



Bestemmingsplan met pdf-bestanden

Dit document maakt onderdeel uit van een (ouder) bestemmingsplan dat op internet (alleen) als pdf beschikbaar is.

Op het grondgebied van de gemeente Rheden zijn verschillende bestemmingsplannen geldend. Sinds 2010 worden bestemmingsplannen digitaal vastgesteld en zijn digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Sommige van de geldende gemeentelijke bestemmingsplannen zijn nog vóór die tijd vastgesteld. Dit zijn de zogenaamd analoge (papieren) bestemmingplannen.

Ook die bestemmingsplannen zijn digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit raadpleegbaar via 'Regels op de Kaart' op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Bestemming(en) alleen zichtbaar in de pdf-bestanden

De bestemmingen van locaties zijn in analoge bestemmingsplannen niet direct zichtbaar door op een bepaalde locatie te klikken. De bestemming van een bepaalde locatie is wel te vinden op de plankaart in het pdf bestand.

Let op! Het gebied waar het bestemmingsplan van kracht is, kan gewijzigd zijn!

Na de vaststelling van het analoge bestemmingsplan kan voor een of meer delen van het gebied een nieuw digitaal bestemmingsplan (of later: omgevingsplan) zijn vastgesteld. Het nieuwe (digitale) plan vervangt dan op dat onderdeel het analoge plan. Dit is helaas niet te zien op de analoge plankaart of te lezen in de voorschriften van de pdf.

Het pdf-bestand van de plankaart van het papieren bestemmingsplan is hierop **niet** (/niet altijd) aangepast. Raadpleeg in ieder geval www.ruimtelijkeplannen.nl om voor een bepaalde locatie te bepalen of er een later vastgesteld digitaal bestemmingsplan geldt. Of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, raadpleeg het omgevingsplan op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Het pdf-bestand kan ook slechts een selectie/uitreksel van het bestemmingsplan zijn

De weergave van het analoge plan in het pdf-bestand is soms aangepast. Bijvoorbeeld bij omvangrijke plannen door delen weg te laten die niet meer in werking zijn.

Het papieren exemplaar is leidend bij dit bestemmingsplan

Het pdf-bestand is samen met andere pdf-bestanden op deze website slechts een weergave van het bestemmingsplan zoals dat in papieren vorm is vastgesteld. Het vastgestelde papieren bestemmingsplan kunt u bij de gemeente inzien. Belangrijk om te weten is dat dit papieren bestemmingsplan het geldende plan is, dus niet het pdf-bestand.

Bij eventuele verschillen of onduidelijkheden met de pdf-bestanden is het papieren plan, zoals dat bij de gemeente ter inzage ligt, leidend: dat bepaalt welke bestemmingsregels waar gelden. Aan het pdf-bestand kunnen daarom ook geen rechten worden ontleend.

Inhoud van de Toelichting en beschrijving van het bestemmingsplan
"Buitengebied 1975"

blz.

Par. 1	Gebiedsomschrijving en geldende bestemmingen	1
Par. 2	Uitgangspunten	2
Par. 3	Beschrijving van het plan	9
Par. 4	Slotopmerkingen	17

Bijlagen:

nr. 1	Overzicht van de natuurgebieden (voormalige meldings- gebieden)	19/20
nr. 2	Overzichtskaart van de natuurgebieden (alsvoren)	
nr. 3	Inventarisatiekaart van de grondgebieden	
nr. 4	Overzicht oppervlakte en gebruik grondgebied per 1-1-'75	

Toelichting bij en beschrijving van het bestemmingsplan
"Buitengebied 1975".

Par. 1

Gebiedsomschrijving en geldende bestemmingen.

omvang van het
plan.

Het bestemmingsplan, aangegeven op de tekening code 74 bladen A t/m D, volgt in grote lijnen de begrenzing van het thans nog geldende "uitbreidingsplan in hoofdzaak der gemeente Rheden" en omvat globaal gesteld, het gehele gebied van de gemeente met uitzondering van de gronden welke behoren tot de dorpsbebouwing van Velp, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren en Laag-Soeren. Voorts zijn de gronden welke in de naaste toekomst in de buurtschap Worth Rheden voor dorpsbebouwing zullen worden aangewend en gebieden rond de manege Midden Heuven, ten noorden van het dorp Rheden en bij de buurtschap Worth Rheden ten westen van de Lentse Steeg buiten het plan gelaten. Voor de beide laatstgenoemde gebieden zijn afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld of in voorbereiding, omdat deze door het karakter van de aanwezige bebouwing en de verscheidenheid ~~er~~ van moeilijk in dit bestemmingsplan zijn onder te brengen.

gemeentelijke
planologische
maatregelen.

Zoals reeds is vermeld zijn de bovenbedoelde gronden praktisch alle gelegen in het thans nog geldende "uitbreidingsplan in hoofdzaak der gemeente Rheden" dat, behoudens enkele nadien vastgestelde kleinere wijzigingen, bij raadsbesluiten d.d. 30 november 1951, nr. 2a en d.d. 15 maart 1954, nr. 16a werd vastgesteld.

In dit plan werden aan de onbebouwde cultuurgronden in hoofdzaak agrarische bestemmingen gegeven, terwijl het beboste gebied en het open natuurgebied bestemd werden tot "Bos en heide". Terreinen voor vakantiecentra, kampeerterreinen, landgoederen, steenfabrieken e.d. werden in dat plan dienovereenkomstig bestemd.

streekplan.

In het streekplan "Rijn en IJssel", vastgesteld op 25 februari 1970, wordt het overgrote deel van het plangebied aangeduid als "landschapsreservaat", "agrarisch gebied van landschappelijke waarde" en "beschermde landschap". Een ander (kleiner) gebied kent de aanduiding "agrarisch gebied". Woongebieden, recreatiecentra en industrieterreinen zijn daarin met overeenkomstige aanduidingen aangegeven.

voormalig meldingsgebied.

Een zeer groot gedeelte van de hiervoor bedoelde gronden behoorde tot de zogenaamde beschermde natuurgebieden, waarop de meldingsplicht ingevolge artikel 29 van de, inmiddels vervallen, Wet houdende voorlopige regeling inzake het Nationaal Plan en de streekplannen van toepassing was (zie ook bijlage 1 en 2).

voorbereidingsbesluiten.

In verband met het feit dat deze meldingsplicht met ingang van 1 augustus 1970 is komen te vervallen, is voor deze beschermde natuurgebieden een voorbereidingsbesluit ex artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld (raadsbesluit d.d. 30 juni 1970, nr. 7, gevolgd door gelijkkluidende raadsbesluiten d.d. 25 mei 1971 nr. 9 en 30 mei 1972, nr. 4, terwijl het besluit van 28 mei 1973 nr. 6 gevolgd door het gelijkkluidende besluit van 23 april 1974, nr. 6, het gehele thans aan de orde zijnde gebied omvat.

het sportpark "Beekhuizen", dat in het onderhavige plan is opgenomen, op grond van het feit, dat dit gebied ook reeds opgenomen was in het voormalige uitbreidingsplan in hoofdzaak.

Par. 3

Beschrijving van het plan.

Bij het geven van de bestemmingen en de begrenzingen daarvan is in hoofdzaak gebruik gemaakt van een advies van de Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting in Gelderland, (voorheen Staatsbosbeheer), waarin een voorstel werd gedaan voor een hoofdindeling van het plangebied.

bos en natuur-
gebieden.

Op grond hiervan wordt de bestemming "Bos" gegeven aan de aaneengesloten bossen met overwegend naalddhout. De bestemming "Natuurgebied" geldt voor de gedeelten die begroeid zijn met heide en in dit milieu voorkomende andere plantensoorten, de soortenrijke loofhoutbossen op de meer vruchtbare gronden, de oude parkbossen, rivierlopen en watergangen. Uit het vorenstaande blijkt, dat de in het plangebied aanwezige sprengen, beken, bosvijvers, waterpartijen bij kastelen en oude rivierlopen niet bestemd zijn tot "Water", doch de bestemming hebben gekregen overeenkomstig de omliggende gronden. Aangezien deze elementen het karakter van het omringende landschap in sterke mate bepalen en van grote landschappelijke waarde zijn, zullen deze als zodanig in stand moeten worden gehouden en een gelijke bescherming dienen te verkrijgen. In het renvooi op de plankaart zijn deze elementen nader met een symbool aangeduid.

Door uitgebreide gebruiksvoorschriften en een regeling waarbij voor een aantal activiteiten een aanlegvergunning wordt geëist wordt aan de onder beide bestemmingen vallende natuurgebieden een redelijke bescherming gegeven. Hierbij wordt er op gewezen dat de wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening niet voor alle vraagstukken een oplossing kan bieden. Gedacht wordt hierbij o.a. de instandhouding van de gebieden door een juist onderhoud en beheer, aspecten waarvoor in een bestemmingsplan geen aanwijzingen kunnen worden gegeven.

agrarische
gronden.

Het agrarische deel van het plangebied wordt onderscheiden in "Agrarisch gebied A" (grond van landschappelijke waarde), in "Agrarisch gebied B" (grond van grote landschappelijke waarde) en in "Agrarisch gebied C" (grond van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde, waarop geen bebouwing is toegestaan).

Bij de begrenzing en de landschappelijke waardering van deze bestemmingen is eveneens in hoofdlijnen het advies gevolgd van de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, met dien verstande, dat de gronden behorende tot het voormalige meldingsgebied "Middachten" in de Havikerwaard onder dezelfde bestemming zijn gebracht als die van de Beimerwaard en de Fraterwaard, aangezien de gronden in de Havikerwaard eveneens van grote landschappelijke waarde moeten worden geacht. Deze gronden zijn derhalve eveneens bestemd tot "Agrarisch gebied B". Tevens heeft de lijst van natuurgebieden waarvoor de meldingsplicht gold, op grond van de Wet inzake het Nationale Plan en Streekplannen, tot richtlijn gediend.

Tot "Agrarisch gebied A" zijn bestemd de nog vrij jonge ontginningsgronden, gelegen in het Soerense Broek, waaraan de landschappelijke waarde evenwel niet kan worden ontzegd. De agrarische belangen dienen hier evenwel te prevaleren. Tot "Agrarisch gebied B" zijn bestemd die oude hoeve-, heggen- en uiterwaardenlandschappen, waaraan op grond daarvan een grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde moet worden toegekend. Het grootste deel van deze gronden behoorde reeds tot de z.g. beschermde natuurgebieden, waarop de meldingsplicht van toepassing was. (zie bijlagen 1, 2 en 3). Voorts heeft het streekplan Rijn en IJssel hier tot richtlijn gediend.

De tot "Agrarisch gebied C" bestemde gronden, waren in het voormalige uitbreidingsplan in hoofdzaak ook reeds bestemd voor agrarische doeleinden waarop geen bebouwing was toegestaan. Ook deze gronden behoorden veelal tot de beschermde natuurgebieden. De betrokken gronden liggen voor het overgrote deel direct tegen de bestemming "Natuurgebied" of "Bos" aan of vormen daarmee één geheel en betreffen meestal de oudste cultuurgronden in de gemeente. Als zodanig en mede uit natuurwetenschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt dient aan deze gronden grote waarde te worden toegekend. Omdat deze gronden veelal de aanzet, dan wel de overgang vormen tot de waardevolle natuurgebieden, dienen deze gronden, tot behoud van het fraaie uitzicht op die natuurgebieden, vrij van bebouwing te blijven en bij voorkeur in de huidige staat gehandhaafd te worden.

volkstuinen.

Uit een onderzoek is gebleken, dat in het plangebied te weten aan de Berg en Heideweg en ten oosten van de Gasthuislaan te Velp, ten noorden en oosten van het dorp De Steeg en ten westen van de Oostlaan te Dieren enkele delen van agrarische gronden als z.g. volkstuin worden gebruikt.

Omdat dit gebruik een agrarisch karakter heeft, doch door zijn nevenverschijnselen, zoals het stichten van kleine gebouwtjes voor berging van gereedschappen e.d., nogal afwijkt van het normale agrarische gebruik, is bij de bestemming "Agrarisch gebied A" een bepaling opgenomen, dat dergelijk gebruik is toegestaan en dat dit gebruik bij de bestemmingen "Agrarisch gebied B" en C" alleen daar is toegestaan, waar dit ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaat. Voor de gebieden bestemd tot "Agrarisch gebied A en B" is het bouwen van een berging voor gereedschappen met vrijstelling mogelijk. Waar dit gebruik bestaat in gebieden met de bestemming "Agrarisch gebied C" is het bouwen van een bergplaats niet mogelijk, omdat binnen die bestemming geen enkele bebouwing is toegestaan.

agrarische
bouwpercelen.

Overeenkomstig de richtlijnen van Gedeputeerde Staten van Gelderland is met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden van de tot "Agrarisch gebied A en B" bestemde gronden gekozen voor het systeem van agrarische bouwpercelen, voor de bestaande agrarische bedrijven, voorzover deze reeel zijn te achten. Dit systeem houdt in, dat, behoudens enkele uitzonderingen, de bebouwing dient te worden geconcentreerd binnen die bouwpercelen. Met betrekking tot de andere bestemmingen, die bebouwing toelaten, wordt dit geregeld met z.g. bebouwingsgrenzen. Voor het eventueel vestigen van nieuwe agrarische bedrijven is een regeling getroffen, die het mogelijk maakt met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, nieuwe bouwpercelen te projecteren in het plangebied.

Met betrekking tot de plaats, de omvang en de vorm van de bestaande bouwpercelen is in hoofdzaak afgegaan op de adviezen van het Landbouwschap. Bij het bepalen van de grootte en vorm is uitgegaan van de situering der bebouwing met het oog op het uitzicht vanuit het woonhuis, de overheersende windrichting, alsmede elementen die de bebouwing binnen het bouwperceel kunnen bepalen. In het algemeen is uitgegaan van een oppervlakte van 1 ha per bouwperceel.

Met dit nieuwe systeem wordt voorkomen, dat een versnippering van het landschap plaats vindt, omdat willekeurige vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in dit plan niet meer mogelijk zal zijn, hetgeen wel het geval was in het voormalige uitbreidingsplan in hoofdzaak.

Gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving is, op basis van de landschappelijke waardering, het vereiste van een aanlegvergunning opgenomen. De normale agrarische bedrijfsvoering wordt door deze regeling niet belemmerd. Teneinde het heggen-landschap en de houtwallen in de waarden langs de IJssel te beschermen, is voor het vellen of rooien, anders dan bij wijze van verzorging, van o.a. deze soort beplanting de eis van een aanlegvergunning opgenomen.

In het renvooi op de plankaart worden deze heggen en houtwallen, die zo karakteristiek zijn voor het landschap en bovendien van grote ecologische waarde, nader aangeduid.

veredelings-
landbouw
(bio-industrie)

In het "Agrarisch gebied B" en "Agrarisch gebied C", het gebied van grote landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde, is het gebruik van de grond voor pluimveefokkerijen en -mesterijen, varkensfokkerijen en -mesterijen en kalvermesterijen en -fokkerijen in zoverre toegestaan dat er sprake blijft van het normale gemengde agrarische bedrijf, dat functioneel aan de grond gebonden is. Daarbij dient te worden opgemerkt, dat in het tot "Agrarisch gebied C" bestemde gebied geen bebouwing mag worden gesticht. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1 van de voorschriften is er eerst sprake van een agrarisch veredelingsbedrijf, indien de bedrijfsvoering uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken en/of mesten van kalveren, varkens en pluimvee, hoofdzakelijk ten behoeve van de vleesconsumptie. Gekoppeld aan een lengtemaat van 40 m voor de bedrijfsgebouwen wordt hiermede voorkomen, dat in deze gebieden de z.g. mammoetbedrijven ontstaan. De voor deze bedrijven in het algemeen gebruikelijke concentraties van grote bedrijfsgebouwen en de schaal er van, zijn in dit kwetsbare gebied niet aanvaardbaar. Ter bescherming van de hiervoor vermelde waarden en ter voorkoming van de aantasting van het landschapsschoon zal het beleid er op gericht dienen te zijn dat de bestaande veredelingsproduktie nauwlettend in het oog wordt gehouden en eventuele uitbreiding ervan kritisch zal worden gezien en geval voor geval zal moeten worden beoordeeld of er sprake is van een bedrijfsvoering die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op de veredelingsproduktie.

Het vorenstaande is in de voorschriften tot uitdrukking gebracht in de redactie van het bestemmingsvoorschrift en de begripsbepalingen. Voor de ontwikkelingen van het normale agrarisch bedrijf is binnen de bouwpercelen voldoende ruimte gelaten.

In dit verband wordt voorts nog gewezen op:

1. de bepaling dat een gebruik van de grond op zodanige wijze dat het landschap in aanmerkelijke mate wordt ontsierd, niet in overeenstemming is met de bestemming, op grond waarvan in noodzakelijke gevallen een beplanting rond het bedrijf geëist kan worden;
2. de wenselijkheid van erfbeplanting waarvoor een rijks-subsidieregeling getroffen is.

De bestemmingsregeling omvat voorts aanwijzingen omtrent de bij het bedrijf behorende bebouwing en omtrent al dan niet toegestaan gebruik van de grond.

Voor een tweede woning, de zogenaamde agrarische nevenwoning, op het bouwperceel en voor enkele agrarische bedrijfsgebouwen van beperkte omvang buiten het bouwperceel is een vrijstellingsregeling opgenomen. De praktijk heeft de noodzaak aangetoond vrijstelling te kunnen verlenen voor schuilgelegenheden voor paarden en vee, niet zijnde agrarische bedrijfsbebouwing buiten de bouwpercelen, aangezien in toenemende mate wordt overgegaan tot de aanschaf door niet-agrariërs van paarden, pony's of schapen. Om deze dieren enige beschutting tegen weer en wind te geven wordt deze vrijstellingsbevoegdheid noodzakelijk geacht. Het welstandsaspect zal hierbij echter een belangrijke rol dienen te spelen, teneinde aantasting van het buitengebied te voorkomen.

In het "Agrarisch gebied B" is voor het verlenen van vrijstellingen voor deze gebouwen de voorafgaande verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist. De voorafgaande goedkeuring van Gedeputeerde Staten is eveneens vereist, op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wanneer ingevolge een verzoek een nieuw bouwperceel zou moeten worden geprojecteerd in beide bestemmingen "Agrarisch gebied A en B", echter eerst nadat belanghebbenden de gelegenheid is geboden tegen deze nadere uitwerking dan wel een wijziging van het plan bezwaar te maken. Voor vrijkomende agrarische woonbebouwing is in de overgangsregeling in artikel 51, overeenkomstig de aanwijzingen van Gedeputeerde Staten, een vrijstelling voor wijziging in landelijke woonbebouwing opgenomen.

Op deze materie wordt hierna teruggekomen.

Voor een in het buitengebied aanwezige nertsenfokkerij is in het Soerense broek de bestemming Pelsdierenfokkerij opgenomen, hetgeen inhoudt dat deze bedrijven elders in het plangebied niet mogen worden gesticht.

recreatie.

De te treffen voorzieningen op recreatief gebied, waarvan in paragraaf 2 werd gesproken, vragen in verband met de planning, de financiering en het beheer een zorgvuldige belangenafweging en daardoor een zodanig lange periode van voorbereiding, dat van het opnemen van concrete vestigingsplaatsen voor deze voorzieningen vooralsnog is afgezien. De bedoelde voorbereidingen verkeren hiervoor nog in een te pril stadium. In verband hiermede is ook afgezien van de oorspronkelijke gedachte om in de voorschriften een vrijstellingsregeling op te nemen die het treffen van bepaalde recreatieve voorzieningen mogelijk zou maken. Zoals hiervoor in par. 2 reeds is vermeld zal hiervoor t.z.t. zonodig een wijziging van het plan aanhangig moeten worden gemaakt of kan voor eenvoudige voorzieningen het instituut van de aanlegvergunning mogelijkheden bieden. Voor een aantal reeds aanwezige voorzieningen op recreatief gebied zijn voorschriften opgenomen. Hiertoe behoren de bestemmingen Sport- en recreatieterrein voor het sportcomplex Beekhuizen nabij Velp, Bezoekerscentrum voor het complex "De Heurne" van de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland nabij Rheden, Kampeercentrum voor de camping nabij het landgoed "Heuven" bij Rheden, het complex zomerhuisjes van de Holland-Amerikalijn op het terrein "De veertig bunder" bij Laag Soeren en de huisjes van de Rotterdamse Ontspannings Vereniging aan de Priesnitzlaan te Laag Soeren, Kampeercentrum A voor de camping "De Jutberg" te Laag Soeren, Kampeercentrum B voor de camping "Boszicht" te Laag Soeren en Caravan- en recreatieterrein voor de bosweiden nabij hotel Beekhuizen bij Velp. Bij de Algemene voorschriften omtrent ander gebruik (artikel 9) is een bepaling opgenomen, die het zogenaamde kamperen bij de boer mogelijk kan maken. De ontwikkelingen op dit gebied worden afgewacht.

bedrijven
(niet agrarisch)

Voor de in het plangebied aanwezige niet-agrarische bedrijven zijn adequate bestemmingen opgenomen. Ook hier is een aantal aanwijzingen gegeven omtrent de bebouwing en het al dan niet toegestaan gebruik van de grond. De bebouwingspercentages zijn per bedrijf afgestemd op het aanwezige gebouwenbestand en laten nog enige uitbreiding toe.

woonbebouwing.

De in het buitengebied aanwezige, niet direct aan enige bedrijfsvorm gebonden woonbebouwing kan onderscheiden worden in:

- a. de historische kastelen;
- b. de landhuizen, gericht op het beheer van de bij dat landhuis behorende en tot "Natuurgebied" of tot "Bos" bestemde gronden, met een vrij omvangrijke oppervlakte;
- c. de overige woonbebouwing (landelijke woonbebouwing).

Onder de onder a. genoemde bebouwing vallen de kastelen Biljoen te Velp, Middachten te De Steeg en De Gelderse Toren te Spankeren.

Tot rubriek b. behoren de landhuizen Bredenenk en Dordtwijk nabij Velp, de Kruishorst in Worth Rheden, het woonhuis "Snippendaal" te Rheden, de Bockhorst in Spankeren, en het Leihuis, de Hindenberg en de Langenberg nabij Laag Soeren. Eerstgenoemde groep heeft de bestemming Kastelen verkregen, de tweede groep is bestemd tot Landhuizen.

/ Le Paradou

overgangsrecht,
t.a.v. bouwwerken
in strijd met het
plan.

De onder rubriek c. genoemde categorie gebouwen vervult, gezien in het licht van het bestemmingsplan, geen andere directe functie in het buitengebied dan die van woonhuis voor een burger - niet agrariër. Veelal zijn dit in goede staat verkerende villa's en kleinere woningen, zowel van hout als van steen gebouwd, die ten dele in een groep bij Laag Soeren bijeen, en ten dele verspreid in het gebied liggen. Bij de beoordeling van de opnemings van deze panden is uitgegaan van het huidige permanente gebruik en de bouwkundige kwaliteit, het één en ander gebaseerd op de circulaire van Gedeputeerde Staten inzake de sanerende werking van bestemmingsplannen voor het buitengebied. Overeenkomstig deze circulaire dient deze categorie woningen als "landelijke woonbebouwing" te worden beschouwd, die in feite niet thuis hoort in het plangebied, doch welke als een realiteit moet worden aanvaard, waarbij echter de uitbreidingsmogelijkheden sterk moeten worden beperkt. Anderzijds kan niet geheel worden voorbijgegaan aan de bestaande "rechten" volgens het vigerende bestemmingsplan, hoewel daaraan uiteraard geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

In artikel 51 (Overgangsrecht betreffende bestaande bouwwerken) is de in-stand-houding van bouwwerken, die in strijd zijn met dit plan nader geregeld. In ditzelfde artikel is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, die opgesteld is aan de hand van de provinciale aanwijzingen en die betrekking heeft op het wijzigen van niet meer als zodanig gebruikte agrarische woonbebouwing in z.g. landelijke woonbebouwing. Wat onder het begrip "landelijke woonbebouwing" wordt verstaan, wordt hierna verder uiteengezet.

In de praktijk hebben zich meermalen meningsverschillen voorgedaan over de vraag of een bepaald gebouw gerekend moet worden tot de categorie "burgerwoningen" of tot de categorie "agrarische bebouwing" in de zin van de thans gebruikelijke overgangsbepalingen. Dit doet zich met name voor t.a.v. de zogenaamde landarbeiderswoningen. Door de wijzigingen in de architectuur en de woonwensen bestaat er vaak geen verschil in karakter meer tussen burgerbouw en agrarische woonbebouwing, die thans wordt opgericht. In verband daarmee en ter voorkoming van bedoelde meningsverschillen, wordt er de voorkeur aan gegeven, dat in dit nieuwe bestemmingsplan de "wegbestemde" burgerwoningen, landarbeiderswoningen en agrarische woonbebouwing in het buitengebied - buiten de agrarische bouwpercelen, waarop de reële agrarische bedrijven zijn gevestigd - worden samengevat onder de benaming "landelijke woonbebouwing".

Daaronder mogen niet worden begrepen agrarische bedrijfsgebouwen, omdat dan het gevaar zou insluipen, dat schuren tot woningen worden verbouwd.

Omdat een bijgebouw voor huishoudelijke doeleinden bij (landelijke) woonbebouwing in het algemeen onmisbaar is, is voor die uitzonderingsgevallen, de mogelijkheid opgenomen daarvoor vrijstelling te verlenen, wanneer een dergelijk gebouw ontbreekt of wanneer het aan vervanging toe is. In het algemeen behoeft een dergelijke ondergeschikte ingreep in het landschap geen inbreuk daarop te maken.

gast- en ver-
pleegcentra.

Deze in het plangebied gelegen centra zijn overeenkomstig het feitelijke gebruik bestemd voor wat de bestaande bebouwing met de direct daarom heen liggende gronden betreft. Door middel van bebouwingsgrenzen is aangegeven op welke plaats de bebouwing moet worden geconcentreerd. De verdere bij die centra behorende onbebouwde eigendommen, zijn in het algemeen overeenkomstig de feitelijke situatie bestemd. De onder deze bestemming vallende centra zijn:
"De Valkenberg" te Rheden, Vakantie-oord "Rhederoord" te De Steeg, "Avegoor" te Ellecom en "Amsterda" te Laag Soeren.

bejaarden-
tehuizen.

In het plangebied komt slechts één specifiek als zodanig aan te merken gebouw voor, t.w. het bejaardentehuis "De Leeuwerik" aan de Badhuislaan te Laag Soeren. Het gebouw met de omliggende grond wordt thans overeenkomstig het feitelijke gebruik bestemd. Ook hier dient de bebouwing geconcentreerd te worden binnen op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

openbare en/of
bijzondere gebou-
wen (nader uit
te werken).

Als zodanig zijn bestemd het op de monumentenlijst voorkomende gebouw met erf, genaamd "Rhederoord" te De Steeg, dat thans dienst doet als internationale school, alsmede het perceel waarop het voormalige jachtslot "Hof te Dieren" heeft bestaan. Omdat omtrent de bestemming en de grootte van de bebouwing thans onvoldoende gegevens bekend zijn is hier gekozen voor een veelzijdige bestemming met een uitwerkplicht op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waardoor tevens de bebouwing in de hand kan worden gehouden. Gebouwd dient te worden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

pension.

De bestemming pensionbedrijf is gelegd op een perceel aan de Badhuislaan te Laag Soeren, dat in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft. Het leggen van deze bestemming berust op een toezegging aan de eigenaar van de grond en is in overleg met de provinciale planologische commissie tot stand gekomen. De bestemming is gebaseerd op een concreet bouwplan en het gebruik van het gebouw en de omliggende grond is gebonden aan stringente gebruiksbepalingen terwijl de bebouwing niet verder mag worden uitgebreid dan het bouwplan aangeeft. Ook hier dient bebouwing plaats te vinden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

verkeer.

De in het plan voorkomende wegen zijn al naar gelang de belangrijkheid en het karakter ervan, in verschillende klassen onderverdeeld. De klasse-indeling is op de kaart met symbolen aangegeven. De inmiddels tot rijksweg 51 aangelegde IJsselweg (rijksweg 48) is tot dat punt in het plan als zodanig bestemd. Omdat de juiste ligging van het nog aan te leggen tracé tussen Ellecom en Spankeren nog niet bekend is, en nog een aantal alternatieve tracé's in studie zijn bij Rijkswaterstaat, is dit deel als geprojecteerde weg in het plan aangegeven, zij het dat daarbij rekening is gehouden met een verschuiving van het tracé ten zuiden van Dieren met ongeveer 100 meter in zuid-oostelijke richting. Omdat deze weg een zeer grote inbreuk maakt op het landschapsschoon heeft Rijkswaterstaat voor het inmiddels gerealiseerde deel van de IJsselweg een beplantingsplan opgesteld dat ten doel heeft de aantasting van het landschap wat te verzachten.

- spoorwegen. De beide in het plan voorkomende spoorlijnen zijn als zodanig bestemd. Voor een goed beheer van deze verbindingen is in de voorschriften een regeling opgenomen die de bouw van de benodigde gebouwtjes en andere constructies mogelijk maakt.
- waterwegen. Voor de scheepvaart is alleen de rivier de IJssel nog van belang. De mogelijkheden voor recreatief gebruik van het Apeldoorn-Dierenskanaal zullen nog nader worden onderzocht. In het plan hebben beide vaarroutes de bestemming "Water gekregen. Omdat omtrent de recreatieve functie van het Apeldoorn-Dierens kanaal nog weinig concreets bekend is, is het opnemen van een op dat doel gerichte bestemming voorshands achterwege gebleven. Het gebruik van het water en de oevers voor recreatieve doeleinden wordt door de thans gelegde bestemming evenwel niet belemmerd.
- benzine-station. Ter voldoening aan een verzoek van Rijkswaterstaat is langs de IJsselweg nabij Velp de mogelijkheid geopend voor de vestiging van een verkoopstation voor motorbrandstoffen. Tevens is daartoe bestemd een bestaand benzinestation aan de Bockhorstweg te Spankeren.
- diverse andere voorzieningen. Een aantal voorzieningen van verschillende aard, die in het verleden onder wisselende omstandigheden hun plaats in het buitengebied hebben gevonden, zijn met daarbij aangepaste bestemmingen in het plan opgenomen. Hiertoe behoren: begraafplaatsen, het waterwingebied Ellecom, een aardgastransportleiding door de gehele gemeente, een deel van een hoogspanningsleiding nabij Velp, en enkele vuilwaterafvoerleidingen. Een opslagterrein voor Rijkswaterstaat nabij de IJsselbrug bij Doesburg is noodzakelijk voor het wegbeheer. Waar de noodzaak voor uitbreiding aanwezig is, is in de mogelijkheid hiertoe voorzien.
- vrijstellingen. In paragraaf 3 van de voorschriften zijn enkele vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Deze hebben ten doel, ondanks het sterk gebonden karakter van het plan, in noodzakelijke gevallen enige soepelheid in het beleid mogelijk te maken. Zo zijn er regelingen opgenomen voor openbare nutsvoorzieningen en voor kleine afwijkingen van het plan op een aantal met name genoemde punten.
- overgangsrecht, t.a.v. bestaand afwijkend gebruik. In artikel 52 van de voorschriften is een overgangsbepaling voor bestaand afwijkend gebruik van grond en bouwwerken opgenomen. Voor reeds in uitvoering zijnde werken, waarvoor volgens dit plan anders een aanlegvergunning zou zijn vereist, is een overgangsregeling getroffen bij de desbetreffende bestemmingsbepalingen.
- agrarisch gebruikte gronden buiten het plan-gebied. De bestemmingen van de agrarisch gebruikte gronden buiten het plan zijn als volgt geregeld. De gronden aan de west- en zuidzijde van Velp, langs de rijkswegen 12 en 48 zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan Velp en hebben daarin een adequate bestemming verkregen. De terreinen in Worth Rheden blijven met de bestemming "Agrarische doeleinden waarop geen bebouwing is toegestaan" opgenomen in het geldende bestemmingsplan Rheden-West. Een onderzoek naar het tijdstip waarop deze voor toekomstige dorpsuitbreiding bestemde gronden de daarvoor geschikte bestemmingen zullen krijgen is gaande, binnen het kader van het structuuronderzoek voor de genele gemeente, dat momenteel gaande is.

Voorts is nog een strook grond aan de oostzijde van het Apeldoorn-Dierens kanaal te Spankeren, die voor agrarische doeleinden in gebruik is en die in het vigerende bestemmingsplan bestemd is tot "industrieterrein", buiten het plan gehouden.

De agrarisch gebruikte gronden op de Schietberg, tussen de Schietbergseweg en de Valkenberg, die met een agrarische bestemming zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan Rheden-West, zijn in afwijking van het voorontwerp, alsnog in dit plan opgenomen. Aan deze gronden is in verband met het bijzondere karakter er van, de bestemming "Agrarisch gebied C" gegeven, zodat daarop geen bebouwing zal mogen plaats vinden, teneinde het huidige karakter te bewaren. Inzake de bebouwing van de overige in het structuurplan Dieren-Spankeren voor dorpsuitbreiding bestemde gronden, wordt eveneens een onderzoek ingesteld. Vooralsnog zijn deze in het onderhavige plan opgenomen met een agrarische bestemming.

Par. 4

economische
uitvoerbaar-
heid.

Slotopmerkingen.

Alhoewel het onderhavige bestemmingsplan omstreeks 90% van de gemeente Rheden beslaat, is het zodanig van opzet en karakter, dat er geen gemeentelijke bemoeiingen op het vlak van grondverwerving, onteigening en uitgifte van bouwterreinen uit voortvloeien ter uitvoering van het plan, zodat er geen kosten- of exploitatie-opzet is gemaakt.

vooroverleg
voorontwerp.

Mede ter voldoening aan het gestelde in de circulaire van het provinciaal bestuur, waarin de werkwijze inzake het vooroverleg is aangegeven, is het eerste ontwerp, in de vorm van een voorontwerp bestemmingsplan, toegezonden aan de volgende instanties, verenigingen en andere instellingen, teneinde in brede kring de meningen omtrent dit voor-ontwerp te kunnen peilen en eventueel het plan aan deze meningen aan te kunnen passen:

- a. de besturen van de ~~aan~~ het plangebied grenzende gemeenten, t.w. Angerlo, Arnhem, Brummen, Doesburg, Rozendaal en Steenderen.
- b. de Griffie van het provinciaal bestuur te Arnhem.
- c. het Economisch Technologisch Instituut te Arnhem.
- d. de Stichting Gelderland voor Maatschappelijk Werk te Arnhem.
- e. de Provinciale Waterstaat te Arnhem.
- f. de Provinciale Landbouwkundige Dienst te Arnhem.
- g. de Provinciale Planologische Dienst te Arnhem.
- h. de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in Gelderland en Overijssel te Deventer.
- i. de Rijkswaterstaat in de provincie Gelderland te Arnhem en te Zutphen.
- j. de Inspectie van de Volkshuisvesting in de provincie Gelderland te Arnhem.
- k. het Staatsbosbeheer (thans de directie voor de Landinrichting) te Arnhem.
- l. de inspectie voor de Arbeidsvoorziening in Gelderland te Arnhem.
- m. het 3e Genie-Commandement te Arnhem.
- n. het Landbouwschap te Arnhem.
- o. de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland te Amsterdam.

- p. de Recreatiegemeenschap Veluwe te Apeldoorn.
- q. het dijkschap Arnhemse en Velpse Broek te Arnhem.
- r. het Polderdistrict Brummen-Voorst te Brummen.
- s. het Inter Gemeentelijk Overlegorgaan Agglomeratie Arnhem (thans Gewest Arnhem) te Arnhem.
- t. de directeur-generaal voor de Energievoorziening van het Ministerie van Economische Zaken te 's-Gravenhage.

Van al deze instanties werden meer of minder uitgebreide reacties op dit voor-ontwerp ontvangen.

Voorts werden diverse andere reacties ontvangen zoals van de Aktiegroep A 7 te Dieren, de Belangengemeenschap "De Steeg/Havikerwaard", de Werkgroep voor Natuurbehoud en Milieubeheer Zuid-oost Veluwe te Velp, van een tiental particulieren en van de directeur van de Vereniging voor Vreemdelingen Verkeer te Arnhem.

Vanwege het grote aantal opmerkingen is er van afgezien al die opmerkingen op deze plaats punt voor punt te behandelen.

Na verwerking van al deze opmerkingen, wat zeer veel tijd geleverd heeft, is overgegaan tot de opstelling van een nieuw ontwerp-plan, dat zowel op het punt van de voorschriften als ten aanzien van de plankaart vrij belangrijk afwijkt van het voor-ontwerp.

Bij brief van 5 maart 1974 werd het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan voor het Buitengebied ter beoordeling aan de Provinciale Planologische Commissie voorgelegd. Het ontwerp-plan werd op 20 mei 1974 behandeld in de openbare vergadering van de sub-commissie Gemeentelijke Plannen. Deze commissie bracht haar advies uit aan het Gemeentebestuur bij brief van 28 juni 1974 (nr. 1970-27).

Behoudens een vrij groot aantal detailopmerkingen werd het ontwerp door deze commissie over het algemeen positief gewaardeerd.

De hiervoor bedoelde opmerkingen zijn zoveel mogelijk in het plan verwerkt.

inspraak.

Ten aanzien van de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan voor het "Buitengebied" wordt opgemerkt, dat een voor-ontwerp voor dat plan in mei 1972 voor belanghebbenden en belangstellenden verkrijgbaar is gesteld en vervolgens in juni 1972 onderwerp is geweest van een bespreking in de openbare vergadering van de Commissie voor Gemeentewerken en Volkshuisvesting. Zoals hiervoor reeds is vermeld is het voorontwerp gelijktijdig om commentaar gezonden aan de hiervoor vermelde instanties en verenigingen. De in eerstvermelde vergadering gemaakte opmerkingen met de zeer vele andere, die schriftelijk zijn binnengekomen, zijn stuk voor stuk beoordeeld. Bij de opstelling van het plan is met deze opmerkingen zoveel mogelijk rekening gehouden.

voorschriften.

Op het plan zijn van toepassing de "Voorschriften Buitengebied 1975", waarin het gehele grondgebruik overeenkomstig de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is geregeld.