

Bestemmingsplan E L L E C O M O O S T 1979.

Toelichting en voorschriften.

Vastgesteld bij raadsbesluit dd. *29 april 1980*
nr. *12*

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland

dd. *6 juli 1980*

nr. *B. 7432 / s. ROV / s. 102*

Dienst van Gemeentewerken.

Afd. Stedebouw.

Tekening nr. 62

GEMEENTE RHEDEN



Toelichting

Inhoud

Inleiding

1 Beschrijving en inventarisatie

1.1 Geschiedenis

1.2 Geografische en stedenbouwkundige aspecten

2. Onderzoek

2.1. Woning en woonmilieu

2.1.1. Bevolking

2.1.2. Woningbehoefte

2.1.3. Woonmilieu

2.2. Onderwijs, godsdienst

2.3. Sociaal-cultureel, maatschappelijke en medische
voorzieningen

2.4. Recreatieve voorzieningen

2.5. Werkgelegenheid

2.6. Winkelvoorzieningen

2.7. Verkeer en vervoer

3. Beschrijving van het plan

4. Economische uitvoerbaarheid

5. Inpraak, vooroverleg

Eveneens blijkt het belang van goed openbaar vervoer als men de cijfers voor het openbaar vervoergebruik bij de niet-dagelijkse inkopen vergelijkt met de cijfers van Spankeren en Laag Soeren: 24,7% tegen 19,6% resp. 14,3%. Gezien het nu reeds geringe draagvlak is het te verwachten dat het aantal winkels in Ellecom nog meer zal verminderen.

2.7. Verkeer en vervoer

Het grootste deel van het dorp bevindt zich aan de zuidzijde van de Zutphensestraatweg. Deze vrij drukke verkeersweg verwerkt hoofdzakelijk doorgaand verkeer. Omdat er aan de noordzijde slechts weinig woningen staan en de bebouwingsdichtheid aan de zuidkant laag is, is de schadelijke invloed van deze weg op de directe woonomgeving niet zeer groot. Toch vormt de Zutphensestraatweg een hinderlijke barrière tussen het dorp en zijn uitloopgebied. Maatregelen die leiden tot verlaging van de verkeersintensiteit op deze weg zouden zeer welkom zijn. De overige wegen in het dorp leveren geen problemen op in verband met de verkeersintensiteit. Doorgaande verbindingen zijn er niet, dus er komt alleen bestemmingsverkeer. De onderhoudstoestand is in het algemeen goed.

Ellecom heeft geen spoorweghalte, maar er zijn wel twee bushaltes van de Gelderse Streekvervoer Maatschappij. De busdienst heeft een frequentie van 12 à 14 ritten per uur en geeft dus een goede verbinding met Dieren, Doetinchem en Rheden, Velp, Arnhem. Dit komt tot uitdrukking in het feit dat zo'n groot deel van de inwoners hiervan gebruik maakt: 14% voor het woon-werkverkeer en 24,7% voor het doen van de niet-dagelijkse inkoop.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herziening van de verouderde bestemmingsplannen:

- "Ellecom" (raadsbesluit d.d. 15 maart 1954 nr. 16B);
- "Plan in hoofdzaak" (raadsbesluiten d.d. 30 november 1951 nr. 2A en d.d. 15 maart 1954 nr. 16A)

en het geven van een bestemming en de regeling van het gebruik van de gronden en bebouwing, die tot nu toe slechts onder de bepalingen van de Bouwverordening vielen.

Het plangebied omvat het deel van het dorp tussen de Kastanjelaan en rijksweg 51. Aan de noord- en zuidzijde wordt het begrensd door de agrarische gebieden, ten noorden van de Zutphensestraatweg en ten zuiden van de Ruitenbeek.

Het vriendelijke dorpse karakter van Ellecom vraagt om een bestemmingsplan dat voor de bestaande bebouwing een conserverend karakter heeft en dat voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden slechts ruimte geeft voor zover daardoor het karakter niet aangetast wordt.

getast wordt. De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande huizen zijn diensten-gevolge zo beperkt gehouden dat de overwegend open verkaveling intact blijft. De meeste woningen vallen onder de bestemming Eengezinshuizen A, B, C en D. Deze klasse-indeling is gebaseerd op het verschil in hoogte en massaliteit van de woningen. Het bebouwbare oppervlak is op de kaart door middel van bouwstroken aangegeven. In het plangebied zijn drie terreinen, waarop min of meer samenhangende nieuwbouw kan plaatsvinden:

1. de voormalige kwekerij Dalstein, waarvoor in samenwerking met een architect een plan voor 11 geschakelde en vrijstaande een-gezinshuizen is ontworpen. Dit deelplan vormt een afronding van de bebouwing langs de Friedhof. De huizen staan gegroepeerd rond een pleintje, dat verbinding heeft via een pad met de vijver in de Ruitenbeek en uitzicht biedt op de uiterwaarden. Een voetpad verbindt de Friedhof met de bebouwing die aan de Hofstetterlaan onder de vigoreur van het bestemmingsplan "Dalstein" gerealiseerd zal worden.
2. een aantal terreinen tussen de Lindelaan en de Hofstetterlaan. Bereikbaar vanaf de Hofstetterlaan is hier, in hoofdzaak gegroepeerd rondom een pleintje, een bebouwing gedacht van circa 20 goedkope eengezinshuizen ten behoeve vooral van inwoners van Ellecom.
3. de 17 woningen, waarvan de bouw reeds is begonnen worden aangevuld met nog 7 woningen op het terrein tussen Bernhalde en de "Peerdestal". Ook hier is aan een ondergeschikte voetgangersverbinding gedacht en wel via de "Kalverstraat" naar de Zutphensestraatweg.

Voor de nieuwbouwwoningen en voor de bestaande woningen geldt dat op de als zodanig aangegeven tuinen zonder bebouwing niet mag worden gebouwd, uitgezonderd die bouwwerken en werken, die behoren tot de tuinaanleg en dat op de overige tuinen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken mogen worden opgericht met een maximum oppervlakte van 40 m² doch nooit meer dan 1/3 deel van het achtererf.

Onder de bestemming Landhuizen vallen de twee patriciërswohnungen aan de Zutphensestraatweg bij de Hofstetterlaan. Deze huizen zijn zo groot en hebben zulke grote erven dat zij niet meer thuis horen in enige categorie eengezinshuizen. De normale regeling voor bijgebouwen is bij deze bestemming dan ook vervangen door één, waarbij de bijgebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

Het kindertehuis de Ketelaer en het horecabedrijf de Peerdestal zijn met passende bestemmingen in het plan opgenomen. Aan de Peerdestal is een ruime uitbreidingsmogelijkheid gegeven, waardoor het weinig hinder opleverende bedrijf een goede exploitatiemogelijkheid wordt geboden. Deze uitbreiding kan plaatsvinden in een richting evenwijdig aan de Zutphensestraatweg, zodanig dat het storende uitzicht op de bijbehorende parkeerplaatsen wordt opgeheven. Op het terrein van de Ketelaer is een mogelijkheid aangegeven voor de bouw van losse paviljoentjes met een oppervlakte van hoogstens ca. 2300 m².

Onder de bestemming Openbare en bijzondere doeleinden zijn de scholen, de Drietip, het dorpshuis en de kerk aan de Friedhof begrepen. De bestaande bedrijven vallen onder de bestemming Kleine bedrijven en garagebedrijven. Langs rijksweg 51 is een strook grond bestemd tot agrarische doeleinden, overeenkomstig het huidige gebruik. De in het plangebied aanwezige winkels zijn eveneens overeenkomstig bestemd. Het voormalige koetshuis van het huis Bernhalde is in verband met de toekomstige plannen bestemd tot atelier.

In het plangebied is geen aparte speelgelegenheid als zodanig bestemd. Onder de bestemming "Groen berm plantsoen" is echter de mogelijkheid hiertoe opgenomen.

Op het plan zijn de voorschriften "Ellecom Oost 1979" van toepassing. Door de daarin opgenomen overgangsbepalingen is het voortbestaan van met het plan strijdige bestaande bebouwing en bestaand gebruik gewaarborgd.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden waarop nieuwbouw is geprojecteerd zijn in hoofdzaak eigendom van particulieren c.q. projectontwikkelaars. Op grond van de in de gemeente geldende bouw- en exploitatieverordening zullen voornoemde eigenaren bij de realisering van de bestemming een exploitatie-overeenkomst met de gemeente moeten sluiten waarbij alle ontsluitingskosten voor hun rekening komen. Derhalve heeft realisering van het plan voor de gemeente geen financieel nadelige consequenties.

5. INSPRAAK, VOOROVERLEG

Door toezending van een enigszins verkleinde uitgave van de plankaart en een daarbij gegeven toelichting is de bevolking van het plangebied ingelicht over de voornemens van het gemeentebestuur. Voorts is tijdens een openbare vergadering in het dorp nadere informatie verstrekt. Een groot aantal reacties vanuit de bevolking van het gehele dorp is aanleiding geweest voor het aanbrengen van een aantal wijzigingen, waarvan een nieuwe figuratie voor de bebouwing in de omgeving van de Lindelaan - Hofstetterlaan de belangrijkste is.

Voorts is, ingevolge het bepaalde in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, vooroverleg gepleegd met een aantal rijks- en provinciale instanties en met het Zuiveringsschap Oostelijk Gelderland. Ook werd het plan toegezonden aan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Van de zijde van de Provinciale Waterstaat werd de aandacht gevestigd op mogelijke geluidhinder van rijksweg A 51. Deze weg ligt ten opzichte van het dorp enigszins verdiept, zodat het geluid voortgebracht door het verkeer nauwelijks overlast teweegbrengt.

De Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat zag in het plan geen aanleiding voor op- of aanmerkingen. Eenzelfde mededeling werd van het Zuiveringsschap ontvangen.

De Inspecteur van de Volkshuisvesting in Gelderland maakte enkele opmerkingen t.a.v. de mogelijkheid om panden met de bestemming "Eengezinswoningen D" te bestemmen tot meergezinshuizen en t.a.v. de maximum toelaatbare oppervlakte van bijgebouwen. De bestemming "Eengezinswoningen D" is gegeven aan een zestal grote oude villa's (waarvan er één inmiddels is gesloopt) die al voor bewoning door meer dan één gezin worden gebruikt. Overigens is bewoning van deze villa's door één gezin tegenwoordig bijna niet meer mogelijk. Teneinde deze panden in bouwmassa en verschijningsvorm hun belangrijke rol in het dorpsbeeld blijvend te laten vervullen is voor deze oplossing gekozen, die beter wordt geacht dan dat er kantoren of dergelijke in worden gevestigd c.q. toegelaten met alle nadelige gevolgen vanden (parkeerplaatsen e.d.).

De opgenomen vrijstellingsbepaling voor bijgebouwen op achtererven is gebaseerd op de nieuwe regeling volgens de vastgestelde wijziging van de bebouwingsvoorschriften "Rheden 1963" en "Dieren 1959", die voor het overgrote deel van de bebouwing in de gemeente Rheden geldt.

Ter afsluiting en coördinering van het ambtelijk vooroverleg werd het aangepaste ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie. Deze commissie geeft in haar advies te kennen zich met planopzet en woningcapaciteit te kunnen verenigen.

De opmerking inzake de aansluiting van de bebouwing op het binnenterrein nabij de Lindelaan moet op een misverstand berusten. Als gevolg van de bevolkingsinspraak is de hoofdontsluiting met opzet niet over de Lindelaan gelegd maar over een zorgvuldig gekozen nieuwe aansluiting tussen de bestaande bomenrijen langs de Hofstetterlaan door. Alleen door een voet- tevens fietspad is de nieuwe bebouwing met de Lindelaan verbonden. Daarmede wordt voor de meest kwetsbare groep verkeersdeelnemers een tweede en veilige verbinding met het overig deel van het dorp tot stand gebracht, hetgeen kennelijk ook de bedoeling is van het advies van de commissie. Handhaving van de bestaande beplanting zal zeker worden nagestreefd.

Overigens zal de verkeersintensiteit op het kruispunt van de Hofstetterlaan met de Rijksweg door deze nieuwbouwslechts in zeer geringe mate vergroot worden. Het beleid is er trouwens op gericht de functie van rijksweg 348 drastisch in te perken. Een herziening van het bestemmingsplan 'Dalstein' kan in verband met de reeds jaren durende onderhandelingen en gedane toezeggingen niet in overweging worden genomen. Op deze toezeggingen gebaseerde bouwplannen bevinden zich in een ver gevorderd stadium van voorbereiding. De intrekking van het bestemmingsplan c.q. een herziening in de door de commissie bedoelde zin zou terecht een daad van slecht bestuur genoemd kunnen worden, nog afgezien van de financiële gevolgen.

De aanbeveling om de meest zuidoostelijk geprojecteerde woning op het aangrenzende terrein van de voormalige kwekerij Dalstein te laten vervallen is niet overgenomen.

Gelet op het hierboven geformuleerde standpunt over het plan 'Dalstein' zal het vervallen van deze woning geen stedenbouwkundige verbetering van het plan betekenen. Met de bestaande woningen langs de zuidzijde van het Friedhof en de zuidelijkste geprojecteerde woningen in het plan 'Dalstein' is hier een duidelijke begrenzing tussen het dorp en het aangrenzende buitengebied, die door begroeiing in de bijbehorende tuinen en de openheid van de verkaveling voldoende wordt verzacht.

Alhoewel in de toelichting bij het plan duidelijk de bedoeling en begrenzing van de vrijstellingsbevoegdheid inzake meergezinshuizen in artikel 7, lid 4, is aangegeven, is de tekst zodanig gewijzigd dat misverstand niet mogelijk is. Tevens is een begrenzing van het totaal aaneen te bouwen woningen opgenomen.

De maximum toelaatbare oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is overeenkomstig de aanbeveling van de commissie op 60 m² bepaald.