

LANDGOED MIDDACHTEN

VISIE OP OUD-
MIDDACHTEN EN
OMGEVING

Startnotitie

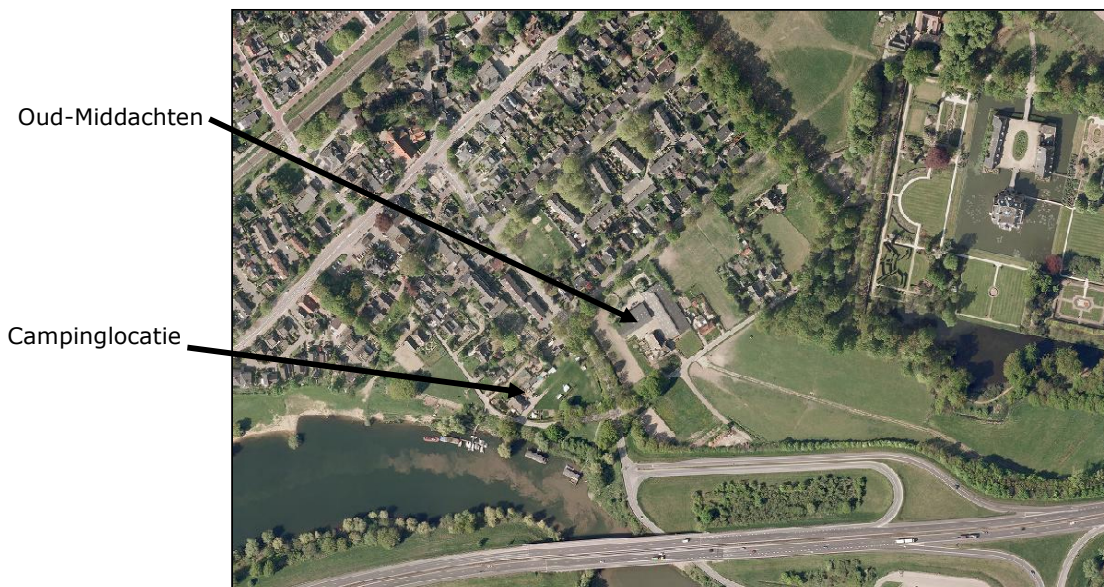


Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
2	Te bereiken doelstellingen	5
3	Politieke en beleidsmatige randvoorwaarden	6
4	Juridische randvoorwaarden/het wettelijk kader	11
5	Procedure	12
6	Financiële paragraaf	13
	Bijlage	14

1 Aanleiding

Aan de Oversteeg in De Steeg liggen een voormalig agrarisch bedrijf (Oud-Middachten), een aantal woningen en camping De Eikeboom. De gronden zijn in eigendom van Landgoed Middachten. Het voormalig agrarisch bedrijf en de woningen ten oosten van de Van Aldenburglaan zijn een rijksmonument en vallen daarnaast binnen de grenzen van de Beschermd Buitenplaats Landgoed Middachten. Het agrarisch bedrijf is enige jaren geleden gestopt en de verwachting is dat de camping gezien de kleinschalige omvang er met een aantal jaar ook mee zal stoppen. Aangezien Landgoed Middachten voor een belangrijk deel afhankelijk is van de inkomsten van pachters is Landgoed Middachten op zoek naar nieuwe structurele economische dragers voor het landgoed.



Een paar jaar geleden zijn er een paar workshops geweest waarin Landgoed Middachten met medewerking van de provincie Gelderland, het Gelders Genootschap, de Rijksdienst voor Cultuurhistorie en de gemeente een schetsboek heeft opgesteld. Het schetsboek geeft inzicht in de kwaliteiten van de locaties en de mogelijke ontwikkelingsrichtingen. Het schetsboek is de basis geweest van een visie (zie bijlage) die Landgoed Middachten samen met CON en Buro Lubbers heeft opgesteld. In 2009 zijn hierover een aantal gesprekken geweest met ambtenaren van de gemeente.

De visie zoals Landgoed Middachten die nu heeft ingediend voorziet in kleinschalige woningbouw rondom boerderij Oud-Middachten en op de campinglocatie. Daarnaast laat de visie een mogelijke ontwikkelingsrichting zien aan de Steegse Haven en op de campinglocatie met een restaurant, uitbreiding van aanlegsteigers voor recreatievaart, opwaarderen van het strandje en een mogelijk wandelpad om de toegankelijkheid te vergroten.

De kostendragers om de visie uit te kunnen voeren en de structurele financiële bijdrage van de nieuwe economische dragers aan de instandhouding van het monumentale landgoed, zijn gevonden in woningbouw. Deze woningbouw past niet binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Deze notitie is dan ook bedoeld om de uitgangspunten en randvoorwaarden vast te stellen waarbinnen een herontwikkeling van de zuidelijke rand van De Steeg kan plaatsvinden. De focus ligt hierbij op het gebied ten oosten van de Van Aldenburglaan. De campinglocatie zal namelijk niet op korte termijn beschikbaar komen maar pas over 5 – 10 jaar. Het ligt dan voor de hand om wel een visie op het gehele gebied te hebben maar de uitwerking voor de campinglocatie pas in een later stadium ter hand te nemen.

2 Te bereiken doelstellingen

Deze notitie bepaalt de uitgangspunten en randvoorwaarden waarop een ruimtelijke en functionele herontwikkeling van de zuidelijke rand van De Steeg kan plaatsvinden. De visie zoals die in opdracht van Landgoed Middachten en CON door Buro Lubbers is opgesteld vormt hierbij de basis.

Algemene doelstelling

Het faciliteren om te komen tot een structurele economische drager van Landgoed Midachten, waarbij de herontwikkeling en stedenbouwkundige afronding van de zuidelijke kant van De Steeg met een kwalitatief hoogwaardige woningbouw tevens een bijdrage levert aan de entree van De Steeg en de recreatieve mogelijkheden en meer beleefbaar maken van de oevers van de Steegse Haven voor de inwoners van met name De Steeg.

Op basis van deze notitie en de daarin vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden zal door Landgoed Middachten en CON een nadere uitwerking gemaakt worden van de visie met als uiteindelijk doel te komen tot een nieuw bestemmingsplan en uitvoering van de daarin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden.

3 Politieke en beleidsmatige randvoorwaarden

Op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau zijn er diverse beleidsaspecten van belang. In de bijlage bij deze notitie is een samenvatting gegeven van de relevante onderdelen van de verschillende beleidsstukken. In het navolgende komen de kaders en randvoorwaarden aan bod waarbinnen medewerking gegeven kan worden aan de visie (zie bijlage).

Algemene stedenbouwkundige inleiding

Het plangebied van de visie heeft een bijzondere positie met betrekking tot ruimte en beleid. Het betreft hier het gebied ten noorden van de Oversteeg.

In ruimtelijk opzicht kan het plangebied ten noorden van de Oversteeg worden beschouwd als onderdeel van het dorp. De Oversteeg en Smidsallee omvatten samen het grootste deel van het dorp ten zuiden van de Hoofdstraat. Beide straten vormen hierin een natuurlijke en historische begrenzing van het dorpsgebied. Binnen deze omlijsting zijn de dorpsbebouwing en de bebouwing van Landgoed Middachten naar elkaar toegegroeid. Het plangebied maakt weliswaar deel uit van het Landgoed Middachten, maar ruimtelijk wordt niet de Godard van Reedelaan, maar de Oversteeg ervaren als werkelijke grens van het dorp. Ook de bebouwde kom van de Steeg begint ter hoogte van de Oversteeg.

Volgens het woonconcessiebeleid ligt de omgeving van Oud Middachten ook binnen de concessiegrenzen. Het campingterrein valt er buiten. In ruimtelijk opzicht is er echter geen reden om onderscheid te maken tussen het campingterrein en Oud Middachten.

Met uitzondering van het concessiebeleid wordt het plangebied beschouwd als onderdeel van het buitengebied. De ruimtelijke situatie en het beleid komen hierdoor niet helemaal met elkaar overeen. Deze situatie is historisch zo gegroeid en heeft vooral te maken met het plangebied als onderdeel van Landgoed Middachten en de aanwezigheid van Oud Middachten als agrarisch bedrijf. Met het verdwijnen van de agrarische functie en een herontwikkeling naar woningbouw ontstaat de mogelijkheid om het plangebied ook beleidsmatig op te nemen bij de kern de Steeg. Het concessiebeleid kan beschouwd worden als een eerste stap om ruimte en beleid beter op elkaar af te stemmen.

Feit blijft wel dat het hier gaat om een bijzondere situatie. De Oversteeg is geen reguliere grens van een dorp dat zondermeer volgebouwd kan worden. Het is onderdeel van één van de ruimtelijke dragers van Landgoed Middachten en is gaandeweg steeds meer deel uit gaan maken van het dorp de Steeg. Het landelijke en landgoedkarakter is van essentieel belang voor de identiteit van het dorp. De restricties uit het huidige beleid (EHS-verweving, Waardevol landschap, woningbouwcontour) dwingen om de invulling van het gebied zeer zorgvuldig vorm te geven. Het zou echter een gemiste kans zijn dat als gevolg van het huidige beleid de ontwikkeling van de entree van de Steeg en de recreatieve waarde van de IJsseloever niet van de grond kan komen.

Visie Landgoed Middachten

Het plan van CON- en Lubbers geeft een goed beeld van de nieuwe invulling van het plangebied. Er is gekeken naar de plek zelf en de positie van het plangebied in de omgeving. De aandacht is daarbij vooral uitgegaan naar het plangebied als onderdeel van Landgoed Middachten en de locatie als entree van het dorp. Het plan bestaat in hoofdzaak uit nieuwe woningbouw die op een landschappelijke wijze is ingepast in de omgeving. Er is nadrukkelijk niet gekozen voor het volbouwen van het plangebied. Hierdoor is een plan ontstaan dat past in de schaal van de Steeg en aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving. Het grondgebonden karakter versterkt het dorpse bebouwingsbeeld. Door de nieuwe bebouwing achter de bestaande bebouwing te situeren kunnen de vrije doorzichten worden behouden. Hierdoor blijft de huidige open kwaliteit zoveel mogelijk in tact. De inpassing van bebouwing door middel van hagen en het ontbreken van trottoirs en stoepranden versterkt de groene informele sfeer.

De Oversteeg krijgt een aantrekkelijk en herkenbaar karakter door de aanvulling van de oorspronkelijke laanbeplanting. Het doorgaande karakter van de Oversteeg wordt hierdoor weer versterkt. Ook de zuidelijke entree van het dorp krijgt een duidelijk gezicht. In plaats van hoge hagen wordt nieuwe bebouwing zichtbaar vanaf de weg en geeft de nieuwe beplanting een vriendelijker en uitnodigender beeld. Passend bij het karakter van De Steeg. Het plan heeft door de doorzichten en omkaderde percelen een eigen karakter en geeft de Steeg een herkenbare uitstraling aan de zijde van de snelweg. Geen standaard afronding van het dorp, maar een verkaveling die voortkomt uit de historie van landgoed Middachten en de Steeg zelf.

Conclusie

Met het plan kan de gewenste kwaliteitsslag gemaakt worden voor de zuidelijke rand van de Steeg. Het plan vormt een goede basis voor een verdere uitwerking. Wel dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

Algemeen

- woningbouwontwikkeling moet een wezenlijk aantoonbare financiële bijdrage leveren aan de instandhouding van Landgoed Middachten;
- woningbouwontwikkeling dient een heldere ruimtelijke en stedenbouwkundige afronding van de zuidelijke zijde van de kern De Steeg te vormen en vormt een overgangsgebied tussen de kern en het landelijk gebied;
- woningbouwontwikkeling moet passen binnen de beleidskaders voor de EHS-verweving, Waardevol landschap en Nationaal Landschap, zoals gesteld in de provinciale structuurvisie;
- het is mogelijk om af te wijken van de woningdifferentiatie van 50% goedkoop-50% duur om daarmee meer middelduur en duur mogelijk te maken. Hiervan kan alleen sprake zijn indien:
 - aantoonbaar is dat hiermee extra investeringen gedaan kunnen worden in het kader van de instandhouding van Landgoed Middachten;

- aantoonbaar een meerwaarde ontstaat voor bewoners van De Steeg omdat met een woningbouwontwikkeling meer recreatiemogelijkheden ontstaan voor deze bewoners;
 - er voor de nieuwbouw en inrichting van het te ontwikkelen gebied een hoge architectonische en landschappelijke kwaliteit wordt nagestreefd en gerealiseerd;
- woningbouwontwikkeling dient een aantoonbare bijdrage te leveren aan het toegankelijker en beleefbaarder maken van de oevers van de Steegse Haven;
- vanwege ruimtelijk effect open ruimtes niet voorzien van hagen, wel kunnen b.v. hoogstamfruitbomen in de open ruimtes indien deze de doorzichten niet belemmeren;
- qua bebouwing wordt gestreefd naar hedendaagse kwalitatief hoogwaardige architectuur aansluitend op de historische bebouwingsvormen en waarbij op het erf achter boerderij Oud-Middachten gedacht wordt aan een soort schuren;
- de aanleg van een laan langs de Oversteeg t/m de boerderij op de camping is uitgangspunt.

Locatie Oud Middachten

- vanwege het extensief te bebouwen karakter mogen er maximaal 8 grondgebonden woningen komen op het gedeelte van het plangebied ten oosten van de Van Aldenburglaan, waarvan maximaal 5 woningen op het achterterrein van boerderij Oud-Middachten en maximaal 3 woningen achter de bestaande bebouwing van de Oversteeg;
- de vorm, de bouwhoogte en het volume van de nieuwe woningen op het achtererf van boerderij Oud Middachten dient ondergeschikt te zijn aan de monumentale boerderij, de overige nieuwe woningen dienen aansluiting te zoeken met de bestaande monumentale bebouwing aan de Oversteeg;
- boerderij Oud Middachten kan een woonbestemming krijgen waarbij een beroep-aan-huis en het hobbymatig houden van wat vee (b.v. in de Deel) tot de mogelijkheden hoort;
- bij bebouwing op het achtererf van boerderij Oud-Middachten is het principe van een boerenerf-karakteristiek met maximaal 3 bebouwingsclusters uitgangspunt;
- open doorzichten tussen de kern en het landelijk gebied behouden en hier een duidelijke agrarische functie aan toekennen;
- doordat de boerderij de agrarische functie verliest dient het weiland ten zuiden van de Oversteeg meegenomen te worden in een nadere landschappelijke uitwerking (o.a. aandacht voor bestaande verhardingen en paardenbak);
- bestemmingsplanwijziging naar woningbouw gaat gepaard met de sloop van alle niet-monumentale voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Locatie Camping

- op de campinglocatie zijn vanwege het extensief te bebouwen karakter en de aansluiting met het gebied rondom Oud Middachten maximaal 4 nieuw te bouwen woningen mogelijk;

- de campinglocatie dient een duidelijke relatie te hebben richting de Steegse Haven en aan te sluiten op de bebouwingskarakteristiek van de nieuwbouw in het gebied rondom boerderij Oud-Middachten;
- de boerderij op de campinglocatie leent zich gezien de monumentale status en de locatie aan het water ook voor een bijzondere functie (zoals het voorgestelde restaurant).

Aanvullende analyse IJsseloever

De Aanvullende analyse IJsseloever is nog globaal en schetsmatig. Aangezien begeleidende tekst ontbreekt, is niet overal even duidelijk wat met een bepaald beeld wordt bedoeld. Ook is niet overal duidelijk wat met de elementen uit de analyse is gedaan in het schetsontwerp.

De studie voor de IJsseloever is ontstaan vanuit de wens om iets te doen met de potenties van de IJsseloever voor de Steeg. Op dit moment is de IJsseloever beperkt bereikbaar en beleefbaar vanuit het dorp. De herontwikkeling van het campingterrein en het terrein rondom Middachten biedt een goede aanleiding om ook de IJsseloever aan te pakken. Uit de bijeenkomst met de overleggroep (Landgoed Middachten, CON, bureau Lubbers, vertegenwoordiging dorpswerkgroep de Steeg, gemeente) kwam naar voren dat er behoefte is om de aanpak van de IJsseloever niet te beperken tot het deel grenzend aan het campingterrein, maar een groter gebied te onderzoeken. Op die manier kan de mogelijkheid gecreëerd worden om het ervaren van de IJssel niet te beperken tot één plek, maar om de beleving van de IJssel onderdeel uit te laten maken van de dorpsstructuur van De Steeg. In het plan wordt voorgesteld om de zone langs de IJssel toegankelijk te maken en een (wandel)route langs de IJssel aan te leggen (vanaf de van Aldenburglaan richting Rheden), die aansluit op de bestaande paden en wegen. Het eigendom van Landgoed Middachten reikt tot aan Jachthaven de Engel en biedt hiervoor goede mogelijkheden. Hiermee wordt enerzijds de IJssel nadrukkelijker betrokken bij het Landgoed Middachten, maar anderzijds krijgt de IJssel vooral (recreatieve) waarde voor de bewoners van het dorp zelf en toeristen die de Steeg bezoeken. Naast een recreatieve route wordt gedacht aan o.a. het opwaarderen van de steiger voor de recreatievaart en een strandje langs de IJssel, de aanleg van een uitkijksteiger en het situeren van een theehuis of paviljoen nabij de steiger voor de recreatievaart. De IJsseloever kan zo een nieuwe voorzijde van de Steeg worden in zicht en gebruik.

Conclusie

De aanvullende analyse moet vooral worden gezien als een eerste aanzet voor de inrichting van het gebied en een inventarisatie van elementen die daarbij een rol spelen. De analyse biedt echter een goede aanzet voor een verdere uitwerking. De volgende randvoorwaarden zijn daarbij van belang:

- de ontwikkeling van een toegankelijker en meer beleefbare oever en eventuele recreatieve voorzieningen, mag niet ten koste gaan van de 2 bestemde ligplaatsen voor woonboten. Indien er voor de gedoogde derde ligplaats voor een woonboot een andere voorziening/gebruik in de visie wordt voorgestaan, dan zal Landgoed Middachten, in samenspraak met

de betreffende bewoners, hiervoor ook een reële oplossingsrichting aandragen;

- een horecafunctie maakt de oever aantrekkelijk als verblijfs- en ontmoetingsplek. Van belang is dat deze functie kleinschalig is en vooral gericht is op voet- en fietsverkeer. Een grote verkeersaantrekkende functie past niet op deze plek. Bij de inrichting zal echter wel rekening moeten worden gehouden met een zekere parkeerbehoefte. Ook de zichtbaarheid vanaf de entree (Havikerwaard/Van Aldenburglaan) dient gewaarborgd te zijn.
- de mogelijkheden voor horeca in de Steeg zijn niet onbegrensd. Uitgangspunt is dat deze functies elkaar versterken en niet wegconcurreren. Er zal een afweging gemaakt moeten worden welke type horeca op welke plek het beste tot z'n recht komt;
- uitgangspunt voor het ontwerp is contact met de rivier. Bij de aanpak van de IJsseloever draait het dan ook vooral om openheid, zichtlijnen, zichtbaarheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid van de oever en het water (geen verborgen elementen);
- een formele en stedelijke inrichting met kades en verharding past niet op deze plek. Gestreeft dient te worden naar een zo natuurlijk mogelijke inrichting, met veel groen, geleidelijke overgangen en openheid. Denk aan steigers en groene oevers. De referentiebeelden op pagina 30 van de visie Landgoed Middachten geven een natuurlijk en aantrekkelijk beeld van een mogelijk nieuwe inrichting van de IJsseloever.
- nieuwe paden zijn doorlopend en sluiten aan op bestaande wegen en paden. Om de link met landgoed Middachten te versterken kan gedacht kan worden aan een recreatief pad vanaf kasteel Middachten, langs de IJsseloever richting Hoofdstraat.
- om het verhaal voor de zuidelijke rand van de Steeg compleet te maken is het wenselijk om ook in een nadere uitwerking aandacht te besteden aan het gebied tussen de Oversteeg en het snelwegviaduct. Het gebruik en de inrichting van deze plek is medebepalend voor de beleving en het gebruik van de dorpsrand.

4 Juridische randvoorwaarden/het wettelijk kader

Om te komen tot een herontwikkeling van het gebied is het noodzakelijk om het bestemmingsplan Landelijk Gebied te wijzigen. Er zal voor het gedeelte rondom boerderij Oud-Mddachten een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Voor het gedeelte van de camping zal in een latere fase een bestemmingsplan worden opgesteld, zodra meer zicht is op sluiting van de camping en een nadere uitwerking van deze notitie voor het gebied is gemaakt. De gemeenteraad zal een nieuw bestemmingsplan uiteindelijk moeten vaststellen. De Wet ruimtelijke ordening vormt hierbij de leidraad.

Om een bestemmingsplan op te kunnen stellen is er diverse wet- en regelgeving van toepassing. Hierdoor is het noodzakelijk om b.v. onderzoek te doen naar de natuur- en landschapswaarden, archeologie, geluid, bodem, geohydrologie, etc. Ook vormen de provinciale structuurvisie (voorheen streekplan) en de Monumentenwet een belangrijk kader. Dit is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. In een overeenkomst zal hiervoor een en ander worden vastgelegd. Het kan zijn dat uit deze onderzoeken en kaders beperkingen ten aanzien van bepaalde onderdelen van de ontwikkeling voortvloeien.

Daarnaast ligt de campinglocatie buiten de woningbouwcontour zoals de gemeente dat met de Stadsregio heeft vastgelegd. Omdat ten tijde van de vaststelling van de woningbouwcontour nog geen sprake was van een mogelijke herontwikkeling van de campinglocatie naar woningbouw is de campinglocatie buiten de woningbouwcontour gehouden. Nu een eventuele herontwikkeling van het zuidelijke deel van de Steeg voor kleinschalige woningbouw ruimtelijk logisch lijkt, is het noodzakelijk om een wijziging van de woningbouwcontour aan te vragen bij de daartoe bevoegde organen, de Stadsregio en de provincie. Dit zal echter pas in een later stadium aan de orde zijn om dat dit gebied nog geen onderdeel gaat uitmaken van de aankomende en nu gevraagde bestemmingsplanwijziging.

5 Procedure

Het plan voor de herontwikkeling verkeert momenteel nog in de initiatieffase. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over deze notitie zal een verdere uitwerking moeten worden gemaakt door Landgoed Middachten. Dit zal in overleg gaan met ambtenaren van de gemeente en b.v. bewoners van de Steeg zoals met de Belangenvereniging De Steeg en Havikerwaard.

Indien de uitwerking van de visie zodanig is dat voldoende helder is dat voldaan kan worden aan de in deze notitie gestelde voorwaarden zal het college een besluit nemen over het vervolg. Ook zal de uitwerking ter informatie gepresenteerd worden aan de gemeenteraad.

Het vervolg bestaat uit de start van de voorbereidingen voor de bestemmingsplanprocedure. Noodzakelijke onderzoeken zullen moeten worden gedaan en diverse overleggen met b.v. andere overheidsorganen zullen moeten plaatsvinden. Indien hieruit geen onoverkomelijke belemmeringen volgen en nog steeds voldaan kan worden aan de gestelde randvoorwaarden, dan zal een voorontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en voor vooroverleg met diverse instanties worden toegestuurd. Daarna volgen de fases waarin het ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld en ter inzage wordt gelegd en uiteindelijk de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Het is voor bewoners, Landgoed Middachten en de gemeente van belang dat het plan op draagvlak kan rekenen. Om dat te bereiken zal in nader overleg met Landgoed Middachten tot procesafspraken worden gekomen.

6 Financiële paragraaf

Aan de visieontwikkeling en de uitvoering daarvan door middel van b.v. het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen zijn geen extra kosten voor de gemeente voorzien. De benodigde ambtelijke capaciteit zal binnen de regulier beschikbare uren moeten worden gevonden. Daarnaast zijn aan de bestemmingsplanprocedure en de benodigde vergunningen, zoals een bouwvergunning, leges verbonden. De leges zullen verhaald worden op de initiatiefnemer. Uitgangspunt is dat alle kosten die niet gedekt kunnen worden uit een regulier budget voor rekening zijn voor de initiatiefnemer.

Bijlage

Beleid

De volgende beleidstukken en visies hebben betrekking op het plangebied:

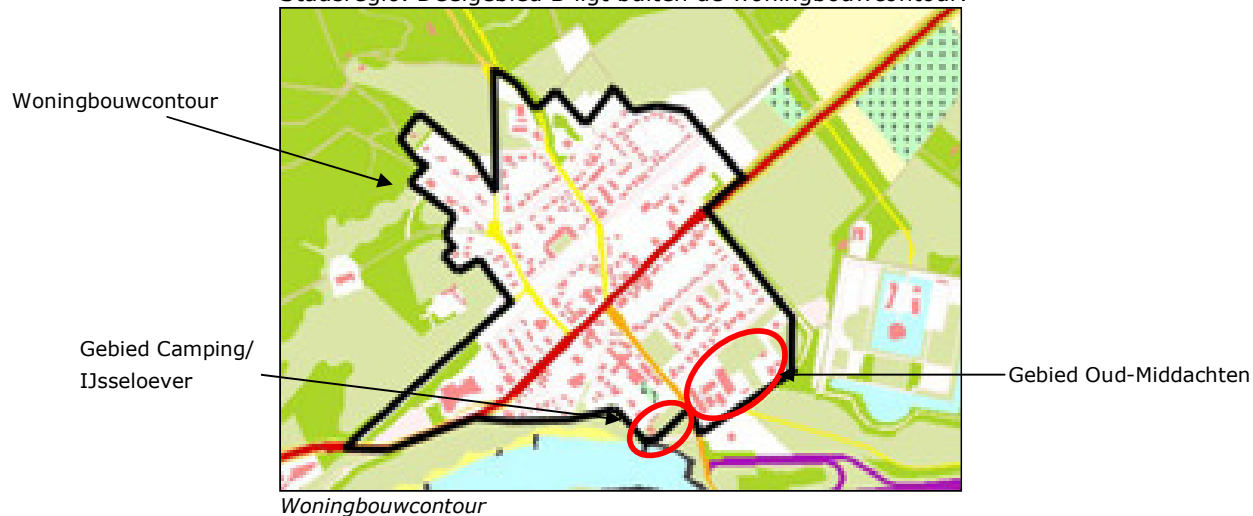
- Structuurvisie Gelderland
- LOP
- Bestemmingsplan Landelijk gebied
- Beeldkwaliteitsplan
- Structuurvisie 2006
- Woonvisie
- Visie op Steeg (geen beleid)
- Beschermde Buitenplaats
- Woonconcessiebeleid

Het plangebied kan wat betreft beleid onderverdeeld worden in twee gebieden:

A: Het terrein rond Oud Middachten ten oosten van de van Aldenburglaan.

B: Het terrein van de camping en de IJsseloever ten westen van de van Aldenburglaan.

Deelgebied A ligt binnen de woningbouwcontour zoals aangegeven door de Stadsregio. Deelgebied B ligt buiten de woningbouwcontour.



Streekplan Gelderland

Funcieveranderingsbeleid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten de woningbouwcontour geldt het funcieveranderingenbeleid van de provincie. Deelgebied A ligt binnen de woningbouwcontour en daarvoor geldt het funcieveranderingenbeleid niet. Voor deelgebied B geldt dit beleid wel omdat het buiten de woningbouwcontour ligt. Nu ligt het in de intentie om een verlegging van de woningbouwcontour aan te vragen waardoor de locatie binnen de woningbouwcontour komt te liggen. Mocht de woningbouwcontour om welke reden dan ook niet verlegd kunnen worden dan kan dat een ernstige beperking van

de bouwmogelijkheden betekenen. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn om de randvoorwaarden voor het plan te herzien.

Waardevol landschap en EHS

Het gehele plangebied ligt binnen het Waardevol Landschap IJsseluitwaarden zuid. Deelgebied A ligt eveneens binnen EHS verweving.

Deelgebied A

Als onderdeel van de EHS geldt voor deelgebied A (Oud Middachten) het "nee, tenzij-regime". Als onderdeel van het waardevol gebied geldt voor deelgebied A (Oud Middachten) eveneens het 'nee, tenzij'-regime vanwege de samenloop met de EHS.

Dit houdt in dat bestemmingswijzigingen niet mogelijk zijn als daarmee wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

In de EHS-verweving kan regulier agrarisch gebruik worden voortgezet en zijn ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan het realiseren van de EHS.

Van belang is te onderzoeken of woningbouw op deze plek de kernkwaliteiten van het waardevol landschap en de ecologische hoofdstructuur wel of niet significant aan zal tasten.

Met name met betrekking tot dit deelgebied is het raadzaam om in het begin van de planvorming de plannen met de provincie te bespreken. Uit een eerste verkennend gesprek met ambtenaren van de provincie is gebleken dat er mogelijkheden zijn voor woningbouw maar dat dit een nadere motivatie noodzakelijk is om tot een afgewogen oordeel te kunnen komen.

Deelgebied B

Voor deelgebied B (campingterrein en IJsseloever) geldt het "ja, mits-regime"; activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, (echter geen grootschalige verstedelijking). In het plan is geen sprake van grootschalige verstedelijking.

In de verdere uitwerking zal rekening moeten worden gehouden met de kernkwaliteiten van het gebied. Het intensiever bebouwen van de campinglocatie en de invulling van de IJsseloever zal moeten worden verantwoord t.a.v. de kernkwaliteiten. Ook is, zoals hierboven is aangegeven, een verlegging van de woningbouwcontour nodig.

Gemeentelijk beleid

LOP

De doelstellingen in het LOP zijn gericht op de functies landbouw, natuur en recreatie. Met de herontwikkeling van het plangebied is het lastig om het gebied ten noorden van de Oversteeg nog te beschouwen als buitengebied. In de open ruimten tussen de dorpen zijn geen nieuwe bouwlocaties wenselijk met uitzondering van zoeklocaties uit de structuurvisie. De gebieden binnen de concessiegrenzen kunnen in dit geval als bestaande potentiële bouwlocaties worden aangemerkt. Het campingterrein valt daar echter buiten. Het gedeeltelijk bebouwen van het campingterrein heeft daarentegen slechts geringe invloed op de ervaring van open ruimte tussen de dorpen.

Vanwege de landelijke insteek en de groene inpassing van bebouwing met hagen in de visie voldoet het plan wel grotendeels aan de doelstellingen die in het LOP worden genoemd zoals:

- Behoud kleinschalige en afwissellende karakter
- Aansluiten bij korrelgrootte, ritme en maatvoering van het landelijke gebied
- Behoud en bescherming van cultuurhistorische waarden (landgoedkarakter)
- Uitbouwen recreatieve aspect bij landgoederen.
- Behoud waardevolle zichtlijnen
- verkeer mag niet onevenredig toenemen.

Het behoud van de open ruimte tussen de dorpen is hier in principe niet in het geding. Het plan draagt bij aan het versterken van de eigen identiteit van de afzonderlijke dorpen.

Wat betreft de IJsseloever krijgt het water een nadrukkelijke betekenis voor recreatie en wonen aan de zuidrand van de Steeg. In het plan zal verder aandacht besteedt moeten worden aan een gerichte inrichting, goed beheer en mogelijkheden voor natuur.

Bestemmingsplan Landelijk gebied

- In het bestemmingsplan heeft in deelgebied A Oud-Middachten een agrarische bestemming evenals de weidegronden daaromheen. De woningen hebben een woonbestemming. In deelgebied B heeft de campinglocatie een recreatieve bestemming en de IJsseloever een agrarische bestemming en een groenbestemming. Deze bestemmingen zijn voor het overgrote deel niet toereikend om de visie te verwezenlijken.
- De nieuwe ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied. Via een wijzigingsbevoegdheid is functieverandering mogelijk. Deze regeling is gezien het bouwprogramma en de hoeveelheid te slopen m² niet toereikend.
- In de huidige situatie ligt in het gebied tussen de Oversteeg en het snelwegviaduct nog de mogelijkheid voor bebouwing van een agrarisch bedrijf. Dit zal moeten komen te vervallen indien nieuwe woningbouw in het plangebied plaatsvindt.

Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied

Het plangebied valt binnen het deelgebied "Uiterwaarden van de IJssel"

- Beplanting langs kavelgrenzen behouden, m.n. in noordelijke deel
- Openheid richting rivier behouden
- Compacte erfinrichting, een ontsluiting per erf
- Erfbeplanting inpassen in bestaande beplantingsstructuren
- Erfafscheiding in de vorm van hagen
- Sparen bestaande waardevolle erfbeplanting
- Aanleg recreatieve paden bij herontwikkeling gebieden
- Kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing
- Bij bedrijfsbeëindiging en omvorming van een agrarische bestemming tot een woonbestemming bebouwing clusteren tot grotere eenheden, waardoor de karakteristiek van woongebouw met bedrijfsgebouwen behouden blijft.

De voorgestelde inrichting sluit grotendeels aan bij het beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied.

Structuurvisie 2006

Het plangebied staat niet aangegeven als zoeklocatie of uitbreidingslocatie. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen gezien worden als versterking van de woonomgeving met landschap als uitgangspunt. Het plan biedt ook een kans om de gewenste accentuering van de entree van De Steeg vorm te geven. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in een mogelijkheid om de exploitatie van Landgoed Middachten te waarborgen.

Woonvisie

Onderstaand volgen een aantal onderdelen van de woonvisie die weergegeven welk kader vanuit de woonvisie geldt voor de herontwikkeling bij Oud-Middachten en de campinglocatie.

- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een stevig accent gelegd op het toevoegen van middeldure woningen.
- Voor wat betreft de kleinere kernen, waaronder De Steeg, wordt voorts nog opgemerkt: Indien er zich mogelijkheden voor nieuwbouw voordoen, is het uitgangspunt dat de nieuwbouwlocatie zodanig benut wordt dat het een bijdrage levert aan het in stand houden van de sociale structuur en leefbaarheid van de kern.
- Het belang van betaalbare woningbouw wordt onderkend, maar het is de vraag in hoeverre de huidige differentiatie van 50/50 aansluit bij de mogelijkheden en behoeften in de gemeente Rheden. De praktijk heeft namelijk uitgewezen dat het realiseren van 50% betaalbaar op binnenstedelijke locaties niet altijd mogelijk is. Bovendien heeft het toepassen van de norm vooral geleid tot betaalbare en duurdere woningen, terwijl meer differentiatie in de prijsklassen daartussen beter aansluit bij de bestaande woningvoorraad en -behoeften. Een derde aspect dat in dit verband tot nu toe soms onderbelicht is gebleven, is de woonlastenbenadering. In de differentiatieafpraak 50/50 telt alleen de koop- en huurprijs, terwijl de hoogte van de totale woonlasten voor bewoners belangrijker is bij de vraag of een woning betaalbaar is.
 - Haalbaarheid van 50/50 gezien in relatie tot locatie-mogelijkheden, differentiatiebehoefte en totale woonlasten.

Overige plannen

Visie op Steeg

Het plan *Visie op Steeg* is opgesteld door de bewoners van De Steeg en is geen door de gemeente vastgesteld beleid. Het plan van Landgoed Middachten en CON sluit grotendeels aan bij *Visie op Steeg*. Er wordt ingespeeld op de wens voor:

- Nieuwbouw in de vorm van kleinschalige laagbouw terrein Oud Middachten e.o.
- Versterken entreegebied door middel van bebouwing
- Zicht op de IJssel
- Route langs de IJssel
- Laanbeplanting langs de Oversteeg
- Horecavoorziening

Er kan nog gezocht worden naar mogelijkheden voor sociale, maatschappelijke en/of zorgvoorzieningen.

Beschermde buitenplaats

Op basis van de Monumentenwet 1988 is de historische buitenplaats Middachten aangewezen als beschermd monument en heeft daarmee een status als rijksmonument. De waardering als historische buitenplaats zit hem o.a. in de gaafheid van het 17^e eeuws bewaarde hoofdgebouw en de ouderdom van de buitenplaats in combinatie met de compleetheid en gaafheid. De grens van de historische buitenplaats ligt net voor de Van Aldenburglaan. Oud-Middachten maakt dus deel uit van de historische buitenplaats. Op grond van de Monumentenwet 1988 is tzt een monumentenvergunning noodzakelijk.

In het Centaal Overleg Middachten (COM) is de visie van Middachten reeds besproken. In het COM zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

Wat betreft de architectuur:

- Nieuwbouw bij boerderijen moet streekgebonden zijn en wel passen in de ordening (moet dus wel ondergeschikt aan kasteel blijven en in harmonie met Oud Middachten);
- Nieuwe huizen mogen moderner zijn, maar moeten qua architectuur wel in relatie staan met de oude bebouwing;
- Gedacht zou moeten worden aan het idee van een erf;
- Er moet gewerkt worden met kwalitatief hoogwaardige architectuur

Wat betreft de functies:

- Achter Oud-Middachten zouden woningen kunnen komen;
- In/bij Oud Middachten zou een mengfunctie kunnen komen (theehuis, informatiepunt voor bezoekers, kleine winkel met streekgebonden producten, VVV, bank)
- Niet té veel openbare functies in verband met de verkeersaantrekkende werking;
- Auto's moeten zoveel mogelijk uit het zicht gehouden kunnen worden.

Het nu voorliggend plan komt overeen de hierboven aangegeven uitgangspunten. Alhoewel er nog geen duidelijkheid is ten aanzien van bouwen goothoogten lijken de referentiebeelden de juiste insteek te geven. Vanuit monumentenzorg wordt positief gekeken naar dit initiatief.

Woningbouwcontour

In 2004 heeft de Provincie Gelderland het systeem van woningbouwcontingenten verlaten. In de Stadsregio Arnhem Nijmegen is daarvoor het concessiebeleid in de plaats gekomen. Met het concessiebeleid zijn de lokale mogelijkheden voor het invullen van de woningbouwopgave verruimd; er is geen beperking meer voor het aantal woningen. Wel geldt dat een gemeente in principe alleen woningen mag nieuwbouwen binnen de woningbouwcontouren. Daarbuiten geldt de nieuwbouw van woningen kan in het kader van b.v. functieverandering van agrarische bedrijven naar woningen.

Velp | Rheden | De Steeg | Eliecom
Dieren | Spankeren | Laag-Soeren

Gemeentehuis Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg | postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg | **T** (026) 49 76 911 | **F** (026) 49 76 518 | **E** gemeente@rheden.nl
www.rheden.nl | Postbanknr. 82 97 87 t.n.v. gem. Rheden, De Steeg | geopend van ma. t/m do. van 08.30 - 17.00 uur en op vr. 08.30 - 12.30 uur