



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>.

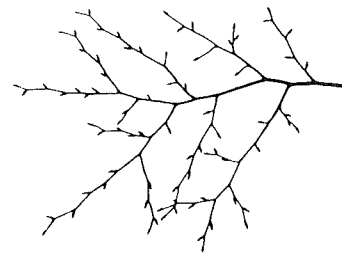
Het pdf-bestand kan ook slechts een selectie/uitreksel van het bestemmingsplan zijn

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.



PARAGRAAF 1: INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

het bestemmingsplan Dalstein te Ellecom;

de kaart:

de tekening nr. E9;

bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

bouwvlak:

een op de kaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

bouwgrens:

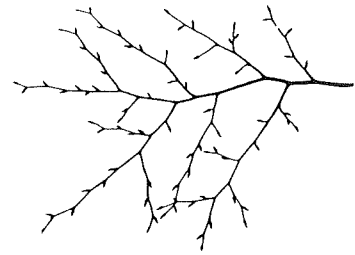
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;



bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

carport:

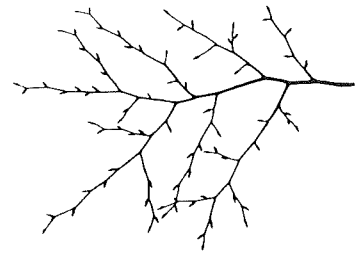
een overdekte, niet of niet geheel door wanden omsloten, naar de straatzijde open, autostalling;

woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

praktijk/kantoorruimte ten behoeve van aan huis gebonden beroepen:

een (gedeelte van een) woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten.



Artikel 2: Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:

tussen de lijnen getrokken door de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

de grondoppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenste verticale projecties van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

de (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

de breedte van een bouwperceel:

tussen de lijnen getrokken door de zijdelingse grenzen van dat bouwperceel gemeten langs de naar de weg of het voetpad gekeerde bouwgrens.



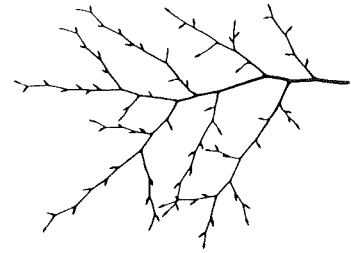
PARAGRAAF 2: BESTEMMINGSPLANVOORSCHRIFTEN

Artikel 3: Woondoeleinden

- 1 De gronden op de kaart aangewezen voor 'Woondoeleinden' zijn bestemd voor het wonen.
- 2 Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a hoofdgebouwen;
 - b bijgebouwen en carports;
 - c bouwwerken geen gebouw zijnde;
 - d tuinen en erven;
 - e bijbehorende voorzieningen.
- 3 Voor het bouwen van de hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b gebouwd moet worden met inachtneming van de bepalingen in onderstaande tabel, tenzij anders op de kaart is aangegeven.

	Wv	Wd
maximum aantal woningen aaneen	1	2
maximum goothoogte	6 m	6 m
maximum hoogte	11 m	9 m
maximum aantal bouwlagen	2	2
minimum breedte per woning	8 m	8 m
dakhelling in graden	30-50	30-50
maximale bouwdiepte	12 m	12 m

- 4 Voor het bouwen van de bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:
 - a gebouwd moet worden binnen het bouwvlak;
 - b de maximum goothoogte bedraagt 3 m;



- c de maximum hoogte bedraagt 5 m;
- d de maximum grondoppervlakte van de bijgebouwen en carports bedraagt 20 m²;
- e de afstand van de voorgevel van een bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 2,50 m.

5 Voor de bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwd moet worden binnen het bouwvlak;
- b maximum hoogte bedraagt 2,50 m.

6 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in lid 4, sub e, genoemde maat van 2,50 m, mits de naar de weg gekeerde bouwgrens (voorste bouwgrens) niet wordt overschreden.

(Zie ook artikel 8.)

Artikel 4: Tuinen

1 De gronden op de kaart aangewezen voor 'Tuinen' zijn bestemd voor siertuin.

2 Op deze gronden zijn toegelaten:

- a tuinen;
- b terrassen en andere verhardingen, deel uitmakende van de tuinaanleg of perceelsindeling;
- c bouwwerken geen gebouw zijnde, carports uitgezonderd;
- d bijbehorende voorzieningen.

3 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4 Voor de bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt de maximum hoogte 2,50 m, met dien verstande dat de maximum hoogte van de erfafscheidingen langs de weg 1 m bedraagt.

(Zie ook artikel 8.)

ARTIKEL 5: ERVEN

1 De gronden op de kaart aangewezen voor "Erven" zijn bestemd voor tuin.

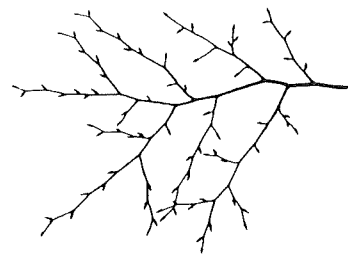
2 Op deze gronden zijn toegelaten:

- a tuinen;
- b terrassen en andere verhardingen, deel uitmakende van de tuinaanleg of perceelsindeling;
- c bijgebouwen en carports;
- d bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e bijbehorende voorzieningen.

3 Voor de bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:

- a de maximum goothoogte bedraagt 3 m;
- b de maximum hoogte bedraagt 5 m;
- c de maximum grondoppervlakte bedraagt 1/3 deel van het bestemmingsvlak "Erven" behorende bij het hoofdgebouw, met een maximum van 40 m²;
- d de afstand van de voorgevel van een bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2,50m;
- e Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in lid 3, sub d, genoemde maat van 2,50 m, mits de naar de weg gekeerde bouwgrens (voorste bouwgrens) niet wordt overschreden.

4 Voor de bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt de maximum hoogte 2,50 m, met dien verstande dat de maximum hoogte van de erfafscheidingen langs de weg 1 m bedraagt.



Artikel 6: Verkeersdoeleinden

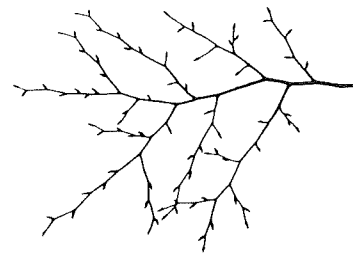
- 1 De gronden op de kaart aangewezen voor 'Verkeersdoeleinden' zijn bestemd voor wegen.
- 2 Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a verhardingen;
 - b groenvoorzieningen;
 - c bouwwerken geen gebouw zijnde, waaronder mede begrepen straatmeubilair en geluidbeperkende voorzieningen met uitzondering van verkoopplaatsen voor motorbrandstoffen;
 - d kleine gebouwtjes van openbaar nut;
 - e bijbehorende voorzieningen.
- 3 Voor het bouwen van de gebouwtjes van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:
 - a de grondoppervlakte bedraagt ten hoogste 4 m²;
 - b de hoogte bedraagt ten hoogste 2,50 m.

Artikel 7: Groenvoorzieningen

- 1 De gronden op de kaart aangewezen voor 'Groenvoorzieningen' zijn bestemd voor plantsoenen, bermen en plantstroken.
 - 2 Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, uitgezonderd erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 m.
- (Zie ook artikel 8.)

PARAGRAAF 3: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**Artikel 8: Aanlegvergunning**

- 1 Het is verboden in de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Tuinen' en 'Groenvoorzieningen', gelegen binnen het als zodanig op de plankaart aangegeven gebied, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a bodem verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
 - b het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van oppervlakte-verhardingen;
 - c het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
 - d het vellen, rooien of beschadigen van houtopstanden, anders dan bij wijze van verzorging.
- 2 De in lid 1 vermelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden van het gebied niet worden of kunnen worden aangetast dan wel indien de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet worden of kunnen worden verkleind.
- 3 Het onder lid 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
 - a noodzakelijk zijn ter realisering van een bouwvergunning;
 - b voortvloeien uit een kapvergunning;
 - c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan;
 - d het normale onderhoud betreffen;
 - e van ondergeschikte betekenis zijn en die behoren tot het normale gebruik van gronden behorende bij woningen, voor zover die gronden zijn bestemd tot 'Woondoeleinden' of 'Tuinen'.



Artikel 9: Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

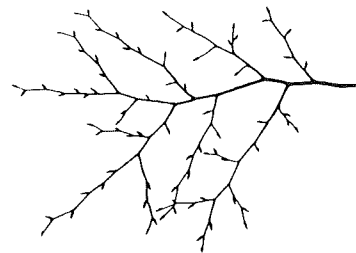
- 1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
- 2 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.
- 3 Met de bestemming in overeenstemming is het gebruik van de bebouwing als bedoeld in de bestemming 'Woondoeleinden' genoemd in artikel 3 ten behoeve van de uitoefening van een vrij of aan huis gebonden beroep door de bewoner.
- 4 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het uitoefenen van andere dan vrije of aan huis gebonden beroepen (inclusief sociaal/medische) door de bewoner in een ondergeschikt deel van de woning of bijgebouwen zijnde niet meer dan 20% van de grondoppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
Het bepaalde in artikel 15 is van toepassing.

Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen, indien deze bepalingen daarop van toepassing zijn geweest bij de verlening van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing, voor zover daarvoor niet meer zou worden voldaan aan de desbetreffende voorschriften.

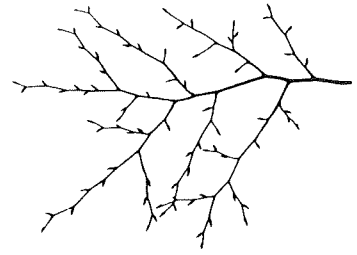
Artikel 11: Overschrijding van de bouwgrenzen

Overschrijding van de bouwgrenzen is slechts toegestaan daar waar dit in deze voorschriften uitdrukkelijk is geregeld en overigens voor goten, overstekende daken en andere ondergeschikte bouwdelen (plinten, pilasters, standleidingen, funderingen en koekoeken) tot een maximum van 0,50 m, alsmede voor erkers, balkons, ingangspartijen, bloembakken en pergola's tot een maximum van 1,50 m, mits hierdoor de weggrens en een maximum goothoogte c.q. hoogte van 3,50 m niet worden overschreden.



Artikel 12: Algemene vrijstellingsbepaling

- 1 Indien niet op de grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
 - a het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, hoogten met ten hoogste 10%;
 - b het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkoopplaatsen voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere goothoogte hebben dan 3 m en geen grotere oppervlakte dan 25 m²;
 - c het in geringe mate doch niet meer dan 5 m afwijken van een bestemmingsgrens, de grenzen van een bouwperceel of van een bouwvlak en van het profiel van een straat wanneer dit dient ter bescherming of handhaving van een ter plaatse aanwezige waardevolle beplanting of noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein dan wel in het belang van een technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken.
- 2 De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- 3 Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot het verlenen van de in lid 1 genoemde vrijstellingen dan nadat uitvoering is gegeven aan het bepaalde in artikel 15.



Artikel 13: Algemene vrijstelling ten behoeve van de huisvesting van gehandicapten

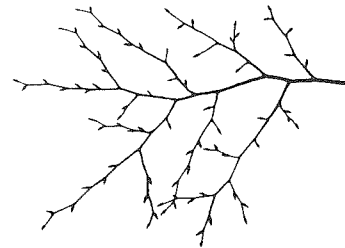
- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 'Tuinen' ter voorziening in de huisvesting van een gehandicapte, mits daarbij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a de maximum grondoppervlakte bedraagt 35 m²;
 - b de maximum goothoogte bedraagt 3,50 m;
 - bij een bijgebouw aan de achtergevel:
 - c de maximum bouwdiepte is 6,50 m;
 - bij een bijgebouw aan de zijgevel:
 - d de maximum breedte bedraagt 3,60 m.
- 2 Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot het verlenen van de in lid 1 genoemde vrijstelling dan nadat aangetoond is dat er een medische indicatie aanwezig is en nadat uitvoering is gegeven aan het bepaalde in artikel 15.

Artikel 14: Vrijstelling ten behoeve van antennemasten

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3 ten behoeve van de bouw van al dan niet vrijstaande draagconstructies voor antennes met een maximum hoogte van 15 m.

Burgemeester en Wethouders maken van deze vrijstelling geen gebruik, indien de draagmasten de landschappelijke waarden of het dorpsschoon onevenredig aantasten.

Het bepaalde in artikel 15 is van toepassing.

**Artikel 15: Procedure voor het indienen van bezwaarschriften**

Wanneer zulks in de voorschriften is bepaald moet bij het verlenen van vrijstellingen en voorts bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid aan belanghebbenden de gelegenheid worden geboden hun bezwaren daartegen kenbaar te maken.

Van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling en het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid wordt daartoe vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze of, indien daartoe aanleiding bestaat, door middel van rechtstreekse benadering van de belanghebbenden, bekendheid gegeven.

Gedurende een termijn van 14 dagen kunnen tegen dit voornemen tot het verlenen van vrijstelling en het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid schriftelijk bezwaren bij Burgemeester en Wethouders worden ingediend, waarna terzake een belangenafweging moet plaatsvinden.

De beslissing wordt met redenen omkleed.

Artikel 16: Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat reeds op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan bestaat, en dat afwijkt van het plan, mag geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel 17: Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 8, lid 1, en artikel 9, lid 1, van deze voorschriften is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18: Citeertitel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'Voorschriften, ^{Besluit van de} ~~Dalstein~~ ^{Raad der gemeente RHEDEN} Ellecom'. Goedgekeurd, op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij besluit d.d. 2 mei 1990, nr. R089.34724, RWG/G5207 van Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Dit besluit is niet onherroepelijk, ingevolge artikel 29, lid 1, van gemeentewet.

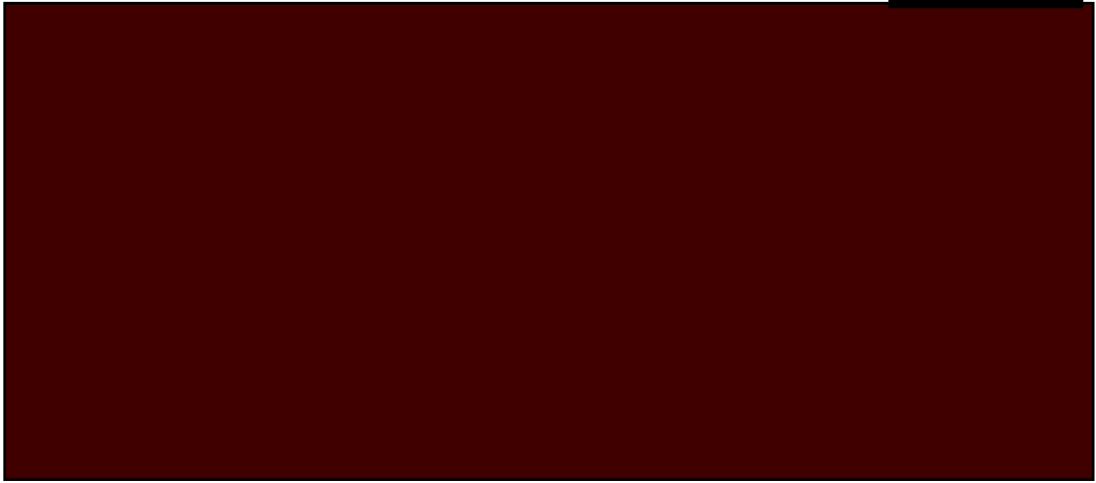
Mij bekend, de griffier der Staten



De Secretaris van Rheden.

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

No. 91.007326

Beschikken bij dit besluit op het beroep ingesteld door 


tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 2 mei 1990,
no. R089.34724-RWG/G5207, waarbij is beslist over de goedkeuring van
het bestemmingsplan "Dalstein, Ellecom" der gemeente Rheden

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord,
advies van 22 mei 1991 , no. G01.90.0205.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer van 14 augustus 1991, no. MJZ14891050,
Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Rheden heeft in zijn openbare vergadering van 26 september 1989 vastgesteld het bestemmingsplan "Dalstein, Ellecom". Het besluit van de raad der gemeente Rheden van 26 september 1989 en een daarbij behorende bijlage zijn aan dit besluit gehecht.

Gedeputeerde staten hebben bij hun vorengenoemde besluit van 2 mei 1990 beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 2 mei 1990 is aan dit besluit gehecht.

Tegen dit besluit hebben H.W. Blaauw en anderen beroep ingesteld bij de Kroon.

Het beroepschrift en de van belang zijnde bijlagen zijn aan dit besluit gehecht.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Het voorliggende plan voorziet onder meer in de bouw van twee woonblokken, die elk bestaan uit twee woningen, op een terrein aan de noordzijde van Ellecom, waar voorheen het inmiddels afgebroken landhuis "Dalstein" stond.

Appellanten hebben bezwaar tegen deze in het plan opgenomen bebouwingsmogelijkheden.

Zij zijn van mening dat de bebouwing de tuin, behorende bij het voormalige landgoed Dalstein te veel zal aantasten.

Zij voeren hiertoe aan dat, met name vanwege het meest westelijke van de twee bebouwingsblokken, een groot aantal bomen, waaronder zeer waardevolle, zal moeten verdwijnen c.q. zeer nadelige gevolgen zal ondervinden.

Tevens stellen zij dat door de bebouwing de samenhang tussen de in het plangebied gelegen dieptetuin en de hoge zandrug welke onderdeel vormen van de landgoedtuin verloren zal gaan en de tuin feitelijk en visueel van de reeds gerealiseerde bebouwing zal worden afgesloten.

Appellanten zijn verder van mening dat met name het bovengenoemde

westelijke blok van de geprojecteerde bebouwing door de massaliteit ervan en de hogere ligging zal detoneren in de omgeving.

Appellanten menen ten slotte dat gedeputeerde staten ten onrechte hebben overwogen dat het belangrijkste deel van de voormalige landgoedtuin wordt gespaard en dat ten opzichte van de geldende bestemming een verdere beperking van de bebouwingsmogelijkheden niet gerechtvaardigd is.

De bij het vroegere landhuis Dalstein behorende tuin is - gedeeltelijk - nog aanwezig; de landgoedtuin heeft in de loop der jaren het karakter van een bostuin gekregen, die gekenmerkt wordt door het aanwezige hoogteverschil tussen een relatief diep gelegen gedeelte en een hoge zandrug in het zuidelijke deel van de thans nog bestaande tuin.

Blijkens de stukken staan in dit laatstgenoemde deel van de tuin de meest interessante c.q. waardevolle bomen.

Uit de plantoelichting blijkt onder meer het volgende.

Het gemeentebestuur is van mening dat de diepe ligging van het desbetreffende gedeelte van het plangebied ten opzichte van de aangrenzende wegen opmerkelijk is; het herinnert aan één van de landgoederen van Ellecom en dient te worden behouden.

Hoewel aan de beplanting op zichzelf geen bijzondere natuurwetenschappelijke waarde kan worden toegekend is het gemeentebestuur van mening dat in combinatie met de terreingesteldheid een te handhaven fauna is ontstaan.

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

Een en ander houdt volgens het gemeentebestuur nog niet in dat alle aanwezige beplanting nu onverkort gehandhaafd kan blijven, maar wel dat de geprojecteerde bebouwing zo goed mogelijk in het betrokken terrein moet worden ingepast.

Het dal van het terrein moet in dit verband volgens het gemeentebestuur onbebouwd blijven.

Hiertoe heeft het in het plan de bestemming "Groenvoorzieningen" gekregen.

De bezwaren van appellanten richten zich met name tegen het meest westelijke van de twee voorziene bouwblokken.

Dit blok is geprojecteerd op de bedoelde zandrug.

Op deze plek staan veel bomen en uit de stukken moet worden opgemaakt dat zich hieronder waardevolle exemplaren bevinden.

Een groot aantal van deze bomen zal bij de realisering van het westelijke bouwblok moeten worden gekapt.

Met appellanten zijn Wij van oordeel dat dit een ernstige aantasting van de bostuin met zich zou brengen.

Wij kunnen ons dan ook niet verenigen met de overweging van gedeputeerde staten dat het belangrijkste deel van de voormalige landgoedtuin wordt gespaard.

Voorts is ten aanzien van het westelijke bouwblok van belang dat de hier voorziene bebouwing relatief hoog en dominant in de omgeving zal zijn gesitueerd doordat deze is geprojecteerd boven op de zandrug.

Door deze overheersende situering zal de bebouwing afbreuk doen aan de omgeving en zal tevens de landgoedtuin visueel worden afgesloten voor de gerealiseerde bebouwing in het zuidoostelijke deel van het plangebied.

Wij zijn dan ook van oordeel dat het beroep voor zover gericht tegen het meest westelijke bebouwingsblok gegrond is en dat aan het desbetreffende plandeel alsnog goedkeuring moet worden onthouden.

Voormelde bezwaren betreffende de aantasting van de landgoedtuin en de dominantie van de geprojecteerde bebouwing gaan naar Ons oordeel niet op voor het noordoostelijke bebouwingsblok.

Wij overwegen dienaangaande dat dit blok is geprojecteerd op een lager in het plangebied gelegen plaats zodat, mede gelet op de maximale hoogte van 9 meter en andere bebouwingsvoorschriften, geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat de bebouwing zodanig zal overheersen dat afbreuk wordt gedaan aan de omgeving.

Voorts blijkt uit de stukken dat op dit gedeelte van het terrein weinig bomen staan, zodat bij verwijdering van deze bomen geen sprake zal zijn van een wezenlijke aantasting van de landgoedtuin.

Tevens is ten aanzien van dit bebouwingsblok van belang dat het geprojecteerd is op de plaats waar vroeger het landhuis stond.

Uit het in de plantoelichting opgenomen akoestisch onderzoek blijkt dat in de desbetreffende zone de geluidbelasting de normen, die in de Wet geluidhinder zijn gesteld, niet overschrijdt.

Wij zijn van oordeel dat een toename van geluidoverlast van verkeer op de N 48 niet in de rede ligt, nu slechts een beperkt aantal bomen verwijderd wordt.

Verder zijn Wij van oordeel dat de bouw van het noordoostelijke blok geen wezenlijke verandering van het dorpssilhouet met zich zal brengen ten opzichte van de situatie, die is ontstaan door de reeds gerealiseerde bebouwing waartegen appellanten geen bezwaar hebben gemaakt.

Mitsdien is het beroep voor het overige ongegrond.

Uit het voorgaande volgt dat het bestreden besluit van gedeputeerde staten van Gelderland niet geheel kan worden gehandhaafd.

Beslissing

Gezien de Wet op de Raad van State en de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 2 mei 1990, nummer R089.34724-RWG/G5207, aan het door de raad van de gemeente Rheden op 26 september 1989 vastgestelde bestemmingsplan "Dalstein, Ellecom" alsnog goedkeuring te onthouden voor wat betreft het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden", nader op de plankaart aangegeven;
- II. het beroep voor het overige ongegrond te verklaren;
- III. te gelasten dat de provincie Gelderland aan [REDACTED] en anderen het door hen gestorte recht, zijnde f 150,-, vergoedt.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
is belast met de uitvoering van dit besluit.

's-Gravenhage, 22 augustus 1991

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. J.G.M. Alders

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,

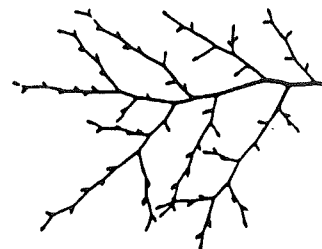
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'De Chef Kabinetszaken', is written over a horizontal line.

Raadsvergadering
26 september 1989

Agendapunt 18
B15/ROPLA
1

91.00/326/D

11e



De Raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 28 augustus 1989;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom', met de daarbij behorende toelichting van 20 april tot en met 19 mei 1989 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan vijf bezwaarschriften zijn ontvangen en wel van:

1 Koppel Vastgoed bv, De Voortweg 6 Brummen;
en de volgende personen te Ellecom:

2

3

4

5

dat de bezwaarschriften binnen de gestelde termijn zijn ingekomen, doch de bezwaarschriften sub 2 tot en met 5 zijn gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders;

dat hun Raad op 27 juni 1989 heeft besloten die bezwaarschriften te beschouwen als zijnde ingediend bij hun Raad;

dat de reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren nader toe te lichten ten overstaan van de Directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening;

dat reclamanten sub 1 en 4 en van de reclamanten sub 2, de dames

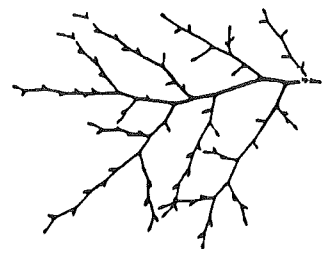
[redacted], van die
gelegenheid gebruik hebben gemaakt;

dat [redacted] sub 2 is gemachtigd om namens [redacted]
[redacted] het woord te voeren;

dat van de hoorzittingen verslagen zijn gemaakt welke aan hun Raad zijn overgelegd;

overwegende ten aanzien van de ingebrachte bezwaren zoals vermeld in Bijlage I welke overwegingen geacht moeten worden deel uit te maken van dit besluit;

9 11
Raadsvergadering
26 september 1989



Agendapunt 18
B15/ROPLA
2

dat, voor zover niet aan de bezwaren van reclamanten kan worden tegemoet gekomen, de bijzondere belangen zullen moeten wijken voor het algemeen belang;

overwegende voorts, dat reclamanten op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Gemeenteraad kunnen verzoeken hen een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe te kennen, indien zij ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijden of zullen lijden, welke schade redelijkerwijze niet of niet geheel te hunnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd;

gezien het advies van de Commissie voor Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Milieu;

gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en haar uitvoeringsvoorschriften;

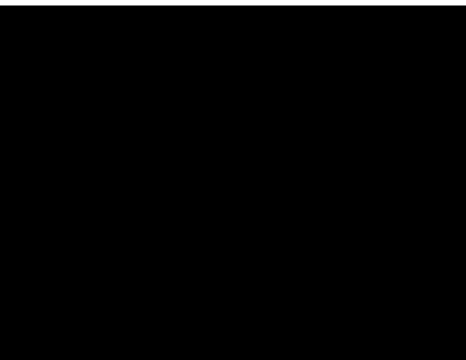
b e s l u i t :

A de bezwaren ongegrond te verklaren overeenkomstig is vermeld in de bij dit besluit behorende Bijlage I;

B met inachtneming van het hiervoor gestelde vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom' (plankaart E9) met de daarbij behorende voorschriften en de toelichting.

De Steeg, 26 september 1989

De Raad voornoemd,



Raadsvergadering
26 september 1989

Agendapunt 18
15/ROPLA

1

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.

Nr. Korte inhoud bezwaarschrift

Overwegingen Gemeenteraad

1 Koppel Vastgoed bv, De Voortweg 6, Brummen

- a Met de rechtsvoorgangster De Bouwunie is een concept exploitatie-overeenkomst aangeboden voor 22 eenheden; het huidige plan beperkt het recht onaanvaardbaar

De herziening van het Uitbreidingsplan in onderdelen, dorp Ellecom maakt het mogelijk op het noordelijke terreingedeelte een bijzonder woongebouw, zoals een bejaardentehuis of een wooncomplex voor onvolledige gezinnen te bouwen met een maximale goothoogte van 10 m. Een besluit tot het aangaan van een exploitatie-overeenkomst in 1980 teneinde woningbouw mogelijk te maken heeft niet geleid tot het opstellen van een akte. Na het faillissement van de eigenaar is bij raadsbesluit van 24 april 1984 dat besluit ingetrokken. In 1982 is de curator bericht dat slechts die bebouwing acceptabel zal zijn die aan de schaal, functie en karakter van de omgeving geen afbreuk doet.

Vanaf 1984 wordt verklaard dat een bestemmingsplan voor het terrein in voorbereiding is. Bij brief van 26 maart 1987 verzoekt Koppel Vastgoed bv om een bestemmingsplan wijziging teneinde de bouw van een groter aantal eengezinswoningen mogelijk te maken dan waarin het onderhavige bestemmingsplan voorziet.

Zoals Koppel Vastgoed bv bekend was, hebben B en W na de inspraak en gehoord de Raadscommissie voor Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Milieu besloten een bestemmingsplan in procedure te brengen voor 2 dubbele woningen gelet op de terrein-gesteldheid en cultuurhistorische waarde van het gebied. De nadien overgelegde maquette deed daar niets aan af.

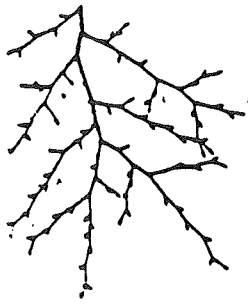
- b Voorgesteld is om op het noordelijkste terreingedeelte geen 3 maar 1 vrijstaande woning te bouwen, daartoe is een maquette vervaardigd. B en W hebben vervaardigd. B en W hebben ondanks de aangevoerde argumenten (ongemotiveerd) geen aanleiding gezien het standpunt dat slechts 2 dubbele woningen aanvaardbaar zijn, te wijzigen.

Raadsvergadering
26 september 1989

Agendapunt 18
15/ROPLA

2

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.



Overwegingen Gemeenteraad	
Nr.	Korte inhoud bezwaarschrift
c	Vermoedelijk hebben B en W over het hoofd gezien dat indertijd 22 appartementen ten gevolge van de economische omstandigheden niet haalbaar waren doch welk type thans weer in aandacht en behoefte staat.
d	Door het uitsluiten van de mogelijkheid om 22 appartementen te bouwen en slechts 4 woningen toe te staan, veroorzaakt de gemeente alleen al op basis van de grondopbrengsten een planschade groot f 1.000.000,00.
e	De gemeente handelt in strijd met haar eigen belang door eerdere toezeggingen niet na te komen en door de bouw van 3 of 1 vrijstaande villa onmogelijk te maken.
	De bouw van een gebouw met een dergelijke omvang wordt al sinds enige jaren stedenbouwkundig niet passend gevonden.
	Die bewering is voor uw rekening, wij zijn een andere mening toegedaan. Overigens kon u een verzoek om bouwvergunning indienen overeenkomstig de bestemming 'Bijzondere Woonvormen'.
	B en W noch de Raad hebben toezeggingen gedaan.

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.

Nr. Korte inhoud bezwaarschrift

Overwegingen Gemeenteraad

f Wij kunnen instemmen met het voorstel om de bouw van 2 dubbele woningen mogelijk te maken onder de voorwaarde dat ook op het noordelijkste terreingedeelte een adequate bebouwing mogelijk wordt ter compensatie van de grondopbrengsten bij realisering van de bestaande bestemming. Onthouding van enige bouwmogelijkheid op het noordelijkste terreingedeelte of ter plaatse van de geprojecteerde dubbele woningen stuit op principiële verzet.

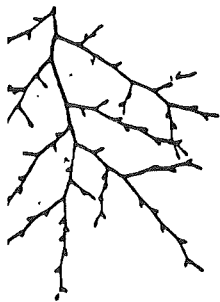
Van uw mededeling hebben wij kennis genomen. De diepe ligging van het noordelijkste terreingedeelte willen wij vanwege de terreingesteldheid en de herinnering aan het landgoed behouden.

g Bij veel wijzigingen van bestemmingsplannen komt het voor dat de laatste inzichten voorrang behoren te krijgen, hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat flatbebouwing uit den boze is en alleen laagbouw toelaatbaar is evenwel wenst de centrale overheid acht te slaan op de actuele verkoopbaarheid van woonruimte waarbij ten dele terugkeer naar hoogbouw (althans appartementenbouw) aantoonbaar is. Het is zeker geen planologische vergissing om de eerdere bestemming te realiseren; doch hierop wordt vanwege de voortgang op dit moment niet terug gekomen.

Een plan van een dergelijke omvang en op die plaats wordt inderdaad niet meer acceptabel gevonden.
Zie voorts onder 1a.

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.

Overwegingen Gemeenteraad	
Nr.	Korte inhoud bezwaarschrift
h	Wij zijn bereid de mindere opbrengst tussen 22 eenheden en 2 dubbele woningen en 3 vrijstaande villa's te accepteren indien die bebouwing op korte termijn wordt toegestaan.
i	De gedachte dat de 2 dubbele woningen de bouw van 22 appartementen zou compenseren en daarmee het noordelijkste terreingedeelte principieel vrij zou zijn gemaakt van bouwmogelijkheden, is een onjuiste bouwvolume vergelijking.
j	Wij overleggen hierbij een verzoek om toepassing van artikel 19 WRO voor de bouw van de 2 dubbele woningen en een verzoek om bouwvergunning voor 3 vrijstaande woningen op het noordelijkste terreingedeelte. Wanneer de gemeente beide plannen ondersteund zijn wij bereid af te zien van een claim op grond van art. 49 WRO doordat realiseren van het appartementengebouw, nu, meer op zou leveren, dan de door de gemeente verlangde vervangende nieuwbouw.
	Zoals hiervoor is overwogen, voorziet het bestemmingsplan in de bouw van 2 dubbele woningen. Van uw mededeling betreffende de opbrengst hebben wij kennis genomen. Terzake van het bouwen op korte termijn wordt verwezen naar het gestelde onder 1j.
	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het compenseren van de bouwmogelijkheden niet aan de orde geweest; er is een planologische afweging gemaakt.
	Uw verzoeken om bouwvergunning hebben wij in onze vergadering van 13 juni jl. in handen gesteld van B en W. In onze vergadering van 5 september jl. hebben wij kennis genomen van het voorstel van B en W om de vrijstelling niet te verlenen. Wij hebben die beslissing niet aan ons voorbehouden. Het is ons bekend dat B en W, in afwachting van de beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan, voortsnog de beslissing op het plan voor de bouw van 3 vrijstaande woningen op het noordelijkste terreingedeelte hebben verdaagd. Van uw mededeling dat u onder voorwaarde afziet van een schadeclaim nemen wij kennis.



Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.

Nr. Korte inhoud bezwaarschrift

Overwegingen Gemeenteraad

k Wanneer de gemeente wil meewerken aan de bouw van 2 dubbele woningen en niet met de aanvraag voor 3 of 1 villa op het noordelijkste terreingedeelte en op grond daarvan zelf de procedurebehandeling zou willen stagneren, neemt de gemeente het risico dat wij terugkeer wensen naar het bestaande bouwrecht en/of volle schadevergoeding wanneer dat recht bewust wordt gefrustreerd.

Die wens staat u vrij. Ingevolge artikel 49 WRO kunt u onze Raad verzoeken de schade die redelijkerwijze niet (geheel) voor uw rekening behoort te blijven, te vergoeden. Evenwel heeft u, zoals onder 1 d al is opgemerkt, van de gelegenheid om onder de stemming 'Bijzondere Woonvormen' een gebouw te realiseren geen gebruik gemaakt.

1 Wij stellen de volgende oplossing voor: de gemeente zet haar plannen door maar steunt in ieder geval de artikel 19 WRO procedure voor de 2 dubbele woningen, wij schorten onze bouwrechten en bouwaanspraken op tot na de bouwvergunning voor de eerste 4 woningen nadien kan de discussie worden hervat over het noordelijkste terreingedeelte.
Indien de gemeente de discussie over het noordelijkste terreingedeelte koppelt aan de definitieve inrichting van het gedeelte voor de 2 dubbele woningen dan zullen wij hierover het oordeel vragen van de (Voorzitter) van de Afd. Rechtspraak. Het is namelijk incorrect niet mee te werken aan het toegezegde minimum wanneer ter andere zijde het méér bedongen maximum onderzoek van studie zou zijn.

Zie onder 1j.

Met een gesplitste vaststelling van het bestemmingsplan stemmen wij niet in. Het standpunt over het noordelijkste terrein gedeelte zoals dat is verwoord in het ontwerp-bestemmingsplan noch de ingediende bezwaren terzake geven ons geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen.

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.

Nr. Korte inhoud bezwaarschrift

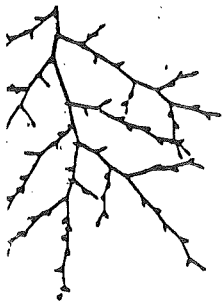
Overwegingen Gemeenteraad

m Wij willen de vaststelling van het bestemmingsplan voor wat de bouw van de dubbele woningen betreft niet frustreren, wel wensen wij een betere invulling van het noordelijkste terreingedeelte zodat de afdoening van het verzoek om bouwvergunning voor de 2 dubbele woningen niet behoeft te worden opgeschort.

n Wij nodigen de Raad uit om in overleg te komen tot een inventarisatie van de alternatieven, ter wegneming van principiële bezwaar en ter voorkoming van schadeclaims. Wij stellen u derhalve voor het voorstel van B en W betreffende de bouw van de 2 dubbele woningen te steunen, maar goedkeuring te onthouden aan het voorstel van B en W inzake non-bebouwing van het noordelijkste terreingedeelte en daarvoor in de plaats te bepalen dat tenminste 3 villa's (of tenminste 1) worden toegelaten conform ons laatst ingediende plan met bijbehorende maquette.

Van uw mededeling hebben wij kennis genomen. Zie voorts onder 11.

Zoals hiervoor reeds is overwogen zijn wij van mening dat bebouwing van het noordelijkste terrein gedeelte niet acceptabel is. Wij hebben kennis genomen van uw mededeling dat u instemt met de bouw van 2 dubbele woningen. Het leggen van een woonbestemming voor 3 of 1 woning wijzen wij af. Overigens heeft u tijdens de hoorzitting voorgesteld om het noordelijkste terreingedeelte buiten de vaststelling te houden om t.z.t. de invulling aan de orde te kunnen stellen. Ook daarmee kunnen wij niet instemmen omdat ons standpunt terzake duidelijk is.



Raadsvergadering
26 september 1989

Agendapunt 18
15/ROPLA
7

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.

Nr. Korte inhoud bezwaarschrift

Overwegingen Gemeenteraad

2
[redacted]
te Ellecom en 48 anderen.

a Voor een deel is tegemoet gekomen aan onze wensen maar door bouw dubbele woningen verdwijnt 50% van het bosgebied bij Dalstein en wordt het terrein als natuurgebied onherstelbaar beschadigd, gaat samenhang tussen dieptetuin en hoge rug verloren en wordt dieptetuin visueel afgesloten.

b Gelet op de hoge ligging van de dubbele woningen wordt het dorpsilhouet aangetast; de woningen krijgen een te dominante positie en De Friedhof en Dalstein-zuid worden thans op een natuurlijke wijze gescheiden door het (waardevolle) bomenbestand.

c Door het verwijderen van een gedeelte van het bos zal de geluidsoverlast van de weg beduidend toenemen en geluidwerende maatregelen zullen nodig zijn.

Slechts op het terreingedeelte gelegen aan de ontsluitingsweg naar de woningen in het zuidelijke deel van Dalstein, de z.g. hoge rug, wordt bebouwing mogelijk gemaakt. De relatie met het dieper gelegen terrein gedeelte blijft en wordt door de planvoorschriften gewaarborgd.

De ligging van de meest westelijke dubbele woning is niet zodanig hoog dat daardoor het het silhouet wordt aangetast. Ter plaatse van de woningen zullen bomen gekapt moeten worden. Bestreden wordt dat het waardevolle bomen betreffen.

De bomen hebben geen geluidwerend effect. Met name het akkerland langs de weg naar Doesburg beschermt het geluid af. Overigens is de geluidbelasting zodanig dat de woningen in het plangebied gebouwd kunnen worden zonder enige ontheffing op voet van de Wet geluidhinder. De belasting op de achterliggende woningen is dan ook zodanig laag dat geluidafschermende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Raadsvergadering
26 september 1989

Agendepunt 18
15/ROPLA
8

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.

Nr.	Korte inhoud bezwaarschrift	Overwegingen Gemeenteraad
-----	-----------------------------	---------------------------

3

te Ellecom en 3 anderen.

a De grote beuk kan tijdens bouwen beschadigd worden; wij zijn tegen kappen van de beuk.

b Het bouwen van de dubbele woningen brengt kaalslag met zich mee; bezwaar tegen de ontsluiting van de meest westelijke woningen, die kunnen beter aan het rechte deel van de Hofstetterlaan gebouwd worden ter plaatse van het groengebied.

c De Hofstetterlaan moet waar de oude stenen liggen, herstraat worden met de oude stenen.

d De lantaarnpalen aan de ontsluitingsweg van onze woningen gaarne vervangen door type zoals aan voetpad naar De Friedhof zodat recht wordt gedaan aan de sfeer van Dalstein-zuid.

Ook wij zijn van mening dat de beuk, eigendom van de gemeente, behouden moet worden.

Het bouwen van de meest westelijk gelegen dubbele woning aan de Hofstetterlaan, op het noordelijkste deel van het terrein, wordt vanwege de waarde van het terrein niet acceptabel gevonden.

Dat is in het kader van het bestemmingsplan niet aan de orde; wij hebben kennis van genomen van de mededeling van de Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening terzake tijdens de hoorzitting.

Zie onder 3c.

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Dalstein, Ellecom".

Nr.	Korte inhoud bezwaarschrift	Overwegingen Gemeenteraad
-----	-----------------------------	---------------------------

e Koppel Vastgoed bv heeft indertijd bij verkoop van onze woningen behoud bomen op zuidelijke terreingedeelte, in cultuur brengen van sloot, vennetje etc. opschonen dode takken, behoud groenvoorzieningen ter plaatse van dieptetuin en oplossen stankoverlast gemaal beloofd.

Eventuele toezeggingen door Koppel Vastgoed bv staan niet ter onzer beoordeelning, hiervoor dient u zich met de vennootschap te verstaan.

f Wij vermoeden dat de belangen van de project ontwikkelaar voor u zwaarder wegen dan de belangen van en democratische rechten van inwoners van de gemeente omdat in het bestemmingsplan staat dat werkzaamheden die in uitvoering zijn gedurende de ter visie legging van het plan voortgang mogen vinden.

In artikel 8 (aanlegvergunning) is dat opgenomen omdat werkzaamheden die al in uitvoering zijn achteraf niet meer als vergunningplichtig kunnen worden aangemerkt. Overigens waren op het moment van tervisielegging geen werkzaamheden in uitvoering.

4
Ellecom.

a De bomen in mijn tuin zullen straks grenzen aan de tuinen van de dubbele woningen, degene die last heeft van overhangende takken kan verzoeken die te verwijderen. Ook bestaat het risico dat eiken ondanks goed onderhoud takken afstoten.

Wij hebben kennis genomen van de bereidheid van Koppel Vastgoed bv, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, te spreken over een erfdienstbaarheid ten behoeve van overhangende takken. De te kappen bomen zijn niet zodanig waardevol dat hieraan meer waarde moet worden gehecht dan aan woningbouw.

Raadsvergadering
26 september 1989

Agendapunt 18
15/ROPLA
10

Bijlage I behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dalstein, Ellecom'.

Nr.	Korte inhoud bezwaarschrift
	Overwegingen Gemeenteraad

Vooral voor de dubbele woning aan de westzijde zullen een groot aantal mooie bomen moeten wijken; zeker vanaf de kerk moet men zien hoe mooi de vrijstaande huizen op De Friedhof staan tegen een achtergrond van hoog geboomte.

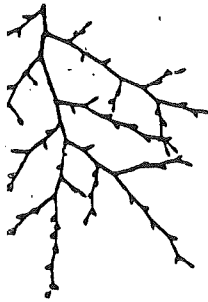
b Er is al zoveel verdwenen, zie de nieuwe huizen op Dalstein, meer verkeer op de Binnenweg en Hofstetterlaan dat het dorps-karakter verdwijnt. Ook de Doesburgsedijk veroorzaakt steeds meer geluidsoverlast.

5

a Wij wonen t.o. het bosje en de dieptetuin waar woningbouw mogelijk wordt. Wij zien veel vogels, padden en andere dieren. Overleg met natuurorganisaties om financiële bijdragen ligt meer voor de hand dan bouwen.

Omtrent de belevingswaarde van het dorp heeft een ieder zijn eigen mening. Gelet op het aantal woningen dat is gebouwd op Dalstein en de laatste nog toe te stane bebouwing aldaar, zijn wij van mening dat de verkeersdruk niet onevenredig zwaar is. De verkeersdruk op de Doesburgsedijk is niet zodanig hoog dat geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn.

Het terrein is particulier eigendom. Naar aanleiding van een inrichtingsplan voor de 'dieptetuin' van omwonenden hebben B en W hen geadviseerd contact op te nemen met de eigenaresse. Tijdens de hoorzitting heeft Koppel Vastgoed bv verklaard dat de 'dieptetuin' niet betrokken wordt bij de verkoop van de woningen op de 'hoge rug'.





provincie
GELDERLAND

11a

17.10.1989 - 17.10.1989

17.10.1989
17.10.1989

Robbe
RO/STB

32

De Raad van de gemeente
RHEDEN

17.10.1989 00.34.07
-1.731.212-

Arnhem, 2 mei 1990 - nr. R089.34724-RWG/G5207

Bestemmingsplan Dalstein, Ellecom

Brief d.d. 2 oktober 1989, kenmerk 271/ROPLA-11459
van burgemeester en wethouders

Beslissing van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot
de goedkeuring van bovenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Dit plan heeft betrekking op een gebied aan de noordzijde van Ellecom (gelegen tussen De Friedhof en de Hofstetterlaan) en maakt de bouw van 2 dubbele woningen mogelijk. Voorts regelt dit plan de bestaande situatie in dat gebied voor wat betreft de aanwezige woningen en groenvoorzieningen (een voormalige landgoedtuin).

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 26 september 1989 van de Raad van de gemeente Rheden.
Het plan heeft na de vaststelling gedurende een maand ter inzage gelegen met ingang van 19 oktober 1989.
De Provinciale Planologische Commissie is gehoord.

BEZWAREN

Er zijn tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij ons college bezwaren ingediend door dertekenaars (bewoners)

Reclamanten zijn op 13 december 1989 in de gelegenheid gesteld hun bezwaren mondeling toe te lichten tijdens een vanwege ons college gehouden hoorzitting ten gemeentehuize van Rheden.

Wij geven hierna een samenvatting van de bezwaren en vervolgens ons commentaar op de bezwaren.

RAAD VAN DE GEMEENTE

20 MEI 1990 V.K.A.

Afg. G. R. RO/STB No. 3

07 MEI 1990

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEZWAREN

SAMENVATTING

Reclamanten hebben bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheid van twee dubbele woningen goeddeels op de hoge rug van de "dieptetuin". Reclamanten zijn van mening dat die bouw in dat plangedeelte:

- a de dieptetuin te zeer zal aantasten;
- b de bestaande bebouwing in Dalstein-Zuid feitelijk en visueel zal afscheiden van de dieptetuin;
- c bouwmassa en hoogte te zeer zullen detoneren in de omgeving.

Met betrekking tot het bezwaar onder c merken reclamanten nog op dat het zuidwestelijk geprojecteerde huizenblok te zeer zal domineren door zijn ligging op de hoge rug van de tuin ($\pm$ 1.7 meter boven maaiveld).

Ook zijn reclamanten van mening dat juist door het laatstbedoelde huizenblok een aantal waardevolle exemplaren van het aanwezige boombestand zal moeten verdwijnen.

Alle reclamanten zijn in principe tegen iedere bebouwing.

Een minderheid is bereid enige bebouwing - als uiterste compromis - te aanvaarden mits:

- de dieptetuin van bebouwing wordt gevrijwaard;
- de geplande woningbouw op de hoge rug geen doorgang vindt;
- bebouwing alleen plaatsvindt op de plaats van het voormalige landhuis Dalstein;
- de bebouwing wordt uitgevoerd in laagbouw (1 à 1.5 bouwlaag).

Ten slotte zijn reclamanten van mening dat bij afweging van belangen de balans moet doorslaan naar het behoud van de natuurwaarde van het betreffende terrein.

BEOORDELING

Reclamanten voeren verscheidene punten van bezwaar aan, die ook en in eerste instantie door de gemeenteraad - bijlage I behorende bij het raadsbesluit - zijn beoordeeld. Met dit gemeentelijk commentaar kan behoudens het hiernavolgende worden ingestemd.

Duidelijk is dat voor bezwaarden de aantasting van de natuurwaarden door de geplande nieuwbouw de essentie vormt; voor een deel van hen gaat het vooral om het meest zuidwestelijke bouwblok.

Reclamanten gaan in hun bezwaarschrift dan ook in op de grote waarde die de voormalige tuin van het landhuis Dalstein bezit.

Wij stellen vast dat oorspronkelijk op het onderhavige terrein een bestemming "bijzondere woonvormen" lag, welke bebouwing tot een goothoogte van 10 meter mogelijk maakte. Het niet realiseren van deze bebouwing heeft burgemeester en wethouders er uiteindelijk toe gebracht een plan te ontwikkelen dat qua schaal, functie en karakter aan de omgeving minder afbreuk doet.

Voor beoordeling van het onderhavige plan is derhalve van belang in hoeverre deze aspecten door de nu voorgenomen bebouwing worden geschaad. Zoals gesteld is hier sprake van een voormalige landhuistuin. Het aardige van deze tuin is dat er bij de aanleg nogal sterk gebruik is gemaakt van hoogteverschillen. Zo is een betrekkelijk diepliggende vijver aanwezig (interessant voor amfibieën) en staan er vele loofbomen en enkele coniferenhagen op het terrein. Door het wegvallen van het reguliere onderhoud is hier een bostuin ontstaan die als restant van het voormalige landhuis bescherming verdient.

Het voorkomen van de genoemde hoogteverschillen en de aanwezigheid van vele volgroeide bomen maakt de bostuin tot een waardevol object in de woonomgeving. De handhaving hiervan dient indien enigszins mogelijk te worden bevorderd.

Relevant bij de concrete beoordeling is wat door de bouw van de huizen verloren zou kunnen gaan. Bebouwing van het zuidwestelijke blok met de dubbele woning zal ten koste gaan van een waardevol oud bomenbestand. Het betreffende bouwblok is relatief hoog en nogal dominant gelegen op een zandrug. Bebouwing van deze zandrug en het diensgevolge verwijderen van een aantal fraaie coniferen betekent een aantasting van de bostuin.

Het andere bouwblok, iets meer in oostelijke richting gelegen, is op de plaats van het voormalige landhuis geprojecteerd. Dit iets lager gelegen bouwblok realiseren zal ook ten koste gaan van enkele bomen, maar de te verwijderen exemplaren zijn van een mindere kwaliteit dan die hiervoor genoemd zijn. Tegen bebouwing van dit terreingedeelte bestaat daarom minder bezwaar.

Hoewel wordt onderkend dat door realisering van dit plan toch enige waardevolle houtopstanden zullen verdwijnen, moet ook worden vastgesteld dat het belangrijkste deel van de voormalige landgoedtuin wordt gespaard en beschermd. Wij nemen daarbij in aanmerking dat met name het zogenaamde aanlegvergunningstelsel als bedoeld in artikel 8 van de planvoorschriften een voldoende waarborg biedt. De in dat artikel genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden van het gebied niet worden of kunnen worden aangetast dan wel indien de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

Worden hierbij de bouw mogelijkheden van de geldende bestemming betrokken, dan is een verdere beperking of schrappen daarvan niet gerechtvaardigd. Derhalve kan niet aan het bezwaarschrift worden tegemoet gekomen.

PLANBEOORDELING

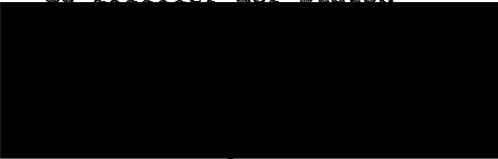
Het bestemmingsplan geeft noch voor wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid, noch anderszins, aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

BESLISSING

Wij hebben - gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende - vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Dit besluit is ingevolge artikel 29, lid 1, van genoemde wet niet onherroepelijk.

Gedeputeerde Staten voornoemd
overeenkomstig de geparafeerde minuut
de griffier der Staten



bijlagen

coll. 
code: 4h/09930