aanwezigheidspercentages

Volgens de parkeerbalansberekening zal de parkeervraag voor het restaurant in de toekomstige situatie, met het gebruik van de reductiefactor, 16,6 bedragen. Afgerond betekent dit dat er 17 parkeerplaatsen nodig zijn voor het restaurant. De 12 bestaande parkeerplaatsen worden hiervan afgetrokken zodat er een vraag overblijft van 5 parkeerplaatsen.

Aanwezigheidspercentages

De aanwezigheidspercentages zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Rheden 2015. Een deel van de theoretische parkeervraag wordt bepaald door de aanwezigheidspercentages. Volgens deze aanwezigheidspercentages is voor een restaurant het maatgevende (drukste) moment de zaterdagavond. Echter is na zonsondergang het Nationaal Park gesloten voor bezoekers. Tevens is de doorgaande weg over de Posbank afgesloten in de weekenden, op feestdagen en in de maanden juli en augustus. Hiermee valt de theoretische parkeervraag op de openbare parkeerplaatsen op het piekmoment, de zaterdagavond (100% aanwezigheidspercentage), deels weg. Zaterdagavond is hiermee niet meer het maatgevende moment. Het piekmoment zal hierdoor verschuiven. En daardoor ontstaat er op de zaterdagavond ruimte voor deze ontwikkeling. Daarna is de zaterdagmiddag het volgende maatgevend moment (75% aanwezigheidspercentage). Op basis van de zaterdagmiddag is het volgende onderbouwd. Veel mensen zullen in het weekend het Nationaal Park bezoeken. Op de zaterdagmiddag is het aanwezigheidspercentage voor het restaurant 75%, wat een parkeervraag oplevert van $(0,75 \times 17) = 12,75$ parkeerplaatsen. Op de zaterdagmiddag is er dus een parkeervraag van 13 parkeerplaatsen uitgaande van de gehele nieuwe ontwikkeling of 4 parkeerplaatsen als je uitgaat van alleen de toename van de parkeervraag. Rekening houden met de aanwezigheidspercentages en reeds aanwezige tekorten is de parkeerbehoefte 4 parkeerplaatsen. Parkeerterrein Beekhuizen wordt met 12 parkeerplaatsen uitgebreid. De parkeertoeename van 4 parkeerplaatsen kan opgevangen worden in de uitbreiding van bestaande parkeerplaats. Hiermee voldoet het plan ruimschoots. Daarnaast zal het geplande verkeerverwijssysteem eventuele overlast van 'zoekverkeer' zo goed mogelijk kunnen voorkomen.

Verkeersgeneratie

In opdracht van de gemeente zijn er in het kader van de gedeeltelijke afsluiting van de doorgaande weg over de Posbank verkeersstellingen uitgevoerd. Op de Beekhuizenseweg is ter hoogte van de tennisvereniging voor- en na de afsluiting geteld. Hier zijn op een gemiddelde weekenddag in augustus circa 620 motorvoertuigen per etmaal geteld. Vóór de afsluiting bedroeg de gemiddelde weekenddag in mei circa 950 motorvoertuigen. Het maximaal acceptabele aantal motorvoertuigen voor verblijfsgebied, zoals de wijk Beekhuizen, is vanuit Duurzaam Veilig bepaald op circa 3000 tot 4000 motorvoertuigen per etmaal.

Als uitgangspunt gaan we uit van een maximale bezetting voor het restaurant per dag, waarbij een tafel van het restaurant 5 maal wordt bezet (dit zullen niet in alle gevallen bezoekers zijn met een motorvoertuig). Dan wordt gerekend met een verkeerstoename van 1 auto per tafel en afgerond naar boven op ongeveer 200 motorvoertuig bewegingen per etmaal.

Ook met deze toename blijven de verkeersbewegingen bij alle toegangswegen richting de locatie binnen de uitgangspunten die vanuit Duurzaam Veilig zijn bepaald.

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeersintensiteit van de omgeving.

Externe veiligheid

Bereikbaarheid

Het bos gelegen rondom het perceel van de Buitenplaats is in beheer bij de gemeente. Vanuit de veiligheidsregio zijn aanbevelingen gedaan voor wat betreft de bereikbaarheid van het perceel. De uitgang van veld 4 naar de openbare weg is een toegang die als ontvluchtingsroute en toegang voor de brandweer gebruikt wordt. Deze route heeft in 2025 onderhoud gehad en is weer goed toegankelijk gemaakt.

Opladen elektrische voertuigen

Voor het opladen van elektrische voertuigen is een voorschrift opgenomen.

Natuurbrandrisico's

Bij het ontwerp en latere onderhoud van de groene daken is het advies om rekening te houden met de brandbaarheid. Mede doordat het terrein in een natuurbrandrisico gebied ligt. Denk bij het onderhoud onder andere aan verwijderen van dood planten materiaal en het voorkomen van uitdroging van de beplanting. Zie hiervoor tevens het natuurbrandpreventie advies.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor de brandweer. Deze zijn als streefwaarden vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een bijeenkomst/kantoorfunctie is maximaal 10 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor Bovenallee 1 Velp overschrijdt de normtijd. Deze bedraagt ongeveer 12 minuten. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval buiten de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Ondanks de overschrijding wordt er vanuit de veiligheidsregio niet noodzakelijk geacht om aanvullende voorwaarden op te leggen.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld.

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 30 m³ per uur te kunnen beschikken.

In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 30 m³ per uur, zich op een afstand van minder dan 100 meter. De primaire bluswatervoorziening voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Om die reden zijn er geen aanvullende voorwaarden nodig.

Bodem

1. Er is bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuwbouw. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgestelde functies.
2. Er is geen sprake van verdacht gebied voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.
3. En er zal geen gebruik gemaakt worden van een bodemenergiesysteem.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van deze plannen.

Archeologie

Onder het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Archeologie' artikel 4, waarde archeologie 2 en artikel 5, waarde archeologie 3 staat dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² (artikel 4) of groter dan 2500 m² (artikel 5) en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

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 (beide locaties) een lage archeologisch verwachting toegeschreven. Op basis van het onderzoek is de planlocatie voor het onderdeel archeologie vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Mocht er tijdens de werkzaamheden toch een archeologische vondst worden gedaan, dan moet dit gemeld worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Dit is opgenomen onder de voorschriften onder dit besluit. De archeologische waarden zijn hierdoor voldoende geborgd.

Waterhuishouding

In de gemeentelijke verordening 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden' is een vereiste opgenomen om hemelwater op eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen daarvoor worden gebruikt zolang deze voorziening maar minimaal 60 mm per m² nieuw bouwwerk en nieuw verhard oppervlak kan vasthouden of bergen. Op het perceel is een wadi voorgesteld die is berekend met een bergingscapaciteit van 85 mm per m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale bergingscapaciteit.

De locatie ligt binnen het kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied Velp-Rheden. De beschreven werkzaamheden vallen niet onder meldingsplichtige activiteiten. Zie de onderbouwing hiervoor hieronder.

1. De vetafscheider GreaseShield wordt toegepast, valt niet onder een rondwaterbedreigende activiteit zoals opgenomen in de omgevingsverordening provincie Gelderland. De vetafscheider valt onder voedingsbereiding, niet onder voedingsmiddelenindustrie. Daarom valt hij niet onder het Besluit activiteiten leefomgeving, maar onder de regelgeving uit het omgevingsplan.
2. Verder zijn voor activiteiten binnen een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied geen regels opgenomen voor het gebruik, vervoeren of opslaan van schadelijke stoffen.
3. De aansluiting op het riool valt ook niet binnen de meldingsplicht. Het is namelijk geen systeem voor individuele behandeling afvalwater (artikel 4.38, lid 1, onder h).
4. Toiletvoorziening: Omdat binnen een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied geen regels zijn opgenomen voor het gebruik, vervoeren of opslaan van schadelijke stoffen gelden geen voorwaarden aan riolering of toiletvoorzieningen. Er is dus geen melding nodig.
5. Boor- en graafwerkzaamheden: Voor het roeren van de bodem dieper dan 10 meter onder maaiveld dient een melding gedaan te worden (artikel 4.38, lid 1, onder e). De graafwerkzaamheden komen tot een diepte van ongeveer 3,5 m. Een melding is niet nodig.

6. Lozen afstromend hemelwater: De meldingsplicht voor het op of in de bodem brengen van afstromend water geldt alleen bij zonneparken groter dan 1 hectare, rijks- of provinciale wegen, parkeerplaatsen voor meer dan 100 motorvoertuigen en bedrijventerreinen met milieubelastende activiteiten die op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving vergunningplichtig of meldingplichtig zijn. Deze criteria zijn hier niet van toepassing. Een melding is niet nodig.

Ecologie soortenbescherming

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 terrein – wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland is alleen noodzakelijk voor de hazelworm. Het ontwerpbesluit heeft op 12 juni 2024 voor zes weken ter inzage gelegen.

Voor de overige beschermde reptielen worden negatieve effecten uitgesloten. Het nemen van vervolgstappen voor is niet aan de orde. Het project is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Ecologie gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt binnen Natura 2000-gebied Veluwe en op ongeveer 2,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Rijntakken. Voor de beoogde ontwikkeling is een Passende Beoordeling opgesteld waarin de gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden in kaart gebracht zijn en beoordeeld. Negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Rijntakken zijn - met uitzondering van gevolgen door stikstofdepositie waarvoor een afzonderlijke beoordeling is uitgevoerd - uitgesloten vanwege de aard en omvang van het project en de afstand van het Natura-2000 gebied tot het projectgebied. De Passende Beoordeling is ingelast bij deze omgevingsvergunning en maakt hier onderdeel van uit.

Verlichting

De gemeente Rheden heeft op 24 oktober 2025 samen met vijftien andere organisaties een intentieverklaring getekend voor een donkere Veluwe. Een donkere nacht draagt op een positieve manier bij aan balans in het bioritme van de mens en een kwalitatieve leefomgeving voor flora en fauna.

De vergunningaanvraag is ingediend op 31 maart 2023. Ruimschoots voordat de intentieverklaring is ondertekend.

Voor de Buitenplaats is duisternis ook een kernkwaliteit. Verlichting wordt daarom spaarzaam toegepast. Het terrein beschikt ter oriëntatie langs de entreeweg over lage lichtpunten. De verlichting hiervan is minimaal en naar beneden georiënteerd. De gasten krijgen een zaklamp om hun weg te vinden, die ook als schemerlamp dient voor bij de accommodatie. De noodzaak voor basisverlichting is daardoor minimaal. De verlichting bij accommodaties gaat om 22.00 uur uit. De basisverlichting die noodzakelijk is in de vorm van verlichting die de hele nacht aan moet zijn omwille van de veiligheid (zoals bijvoorbeeld verlichting bij brandblussers of EHBO-koffers) zijn naar beneden gericht om de impact hiervan zo minimaal mogelijk te laten zijn.

De aanvraag is daarmee niet in strijd met de intentieverklaring voor een donkere Veluwe.

Groene ontwikkelingszone en Gelders Natuurnetwerk (GO en GNN)

Gelderland heeft veel natuurgebieden, samen vormen zij het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De Groene ontwikkelingszone (GO) is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingzones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden. Voor deze gebieden gelden -bovenop of naast de landschapsregels- aparte regels, Omgevingsverordening Gelderland, 14 november 2025 (art. 5.5 resp. 5.20 met de bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone) met bijbehorende kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen voor diverse deelgebieden.

Artikel 5.20 (beschermen Groene ontwikkelingszone)

1. Voor zover een omgevingsplan 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.

Voor het project is een versterkingsplan opgesteld. Het versterkingsplan is ingelast bij deze omgevingsvergunning en maakt hier onderdeel van uit. Dit versterkingsplan is voor advies voorgelegd aan de Provincie Gelderland. En door de provincie akkoord bevonden. Zie voorschrift onder deze vergunning.

Stikstof bouwfase en gebruiksfase

Voor het project is een rapportage opgesteld die de gevolgen van de aanlegfase en gebruiksfase van de Buitenplaats inzichtelijk maken. Voor de effecten door stikstofdepositie is berekend dat er op geen enkel hexagoon ter plaatse van een kwalificerend habitatype/leefgebied sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Wel is het nodig dat hiervoor intern gesaldeerd moet worden als mitigerende maatregel. Een natuurvergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk.

Op 1 februari 2023 heeft de provincie een vergunningaanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit op grond van artikel 5.1 lid 1, aanhef en onder e van de Omgevingswet voor de locatie Bovenallee 1, 6881 AJ Velp, Gemeente Rheden. De provincie heeft het ontwerpbesluit, met daarin het voornemen om de aanvraag te vergunnen, met datum 23 januari 2026 gepubliceerd op www.overheid.nl. Het project is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de overige effecten blijkt uit de effectbeoordeling dat – na toepassing van intern salderen als mitigerende maatregel – er geen sprake is van (significant) negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Veluwe.

Stikstof voorbereidingsbesluit stikstof-emissiearme zone

Door de provincie Gelderland zijn de 'Voorbeschermingsregels beperkingengebied stikstofemissie Gelderland' vastgesteld, geldend vanaf 23 april 2025. Binnen dit voorbereidingsbesluit is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning binnen het beperkingengebied stikstofemissie een nieuwe activiteit met stikstofdepositie op de stikstofgevoelige natuur binnen de aangegeven Natura 2000-gebieden te verrichten of een bestaande activiteit met stikstofdepositie op de stikstofgevoelige natuur binnen de aangegeven Natura 2000-gebieden uit te breiden. De Buitenplaats is gelegen binnen de zone zoals gesteld in het beperkingengebied stikstofemissie.

Voor zover een activiteit met stikstofdepositie op de stikstofgevoelige natuur binnen één of meer van de aangegeven Natura 2000-gebieden wordt of kan worden verricht op grond van een omgevingsvergunning is dit verbod niet van toepassing, als vóór de datum van inwerkingtreding een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning bij het bevoegde gezag is ingediend.

De vergunningaanvraag Wet Natuurbescherming is ingediend op 1 februari 2023. De aanvraag valt daarmee onder Artikel 4a.6 (overgangsrecht) lid 1 van het 'Voorbeschermingsregels beperkingengebied stikstofemissie Gelderland'. De verbodbepalingen zijn niet van toepassing.

De aanvraag is niet in strijd met het voorbereidingsbesluit.

M.e.r.-beoordeling

Voor het plan geldt een beoordelingsplicht op basis van het Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D 10 van de bijlage de volgende categorie opgenomen:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

De beoogde ontwikkeling valt onder c. een wijziging van een vakantiedorp buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht in de volgende gevallen:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het plan zal in de beoogde situatie maximaal circa 12.000 bezoekers ontvangen en blijft hiermee ruim onder de grenswaarde van 250.000 bezoekers per jaar. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2,5 hectare en blijft daarmee onder de drempelwaarde van 25 hectare. Het terrein heeft geen ligplaatsen. Het projectgebied bevindt zich in een gevoelig gebied (onder andere Natura 2000) echter blijft het onder de drempelwaarde van 10 hectare. Hierdoor is een m.e.r.-beoordeling niet vereist. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. Hiervoor is een 'Vormvrije mer-beoordeling Buitenplaats Beekhuizen' opgesteld met datum 8 januari 2026.

Bezonning en privacy van aangrenzende gronden

Het perceel wordt al ruim 70 jaar gebruikt voor recreatieve doeleinden. De transformatie van de oude camping naar de huidige 'nieuwe stijl' heeft qua wijzigingen maar een minimale invloed op de privacy en bezonning van aangrenzende gronden. Ook de locatie welke is gelegen aan de rand van de bebouwde kom waar relatieve grote afstanden bestaan tussen de naastgelegen percelen maakt dat de invloedsfeer van het project minimaal is.

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de bezonning en privacy van aangrenzende gronden.

Conclusie activiteit planologisch strijdig gebruik

Instemmen met het project levert een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de betrokkenen in de omliggende omgeving in ogenschouw genomen. Realiseren van het project levert geen onaanvaardbare aantasting op voor de leefomgeving.

C. Activiteit aanleg

De activiteit 'aanleg (uitvoeren werk of werkzaamheid)' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' inclusief '1e algehele herziening';
3. het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen';
4. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
5. het Mandaatbesluit Rheden 2020.

Motivering

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' toetsen wij aan de weigeringsgronden uit artikel 2.11 van de Wabo. Wij kunnen en moeten de vergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

Bestemmingsplan "Landelijk gebied" en "Landelijk gebied, 1e herziening"

Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' inclusief '1e algehele herziening'. Binnen het "Bestemmingsplan Landelijk gebied" is het plangebied gelegen op gronden met als bestemmingen "verblijfsrecreatie" en "dagrecreatie".

Volgens artikel 2.8 van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" zijn de op de plankaart aangegeven gronden onder andere bestemd voor Verblijfsrecreatie. Volgens artikel 2.8 onder E van het bestemmingsplan is op deze gronden voor het aanleggen van werken en werkzaamheden het bepaalde in artikel 3.3, het Aanlegvergunningenstelsel van toepassing.

Voor de bestemming 'dagrecreatie' en de aanduidingen op de waardenkaarten 'natuur- en milieubeschermingsgebieden' met de aanduiding 'Vogel en habitatrichtlijngebied Natura 2000', waardenkaart 'landschap' met de aanduiding 'Veluwe' van het bestemmingsplan landelijk gebied is het aanlegvergunningenstelsel niet van toepassing. De archeologische waarden zoals aangeduid op de waardenkaart 'cultuurhistorie' zijn niet meer van toepassing. De van toepassing zijnde bestemmingsplanregels inzake archeologie zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden'. Zie hiervoor verderop in dit onderdeel.

Volgens artikel 3.3 lid 1, sub c, en de daarbij behorende tabel is het verboden om zonder een vergunning in de bestemmingen "Verblijfsrecreatie" de nader aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand en het beheer als hakhoutbos;

Artikel 3.3 lid 3 van de voorschriften geeft aan dat de vergunning niet wordt verleend:

- a. dan nadat de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische – en/of archeologische, aardwetenschappelijke, landschappelijke, natuurwaarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
- c. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke-, natuur-, cultuurhistorische- dan wel monumentale waarden en kwaliteiten onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. dan nadat een deskundig advies van de initiatiefnemer is ontvangen voorzover de gronden zijn gelegen in het Archeologisch aandachtsgebied en Archeologisch onderzoeksgebied;
- e. dan nadat de initiatiefnemer een positief advies heeft verkregen bij de rivierbeheerder en/of het verantwoordelijk waterschap voorzover de gronden zijn gelegen in Waterstaatsdoeleinden;

- f. dan nadat de initiatiefnemer een positief advies heeft verkregen van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland voorzover de gronden zijn gelegen in het Grondwaterbeschermingsgebied;
- g. dan nadat de initiatiefnemer een positief advies heeft verkregen van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland voorzover de gronden zijn gelegen in Natura 2000-gebied.

Er wordt voldaan aan de punten gesteld in artikel 3.3 lid 3, zoals hieronder gemotiveerd beschreven:

Binnen het project worden meerdere ingrepen genomen om het project landschappelijk en ecologisch in te passen. Voorwaarde is dat eventuele schade aan omliggende bomen beperkt wordt en in kaart wordt gebracht middels een bomeneffectenanalyse (enkel van het deel van het perceel dat relevant is vanwege de beoogde werkzaamheden). De afweging of er ook daadwerkelijk gebouwd kan worden volgt uit een goedgekeurde bomeneffectenanalyse. Derhalve is dit als voorschrift toegevoegd aan dit besluit.

Bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie Rheden"

Zie tevens het onderdeel archeologie onder onderdeel B activiteit planologisch strijdig gebruik. De onderbouwing hiervan is hieronder herhaald.

Onder het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Archeologie' artikel 4, waarde archeologie 2 en artikel 5, waarde archeologie 3 staat dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² (artikel 4) of groter dan 2500 m² (artikel 5) en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

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 (beide locaties) een lage archeologisch verwachting toegeschreven. Op basis van het onderzoek is de planlocatie voor het onderdeel archeologie vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Mocht er tijdens de werkzaamheden toch een archeologische vondst worden gedaan. Dan moet dit gemeld worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Dit is opgenomen onder de voorschriften onder dit besluit. De archeologische waarden zijn hierdoor voldoende geborgd.

Conclusie activiteit aanleg

Instemmen met het project levert een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de betrokkenen in de omliggende omgeving in ogenschouw genomen. Realiseren van het project levert geen onaanvaardbare aantasting op voor de leefomgeving.

Conclusie activiteiten bouwen^A, planologisch strijdig gebruik^B en aanleg^C

Gelet hierop verlenen wij een omgevingsvergunning voor het 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 voor de activiteiten:

- A. Het bouwen van een bouwwerk
- B. Handelen in strijd met regels RO
- C. Het uitvoeren van werk of werkzaamheden(aanleg)

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, eerste lid van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad dient aan te geven of zij geen bedenkingen tegen het project heeft.

De gemeenteraad heeft op **DATUM INVULLEN** ingestemd met het door ons voorgelegde ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen. De gemeenteraad heeft daarbij tevens kennis genomen van de bijbehorende stukken.

Op **DATUM INVULLEN** heeft de gemeenteraad besloten om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit, waarin wij kenbaar hebben gemaakt voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Regiobode van woensdag 1 april 2026. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf donderdag 2 april 2026 tot en met woensdag 13 mei 2026. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen indienen.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Voor de inhoudelijke zienswijzen en de weerlegging hiervan verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzenverslag, welke hier als ingelast en herhaald dient te worden beschouwd.

Voorschriften

U moet zich aan de volgende voorschriften houden:

Algemeen

1. U mag voor het einde van de beroepstermijn –van zes weken na bekendmaking van dit besluit– geen gebruik maken van de vergunning. Deze vergunning treedt namelijk pas in werking op de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo);
2. Indien gedurende de onder 1 genoemde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank Gelderland, mag u –zolang niet op het verzoek is beslist– geen gebruik maken van deze vergunning;
3. De houder van de vergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan een medewerker Team Omgevingsrecht ter inzage wordt gegeven;

Nog in te dienen

4. Voordat u mag starten met de vergunde (bouw)activiteit(en), moet u eerst nog constructiegegevens ter goedkeuring aan ons toesturen. Dat doet u **tenminste 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling**. Deze gegevens kunt u sturen naar bouwtoezicht@rheden.nl ovv het zaaknummer van de vergunning.
 - a. Funderingsadvies (inclusief schroefpalen en fundering fietsenstalling) nader in te dienen.
 - b. Berekening aangegeven noodoverlaten.
 - c. Sneeuw ophopen op platte daken doorrekenen.
 - d. Berekening en tekening van alle in het werk te storten onderdelen en prefab onderdelen nader in te dienen; o.a. stalen dakplaten (kipsteun, schijfwerking), detail berekeningen en tekeningen staalconstructie, systeemvloeren (schijfwerking), beton- staal lateien, gelamineerde houten liggers, betonkolommen etc.
 - e. Berekening en tekening van grondkerende constructies nader in te dienen.

Versterkingsplan

5. Voor het project is een versterkingsplan opgesteld. Het versterkingsplan is ingelast bij deze omgevingsvergunning en maakt hier onderdeel van uit. 'GNN- en GO-toets Buitenplaats Beekhuizen' met datum 15 december 2025, welke als bijlage ook onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing. De versterkingsmaatregelen zoals opgenomen in dit versterkingsplan dienen binnen één jaar na afronding van de werkzaamheden te zijn uitgevoerd conform het versterkingsplan en dienen duurzaam in stand te worden gehouden. Afwijken van het versterkingsplan is alleen mogelijk met positief advies van de Provincie of gemeente.

Beeldkwaliteitsplan

6. Het project dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Beekhuizen d.d. 14 augustus 2026, dat als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd en daarvan onderdeel uitmaakt. De daarin opgenomen beeldkwaliteitseisen gelden voor alle gebouwen, bouwwerken en overige inrichting binnen het projectgebied, waaronder ook vergunningvrije bouwwerken. Afwijking van het beeldkwaliteitsplan is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente.

Huisnummerbesluit

7. Samen met dit besluit wordt tevens een huisnummerbesluit genomen onder zaaknummer 018891. Met het huisnummerbesluit wordt op grond van deze vergunning Z2023-00000044 de nummeraanduiding: Bovenallee 1 te Velp met gebruiksdoel bijeenkomstfunctie ingetrokken. En tevens wordt op basis van deze vergunning Z2023-00000044 het nieuwe nummer vastgesteld met nummeraanduiding: Bovenallee 1 te Velp met gebruiksdoel bijeenkomstfunctie. Gekoppeld aan de nieuwe tekeningen.

Archeologie

8. Op het onderdeel archeologie is het terrein vrijgegeven. Echter is het mogelijk, ook na vrijgave van het terrein, dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht (alsnog) archeologische vondsten aan het licht komen. Verzocht wordt om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Rheden.

Activiteit bouwen

9. De houder(ster) van de vergunning geeft de gemeente kennis van:
- het begin van de werkzaamheden, ook wel startmelding bouw, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - het begin van de werkzaamheden, ook wel startmelding bouw, voor het hoofdgebouw afzonderlijk;
 - het begin van het heikwerk, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - het begin van grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen van tevoren;
 - het begin van het storten van beton ten minste een dag tevoren;
 - de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing;
 - de voltooiing van de onderdelen van het bouwwerk.
- Wij ontvangen uw melding, onder vermelding van uw zaaknummer, graag digitaal via bouwtoezicht@rheden.nl. Wanneer u geen beschikking heeft over internet, kunt u de melding telefonisch doorgeven bij het Klant Contact Centrum, telefoon (026) 49 76 911, bereikbaar op maandag t/m donderdag van 08.30 uur tot 17.00 uur, en op vrijdag tot 12.30 uur;
10. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de bouw door ons is uitgezet;
11. Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat een bomeneffectenanalyse (enkel van het deel van het perceel dat relevant is vanwege de beoogde werkzaamheden) is goedgekeurd. Deze dient uiterlijk drie weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden te worden ingediend;
12. Omdat in uw plan de oppervlakte van alle nieuwe daken (en verhardingen (denk hierbij bijv. aan een terras of oprit)) meer dan 60m² bedraagt, is de Verordening Afvoer Hemelwater en Grondwater van toepassing. Meer hierover kunt u nalezen op www.overheid.nl of via de directe link [Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden | Lokale wet- en regelgeving](#). Een van de belangrijkste onderdelen is dat u verplicht bent om hemelwater op eigen terrein te verwerken. U bent vrij om te kiezen welke voorzieningen daarvoor worden gebruikt zolang deze voorziening maar minimaal 60 mm per m2 nieuw bouwwerk en nieuw verhard oppervlak kan vasthouden of bergen;
13. Bij het onheroepelijk worden van dit besluit (Z2023-00000044) worden de onderstaande besluiten na startmelding bouw (Z2023-00000044) hierbij ingetrokken;
- Op 1 februari 2016 hebben wij een aanvraag ontvangen het houden van staanplaatsen voor kortdurend recreatief nachtverblijf t.b.v. bedrijfsmatige exploitatie voor de duur van 10 jaar op het perceel Bovenallee 1 te Velp. Activiteit, Planologisch strijdig gebruik. Deze aanvraag is vergund met besluitdatum 18 april 2016 met zaaknummer 350734.
 - Op 22 maart 2021 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het houden van staanplaatsen voor kortdurend recreatief nachtverblijf t.b.v. bedrijfsmatige exploitatie voor de duur van 10 jaar op het perceel Bovenallee 1 te Velp. Activiteit, Planologisch strijdig gebruik. Deze aanvraag is vergund met besluitdatum 1 juli 2021 met zaaknummer 782451.
14. Bij het onheroepelijk worden van dit besluit wordt het onderstaande besluit hierbij ingetrokken op het moment dat er met de bouw van het hoofdgebouw gestart wordt, aldus na startmelding bouw (Z2023-00000044) met onderdeel hoofdgebouw. Indien de bouw van het hoofdgebouw pas gestart wordt nadat de tijdelijke termijn van het onderstaande besluit reeds verlopen is zal het onderstaande besluit niet middels het voorschrift in dit besluit worden ingetrokken. Maar gelden de voorschriften zoals die gesteld zijn in de tijdelijke vergunning.

- a. Op 25 februari 2016 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het plaatsen van een pop-up restaurant op eencamping voor een periode van 10 jaar op het perceel Bovenallee 1 te Velp. Activiteit, Bouwen. Deze aanvraag is vergund met besluitdatum 2 mei 2016 met zaaknummer 355907.
15. De volgende activiteiten zijn niet toegestaan;
 - a. Feesten/ partijen/ bruiloften.
 - b. Vergaderingen/ conferenties.
 - c. Evenementen.
 - a) Onder feesten/ partijen/ bruiloften wordt verstaan;
Gebruik dat primair is gericht op viering, vermaak of festiviteit welke het normale recreatieve gebruik overstijgt. Hier is in ieder geval sprake van indien er gebruik wordt gemaakt van versterkte muziek, geluidsversterkende apparatuur of entertainment puur ten behoeve van een bepaalde groep gebruikers.
 - b) Onder vergaderingen en conferenties wordt verstaan;
Het gebruik voor vergaderingen, conferenties, trainingen, cursussen of vergelijkbare bijeenkomsten.
 - c) Onder evenementen wordt verstaan;
Het gebruik voor zakelijke of non-profit, commerciële of bedrijfsmatige evenementen, waaronder begrepen productpresentaties, netwerkbijeenkomsten en bedrijfsfeesten.
16. De openingstijden van het restaurant zijn ingeperkt van 08:00 tot 22:00 uur.
17. Het maximum totale aantal zitplaatsen van het restaurant wordt beperkt tot 120. (dit betreft het totaal aan zitplaatsen / bezoekers voor binnen en buiten gecombineerd).
18. Maximum aantal accommodaties: Het maximum aantal accommodaties dat toegestaan is wordt gemaximaliseerd conform het aantal zoals dat in deze aanvraag vergund wordt. De accommodaties mogen zonder vergunning niet uitgebreid worden in aantal. Tevens mogen deze niet aangevuld worden met mobiele kampeermiddelen conform het bestemmingsplan. De gewaarmerkte bijlagen bij dit besluit met zaaknummer Z2023-00000044 zijn hierbij leidend. Zie bijlage 3, schematische kaart, van de ruimtelijke onderbouwing.
19. De genoemde voorschriften in dit besluit zijn ook van toepassing op vergunningvrije bouwwerken / gebouwen die door het nemen van dit besluit vergunningvrij zijn geworden. Er mag ook bij het vergunningvrij bouwen niet afgeweken worden van het welstandsadvies (datum 18 december 2024) en de ruimtelijke onderbouwing ('Omgevingsvergunning Buitenplaats Beekhuizen' met datum 8 januari 2026). Bij strijdigheid tussen beiden heeft het welstandsadvies voorrang.
20. Een maximum aantal vierkante meters per accommodatie met een marge van 10% op de beginsituatie: de maximum oppervlakte per accommodatie welke toegestaan is, word gemaximaliseerd conform de oppervlakte zoals die in deze aanvraag vergund wordt. Deze mogen zonder vergunning tot maximaal 10% vergroot worden in oppervlakte. Tevens mogen deze accommodaties niet aangevuld worden met mobiele kampeermiddelen conform het bestemmingsplan. De gewaarmerkte bijlagen bij dit besluit met zaaknummer Z2023-00000044 zijn hierbij leidend.
21. Positie van de accommodaties: Wijzigingen in verplaatsing of wijzigingen door een andere vorm zijn toegestaan zolang de maximale afwijking ten opzichte van de vergunde situatie conform de gewaarmerkte bijlagen bij dit besluit met zaaknummer Z2023-00000044, niet groter is dan 2 meter. Indien de wijziging plaatsvindt binnen de groeiplaats van een te behouden boom, dient vooraf door een boomdeskundige te worden beoordeeld of de wijziging gevolgen kan hebben voor het duurzaam behoud van de boom. Indien uit deze beoordeling blijkt dat nadelige gevolgen niet kunnen worden uitgesloten, dient een boomeffectanalyse te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat de te behouden boom duurzaam in stand kan worden gehouden. De wijziging dient daarnaast te voldoen aan de Landschapsvisie Buitenplaats Beekhuizen en het Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Beekhuizen, welke onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing.

22. De beperkte en subtiële verlichting bij de accommodaties gaat uit om 22.00 uur. De verlichting langs de entreeweg en verlichting t.b.v. de veiligheid die moet blijven branden, is neerwaarts gericht.
23. Indien er laadpalen op het terrein geplaatst worden moeten deze zodanig gepositioneerd worden dat er een vrije strook van minimaal 5 meter aanwezig is zonder vegetatie en dat de ondergrond zodanig wordt uitgevoerd dat deze moeilijk brandbaar of onbrandbaar is, dan wel een andere oplossing wordt toegepast die naar het oordeel van de veiligheidsregio voldoende waarborgen biedt voor de brandveiligheid.
24. Op de groene biodiverse daken, wordt gebruik gemaakt van een kruidenrijk dak (geen sedum) met inheemse Veluwe beplanting.
25. Op het terrein dient minimaal één nectarkroeg te worden toegepast nabij het nieuwe hoofdgebouw. Met soorten als echte guldenroede, blauwe knoop, tijm, knoepkruid, zandblauwtje en ook steriele vlinderstruiken. Inclusief bordje bewustwording biodiversiteit. Drie weken voor het in gebruik nemen van het nieuwe hoofdgebouw dient de nectarkroeg ter goedkeuring te worden voorgelegd. Plaatsing dient te gebeuren binnen 6 maanden na het gereedkomen van het nieuwe hoofdgebouw.
26. Conform de 'Landschapsvisie Buitenplaats Buitenplaats Beekhuizen', hoofdstuk '3.3 Natuurinclusiviteit Bebouwing' het inbouwen van permanente vleermuisverblijven en nestgelegenheden voor kleine hollenbroeders bij in ieder geval het hoofdgebouw. Voorstel hiervoor dient uiterlijk drie weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden te worden ingediend.

Flora en fauna

27. Werkzaamheden gedurende de aanlegfase dienen buiten het broedseizoen en overdag plaats te vinden.
28. Activiteiten dienen te worden uitgevoerd conform de in de AERIUS berekeningen opgenomen emissiebronnen. Eventuele wijzigingen in fasering en/of emissieparameters is zonder voorafgaande toestemming niet toegestaan.

Mededelingen

Houd rekening met de volgende zaken:

1. Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (artikel 6.1, eerste lid, onder b van de Wabo);
2. Met ingang van de dag na de bekendmaking van de vergunning kunnen belanghebbenden gedurende een periode van zes weken een beroep indienen;
3. Het is mogelijk dat belanghebbenden een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Gelderland, om te voorkomen dat u tijdens de beroepsprocedure van uw vergunning gebruik maakt. Als de voorzieningenrechter het verzoek toewijst, betekent dit dat u uw activiteiten - in ieder geval voorlopig - moet staken;
4. Wij kunnen de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien gedurende 1 jaar, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning).
5. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond, ten behoeve van het opslaan van bouwmaterialen en dergelijke is een vergunning op grond van artikel 2:10A van de Algemene Plaatselijke Verordening Rheden vereist. Deze vergunning kan schriftelijk worden aangevraagd bij ons college. Bouwmaterialen en dergelijke die zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente verwijderd worden.
6. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning hebben wij niet gecontroleerd of de bouw voldoet aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder betreffende het burendrecht en andere, uit het eigendomsrecht van derden voortvloeiende, rechten.
7. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouwmogelijkheden op uw perceel beperkt worden.
8. Voorkom het risico op natuurbrand. Zorg voor het voorkomen van uitdroging van beplanting en verwijder dood plantmateriaal. Ons advies is om dit standaard op te nemen in het onderhouds- en inspectieschema.

Exploatievergunning en drank en horeca en gebruiksmelding

9. U bent in het bezit van een exploitatievergunning en een vergunning in het kader van de Alcoholwet. Indien deze twee ook straks onder dezelfde b.v. gehandhaafd blijven hoeft u deze niet opnieuw aan te vragen. Wel zal het noodzakelijk zijn dat u beiden van een update voorziet, zoals nieuwe tekeningen. Wij vragen hier uw aandacht voor. U kunt zelf contact opnemen met horeca@rheden.nl. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig informeren.
10. Gaat u wel iets wijzigen in de tenaamstelling? Dan verzoek ik u zo spoedig mogelijk contact op te nemen met horeca@rheden.nl. U kunt dan overleggen aan welke vereisten u moet voldoen. Indien u een nieuwe exploitatievergunning moet aanvragen is daar een aparte Bibob beoordeling voor van toepassing.
11. Dien tijdig een gebruiksmelding in. Een gebruiksmelding is verplicht als het totaal aantal personen in het bouwwerk groter is dan het aantal personen genoemd in tabel 6.6 (artikel 6.6 Bbl). De verplichting geldt voor structurele, maar ook voor incidentele gevallen. De grenswaarde voor de bijeenkomstfunctie bedraagt 50 personen.

LED-verlichting

12. Omwonenden kunnen last hebben van licht. U maakt gebruik van LED-verlichting. U dient rekening te houden met uw zorgplicht betreffende lichthinder. Daarnaast kan nachtelijk kunstlicht een groot effect hebben op onze natuur. Ga daarom zorgvuldig om met uw keuze voor verlichting.
Zie de richting lichthinder van de NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde). [Richtlijn Lichthinder 2020 PDF - NSVV Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde](#).

Slopen

13. Panden gebouwd of verbouwd vóór 1994 bevatten mogelijk asbest. U bent meldingsplichtig als u asbest wilt verwijderen. Voor meer informatie over slopen en/of asbest kijkt u op onze website Slopen en asbest verwijderen - gemeente Rheden.
14. Wanneer sloopafval in de vorm van historisch waardevol materiaal vrijkomt, kunt u dat -in verband met behoud en hergebruik- afvoeren naar het Historisch

- Bouwfragmentendepot Monumentenwacht Gelderland, Landgoed de Mellard, Hoogsestraat 10 te Valburg via info@monumentenwacht-gld.nl.
15. Wilt u overleg of het historische waardevol materiaal is? Neem dan contact op met de erfgoedadviseurs van gemeente via erfgoed@rheden.nl of via (026) 49 76 911.
16. Op grond van artikel 4.1 lid 1 van Regeling bouwbesluit 2012 moet het bouwafval (en sloopafval) op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties (voor zover aanwezig):
- gevaarlijk afval, als bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural; Stcr. 17 augustus 2001; nr. 159, blz. 9);
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - overig afval.

Voorname fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie 'overig afval' moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Voorname verplichtingen om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens fabrikant of leverancier.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het scheiden van de fracties b tot en met j, indien de logistieke situatie daartoe aanleiding geeft of indien naar verwachting de hoeveelheid per fractie dermate gering is dat het niet redelijk is het scheiden in afzonderlijke fracties te eisen.

17. Zoals schriftelijk aangegeven in onze brieven van 29 maart 2018 en 24 mei 2018 onder zaaknummer 631175 is er sprake van illegale activiteiten op het perceel. Zoals u in die brieven heeft kunt lezen gaat het om het strijdig gebruiken van restaurant Woodz ^c, de aanleg van twee parkeerplaatsen ^b en het receptiegebouw ^a.
- Het bouwen zonder omgevingsvergunning is niet toegestaan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). Artikel 2.3 a Wabo verbiedt het in stand laten van een bouwwerk dat zonder omgevingsvergunning is opgericht.
 - Het aanleggen van de parkeerplaatsen is zonder omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo niet toegestaan. Daarvoor is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoeren van een werk' vereist.
 - Het gebruiken van gronden en of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of het in afwijking van een verleende omgevingsvergunning gebruiken van gronden en of bouwwerken is in strijd met artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo.

Wij wijzen u erop dat alle illegale activiteiten zoals aangegeven in de brieven van 29 maart 2018 en 24 mei 2018 onder zaaknummer 631175 worden gestaakt of moeten worden opgeheven.

Beroep en voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, binnen zes weken in beroep gaan bij de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Het besluit wordt ter inzage gelegd op **datum invullen**.

Beroep kan worden aangetekend door (a) belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking, (b) belanghebbenden die willen ageren tegen eventuele wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpbeschikking in het definitieve besluit zijn aangebracht en (c) belanghebbenden die kunnen aantonen dat het hen niet kan worden verweten dat zij eerder geen zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep. Waarom dient u beroep in?

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland vragen het besluit te schorsen tot op het beroepschrift is beslist. Hiervoor kunt u een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt er ook voor kiezen het beroep- en/of verzoekschrift digitaal bij genoemde rechtbank in te dienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bij het verzoek dient een afschrift van het beroepschrift te worden overgelegd. Voor het behandelen van een beroepschrift/een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Het griffierecht bedraagt € 54,00 voor minder draagkrachtige natuurlijke personen in huurtoeslag- en sociale zekerheidszaken, € 200,00 voor overige natuurlijke personen en € 397,00 voor rechtspersonen (zie artikel 8:41 Algemene wet bestuursrecht).