



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.



BESTEMMINGSPLAN DALSTEIN EILECOM

Vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 26 september 1989

nr. : 18

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland

d.d.: 2 mei 1990

nr. : R089.34724-RWG/G5207

Dienst Ruimtelijke Ordening

Afdeling Planologie

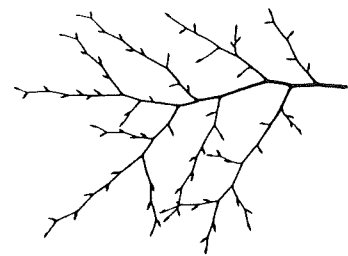
Tekening nr. E9

juli 1988

gew. januari 1989

BESTEMMINGSPLAN DALSTEIN ELLECOM**VOORSCHRIFTEN**

INHOUD	PAGINA
INHOUDSOPGAVE	0.1
TOELICHTING	0.2
GELUIDSRAPPORT	0.7
PARAGRAAF 1: INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	1
Artikel 1: Begripsomschrijvingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	3
PARAGRAAF 2: BESTEMMINGSPLANVOORSCHRIFTEN	4
Artikel 3: Woondoeleinden	4
Artikel 4: Tuinen	5
Artikel 5: Erven	
Artikel 6: Verkeersdoeleinden	7
Artikel 7: Groenvoorzieningen	7
PARAGRAAF 3: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	9
Artikel 8: Aanlegvergunning	9
Artikel 9: Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde gebouwen	9
Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling	9
Artikel 11: Overschrijding van de bouwgrenzen	10
Artikel 12: Algemene vrijstellingsbepaling	10
Artikel 13: Algemene vrijstelling ten behoeve van de huisvesting van gehandicapten	11
Artikel 14: Vrijstelling ten behoeve van antennemasten	11
Artikel 15: Procedure voor het indienen van bezwaarschriften	12
Artikel 16: Overgangsbepaling	12
Artikel 17: Strafrechtelijke bepaling	12
Artikel 18: Citeertitel	12



0.2

TOELICHTING

Vigerende regelingen

Het gebied Dalstein is gelegen in de partiële herziening van het Plan van Uitbreiding in onderdelen voor Ellecom zoals op 31 augustus 1965, nog onder de vigeur van de Woningwet 1901, is vastgesteld. De bebouwingsvoorschriften der gemeente Rheden 1963 zijn van toepassing.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben het plan op 26 juni 1966 goedgekeurd. Het plan maakte op het zuidelijke deel van het terrein de bouw van 7 dubbele woningen in de bestemming 'Halfgesloten bebouwing A' alsmede boxengarages mogelijk.

In het noordelijke deel, ter plaatse van het voormalige 'Huize Dalstein', is de grond bestemd voor 'Bijzondere Woonvormen' te realiseren in een gebouw met een maximale goothoogte van 10 meter.

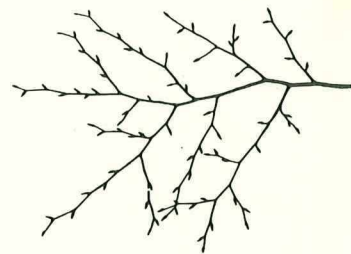
Wanneer in 1982 de flatbebouwing nog niet is gerealiseerd, delen Burgemeester en Wethouders de eigenaar mede dat zij zich niet langer gebonden voelen aan de uitvoering van het plan mede te werken. Slechts die woonbebouwing wordt niet uitgesloten die aan de schaal, functie en karakter van de omgeving geen afbreuk doet.

Sinds 1984 verklaart de Raad dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het noordelijke deel van het gebied.

Algemeen

In 1986 is vergunning verleend voor de bouw van 14 woningen op het zuidelijke deel van het terrein. Het verwijderen van de aldaar aanwezige beplanting vormde aanleiding voor omwonenden en enige belangenorganisaties om van hun verontrusting blijk te geven. Zij vrezen dat het bomenbestand op het noordelijk deel eveneens verloren zal gaan.

Burgemeester en Wethouders hebben in principe de bereidheid getoond mee te werken aan een planherziening.



Op 21 december 1987 is een bouwplan gepresenteerd dat voorzag in de bouw van 5 dubbele woningen en 1 vrijstaande. De reacties vormden aanleiding de situering en het aantal woningen nader te bezien.

Uiteindelijk is gekozen voor de bouw van 2 dubbele woningen gelegen aan de ontsluitingsweg van de woningen op het zuidelijke deel.

Hoewel de oorspronkelijke tuin behorende bij het landhuis grotendeels verloren is gegaan en het terrein er onbeheerd bij ligt zodat het geheel het karakter van een bosje heeft gekregen, is een volledige kaalslag en egalisatie van het terrein ongewenst. De diepe ligging van het terrein ten opzichte van de aangrenzende wegen is opmerkelijk. Het herinnert aan één van de landgoederen in Ellecom en dient behouden te worden. Op het diepste punt bevindt zich nog een oude betonnen vijver.

Aan de beplanting op zichzelf kan geen bijzondere natuurwetenschappelijke waarde worden toegekend. Evenwel in combinatie met de terreingesteldheid is een te handhaven fauna ontstaan.

In februari 1988 is vergunning verleend voor het opschonen van de beplanting op het noordelijke deel van het terrein.

Planbeschrijving

Het onderhavige plan is voor het zuidelijke deel van het gebied toegesneden op de feitelijke situatie.

De voorschriften terzake zijn geactualiseerd.

Op het noordelijke deel wordt de bouw van 2 dubbele woningen mogelijk gemaakt. Qua situering zijn die woningen zo goed als mogelijk is ingepast in het terrein. Hetgeen niet betekent dat alle aanwezige beplanting onverkort gehandhaafd kan worden. Buiten dat de bouwplaats boomvrij moet worden gemaakt, is ook een ophoging van het terrein ter plaatse nodig. Het dal in het terrein blijft onbebouwd. Een bestaande woning is overeenkomstig de feitelijke situatie bestemd. Enige ter plaatse aanwezige bomen zijn opgenomen in de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Die bestemming is ook gegeven aan het dal.

Het plan kent voorts een aanlegvergunningstelsel voor werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden teneinde te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwerkelijking van de gegeven bestemming en met name ter handhaving van een verwerkelijkte bestemming.

Hierdoor kan vooral bereikt worden dat de geaccidenteerd ^{held} van het terrein behouden wordt. Een aanlegvergunning kan alleen worden verleend indien de landschappelijke waarde van het gebied niet wordt aangetast.

Aldus is voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan de opmerkingen van omwonenden en belangenorganisaties zoals die onder meer geuit zijn tijdens de informatie-avond.

Gelet op het karakter van het gebied zijn geen bouwstroken opgenomen maar zijn de bouwvlakken afzonderlijk aangegeven.

Teneinde voorts een zo optimaal mogelijke inpassing te bereiken is, indien dit bij de feitelijke inmeting in het terrein nodig mocht blijken, een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen onder meer ter handhaving van aanwezige waardevolle beplantingen.

Aangezien voorts met de onderhavige woningbouw mogelijkheden een stedenbouwkundige afronding van het dorp Ellecom wordt vastgelegd alsook vanwege het karakter van de omliggende bebouwing, wordt een beperkte bijgebouwenregeling voorgeschreven. Gebouwen mogen alleen worden opgericht in de bestemming 'Woondoeleinden'. Een uitzondering is gemaakt voor het perceel gelegen aan de Binnenweg. Om te voorkomen dat alleen voor dit perceel het Uitbreidingsplan van kracht zou blijven, is het opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Aangezien het is gelegen buiten het thans te beschermen gebied is de gebruikelijke bestemming 'Erven' gegeven aan het achterterrein.

Daarnaast kent de Wet op de Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid om voor 'planologische kruimelgevallen' vrijstelling te verlenen van de bepalingen van een bestemmingsplan. Die vrijstellingen zoals omschreven in artikel 20²¹ van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zullen met name betrekking hebben op de bestemming 'Tuinen'. Terzake zal een zorgvuldige afweging plaats dienen te hebben vooral gelet op de openheid van het gebied, de terreingesteldheid en het bomenbestand.

De woningen worden ontsloten via de geraliseerde weg op het zuidelijke deel van het terrein.

Tussen die weg en De Friedhof is een fiets-/voetpad aangelegd.

Milieu-aspecten

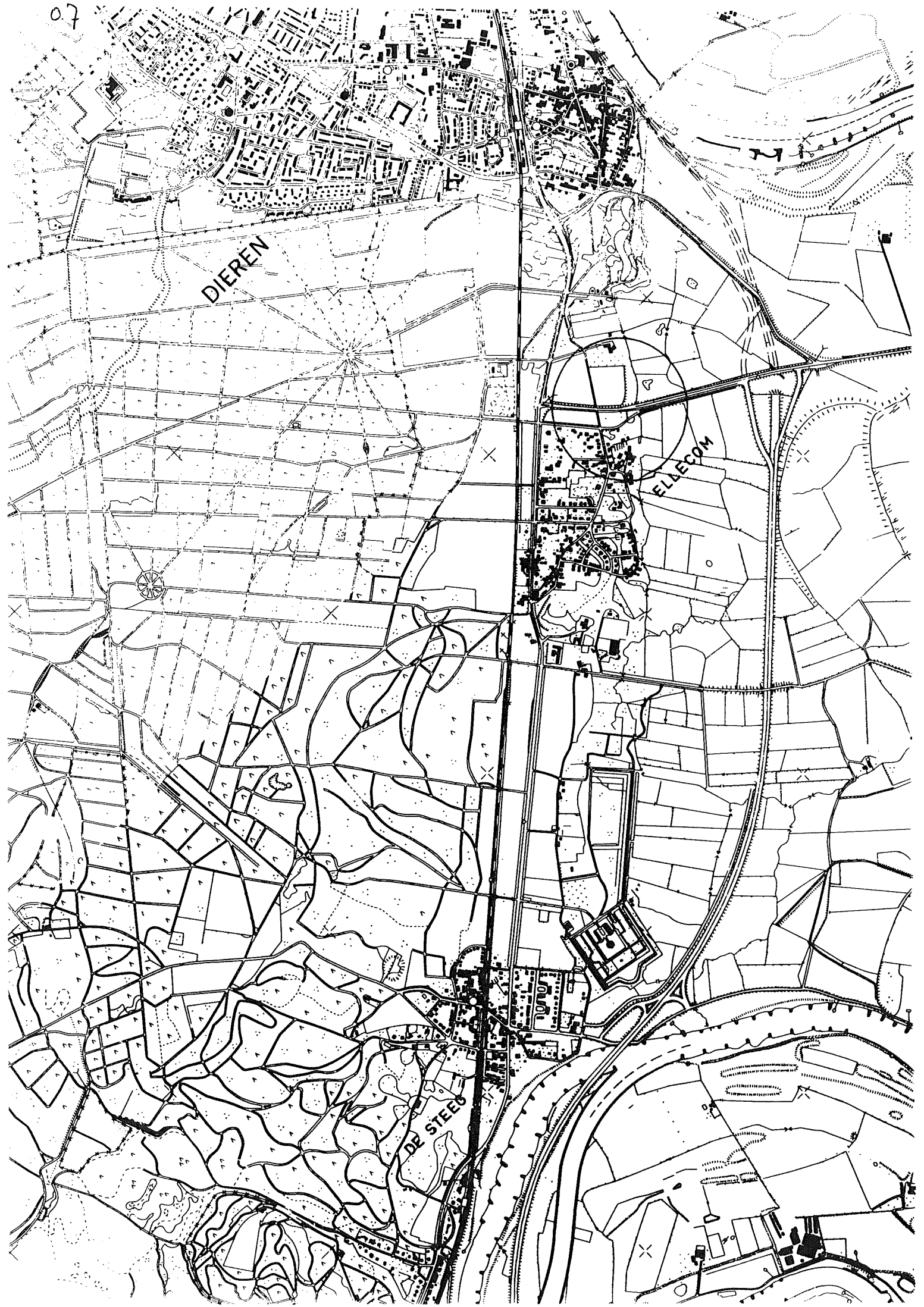
De woningen zijn gelegen binnen de zone van Rijksweg 847 (Ellecom-Doesburg) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen bedraagt maximaal 50 dB(A).

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan wordt uitgevoerd door een ontwikkelaar. Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

PPC

In haar vergadering van 20 december 1988 heeft de Provinciale Planologische Commissie verzocht aan te geven waarom een bestemming 'Erven' is opgenomen. Dat is geschied. Tevens zijn criteria opgenomen waar aan een verzoek om aanlegvergunning wordt getoetst.



Inhoudsopgave

1.0	Organisatorische en algemene gegevens	2
2.0	Doel onderzoek	2
3.0	Inleiding	2
4.0	Situatie-overzicht	3
5.0	Verkeersgegevens wegverkeer	4
6.0	Berekening geluidsbelasting wegverkeer	4
7.0	Konklusie wegverkeer	6

1. Organisatorische en algemene gegevens

De berekening is uitgevoerd door de Dienst Ruimtelijke Ordening
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
en Milieuzaken.

Datum onderzoek : 9 november 1988

Aanleiding onderzoek : bestemmingsplanherziening Dalstein te Ellecom

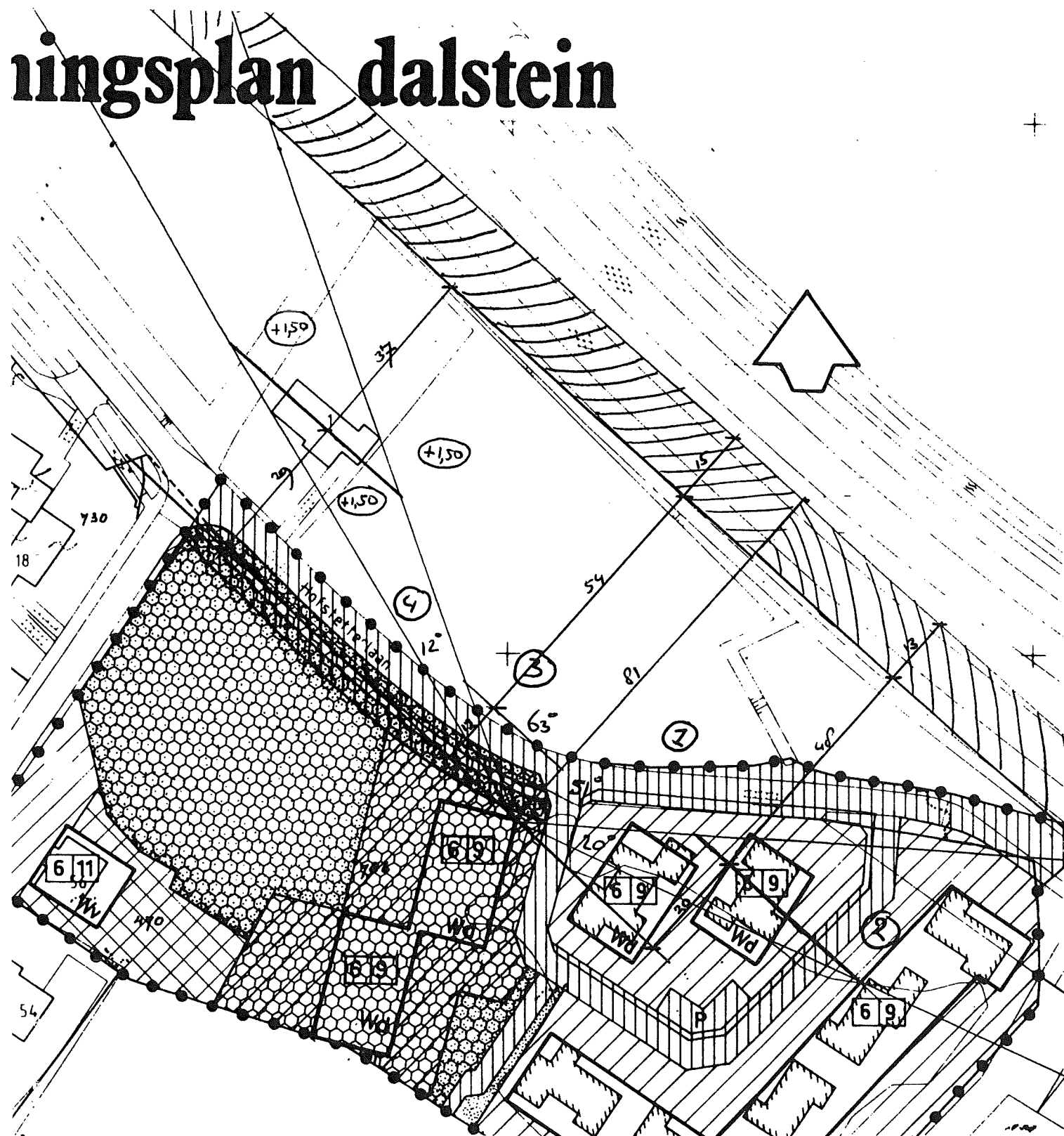
2. Doel onderzoek

bepaling van de geluidbelasting op de gevel van geplande woningbouw aan de Hofstetterlaan te Ellecom. Er is hier sprake van een 'nieuwe situatie'. Het vigerend bestemmingsplan 'herziening uitbreidingsplan Ellecom' (raadsbesluit 31-8-1965/11) voorziet in de mogelijkheid tot bouwen van woningen in de bestemming 'HGA' en van bejaardentehuizen, verzorgingsflats, wooncomplexen voor onvolledige gezinnen e.d. in de bestemming 'Bijzondere woonvormen'.

3. Inleiding

Middels een bestemmingsplanherziening wordt aansluiting gezocht tussen een reeds gerealiseerde bebouwing in 'zuid Ellecom' en de bestaande dorpsbebouwing. De te realiseren bouwkavels zijn gelegen in de zone langs de Ellecomsedijk. Middels onderstaand akoestisch onderzoek wordt bekeken of het geluid de normen, gesteld in de 'Wet Geluidhinder', niet overschrijdt. Het betreft hier een 'Buitenstedelijk gebied'-situatie.

ningsplan dalstein



5. Verkeersgegevens wegverkeer

Verkeersgegevens van de Ellecomsedijk te Ellecom
Verkeerstelling d.d. 1e en 2e kwartaal 1988
aantal mvt/etmaal: 14000
Maximum toegestane snelheid 80 km/uur
Soort wegdek asfalt
Percentage zwaar wegverkeer (p) 8%
Aangehouden autonome groei per jaar 1%
Kruispunktkorrectie toepassen ? nee
Verkeersintensiteiten JAAR 1998
DAG NACHT
1036VTe 170 VTe
953 QVLH 157 QVLH
46 QMVH 7 QMVH
37 QZVH 6 QZVH
E=86,0 E=78,2

nachtwaarde is maatgevend $((78,2+10\text{-straffactor}) > 86,0)$

6. Berekening geluidsbelasting wegverkeer

Aangezien het terrein ter plaatse hoogteverschillen kent en er door bestaande bebouwing afscherming aanwezig is, zijn de berekeningen uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode II.

BEREKENING VAN VERKEERSGELUID

STANDAARD REKENMETHODE 11 Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai
ex art. 102 Wet Geluidhinder

Nr. 4 -- wss

Algemene gegevens:

Naam: bestemmingsplan Daalstein
Onderzoek: geluid t.o.v. Ellecomsedijk
Datum: 07-11-1988
Project-nr.: wegv/123

Hoogte waarnemer = 5 m

Korrektie beoordelingsperiode (nacht): 10.0 dB
Overige correcties: 0.0 dB

Intensiteiten (mvt/uur) en Snelheden (km/uur):

Bron nr.	Motorrijwiel aantal snelh	Lichte mvt aantal snelh	Middelzware mvt aantal snelh	Zware mvt aantal snelh
1	0	0	157 80	7 80
				6 80

Rijlijn-gegevens:

Bron Type wegdek K R U I S F U N T E N :
aanw. orde soort gr.golf afstand toesiag
1 Niet-el.FIJN Nee - -- -- -- 0.0 dB

Sektor-gegevens:

Sekt nr.	Bron nr.	Hoogte scherm	Type sch.	Sch.na	Pool sch.	Pool str.	Sekt afst	Hel hoek	Hel hoek (°)	Aant refl	Str nr.	Hoogte	Breedte	Abs
1	1	0.00	0	dB	1	81.0	0	51	0	0	1	0.00	13.00	0
2	1	6.00	0	dB	2	81.0	51	20	0	0	1	0.00	6.00	0
											2	0.00	55.00	1
											3	0.00	20.00	0
3	1	1.50	0	dB	1	81.0	0	63	0	0	1	0.00	15.00	0
											2	1.50	54.00	1
											3	0.00	12.00	0
4	1	6.90	0	dB	2	81.0	63	12	0	0	1	0.00	15.00	0
											2	1.50	37.00	1
											3	1.50	19.00	1
											4	0.00	10.00	0

Rekenresultaten:

Sektor	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	Hz	Leq
1	22.2	27.6	30.0	31.4	38.7	39.1	33.5	21.5	43.2	dB(A)
2	11.3	18.0	18.6	18.6	24.6	23.1	14.3	---	28.7	dB(A)
3	20.7	25.6	25.7	26.9	35.2	37.7	33.2	21.5	41.1	dB(A)
4	9.3	14.9	18.1	18.8	21.5	18.4	8.3	---	26.0	dB(A)
TOTAAL:	24.8	30.1	31.8	33.1	40.4	41.5	36.4	24.5	45.4	dB(A)
									Korrektie beoordelingsperiode (nacht):	10.0 dB(A)
									Overige correcties:	0.0 dB(A)

Eindresultaat geluid t.o.v. Ellecomsedijk: 55.4 dB(A)
=====

Berekend zonder aftrek ex art. 103 Wet Geluidhinder
Inclusief evt. kruispunkcorrecties

7. Konklusie wegverkeer

De berekende lokatie kent een L_{Aeq} van 55 dB(A);
Op grond van artikel 103 van de Wet Geluidhinder mag hiervan 5 dB(A)
worden afgetrokken. Dit betekent een te toetsen waarde van $55-5=50$ dB(A),
hetgeen voldoet aan de in de Wet gestelde norm.