
De Kruishorst

te Rheden

Landschapsplan en erfinrichting

Boerderij en weidelandschap

Brinkweg 3 te Rheden

- 29 januari 2015 -



De Kruishorst

te Rheden

Landschapsplan en erfinrichting

Boerderij en weidelandschap

Brinkweg 3 te Rheden

- 29 januari 2015 -

Opdrachtgever: dhr. Th.H.J.M. Jansen

Colofon

© 2015

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij op papier of digitaal, zonder voorafgaande toestemming van de samenstellers van dit rapport. In geval van publicatie, geheel of gedeeltelijk, van dit als intern rapport bedoelde document, is het noodzakelijk om auteursrechten, copyright, publicatierechten en/of andere rechten te regelen met SB4 of andere partijen.

De afbeeldingen en foto's in dit rapport zijn gemaakt door SB4, tenzij de bronvermelding anders aangeeft.

Tekst: SB4 Bureau voor Historische Tuinen, Parken en Landschappen,
en Katalist Ruimte-management

Opmaak: SB4 Bureau voor Historische Tuinen, Parken en Landschappen
Costerweg 1-N
6702 AA Wageningen
www.sb4.nl

Opdrachtgever: Dhr. Th.H.J.M. Jansen

Rapportversie: definitief 29 januari 2015

Voorkant: Doorzicht vanuit het zuidelijke parkbos op het plangebied. (Foto SB4, maart 2013.)

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Ontwikkelingen landgoed.....	3
1.4. Toelichting bedrijf	5
1.5. Planprocedure	5
1.6. Opbouw rapport	5
2. Beknopte geschiedenis van de plek.....	6
3. Tuin- en landschapsarchitectuur landgoed De Kruishorst.....	15
3.1. Ontginningspatroon.....	15
3.2. Formele stijl.....	17
3.3. Landschapsstijl	17
3.4. Architectonische Tuinstijl	19
3.5. Na-oorlogse ontwikkelingen.....	20
4. Bestaande situatie boerderij en weidelandschap	21
4.1. Ruimtelijke en functionele structuur	21
4.2. Geldend bestemmingsplan	21
4.3. Noodzaak afwijking van bestemmingsplan.....	21
5. Het landschapsplan.....	22
5.1. Programma	22
5.2. Ruimtelijk ontwerp.....	23
5.3. Terreininrichting	26
5.4. Erf en bebouwing	26
5.5. Weidelandschap	28
5.6. Gebouwen.....	29
5.6.1. Rijhal en guesthouse	30
5.6.2. Opslag.....	31
5.7. Toelichting plankaart schaal 1:1000	32
5.7.1. Verhardingen	32
5.7.2. Beplantingsschema.....	32
6. Haalbaarheid	34
6.1. Geluid.....	34
6.2. Bodem.....	34
6.3. Luchtkwaliteit	34
6.4. Externe veiligheid.....	35
6.5. Milieuzonering	35
6.6. Archeologie	35
6.7. Natuurwaarden	37
6.8. Waterhuishouding	37

Los bijgevoegd:

- Plankaart: Landschapsplan en erfinrichting op A1-formaat schaal 1:1000
- Quick-scan Landgoed de Kruishorst, Boerderij en weidegebied.

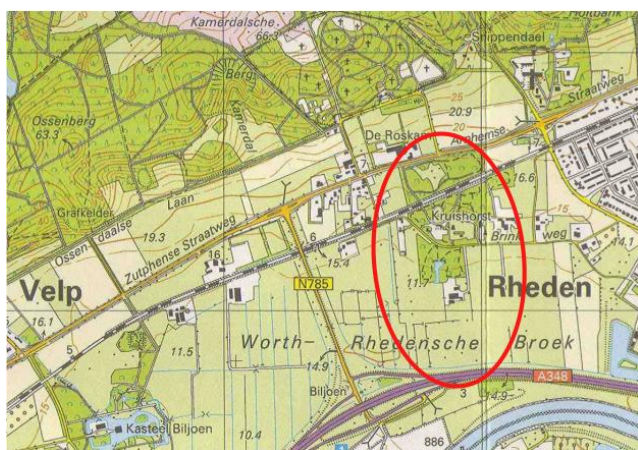
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Landgoed De Kruishorst te Rheden heeft een geschiedenis die teruggaat tot in de middeleeuwen. De toenmalige boerenhofstede groeide in de loop der tijd uit tot een landgoed van thans circa 12 hectare, bestaande uit een landschappelijke aanleg en een agrarisch weidegebied. Het imposante hoofdhuis, dat het centrum van de aanleg vormde, is kort na de Tweede Wereldoorlog vervangen door een eenvoudige villa. De boerderij (Brinkweg 3) ten zuiden van de bospartij, op de overgang naar het weidegebied, is in het laatste kwart van de twintigste eeuw ontwikkeld.

Medio 2006 is landgoed De Kruishorst in handen gekomen van dhr. Th. Jansen. Het is zijn wens de Kruishorst te revitaliseren en duurzaam als eenheid te bewaren. Daaronder valt de verbouw of vervanging van de na-oorlogse villa tot een waardig landhuis, de herbestemming van de boerderij met een functie die bij kan dragen aan de economische rentabiliteit, en het wegwerken van achterstallig onderhoud in het park.

1.2. Plangebied



Ligging plangebied.



Locatie plangebied. (Bron: Luchtfoto Google Earth.)

1.3. Ontwikkelingen landgoed

In 2009 heeft SB4 Bureau voor Historische Tuinen, Parken en Landschappen in opdracht van de eigenaar een Masterplan voor landgoed De Kruishorst opgesteld. Dat plan is tot stand gekomen door een nauwe samenwerking tussen Theo Jansen (eigenaar), Eric Blok (landschapsarchitect en tuinhistoricus bij SB4), Erwin Kleinsman (architect van IAA-architecten), Bob Leijdes (adviseur bij Katalist Ruimte-management) en Fleur Lendering (adviseur paardenhouderij, specialisatie ruimtelijke ordening en milieu bij LTO Noord Advies).

Aan dat masterplan, dat een integrale weergave is van de voorgenomen ontwikkeling, lagen verschillende deelstudies ten grondslag, waaronder naar de ruimtelijke ontwikkeling van de plek, de mogelijkheid van nieuwbouw op de locatie van de na-oorlogse villa, het verbeteren van de toegankelijkheid in combinatie met het opheffen van een onbewaakte spoorwegovergang aan de Lentsesteeg, flora- en faunaonderzoek, een gezonde bedrijfsvoering, en bouw- en verbouwmogelijkheden ter plaatse van de boerderij, herstel van de ruimtelijkheid van het historische park, landschappelijke versterking van het weidegebied, etc. Het masterplan is besproken met ambtenaren en wethouders van Gemeente Rheden, de Commissie Cultuurhistorie van Gemeente Rheden, de regionale Welstandscommissie en ook binnen het project Nieuw Gelders Arcadië van het Gelders Genootschap. Voor het herstel van de historische ruimtelijkheid van het park had al eerder afstemming plaatsgevonden met Provincie Gelderland en Gemeente Rheden en waren in het kader van de Boswet vergunningen verleend door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.



Uitgangssituatie (2009) op hoofdlijnen.
(Bron: SB4, *Masterplan voor landgoed De Kruishorst te Rheden* (oktober 2009); Luchtfoto Google Earth, bewerking SB4.)



Streefbeeld in het masterplan, 2009.
(Bron: SB4, *Masterplan voor landgoed De Kruishorst te Rheden* (oktober 2009); Luchtfoto Google Earth, bewerking SB4.)

In het masterplan is gesteld dat het gehele landgoed vanaf de Arnhemsestraatweg tot aan de boerderij beschouwd moet worden als één samenhangend park. Hierin bevinden zich meer beboste en meer open delen. Door gerichte ingrepen en het wegwerken van achterstallig onderhoud, het terugbrengen van open ruimten in combinatie met het vergroten van de vijver, wordt de bedoelde ruimtelijkheid en samenhang van dit park (onderdeel van de cultuurhistorische waarde) hersteld en de beplantingen en beplantingsstructuur verbeterd. Daarbij is vooral gelet op historische ruimtelijke situatie, de visuele kenmerken en effecten en ook op de sierwaarden van de beplantingen. Deze structuurverbetering, in samenhang met een weloverwogen sortimentskeuze, draagt tevens belangrijk bij aan de versterking van de ecologische waarden en potenties en aan de vergroting van de beleving van het landgoed.

Op basis van deze visie is voor de houtige opstanden een plan ontwikkeld om middels gerichte dunning en bijplant de duurzaamheid te verbeteren. Doel daarbij was om historische zichtlijnen te herstellen en een continuïteit in de houtopstand te krijgen met een gevarieerde opbouw (in structuur en leeftijd). Daarbij is specifiek gekeken naar waardevolle toekomstbomen en het creëren van ruimte voor de zichtlijnen en nieuwe aanplant. Tevens heeft een vergroting van de vijver in het zuidelijke parkbos plaatsgevonden en zijn historische wandelpaden hersteld. Bij de uitvoering van het plan is rekening gehouden met de resultaten van het flora- en fauna-onderzoek en gewerkt met de Gedragscode Zorgvuldig Bosbeheer en de opgestelde Checklist.

1.4. Toelichting bedrijf

Theo Jansen bezit, samen met Karim El Zoghby, het hippisch bedrijf 'De Hoge Oorsprong BV'. De activiteiten van deze paardenhouderij is tweeledig: het fokken en trainen van paarden tot op internationaal springniveau. De trainingen worden verzorgd door Karim El Zoghby. Hij is zelf succesvol internationaal springruiter en deelnemer van de Olympische spelen in 2008 (Beijing) en 2012 (Londen). De huisvesting en activiteiten vinden zowel plaats aan de Zutphensestraatweg 1A te Velp als aan de Brinkweg 3 te Rheden. De kwaliteiten van de ruiters en de accommodatie zorgen voor een uitstekende huisvesting om deze kwaliteitsvolle paarden te fokken en voor te bereiden voor een succesvolle verkoop in het allerhoogste segment van de internationale springsport.

1.5. Planprocedure

De voorgestelde ontwikkelingen uit het Masterplan passen niet geheel in het geldende bestemmingsplan. In verband met de bedrijfseconomische noodzaak en de rentabiliteit van het landgoed is voor de functie paardenhouderij en bed & breakfast voor Brinkweg 3 een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan. Daartoe is de notitie 'Ruimtelijke onderbouwing' bij de gemeente Rheden opgesteld. Middels een intentieovereenkomst d.d. 23 mei 2014 heeft de gemeente Rheden aangegeven dat zij in principe bereid is om aan een herziening van het bestemmingsplan mee te werken, mits voldaan wordt aan een aantal aanvullende voorwaarden. Een daarvan is het opstellen van een goed onderbouwd landschapsplan, voorzien van een heldere plankaart schaal 1:1000.

1.6. Opbouw rapport

De voorliggende rapportage gaat in hoofdstuk één eerst in op de aanleiding voor het opstellen van het landschapsplan. In hoofdstuk twee is een beknopte geschiedenis van de Kruishorst opgenomen. Het volgende hoofdstuk beschrijft de tuin- en landschapsarchitectuur van het landgoed en de landschappelijke ontwikkeling die het terrein heeft ondergaan, ondersteund door historisch beeld- en kaartmateriaal. Het vierde hoofdstuk geeft een beschrijving van de planlocatie Brinkweg 3, waarin de huidige ruimtelijke en functionele structuur worden toegelicht, de geldende bestemmingsplanregeling wordt benoemd en de punten waarop het (bouw)plan hiervan afwijkt. Het vijfde hoofdstuk bevat het feitelijke landschapsplan, met toelichting op de diverse onderdelen en een plankaart schaal 1:1000. In hoofdstuk zes staat de haalbaarheid van de ontwikkeling centraal. Hier zijn de uitkomsten van de verschillende uitgevoerde onderzoeken weergegeven.

Voorliggend rapport betreft een nadere uitwerking van de bebouwing en de terreininrichting van het agrarisch bedrijf en de bijbehorende weidegronden zoals eerder beschreven in de notitie 'Ruimtelijke onderbouwing'. De uitwerking is een verfijning van het streefbeeld uit het masterplan en kunnen op details afwijkend zijn, de basisgedachten zijn ongewijzigd gebleven.

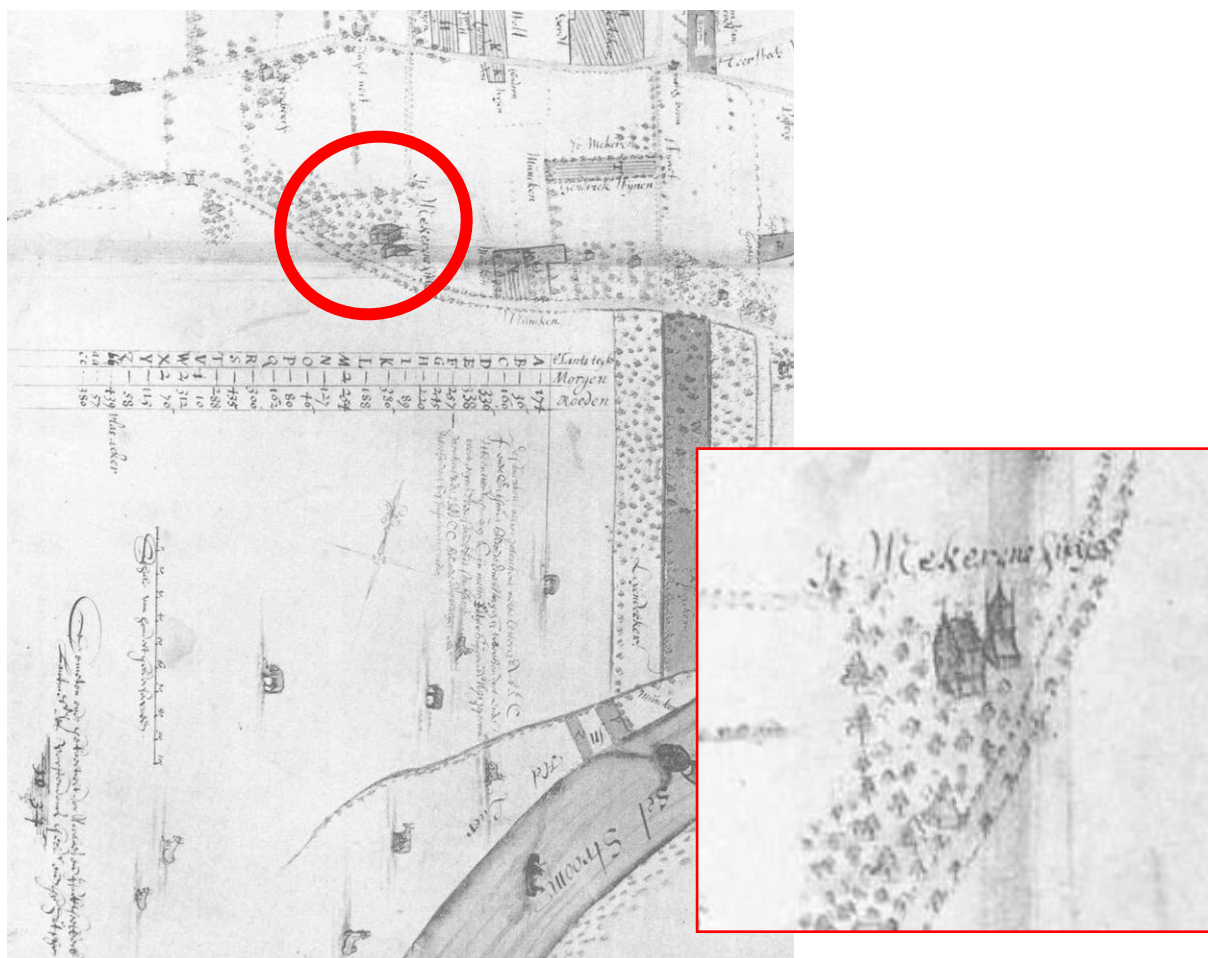
Los bijgevoegde plankaart: **Landschapsplan en erfinrichting op A1-formaat schaal 1:1000**

Het voorliggende rapport is opgesteld door Eric Blok (landschapsarchitect bnt en tuinhistoricus) en Caroline Brouwer (tuin- en landschapsinrichtster) beiden werkzaam bij SB4, in samenwerking met Bob Leijdes (procesmanager gebiedsontwikkeling) van Katalist ruimte-management.

2. BEKNOPTE GESCHIEDENIS VAN DE PLEK

(Voor dit hoofdstuk is mede gebruik gemaakt van de door de vorige eigenaar dhr. F. Wellink verzamelde en beschreven stukken omtrent de historie van De Kruishorst alsmede van het door Res Nova in 2008 opgestelde rapport 'De Kruishorst te Worth-Rheden, cultuur- en bouwhistorische analyse landgoed De Kruishorst'. Daarnaast is aanvullend onderzoek uitgevoerd en heeft een nadere interpretatie en duiding plaatsgevonden.)

1635 Hoewel de geschiedenis van De Kruishorst verder teruggaat, is de vroegste afbeelding te vinden op een kaart van Van Geelkercken. Ter plaatse van het huidige Kruishorst is een vierkant stenen huis met trapgevels afgebeeld waarnaast een schuur en een hooiberg. De bebouwing, omgeven door geboomte, ligt ingeklemd tussen twee wegen; de huidige Straatweg en de Brinkweg). Het wordt aangeduid als 'Jr Mekerens Huys' naar de familie Van Meeckeren die het vanaf tenminste de tweede helft van de zestiende eeuw tot aan 1674 in bezit had.

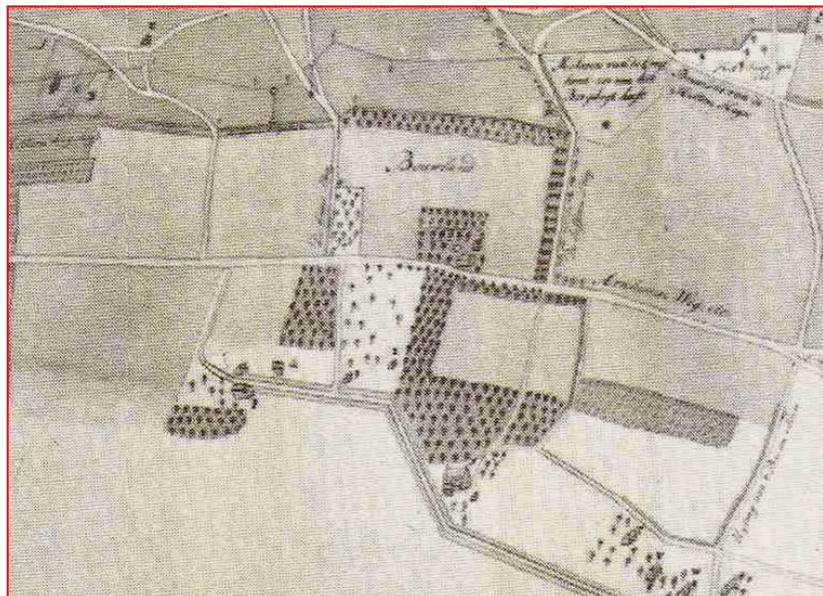
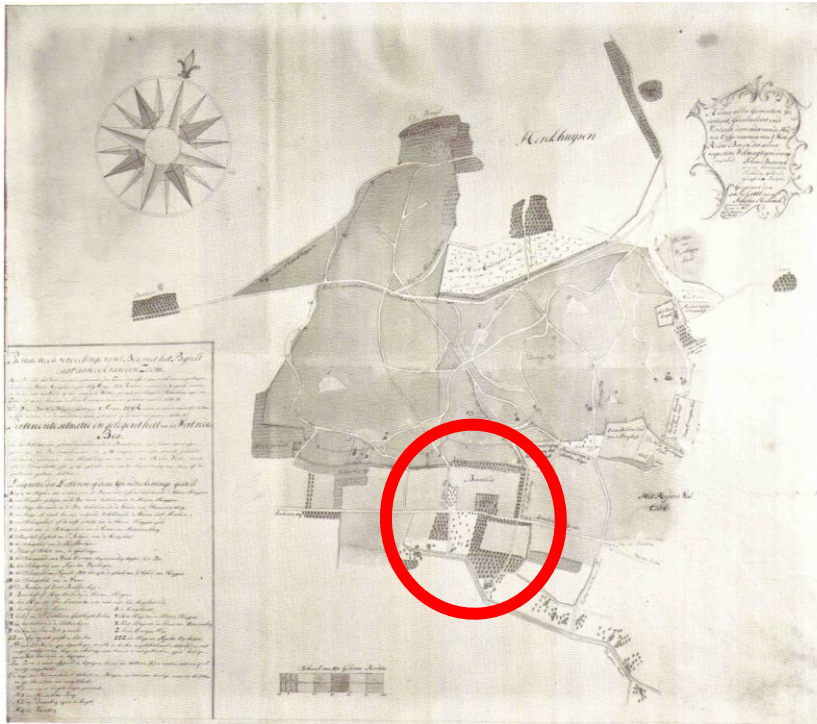


Kaart van N. van Geelkercken, 1635.

1675 In dit jaar wordt gesproken van: "Huys ende Hoff en Boomgaart genaamt: den Cruyshorst, met 2 Campen Boulants neffens 't Bosch daartoe gehoorende ende d'Elsenweide agter 't voorschreven Huys gelegen." De Kruishorst is dan eigendom van Gijsbert van Brien, burgermeester van Arnhem.

1717 Vermelding als "t Goet de Cruyshorst".

1776 Op de kaart 'Provisioneele verdeelinge van 't Bos met het Pagtvelt daaraan ook van den zoom (...) 10 july 1776 gecopieert door Jacobus Hillenrick naar Johan Beuninck' wordt het huis De Kruishorst afgebeeld aan de Brinkweg met een rechte ontsluiting naar de Straatweg en verder naar het noorden naar de heide. Ten noorden van het huis is een aanzienlijk bosgebied ingetekend dat een landbouwperceel aan de Straatweg bijna geheel omsluit.



Kaart 'Provisioneele verdeelinge van 't Bos met het Pagtvelt daaraan ook van den zoom (...) 10 july 1776 gecopieert door Jacobus Hillenrick naar Johan Beuninck'.

1832 Volgens het kadaster beslaat landgoed De Kruishorst in 1832 een oppervlakte van 15 hectare. Het is dan onderdeel van een veel groter bezit van in totaal 119 hectare. Op de nauwkeurige kadastrale kaart kent De Kruishorst dan een klassieke U-vormige opzet met een hoofdgebouw dat geflankeerd wordt door twee bijgebouwen.

Vanaf het huis is er een denkbeeldige as van symmetrie midden over het voorplein (aan de zuidzijde), over een T-vormige vijver in het bos, in de richting van de IJssel.

Opvallend is de gebogen vorm van de oostelijke perceelsgrens van het bouwland (perceel 694) tussen huis en straatweg. Tezamen met de aanduiding 'terrein van vermaak' (perceel 695) duidt dit reeds op de aanwezigheid van een aanleg in landschapsstijl, waarbij de gebogen lijn min of meer het tracé van de huidige oprijlaan vanaf de Straatweg volgt.

Aangezien De Kruishorst vermoedelijk kort na 1824 is verkocht, kan het zich op moment van kartering door het kadaster goed in een omvormingsfase hebben bevonden, waarbij de nieuwe eigenaar Willem Cornelis Ketjen de aanleg 'moderniseerde'.

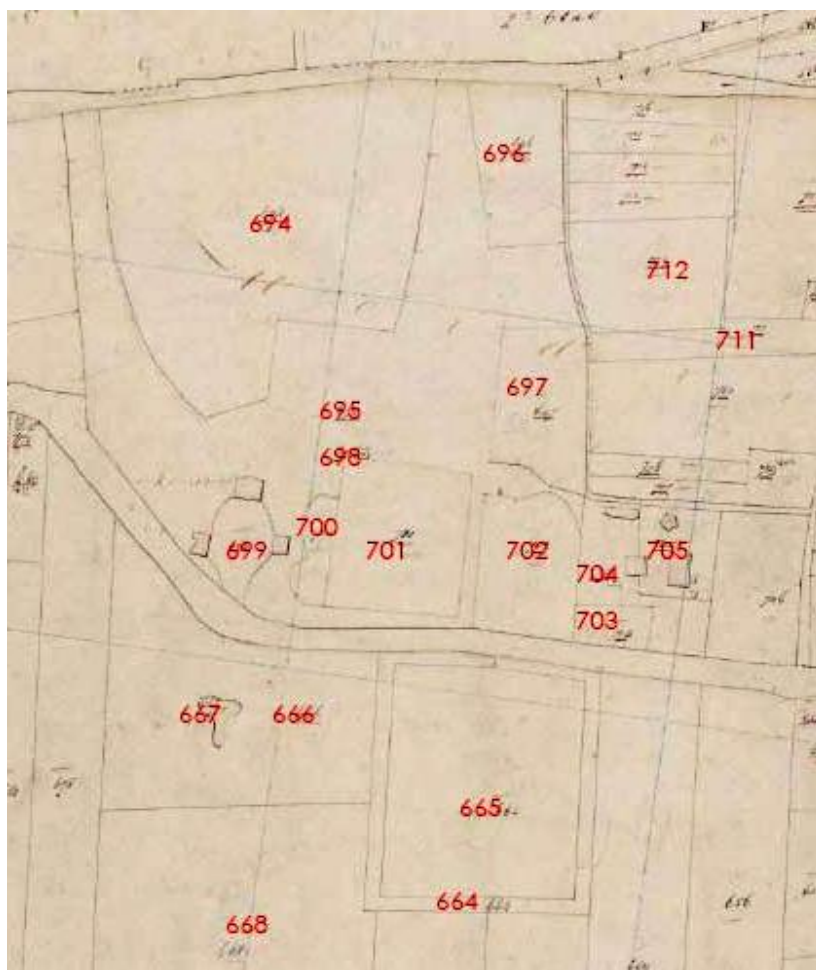


1832

Kadastrale Minuut, 1832.

Kadastraal nummer en omschrijving

- 664 Opgaande bomen
- 665 Bouwland
- 666 Akkermaalsbos
- 667 Vijver
- 668 Weiland
- 669 Weiland
- 694 Bouwland
- 695 Terrein van vermaak
- 696 Bouwland
- 697 Bouwland
- 698 Huis en schuur
- 699 Huis en erf (De Kruishorst)
- 700 Boomgaard
- 701 Tuin
- 702 Boomgaard
- 703 Tuin
- 704 Boomgaard
- 705 Huis en erf
- 708 Bouwland
- 711 Bouwland
- 714 Bouwland



Midden 19^e eeuw Hoewel er al eerder sprake was van landschapstijl kan de vererving van De Kruishorst op Rudolph Willem Jan Ketjen in 1855 opnieuw een impuls zijn geweest voor verdergaande omvorming van tuin en park naar de toentertijd heersende mode van de landschapsstijl. In die tijd wordt nieuw bos aangeplant en het bouwland aan de Straatweg (perceel 694) verfraaid met boomgroepen. Ook de vijver in het bos ten zuiden van het huis werd vergroot.

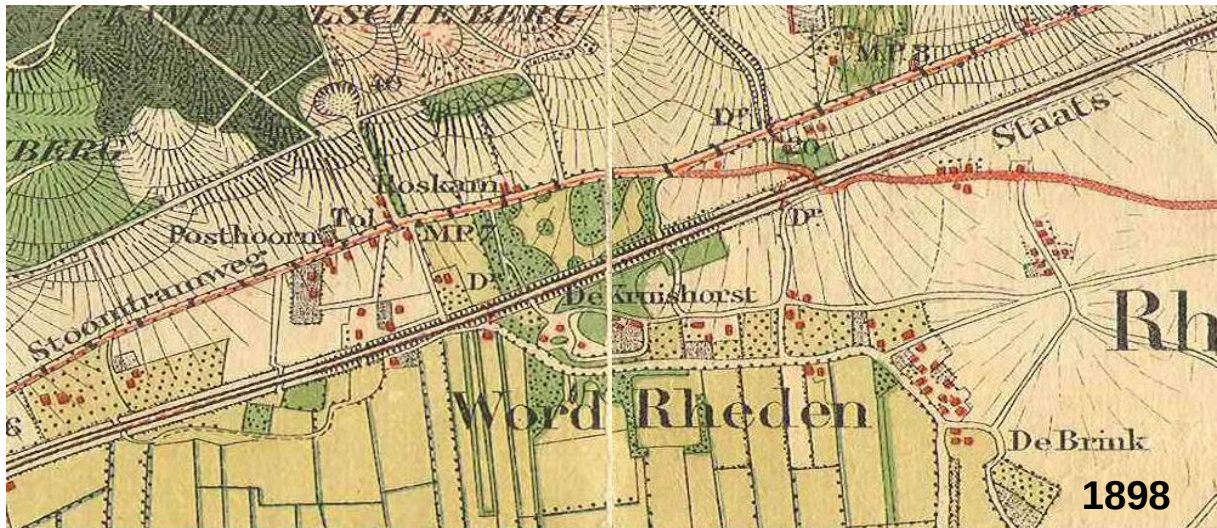
1845-1870 De veldminuut van de topografische kaart, die is verkend in 1845 en bijgewerkt tot circa 1870, toont duidelijk de landschappelijke aanleg ten noorden van het huis en de slingerpaden rondom de vijver ten zuiden van de Brinkweg.



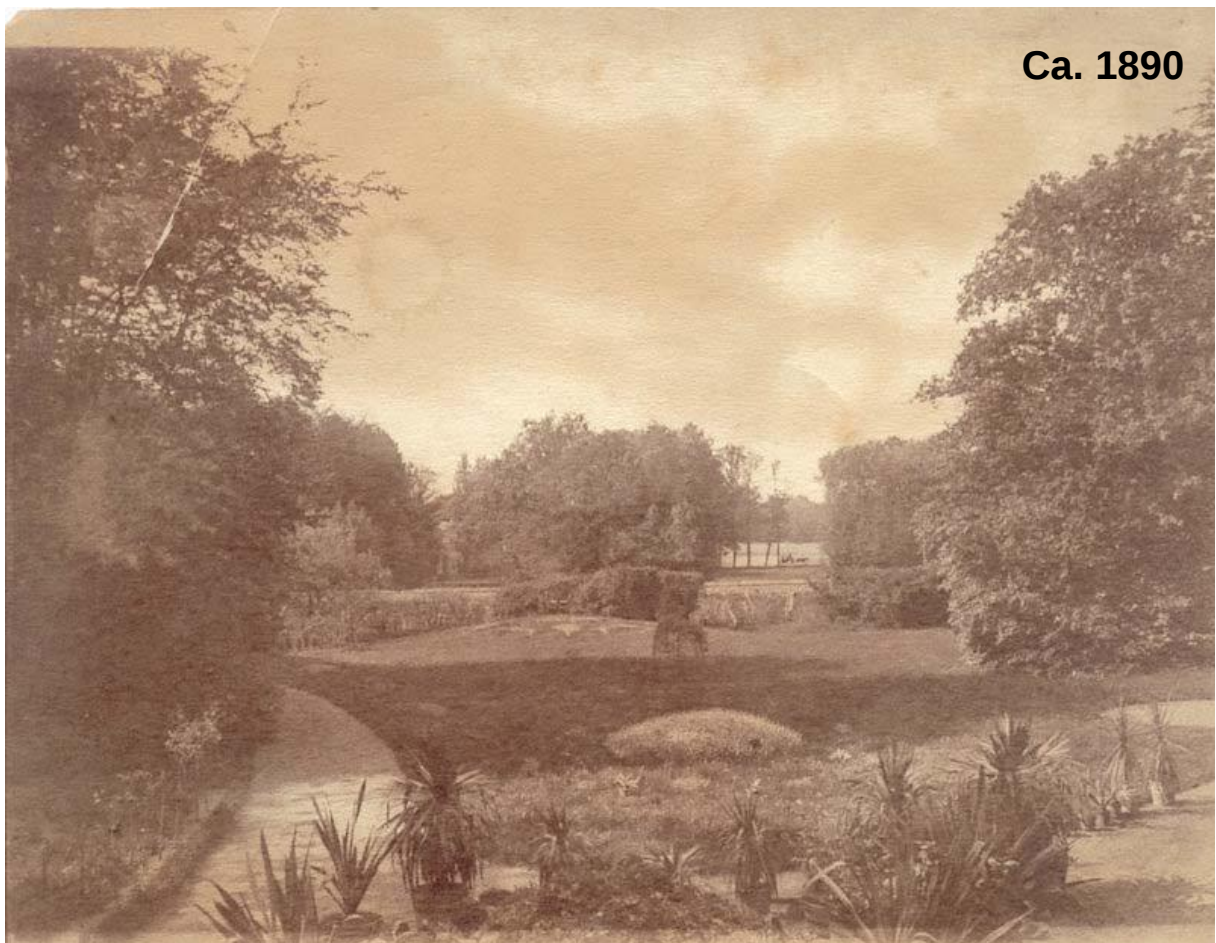
Veldminuut van de Topografische Militaire Kaart, 1845 en bijgewerkt tot ca 1870.

1865 Met de aanleg van de spoorlijn Arnhem–Zutphen in 1865 werd het park van De Kruishorst in tweeën gesneden. Op de hierboven afgebeelde veldminuut is de bijwerking op de kaart goed te zien (de W van het woord 'Word' is doorsneden) alsmede de impact voor de compositie van het park. In eerste instantie betrof het nog enkel spoor en door de aanleg van twee spoorwegovergangen bleef de relatie tussen beide parkdelen en de ontsluiting vanaf de Straatweg behouden.

Circa 1890 De Kruishorst is een fraaie buitenplaats met een aanleg in landschapsstijl. Vanaf de Straatweg zijn er (over de spoorlijn) ruime zichten op het huis en vice versa. Vanaf het huis is er ook zicht over de vijver in de richting van de IJssel. Rondom het huis was sprake van een gardeneske aanleg met een bont skala aan bomen, heesters, bedden met eenjarigen en kuipplanten.



Topografische Kaart, 1898.



Uitzicht vanaf het landhuis, over de spoorlijn en over de Straatweg, ca. 1890.



Uitzicht vanaf het landhuis, over de tuin en over de vijver, richting de IJssel, ca. 1890.



Entreezijde van het landhuis, ca. 1890.

1880 en 1916 Omstreeks 1880 zou het huis verbouwd zijn (volgens Res Nova) en omstreeks 1916 opnieuw. Bij de eerste verbouwing werd het huis hoger opgetrokken tot twee lagen met kap op souterrain. Vervolgens werden er brede terrassen en trappen toegevoegd zodat de verbinding tussen bel-etage en tuin werd verstevigd. In samenhang hiermee werd de tuin aangepast met een geometrische aanleg in aansluiting op het huis. Dit laatste sloot goed aan bij de mode van die tijd (Architectonische Tuinstijl). Er wordt wel gezegd dat de bekende tuinarchitect D.F. Tersteeg hierbij betrokken was, de lijnvoering zou hier op kunnen wijzen maar de afwerking van de tuinmuren met stucwerk minder. Een overtuigend bewijs van zijn betrokkenheid is vooralsnog niet gevonden en men moet zich realiseren dat er in die tijd ook vele andere tuinontwerpers en tuinaanleggers (ook regionaal) waren die in deze stijl werkten.

In de nieuwe aanleg werd het uitzicht over de vijver naar het zuiden behouden, dat naar het noorden werd voor de spoorlijn dichtgezet door de bouw van een pergola met zitplek.

Uitzicht vanaf het landhuis en vanuit de tuin, na verbouwing van het huis en toevoeging van terrassen en pergola., ca. 1920.



1941 De Kruishorst komt in handen van dhr. A. Vis die start met het herstel van het inmiddels verwaarloosde landgoed. Het huis raakt tijdens de oorlog en in de jaren daarna echter danig beschadigd.

1950-1951 Het oude landhuis wordt gesloopt en een nieuwe villa gebouwd. Dit gebouw van veel kleinere omvang wordt exact op de locatie van het oude huis gebouwd en ingepast op de symmetrie-as van de tuinaanleg.



Landhuis kort voor de sloop, 1949.



De nieuw gebouwde villa, ca. 1955.

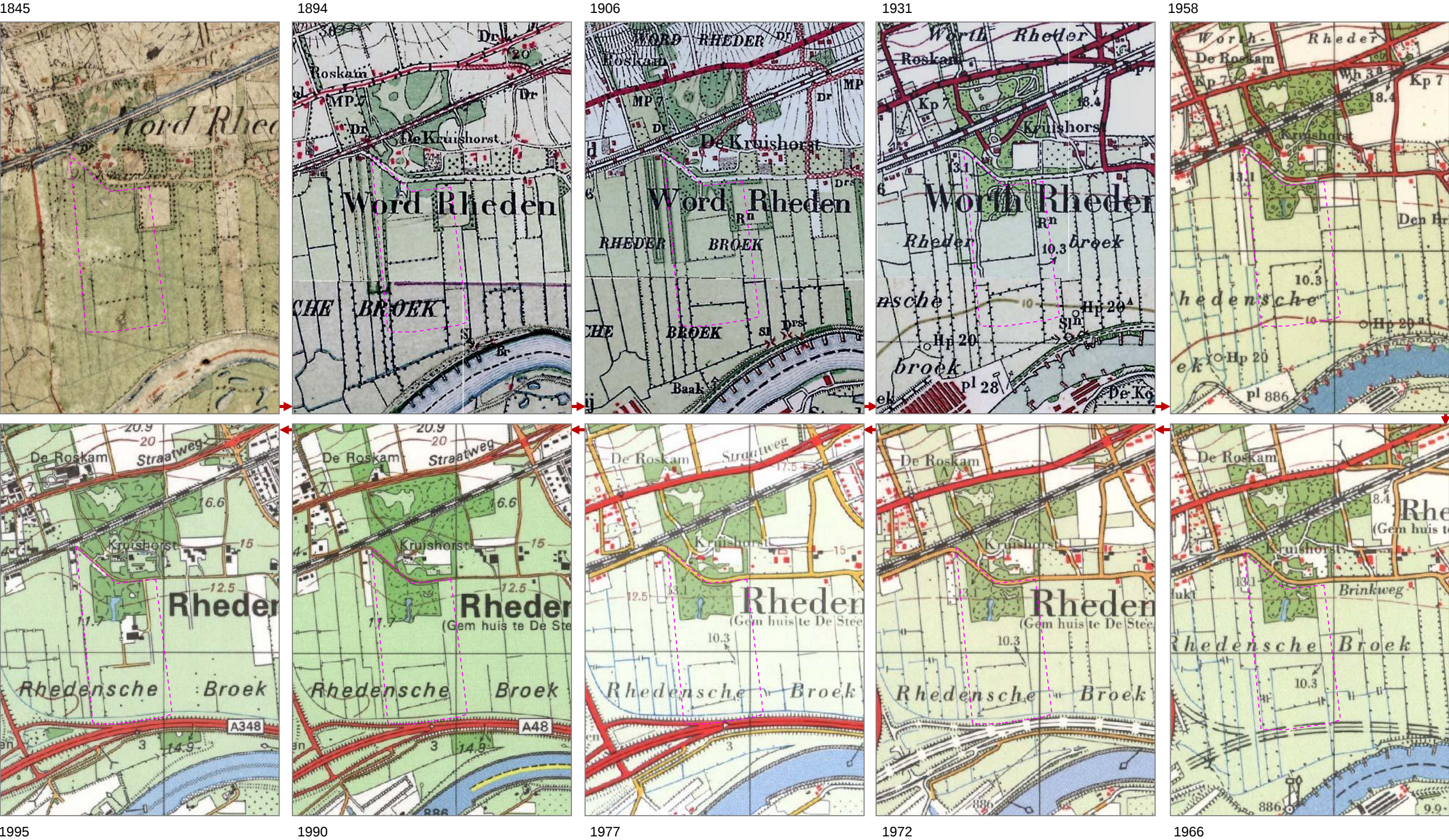


Situatie, 2008.

1979 Familie Wellink wordt eigenaar van het landgoed exclusief de oranjerie, de moestuin en de tuinmanswoning. In hun tijd wordt de autosnelweg A348 aangelegd, waarmee het zicht op de IJssel afgesneden wordt. Ook wordt ten zuiden van het parkbos met vijver de boerderij (huidige Brinkweg 3) gebouwd. Wellink was een groot natuurliefhebber die op het landgoed vele bomen bijplantte en de tuinen voorzag van uiteenlopende sierlijke beplantingen. De hoofdstructuur wist hij daarbij steeds in stand te houden, hoewel de hoofdontsluiting (in verband met veiligheid en onbewaakte spoorwegovergangen) niet langer meer vanaf de Zutphense Straatweg verliep, maar met een omweg via de dorpsrand van Rheden en over de Brinkweg. Toenemende drukte op de Brinkweg deed hem besluiten hierlangs een hoge haag te planten om privacy in de tuin te houden. Daarmee werd de visuele samenhang binnen het landgoed wel aangetast.

2006 Medio 2006 verkoopt familie Wellink het landgoed De Kruishorst aan Theo Jansen, die al eerder de aangrenzende boerderij had verworven. Vanaf dat moment is gewerkt aan verbetering en revitalisatie van het landgoed.

Vergelijking historisch kaartmateriaal:



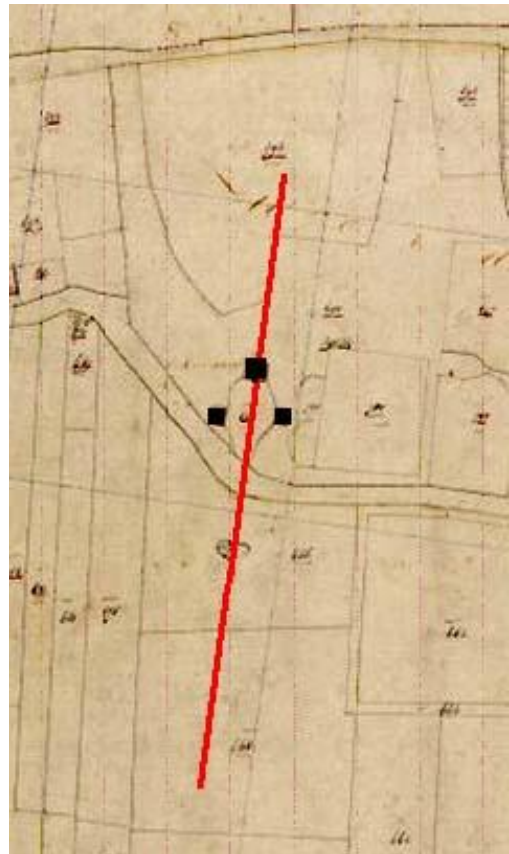
3.2. Formele stijl

Hoewel gedetailleerde gegevens ontbreken van de landgoedaanleg op De Kruishorst in de achttiende en de vroegste negentiende eeuw, kan aan de hand van historische topografische kaarten wel geconcludeerd worden dat er van een zekere formele aanleg sprake was. Een dergelijke aanleg wordt gekenmerkt door een regelmatige, symmetrische aanleg die gecomponeerd is rondom het huis als middelpunt en ingevuld met gedetailleerde siertuinen, boomgaarden en nutstuinen naar buiten toe overgaand in agrarische gronden doorsneden met lanen of singels. Huis en bijgebouwen waren veelal in een U-vorm rondom het voorplein gesitueerd.

De grootste voorbeelden van deze stijl, die ook wel classicistisch wordt genoemd en opgang deed in de zeventiende en achttiende eeuw, waren ongetwijfeld de aanleg bij Paleis Het Loo in Apeldoorn, Huis De Voorst bij Zutphen, Slot Zeist en Kasteel Heemstede bij Houten (Utrecht). Maar ook op kleinere schaal kwamen dergelijke tuinen en parken overal (en dus ook in de regio Arnhem-Zutphen) voor. Veelal waren zij iets minder regelmatig van hoofdopzet en minder uitgestrekt.

Op De Kruishorst bestond een bescheiden formele aanleg met het huis als centrum waarvandaan een hoofdas in zuidelijke richting. Het voorplein werd omsloten met twee bouwhuizen en was symmetrisch van opzet. Gezien de opzet zal de hoofdentree aan de Brinkweg hebben gelegen. De as zette zich aan de zuidzijde van deze weg voort over een T-vormige vijver tussen bos (hakhout). Opvallend is dat deze hoofdas enigszins gedraaid ligt ten opzichte van de verkavelingsrichting van de weilanden. Dit wijst op een verschil in ontstaanstijd en het gebruik van een oudere terreinsituatie of bestaande bijgebouwen voor het aanleggen van een symmetrisch voorplein, waarna de vijver in de nieuwe lijn is gepositioneerd.

De kaarten geven wel de indruk dat er een toegang tot het landhuis vanaf de Zutphense Straatweg bestond, echter niet in de hoofdas.



Classicistische hoofdopzet.
Kadastrale Minuut, 1832. Bewerking SB4.

3.3. Landschapsstijl

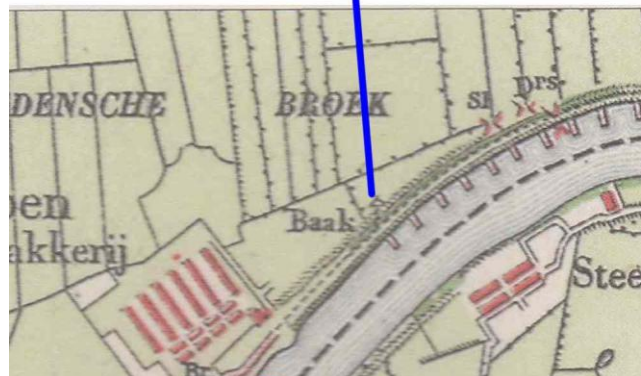
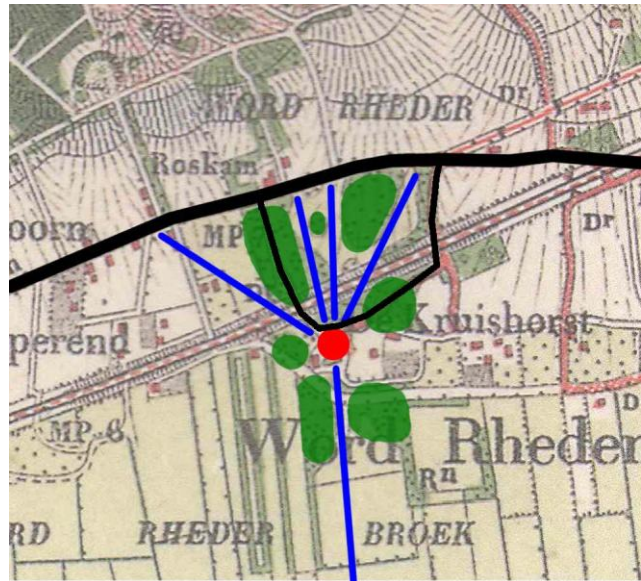
In de negentiende eeuw is de oudere aanleg van De Kruishorst omgevormd naar de landschapsstijl. Deze stijl wordt gekarakteriseerd door het gebruik van gebogen lijnen, een diversiteit aan zichtlijnen, losse boom- en heestergroepen, geënceneerde uitzichten en het betrekken van landschap en agrarische gronden in de compositie van de aanleg. Een karakteristiek element is een gebogen toegangsweg van waaraf in eerste instantie zicht op het huis is, dat vervolgens verdwijnt, waarna men plotseling bij het landhuis arriveert. Uitzichten vanaf het huis en vanuit het park op het landschap en op de agrarische activiteiten, als onderdeel van het in die tijd verheerlijkte landleven, zijn zeer geliefd in de latere landschapsstijl (vanaf ca. 1810). In omgekeerde richting wordt dan ook nadruk gelegd op de presentatie van huis en park vanaf de openbare weg. De vroege landschapsstijl (in Nederland vanaf ca. 1760) was meer in zichzelf gekeerd.

Het nabij gelegen Beekhuizen is een van de bekendste voorbeelden van een aanleg in vroege landschapsstijl. Het park van Kasteel Rosendaal, park Sonsbeek in Arnhem, Rhederoord in De Steeg en het huidige Biljoen zijn uitgevoerd in late landschapsstijl. Ook hier geldt dat er in de regio vele parken waren die op kleinere schaal naar de mode van die tijd werden aangelegd of omgevormd.

Bij de omvorming naar de landschapsstijl van De Kruishorst, dat waarschijnlijk in verschillende fases en over een langere periode is gerealiseerd, moet ook een omkering van de hoofdontsluiting hebben plaatsgevonden. De oude kaarten maken duidelijk dat de presentatie van het landgoed in het midden van de 19^e eeuw nadrukkelijk op de Zutphense Straatweg was georiënteerd, waarbij dan ook de entree van het huis zelf naar de noordgevel verplaatst zou moeten zijn. Tegenover de (huidige) Roskam begon een gebogen toegangsweg die voor de noordgevel van het huis langs voerde en met een tweede boog weer aan de Straatweg eindigde. Tussen huis en Straatweg waren ruime doorzichten, aangekleed met diverse boomgroepen op een weide. De aanleg van de spoorlijn in 1865 doorbrak de eenheid van dit deel van de compositie, hoewel er in eerste instantie nog wel ruim over de spoorlijn heen gekeken kon worden en het aantal treinen beperkt zal zijn geweest.

Ten zuiden van het huis bleef de situatie van het symmetrische plein tussen de bouwhuizen in eerste instantie nog bestaan. Wel werd het bos rond de vijver verlandschappelijkt door de aanleg van meerdere slingerende wandelpaden. De relatie met het omliggende landschap lijkt daarbij beperkt te zijn geweest, zodat dit op een vroege vorm van landschapsstijl duidt.

Eind 19^e eeuwse foto's laten zien dat er door de doorsnijding van het landgoed met de spoorlijnen en de Brinkweg een logische opdeling tussen de intensief onderhouden en gedetailleerd aangeklede tuin enerzijds en een meer grootschalig park anderzijds bestond. Tussen spoorlijn en Brinkweg was de tuin zeer rijk gedecoreerd met uiteenlopende bomen, heesters, kuipplanten en ook bedden met eenjarigen. Een dergelijke nadruk op beplanting wordt ook wel aangeduid als gardenesk.



Structuur van de aanleg in landschapsstijl.
Topografische kaart, ca. 1900. Bewerking SB4.



Aanleg in landschapsstijl, ca. 1890.

3.4. Architectonische Tuinstijl

In het begin van de twintigste eeuw was er een opleving van de geometrische vorm van tuinaanleg. Echter op een meer bescheiden schaal dan in de zeventiende en achttiende eeuw. Met een symmetrische, rechte lijnige tuinaanleg direct bij en in aansluiting op het huis werd getracht huis en tuin meer in elkaar te laten overlopen. Dit sloot aan bij de toenmalige opvatting over het gebruik van de tuin als buitenkamer en de pogingen om te komen tot een 'gesamtkunstwerk' waarin bijvoorbeeld huis, interieur, meubilair, servies en ook tuin een samenhangend geheel vormden. Het best kwam dit tot uitdrukking bij nieuw gebouwde villa's en landhuizen, maar ook oudere situaties werden aangepast. Veelal was een tuin in deze stijl aangelegd op basis van een loodrecht assenstelsel dat zijn vertrekpunt vond in de gevelindeling van het hoofdhuis. Binnen de strenge hoofdopzet werd veelal een uitbundige, sierlijke en losse beplanting gebruikt met (zeker vanaf 1920) composities van vaste planten en heesters.

De term Architectonische Tuinstijl is ontleend aan het vele gebruik van bouwkundige elementen in de tuin. Hoogteverschillen werden overbrugd met keermuren en trappen, veelal in eenzelfde metselsteen en –verband als het huis zelf. Pergola's, loofgangen, zitgelegenheden, en dergelijke werden vergelijkbaar uitgevoerd en versierden de tuin.

Bekende voorbeelden zijn De Hoge Vuursche in Baarn en Remmerstein bij Rhenen, beiden van tuinarchitect D.F. Tersteeg die een van de initiatoren van deze stijl was.

De verbouwing op De Kruishorst omstreeks 1916 heeft tot doel gehad huis en tuin meer met elkaar te verbinden. Met grote terrassen werd de tuin dicht bij het huis gebracht en met trappartijen de tuin direct toegankelijk gemaakt. Aan de noordzijde van het huis werd het uitzicht op het park tussen spoorlijn en Straatweg dichtgezet door de bouw van een pergola met zitgelegenheid. Deze vormde het eindpunt van de symmetrie-as vanaf het huis in noordelijke richting.

Hoewel wordt gezegd dat de bekende tuinarchitect D.F. Tersteeg bij De Kruishorst betrokken was en de aanwezige lijnvoering hier op zou kunnen wijzen, is de afwerking van de tuilmuren a-typisch voor zijn werk. Een overtuigend bewijs van zijn betrokkenheid is vooralsnog niet gevonden. Men moet zich realiseren dat er in die tijd ook vele andere tuinontwerpers en tuinaanleggers (ook regionaal) in deze stijl werkten, waaronder bijvoorbeeld: H.A. Haarsma van Oucoop (Nijmegen, later Arnhem), H.F. Hartogh Heys van Zouteveen (Wageningen), W.N. Lindeman (Arnhem) en S. Voorhoeve (Oosterbeek).



Aanleg in Architectonische Tuinstijl, ca. 1920.

3.5. Na-oorlogse ontwikkelingen

Na de Tweede Wereldoorlog zijn er in Nederland uiteenlopende tuinstijlen en –stromingen te herkennen. Enerzijds bijvoorbeeld het modernisme met strak vormgegeven, minimalistische tuinen en anderzijds liefhebberstuinen vol met wilde planten en spontane processen.

Bij de bouw van de nieuwe villa op De Kruishorst is respectvol omgegaan met de oudere tuinaanleg en relatief weinig aangepast. De nieuwbouw kwam op de locatie van het oude huis, en zodoende in het centrum van de oude aanleg die geheel op deze plek gericht was.

Terwille van de privacy werd later wel een haag aangebracht langs de Brinkweg zodat de binding met het bos rondom de waterpartij afgezwakt werd.

De huidige situatie laat zien dat park en tuin de laatste decennia met een liefde voor natuur en plant zijn beheerd. In het de parkbossen heeft dit geleid tot een vrij natuurlijk beheer, waarin ruimte is geboden aan spontane opslag en met minder accent op bosbouwkundig beheer. Op diverse plaatsen werden bijzondere boomsoorten toegevoegd. Hierdoor verdwenen de historische lijnen en de oorspronkelijke ruimtelijkheid van de parkaanleg wel enigszins. In de tuinen rondom het huis is een groot plantensortiment (waaronder ook minder algemene soorten) en een diversiteit aan sferen die door zeer intensief en gericht onderhoud tot stand is gekomen.

4. BESTAANDE SITUATIE BOERDERIJ EN WEIDELANDSCHAP

4.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De boerderij met weidegebied is gelegen in de IJsselvallei en maakt deel uit van de Worth-Rhedense Broek. Het gebied is een nat broekontginningslandschap. Kenmerkend zijn de sloten en het verkavelingspatroon die loodrecht staan ten opzichte van de Arnhemsestraatweg en de IJssel. Hierdoor is een naar een slagenverkaveling neigende blokverkaveling ontstaan. Langs deze sloten zijn heggen aanwezig met hier en daar een solitaire boom. Hierdoor ontstaat uit een tamelijk grootmatig graslandgebied. Aan de zuidzijde is het dijklichaam van de A348 manifest aanwezig.

De boerderij ligt aan de noordzijde van dit gebied tegen het hoogopgaande geboomte van de buitenplaats aan. De boerderij met erf en bijgebouwen is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf. Het complex bestaat uit een bedrijfswoning met een berging, een ligboxenstal, een vleesstierenstal, werktuigenberging, een tweetal mestopslagen, een kuilvoeropslag en ca. 10 hectare weideland. De dieren maken gebruik van de weiden die rondom de boerderij en tot aan de snelweg liggen.



Bestaande boerderij en stalgebouw, 2009.

4.2. Geldend bestemmingsplan

Het landgoed is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' dat op 27 januari 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad en in het 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen' dat is vastgesteld op 15 april 2014.

De agrarische gronden en de boerderij zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'. Ten behoeve van de boerderij is een agrarisch bouwperceel opgenomen.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied is tevens sprake van een (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Een kleine strook grond in het uiterste zuiden van het plangebied (20 m ter weerszijden van de bestaande sloot) heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

4.3. Noodzaak afwijking van bestemmingsplan

Het bedrijf en de bijbehorende weidegronden liggen binnen de bestemming 'agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'. Voor het bedrijf is een agrarisch bouwperceel opgenomen. Het gebruik als paardenhouderij is expliciet uitgesloten.

De nieuwe bedrijfsbebouwing is zodanig ontworpen dat deze binnen de grenzen van het bouwperceel blijven. Er is slechts sprake van een tegenstrijdigheid voor het fokken van paarden.

In het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om binnen (onder andere) de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde' de uitoefening van een bed & breakfast mogelijk te maken. In de voorschriften is opgenomen dat ten hoogste 25% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt voor bed & breakfast met een maximum van 500 m². Bij het ontwerpen van de voorzieningen van bed & breakfast is rekening gehouden met deze voorwaarden.

5. HET LANDSCHAPSPLAN

5.1. Programma

Het agrarisch bedrijf zal worden benut als paardenhouderij. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat er 28 tot 32 paarden (max. 35) worden gehouden op het bedrijf. Het gaat hierbij om een aantal jonge fokmerries van zeer hoge kwaliteit en de veulens die zij jaarlijks voortbrengen. Hierna vinden gedurende de drie jaren dat de paarden aanwezig zijn op het bedrijf telkens selecties plaats. Uiteindelijk worden alle paarden na deze periode verkocht.

In verband met een duurzaam weidebeheer bestaat het plan om op termijn op het bedrijf tevens 10 zoogkoeien en 20 schapen te houden. De schapen en zoogkoeien worden afwisselend met paarden geweid. Koeien en schapen grazen de graspollen die paarden vermijden. Hierdoor behouden de weidepercelen een draagkrachtige zode en blijft de productie van de weidepercelen op peil zonder dat hiervoor een aanvullend maairegime noodzakelijk is. Daarnaast levert het afwisselend weiden van paarden, zoogkoeien en schapen een gevarieerd agrarisch beeld op. De schapen behoeven geen permanente stallen; ze lopen normaal gesproken altijd buiten.

Het beoogde guesthouse voor de functie van bed & breakfast is bedoeld om potentiële kopers te huisvesten nabij de stallen en de paarden. Deze kopers kunnen de paarden beoordelen en berijden gedurende een aantal dagen. Tevens zijn potentiële kopers vaak aanwezig bij internationale wedstrijden die in Nederland worden gehouden. Deze kopers zijn veelal afkomstig uit het buitenland, voornamelijk uit het midden oosten. Gemiddeld zijn er 10 klanten per dag aanwezig op het bedrijf. Door middel van de bed & breakfast accommodatie kunnen deze klanten een overnachtingsmogelijkheid worden aangeboden. Dit verhoogt het serviceniveau van het bedrijf aan de klanten. Het verschaffen van logies op het bedrijf geeft een economische impuls aan het gebied. De restaurants in de omgeving profiteren ook van de aanwezigheid van deze klanten voor lunches, diners en vertier in de avond. Tevens valt te denken aan aanvullende diensten zoals autoverhuur. Daarnaast staat de bed & breakfast open voor klanten die geen relatie hebben met het bedrijf, maar een recreatief verblijf hebben binnen de gemeente.

Het is de bedoeling dat potentiële klanten een kamer wordt aangeboden alsmede een ontbijt. De lunch en het diner dienen zij zelf te verzorgen. Het aantal van 12 kamers is enerzijds gebaseerd op de bestaande bezetting die nu elders wordt ondergebracht en anderzijds op een verwachte toename van 'eigen' klanten (zodra overnachting op het bedrijf mogelijk is) en recreanten zonder binding aan het bedrijf.

Het guesthouse beslaat een grondoppervlakte van 10 bij 20 m. De begane grond zal worden benut voor algemene ruimten zoals ontvangstruimte, garderobe, catering etc. De eerste verdieping is bestemd voor de kamers.

De huidige bedrijfswoning ten oosten van het bestaande stalgebouw wordt geschikt gemaakt en intern verbouwd tot kantoorruimte. Deze kantoorruimte zal worden gebruikt voor het ontvangen van potentiële kopers van paarden en gasten van de bed & breakfast (receptiefunctie), het voeren van besprekingen en ten slotte voor de interne bedrijfsvoering van het landgoed. De ligging van de huidige bedrijfswoning is het meest geschikt voor deze functie. Het bestaande gebouw kan hiermee behouden blijven.

Ten behoeve van het toezicht op het bedrijf is een bedrijfswoning noodzakelijk.

Deze activiteiten leiden ertoe dat sprake is van een volwaardige stoeterij die zeker levensvatbaar is en een bijdrage levert aan de doelstelling van de instandhouding van de buitenplaats. Deze doelstelling bestond van oudsher bij landgoederen en zo werkt het nog steeds.

5.2. Ruimtelijk ontwerp



Legenda

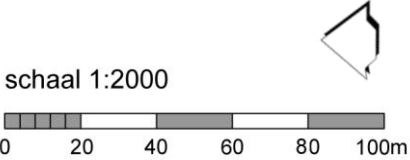
*bouwvlak
zie detail volgende pagina*

grasland met haag

sloot en houtwal met (knot)bomen

wateroppervlak

parkbos met zandpaden





Vergelijking van de vroegere, de bestaande en de toekomstige inrichting op basis van luchtfoto's:



Situatie 1944 (Bron: www.watwaswaar.nl)



Situatie ± 2010 (Bron: www.googlemaps.nl)



Situatie 2012-2014 (Bron: www.heremaps.nl)



Situatie volgens ruimtelijk ontwerp



5.3. Terreininrichting

Het streven is een hoge kwaliteit van zowel de inhoudelijke opzet van de stoeterij alsmede de uitstraling van de bebouwing en de terreininrichting. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing is slechts ten dele geschikt en toereikend voor de bovengenoemde bedrijfsvoering. Het merendeel van de opstallen blijft gehandhaafd in zijn huidige grondvorm. In aanvulling daarop worden een aantal nieuwe gebouwen gerealiseerd, gesitueerd binnen het in het bestemmingsplan aangewezen bouwvlak. Een aanwezige kapschuur (bouwwallig) wordt geamoveerd. De gevels van bestaande te handhaven en nieuwe gebouwen zal zowel in architectuur als compositie een samenhangend geheel vormen.

Vanuit bovenstaande is gevraagd:

- bestaande opslagschuur tot opslag en binnen-stapmolen
- verbouw van de bestaande woning tot kantoor
- nieuwe rijhal
- guesthouse voor bed & breakfast
- nieuwe bedrijfswoning
- realisatie opslag en mestvoorziening
- parkeergelegenheid
- langeercirkel
- springweide

5.4. Erf en bebouwing

Gekozen is voor de realisatie van een compact en verdicht erf met een centrale middenruimte als werkterrein waar omheen de gebouwen gegroepeerd zijn. Dit is een kenmerkende en historische opzet van een boerenerf, waarin de praktische opzet en de gebruiksmogelijkheden van primair belang zijn. Het erf krijgt een groene uitstraling, deels door beplanting aan het zicht onttrokken en blijft ontsloten vanaf de Brinkweg via de bestaande toegangsweg. Alle bouwwerken liggen binnen het in het bestemmingsplan aangewezen bouwvlak.

Bij de opzet, indeling en situering van functies op het erf is terdege rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing in het landschap. Kenmerkend voor de plek is de overgangssituatie tussen besloten opgaand bosgebied aan de noordzijde en open uiterwaardenlandschap aan de zuidzijde.

De nieuwbouw wordt gesitueerd tussen de bestaande stallen en de bosrand (ter plekke van de te amoveren kapschuur) en in lijn met de bestaande grote stal. Hiermee ontstaat een compact erf waarin bovendien optimaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing en nieuwbouw juist komt te staan op thans verrommeld terrein. De gebouwen vormen tezamen een ensemble in uitstraling, maat, schaal, en materialisering. In maat en volume is er een geleidelijke afbouw naar het open weidelandschap toe. In omgekeerde richting zorgt het bestaande (hoog-opgaande) bos voor een achtergrond waartegen de gebouwen wegvallen. De gekozen opzet zorgt ook dat vanuit het landschap gezien (lees: vanaf de snelweg) de nieuwbouw achter de bestaande bouw ligt en wegvalt tegen het bestaande opgaande bos. Een haag langs de zuidzijde van het bouwblok verhult de gevels meer dan thans het geval is, zodat een groener aanzien wordt bereikt.

Vanaf de Brinkweg gezien ligt het merendeel van de bebouwing verscholen en teruggelegd achter het bestaande bos. Slechts het relatief kleine volume van de bestaande boerderijwoning is meer zichtbaar, hetgeen recht doet aan de belangrijke functie als ontvangstplek, kantoor en organisatieruimte. Met groene aankleding en parkeerplek wordt dit gebouw als 'hart' van het erf zichtbaar versterkt. Bovendien is er vanuit het kantoor het meeste zicht op het omringende landschap, de andere gebouwen verschuilen zich meer achter elkaar.

Om het nieuwe gebouw van de rijhal optisch niet te lang te maken en meer aan te sluiten bij de bestaande maat van de schuur wordt het guesthouse aan de lange zijde van de rijhal gekoppeld. Daardoor wordt hier de lengte gebroken en zal het gebouw minder dominant ogen, dus beter

aansluiten bij de kleinschaligheid van het erf. De rijhal ligt iets teruggesprongen ten opzichte van de oostelijke bosrand met een doorlopende groenstrook, zodat het zicht vanaf de Brinkweg op dit volume minimaal is.

De dienstwoning sluit het erf aan de westzijde af, zodat een besloten erf ontstaat dat niet onbeperkt kan uitdijen (in oppervlakte of uitstraling) en krijgt een relatie met de naastgelegen vijver. De tweezijdigheid als schakelstuk tussen erf en weidegebied zal aanleiding zijn voor de nog te ontwikkelen architectuur.

Een opslag (tevens stalling voor paardentrailers) vormt een logische afscheiding tussen bedrijvigheid en wonen.

Om het aantal gebouwen te beperken wordt de stapmolen ondergebracht in een bestaande schuur, die hiertoe vergroot wordt.

Het erf heeft direct bij binnenkomst een groene en royale sfeer, in aansluiting op het ambitieniveau van de stoeterij en haar paarden. Robuuste groene beukenhagen structureren het erf, begeleiden de bezoeker en omzomen het parkeren. Rondom kantoor, guesthouse en dienstwoning is een meer gedetailleerd ingerichte tuin. De overige plekken zijn functioneel van aard, doch tonen door de hagen wel eenheid en een verzorgde uitstraling.

Ook langs de Brinkweg worden beukenhagen aangebracht. Door in de beukenhaag aan de zuidzijde van de Brinkweg een onderbreking over een afstand van ongeveer 20 meter aan te houden, wordt de zicht lijn vanaf de weg over het zuidelijke parkgedeelte met vijver en achterliggende landschap behouden. Dit komt de beleving van het landgoed in het landschap van het IJsseldal ten goede.

In het plan is rekening gehouden met ontsluiting en rijroutes voor bezoekers, klein en groot transport (mest, hooi, stro, voer, paardentrailers, etc). Goede bereikbaarheid van alle deuren is gewaarborgd, mede doordat de paden ruim van breedte zijn. Groot vervoer kan indien nodig rondrijden via de bestaande weg om de springweide.

Het parkeren van bezoek en personeel is compact georganiseerd, direct bij binnenkomst op het erf en omgeven door groene beukenhagen, waarmee auto's uit het directe zicht zijn. Deze hagen sluiten aan op de meidoornhagen rondom de weiden. Het aantal van 20 parkeerplaatsen is gebaseerd op het aantal werknemers en het aantal te verwachten klanten c.q. bezoekers dat zich dagelijks op het terrein zal bevinden.

5.5. Weidelandschap

De weiden rondom het erf staan ten dienste van de paardenhouderij. Ook hier wordt een kwalitatief hoogwaardige uitstraling voorgestaan, echter meer landschappelijk van karakter dan op het erf.

De weide direct ten zuiden van het erf wordt aangewezen als springweide. Deze moet worden gezien als een trainingsfaciliteit. Dit is een terrein met een donkerkleurige zandbodem, zodat deze in het landschap minder opvalt. Het zand wordt opgesloten middels een betonband die rondom de springweide wordt aangelegd. Het terrein zal bovendien worden omzoomd met een haag. In deze haag zal geen tijdelijk lint worden gemaakt. Dit is niet noodzakelijk omdat het een trainingsfaciliteit betreft waarbij de paarden altijd onder toezicht zijn. Op het terrein zullen mobiele hindernissen worden geplaatst. Dit zijn aluminium staanders met daartussen dwarsbalken. Deze hindernissen worden na een training weer verwijderd. Het is namelijk van belang dat de zandbodem regelmatig wordt vlak getrokken.

In aansluiting op het karakteristieke heggen- en houtwallenlandschap van de oorspronkelijke IJsseluitwaarden wordt gekozen voor meidoornhagen als begrenzing van de diverse weidepercelen. De aanwezige, oude knotbomen blijven gehandhaafd. Door de meidoornhagen uit te voeren als driedubbele rij (onderlinge afstand 20 cm) kan een paardenwerende kering worden bereikt. Met een dergelijke haag als afscheiding van paardenweiden is elders goede ervaring opgedaan, de hieronder afgebeelde foto's getuigen hiervan.



Voorbeeld van meidoornhagen op een paardenhouderij.

In de openheid van het in hoogte geleidelijk aflopende weidelandschap, eindigend bij de verhoogd gelegen snelweg, vormen de dwarshagen met een hoogte van circa 1.00 tot 1.30 meter geen visuele hindernis. De noord-zuid gerichte houtsingels zijn hoger, begeleiden de blikrichting en accentueren de historische verkaveling. De haaghoogte (en gewenste breedte van 1 m) wordt door periodiek snoeien bereikt. Mogelijk dat de eerste jaren aan de binnenzijde van de hagen (dus onzichtbaar van buitenaf) om vraat te voorkomen een eenvoudige voorziening (donkerkleurig lint) nodig is. De hoogte hiervan is maximaal 1.30 meter. Rondom de waterlopen en in overhoekjes is ruimte voor ecologische ruigte. De hagen dragen bij aan het verhogen van ecologische waarden (als schuil- en nestgelegenheid,

groeiplaats en ter begeleiding van loop- en vliegroutes) en daarmee aan het vergroten van natuurwaarden. Dassenpassages worden aangebracht, met name om de Brinkweg over te kunnen steken en een uitwisseling tussen het weidegebied en het park van De Kruishorst te bewerkstelligen.

Voor het planten van de drie rijen brede hagen worden sleuven gegraven met een diepte van ± 25 cm. Totale lengte meidoornhagen $3106 \text{ m} \times 0,5 \text{ m}$ brede sleuf = 1553 m^2

Aan de zuidzijde worden de bestaande hagen versterkt. Dit zal alleen aan de voorzijde plaatsvinden als obstakel voor de paarden. Het gaat daarbij om een lengte van 184 meter met een breedte van 1,5 m. Uitgaande van 20% van de oppervlakte bijplanten (zoals algemeen voor singels genoemd) komt de totale oppervlakte op $55,2 \text{ m}^2$.

NB. Voorafgaand aan de aanplant van de hagen, worden de thans op de perceelsgrenzen aanwezige houten hekwerken verwijderd. De palen blijven vooralsnog gehandhaafd om de als tijdelijk bedoelde linten aan te bevestigen.

De houtwallen aan de buitenranden van het plangebied zijn bestaand en enkele jaren geleden in overleg met provincie Gelderland en gemeente Rheden (dhr. Kip) als boscompensatie en natuurversterking aangelegd op de bestaande kavelgrenzen. De struiklaag in deze houtwallen zullen worden onderhouden en in hoogte beperkt. Als paardenkering is enige bijplant met meidoorn gewenst. De in de houtwallen op onregelmatige afstanden aanwezige (knot-)bomen zijn van ecologische betekenis en sluiten aan bij de in het vigerende Beeldkwaliteitsplan genoemde beplantingskarakteristiek voor dit gebied, namelijk: hagen, singels en kleine boselementen met grote diversiteit in soortensamenstelling, en als kenmerkende beplanting wil en populier (abeel) en hagen van meidoorn.

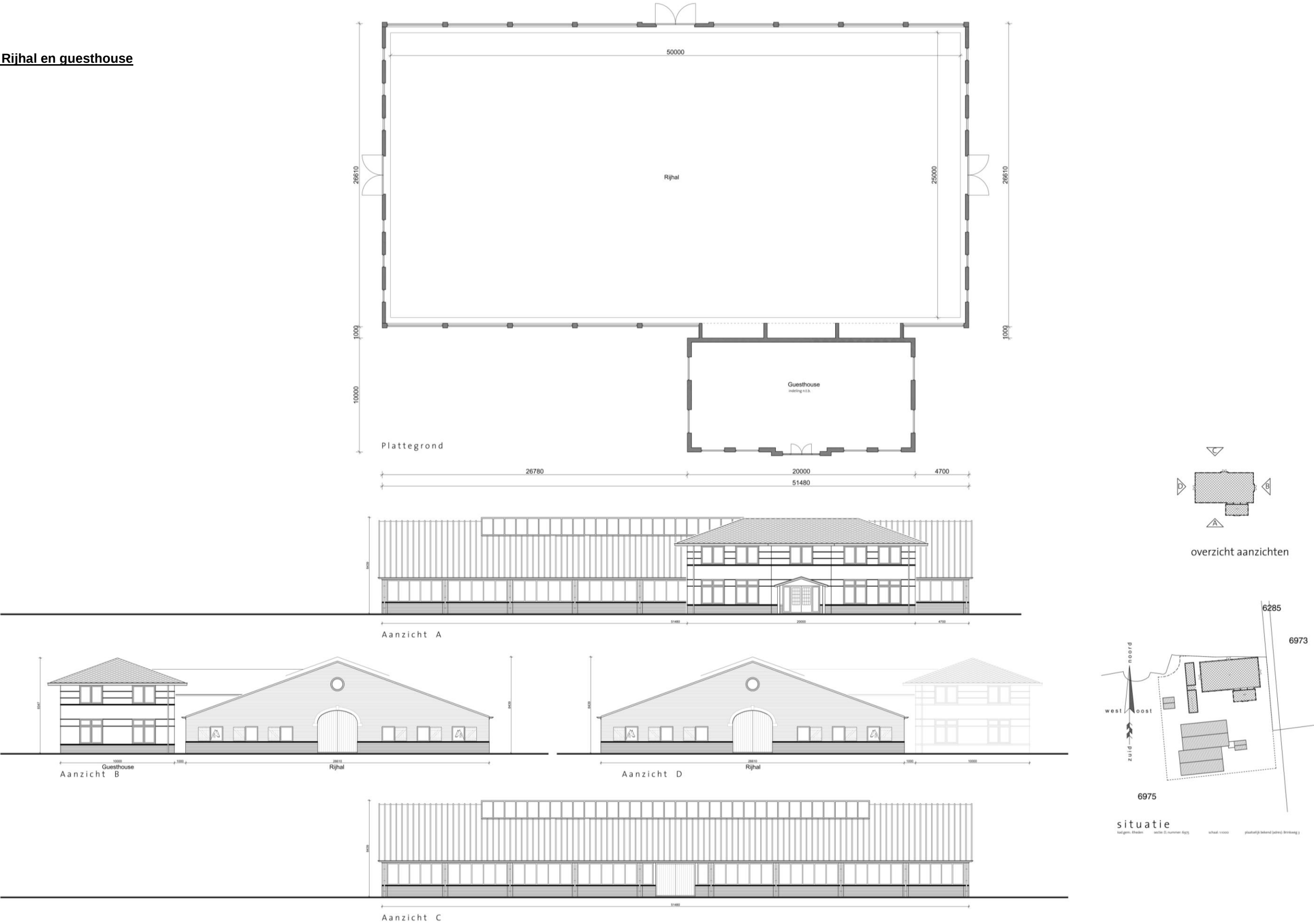
Het beplantingsplan volgt hiermee de suggestie die de gemeente Rheden in haar brief van 19 juli 2013 deed, namelijk: 'om bij een perceelsafscheiding beplanting aan te brengen waardoor de visuele afbakening sterker wordt en het ook nog interessant is voor landschap en natuur'. Ook begeleiden de houtwallen en hagen de geleidelijke overgangen tussen nat en droog die volgens het Beeldkwaliteitsplan uitgebuit moeten worden voor natuurontwikkeling.

5.6. Gebouwen

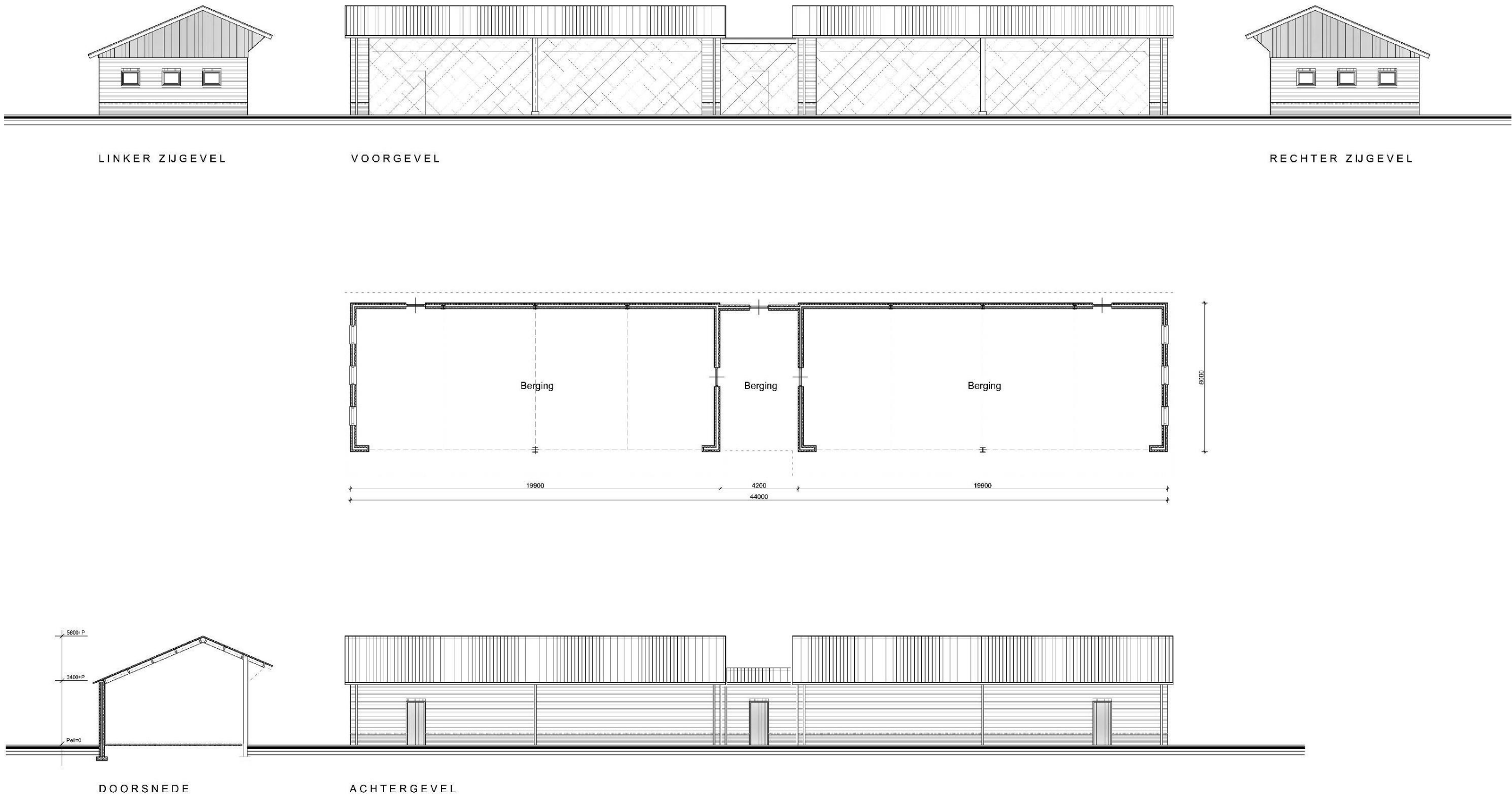
De volgende nieuwbouw vindt plaats:

- De thans vrijstaande schuur ten zuiden van de stallen wordt vergroot. Het oostelijk deel van de ruimte wordt ingericht met een stapmolen (diameter 18), terwijl het westelijk deel ingericht wordt als opslagruimte. Doordat intern een nieuwe verbinding wordt gemaakt met het stalgebouw, wordt de overdekte stapmolen rechtstreeks bereikbaar vanuit de stallen.
- De huidige bedrijfswoning ten oosten van het stalgebouw wordt geschikt gemaakt en intern verbouwd tot kantoorruimte.
- In de uiterste noordoosthoek van het bouwvlak komt een rijhal van $25 \times 50 \text{ m}$. Tegen de zuidgevel van de hal wordt een guesthouse aangebouwd, zodanig dat vanuit de vide en eetzaal zicht wordt geboden op de activiteiten in de rijhal.
- Haaks op en westelijk van de rijhal wordt een lange opstal geplaatst, bedoeld voor de opslag van uiteenlopende zaken.
- Tenslotte wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd in de noordwesthoek van het bouwvlak, met uitzicht op de grote vijver in het parkbos van De Kruishorst.

5.6.1. Rijhal en guesthouse



5.6.2. Opslag



5.7. Toelichting plankaart schaal 1:1000

5.7.1. Verhardingen

Erfontsluiting, erf en tuinpaden: elementverharding

- Betonstraatsteen, bruin/grijs genuanceerd (21x10,5x8 cm)
- Totale oppervlakte 3120 m²
- Legverband: keperverband
- Parkeervakken: elleboogverband met een enkele rij witte klinkers als aanduiding van de vakken

Pad door de weilanden: halfverharding

- 30 cm grof zand vermengd met schoon puin
- Breedte van het pad: 3,5 m
- Totale oppervlakte: 1125 m²

Ondergrond springweide en langeercirkel

- terrein waterpas uitvlakken
- aanleg drainage op sloot
- onderlaag: 3 cm grove korrel zand
- toplaag: 17 cm fijnkorrelig, donkerkleurig zand vermengd met geovezel
- geen verlichting

5.7.2. Beplantingsschema

Beukenhagen (laag) op het erf en ter hoogte van het doorzicht vanaf de Brinkweg over het zuidelijk parkbos

- Eindhoogte: 0,8 m, breedte: 1 m
- Totale lengte van de hagen: 164 m
- Plantafstand: 6 st/m¹, verschoven verband in 3 rijen, 20 cm tussen de rijen
- Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 60-80 (2+1) inheems
- Totaal: 948 stuks Fagus sylvatica, gewone beuk

Beukenhagen (hoog) langs de Brinkweg, toegangsweg en erf

- Eindhoogte: 1,3 m, breedte: 1 m
- Totale lengte van de hagen: 585 m
- Plantafstand: 6 st/m¹, verschoven verband in 3 rijen, 20 cm tussen de rijen
- Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 (2+1) inheems
- Totaal: 3510 stuks Fagus sylvatica, gewone beuk
- Aan de weilandzijde een (tijdelijk) donkerkleurig lint ter bescherming tegen vraat. Daarbij kan voor de bevestiging gebruik worden gemaakt van aanwezige hekpalen van het op te heffen hekwerk.

Blokhagen van beuk, rondom langeercirkel (opp. 190 m²) en naast mestopslag (opp. 10 m²)

- Eindhoogte: 1,3 m
- Totale oppervlakte van de hagen: 200 m²
- Plantafstand: 5 st/m², driehoeksverband in 3 rijen
- Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 (2+1) inheems
- Totaal: 1000 stuks Fagus sylvatica, gewone beuk

Meidoornhagen rondom springweide en op perceelsgrenzen weilanden

- Eindhoogte dwarshagen: 1,3 m, breedte: 1 m.
- Eindhoogte noord-zuid gerichte hagen en singels: groeihoogte sortiment.
- Totale lengte van de hagen: 3106 m
- Plantafstand: 6 st/m1, in 3 rijen, 20 cm tussen de rijen
- Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 (2+1) inheems
- Totaal: 18636 stuks Crataegus monogyna, eenstijlige meidoorn
- Aan de weilandzijde een (tijdelijk) donkerkleurig lint ter bescherming tegen vraat. Daarbij kan voor de bevestiging gebruik worden gemaakt van aanwezige hekpalen van het op te heffen hekwerk.

Struiklaag aanvullen met meidoorn in bestaande houtsingels (met als kenmerkende beplanting wilg, populier en meidoorn)

- Eindhoogte struiklaag: 1,3 m, breedte: 3 m
- Totale lengte van de singels: 1255 m
- 20% van de totale oppervlakte (3765 m2) aanvullen: ±750 m2
- Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 (2+1) inheems, 1 st/m2
- Totaal: 750 stuks Crataegus monogyna, eenstijlige meidoorn
- Aan de weilandzijde een (tijdelijk) donkerkleurig lint ter bescherming tegen vraat. Daarbij kan voor de bevestiging gebruik worden gemaakt van aanwezige hekpalen van het op te heffen hekwerk.

Solitaire boom op het erf naast de langeercirkel

- Plantlocatie: 3 m. vanuit beide buitenkanten van de blokhaag
- Aesculus hippocastanum, witte paardenkastanje
- Leveringskwaliteit plantmateriaal: boom met kluit, 20-25 cm stamomtrek
- Bevestiging met een boompaal en boomband

6. HAALBAARHEID

6.1. Geluid

Dit plan maakt met de realisatie van de nieuwe rijhal en de guesthouse met bed & breakfast geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Het aantal gehinderden neemt daarmee niet toe.

6.2. Bodem

Door De Klinker Milieu Adviesbureau is een bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 Asbest uitgevoerd (zie bijlage 1). Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie.

Gehele terrein (verkennend)

Uit het verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het bovengrondmengmonster BG1 is licht verontreinigd met kwik en minerale olie;
- het bovengrondmengmonster BG2 is licht verontreinigd met kwik;
- in het bovengrondmengmonster BG3 geen verontreiniging is aangetroffen;
- de ondergrondenmonsters OG1 en OG2 zijn licht verontreinigd met kwik;
- de grondwatermonsters zijn licht verontreinigd met barium.

De grond op de locatie is op basis van het minerale olie gehalte in BG1 niet vrij toepasbaar. Met de gemeente zal worden afgestemd hoe met deze grond zal worden omgegaan in het kader van voorgenomen bouwplannen. Behalve bij BG1 voldoet de bovengrond aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Gehele terrein (asbest)

Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat er geen verhoogd gehalte aan asbest in de proefgaten is aangetroffen. Uit de analyseresultaten van de asbestmonsters kan geconcludeerd worden dat deze geen verhoogd asbestgehalte bevatten.

Een nader onderzoek asbest is niet noodzakelijk.

Algemeen

Nader onderzoek is op basis van de onderzoeksresultaten niet noodzakelijk. Bij het vrijkomen van de grond met verhoogde concentraties minerale olie is deze niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. Ten behoeve van de verwerking van deze grond wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

6.3. Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer is een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer gaat over luchtkwaliteitseisen. Uit de Wet milieubeheer volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien (onder andere) de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Wanneer in een concreet geval een beroep wordt gedaan op de “niet in betekenende mate-regel”, zal aan de hand van een luchtkwaliteitonderzoek moeten worden aangetoond dat de 1%-norm niet wordt overschreden. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven voor een aantal categorieën activiteiten waarvoor de 1%-norm in algemene zin is gefixeerd en geconcretiseerd. Zo wordt de bouw van maximaal netto 500 woningen (bij één ontsluitingsweg) dan wel van 1.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verdeling van het verkeer) per definitie aangemerkt als een niet in betekenende mate-activiteit.

Het voornemen boerderij en bed & breakfast Brinkweg 3 maakt naast een verruiming van de agrarische functie naar paardenhouderij ook een bed & breakfast mogelijk. Het gaat in dit geval om een verwaarloosbare toename. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.4. Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Op basis van de provinciale risicokaart zijn in de omgeving van de voorgestane ontwikkeling geen qua externe veiligheid relevante inrichtingen aanwezig.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. In onderhavig plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen welke onder de noemer "vervoer gevaarlijke stoffen" vallen. Op basis van de provinciale risicokaart lopen in en nabij de projectlocatie geen routes van gevaarlijke stoffen.

Het plan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Het plan ligt niet binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen (wegen, vaarwegen, spoorwegen), waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

6.5. Milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De nieuwe boerderij heeft als hoofdfunctie paardenhouderij, naast paarden worden ook zoogkoeien en schapen gehouden. Vanuit de richtlijnen voor bedrijven en milieuzonering geldt een grootste afstand van 100 meter voor het fokken en houden van rundvee. In figuur 8 is aangegeven dat er geen bebouwing binnen 100 m van het agrarisch bouwperceel is gesitueerd. Het voorgenomen gebruik van de locatie beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet ten opzichte van de huidige situatie.



Cirkel 100 meter rond de boerderij

6.6. Archeologie

In het gebied zijn verschillende ingrepen voorzien die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor archeologische resten.

Bouwen

In april 2010 is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek had gedeeltelijk betrekking op het huidige plangebied. Van het huidige plangebied is alleen het gebied onderzocht dat het bestaande agrarisch bouwperceel omvat (het gebied rondom de bestaande boerderij en stallen).

Uit het bureauonderzoek kwam naar voren dat de archeologische verwachting van het plangebied laag tot middelhoog is voor alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum.

De conclusie uit het inventariserend veldonderzoek luidde dat voor zover de bodem binnen het gebied niet sterk vergraven is, zijn er (restanten van) beekeerdgronden aangetroffen. Het plangebied ligt historisch gezien in het Rheder Broek, een natte laagte langs de IJssel. Door de ligging in het Broek, hetgeen zich uit in de aanwezigheid van restanten van beekeerdgronden, zal het plangebied in het verleden geen prettige vestigingsplek zijn geweest en dus een lage archeologische trefkans hebben. Hiernaast hebben op het boerenerf in het verleden op een vrij grote schaal graafwerkzaamheden plaatsgevonden. Het archeologisch niveau is hierbij waarschijnlijk sterk aangetast. Er werd geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Aanleggen van hagen

Inmiddels heeft de gemeente Rheden haar beleid ten aanzien van archeologie geactualiseerd. In 2012 is het rapport 'Archeologie in de gemeente Rheden, actualisatie archeologische kaarten' verschenen. Op basis hiervan heeft de gemeente een paraplu-bestemmingsplan gemaakt. Dit 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen' is op 15 april 2014 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

Met dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen omtrent archeologie uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied komen te vervallen. Het gebied ten zuiden van de Brinkweg heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' gekregen. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd met een lage archeologische verwachting. Aan de uiterste zuidrand is een strook van 10 meter ter weerszijde van de bestaande sloot bestemd als 'Waarde – Archeologie 1'. Deze strook heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde.

In deze bestemmingen is bepaald dat geen omgevingsvergunning noodzakelijk is indien voor de werkzaamheden niet dieper wordt gegraven dan 30 centimeter en de oppervlakte niet groter is dan:

- 2.500 m² in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' en
- 100 m² in de bestemming 'Waarde – Archeologie 1'

Voor het planten van de hagen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' worden sleuven gegraven met een diepte van ca. 25 cm. De breedte van de sleuven bedragen ca. 50 cm. De totale lengte van de meidoornhagen bedraagt 3.106 m¹. De totale oppervlakte bedraagt daarmee 1.553 m².

Aan de zuidzijde wordt een verbreding van de hagen voorgestaan ter weerszijden van het bestaande bosje. Deze hagen liggen binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Het gaat daarbij om een lengte van 48 respectievelijk 136 meter. De totale lengte van de singels bedraagt 184 meter. Er behoeft aan de voorzijde (= noordzijde) te worden geplant als natuurlijke afrastering voor de paarden. De singels hebben een eindbreedte 3 meter. De voorzijde heeft een breedte van 1,5 meter. De oppervlakte waarin wordt bijgeplant is 184 x 1,5 meter = 276 m². Uitgaan van 20% van de oppervlakte bijplanten (zoals algemeen voor de singels genoemd) levert derhalve 55,2 m² bij te planten. Het bijplanten vindt plaats met klein plantgoed zodat we niet dieper dan 25 cm hoeven te graven. Bovendien worden bij de uitvoering plantgaten gemaakte en wordt niet de hele strook omgespit. De te vergraven oppervlakte wordt hiermee nog kleiner en daarmee ook de mogelijke versterking van archeologische waardevolle elementen.

Hiermee blijft de uitvoering van de hagen onder de gestelde grenzen in de respectievelijke bestemmingen en kan worden afgezien van archeologisch onderzoek en behoeft tevens geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Springweide

Ten behoeve van de springweide zullen geen ingrepen in de bodem worden gedaan. Ten behoeve van de aanleg wordt het bestaande weiland vlak gemaakt (waterpas). Hierop zal een donkerkleurige zandbodem worden aangebracht van 17 cm. Middels op het bestaande maaiveld geplaatste betonbanden wordt het zand op de plaats gehouden. Hiermee blijft ook de uitvoering van de springweide onder de gestelde grenzen en kan worden afgezien van archeologisch onderzoek en behoeft tevens geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

6.7. Natuurwaarden

ecologie

Voor de ecologische aspecten is een apart onderzoek uitgevoerd. Dit is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

passende beoordeling

De boerderij ligt op ongeveer 340 meter van het Natura 2000 gebied Uiterwaarden IJssel, op ongeveer 800 meter van het Natura 2000-gebied Veluwe en op ongeveer 6.680 meter van het Natura 2000-gebied Gelderse Poort.

De eigenaar heeft op 26 februari 2013 een aanvraag ingediend voor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. De aanvraag is getoetst aan de beleidsregels Stikstof en Natura 2000-Gelderland. In deze beleidsregels is bepaald dat een vergunning kan worden verleend indien de geldende drempelwaarden niet worden overschreden. Voor de gebieden Uiterwaarden IJssel en Gelderse Poort is de drempelwaarde 1% van de kritische depositiewaarde van de stikstofgevoelige habitattypen. Voor de Veluwe is de drempelwaarde 0,5% van de kritische depositiewaarde van de stikstofgevoelige habitattypen.

De mogelijk schadelijke effecten op de instandhoudingsdoelstellingen worden in deze procedure uitsluitend veroorzaakt door stikstofdepositie. Uit het vergelijken van de berekening met de drempelwaarden is gebleken dat de totale stikstofdepositie van de gewenste veebezetting niet tot gevolg heeft dat de drempelwaarden worden overschreden. De aanvraag valt daarmee binnen het beleidskader. Een dergelijke toename is vanwege de dalende achtergronddepositie en de afoming van 70% op de in te trekken milieuvergunningen of meldingen, welke in de salderingsbank worden opgenomen, marginaal. Een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen is in deze situatie op voorhand uitgesloten.

Een en ander heeft ertoe geleid dat de Gedeputeerde Staten op 17 juli 2013 een vergunning op grond Van de Natuurbeschermingswet 1998 hebben verleend voor de paardenhouderij.

6.8. Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en waterlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door het schone hemelwater (regen) dat op verhardingen valt, zoals bijvoorbeeld de wegen en daken, niet aan te sluiten op -of af te koppelen van- de riolering voor huishoudelijk afvalwater.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterthema's voor het bestemmingsplan relevant zijn. Na de tabel volgt een toelichting op de relevante aspecten.

waterhuishoudkundig aspect	relevant	omschrijving	
1	Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de IJssel. De beleidslijn Grote Rivieren is niet aan de orde.
2	Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	Er is een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m ² dat loost op oppervlaktewater. In het plangebied bevinden zich geen natte

			en laag gelegen gebieden, beekdalen en/of overstromingsvlaktes.
3	Riolering	Ja	Voorkomen dient te worden dat schoon regenwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-afvoeren).
4	Watervoorziening	Nee	Het plan ligt niet in een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Het plangebied ligt niet in een regionaal waterbergingsgebied.
5	Volksgezondheid	Nee	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten.
6	Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond.
7	Grondwateroverlast	Nee	In het plangebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
8	Oppervlaktewater-kwaliteit	Ja	In de omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig.
9	Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plan ligt niet in een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning of een infiltratiegebied voor (kwelafhankelijk) natuurgebied.
10	Verdroging	Nee	Het plangebied bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren. In de omgeving is geen gebied aangemerkt als (gering) verdroogd.
11	Natte natuur	Nee	Het plangebied bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren. Het plangebied grenst niet aan een gebied met kwelafhankelijke land- en waternatuur.
12	Inrichting en beheer	Ja	Binnen het plangebied bevindt zich een hoofdwatgang in het beheer van het waterschap Rijn en IJssel. Het betreft geen HEN of SED-watgang.

ad 2 wateroverlast

De toename van het verhard oppervlak bedraagt ca. 1665 m². Het oppervlaktewater wordt opgevangen in de bestaande sloten en zal geen wateroverlast bezorgen.

Ad 3 Riolerig

Bij nieuwe ontwikkelingen moet met hemelwater worden omgegaan overeenkomstig de provinciale beslisboom hemelwater (waarbij de volgorde vasthouden, bergen, afvoeren wordt gehanteerd). Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dient van elkaar gescheiden te blijven. Het is niet toegestaan grondwater af te voeren via het (gemengde) riool.

De wijze van afvoer van het hemelwater is hierboven beschreven. Ten aanzien van het afvalwater vindt er geen verandering plaats.

Ad 8 en 12 Oppervlaktewaterkwaliteit

Vervuilsbronnen moeten voorkómen worden. Als voorkómen niet mogelijk is, dan het vuile water gescheiden houden van het schone water (trits: schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Het hemelwater van het plan wordt geloosd op de aanwezige sloten. De sloten binnen het plangebied zijn in het Provinciale Waterplan zijn niet aangemerkt als HEN of SED-watgangen. Er gelden geen bijzondere voorwaarden.