



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.

Voorschriften Ellecom Oost 1979

Paragraaf 1. Inleidende voorschriften.

- artikel 1. Begripsbepalingen.
- 2. Wijze van meten.
- 3. Algemene bepalingen ter bescherming van het plan.
- 4. Procedure voor het indienen van bezwaarschriften.
- 5. Dubbeltelbepaling.
- 6. Algemene gebruiksbe­paling.

Paragraaf 2. Voorschriften omtrent de afzonderlijke bestemmingen.

- artikel 7. Eengezinshuizen A, -B, -C, -D.
- 8. Landhuizen.
- 9. Openbare of bijzondere doeleinden.
- 10. Bijzondere woonvormen.
- 11. Horecabedrijven.
- 12. Garagebedrijven.
- 13. Winkels.
- 14. Agrarische doeleinden.
- 15. Tuinen zonder bebouwing.
- 16. Overige tuinen.
- 17. Groen berm plantsoen.
- 18. Wegen.
- 19. Kleine bedrijven.
- 20. Atelier.
- 21. Water.

Paragraaf 3. Overige voorschriften.

- artikel 22. Algemene vrijstellingsbepaling voor nutsgebouwtjes.
- 23. Algemene vrijstellingsbepaling voor kleine afwijkingen.

Paragraaf 4. Overgangs-, straf- en slotbepalingen.

- artikel 24. Overgangsrecht betreffende bouwwerken.
- 25. Strafbepaling.
- 26. Citeertitel.

Paragraaf 1. Inleidende voorschriften.

artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- het plan : Het onderhavige bestemmingsplan aangegeven op kaart tekening nr. 62 met deze voorschriften;
- 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, hetzij 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;
- ander bouwwerk : een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- werk : een werk geen bouwwerk zijnde;
- bebouwingsgrens : de als zodanig op de kaart aangegeven lijn die de begrenzing vormt van het terreindeeldeelte waarop overeenkomstig de bestemming een gebouw of bij elkaar horende gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd en welke begrenzing niet door die bouwwerken mag worden overschreden, behoudens ingevolge deze voorschriften toegelaten overschrijdingen;
- bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een gebouw of bij elkaar behorende gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- bebouwingspercentage : het percentage dat aangeeft welk deel van een bouwperceel ten hoogste bebouwd mag worden;
- eengezinshuis : een gebouw dat één woning omvat;
- meergezinshuis : een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk naast en boven elkaar gelegen woningen omvat;
- detailhandel : de bedrijfsmatige verkoop van goederen direct voor particulier verbruik en/of gebruik.

artikel 2. Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- goothoogte van een gebouw : van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein;

- bebouwde oppervlakte : de buitenwerks gemeten oppervlakte van een gebouw of bouwwerk op 1 m boven het afgewerkte terrein ter plaatse; bij ondergrondse gebouwen: de inwendig gemeten oppervlakte;
- inhoud van gebouwen : de buitenwerks gemeten inhoud van gebouwen voor zover deze boven de bovenkant van het aanliggende afgewerkte terrein ter plaatse zijn gelegen met inbegrip van erkers, dakkapellen enz.;
- onderlinge afstanden, afstanden tot perceelsgrenzen : de kleinste maat tussen twee buitengevels respectievelijk tussen een buitengevel en een perceelsgrens;
- hoogte van gebouwen en andere bouwwerken : van het hoogste punt (schoorstenen, windvanen e.d. niet meegerekend) tot aan de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein.

artikel 3. Algemene bepalingen ter bescherming van het plan.

1. Bebouwing van de in dit plan begrepen gronden is slechts toegestaan voor zover dit in deze voorschriften uitdrukkelijk is geregeld.
2. Op enig terrein of bouwperceel mag niet zodanig worden gebouwd dat daardoor op hetzelfde of op een ander terrein of bouwperceel een toestand die aan deze voorschriften voldoet, ten ongunste zou veranderen en daardoor niet meer zou voldoen of een afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.

artikel 4. Procedure voor het indienen van bezwaarschriften.

Wanneer zulks in de voorschriften is bepaald moet bij het verlenen van vrijstellingen aan belanghebbenden de gelegenheid worden geboden hun bezwaren daartegen kenbaar te maken. Van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling wordt daartoe vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze alsmede in de daarvoor in aanmerking komende nieuws- en advertentiebladen bekendheid gegeven.

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

artikel 5. 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 daardoor niet meer zou worden voldaan aan de desbetreffende voorschriften.

artikel 6. Algemene gebruiksbeepaling.

1. Het is verboden grond en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming of in strijd met het doel waarvoor een eventuele vrijstelling is verleend.
2. Met de bestemming in overeenstemming wordt geacht het gebruik van een eengezinshuis mede ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep door de bewoner.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod is niet van toepassing op het met het plan strijdige gebruik dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, zolang in de aard en omvang van dat gebruik geen wijziging wordt gebracht, tenzij deze wijziging een vermindering van de strijdigheid met het plan tot gevolg heeft.
4. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet indien en voorzover het planologisch relevante gebruik elders bij wet of verordening is geregeld.
5. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling als strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
6. Onder gebruik in strijd met de bestemming is begrepen een gebruik op zodanige wijze dat het dorps- en landschapsschoon in aanmerkelijke mate wordt aangetast.

Paragraaf 2.

Voorschriften omtrent de afzonderlijke bestemmingen.

artikel 7.

1. De op de kaart met Eengezinshuizen A, Eengezinshuizen B, Eengezinshuizen C en Eengezinshuizen D aangegeven gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en werken.
2. Gebouwd moet worden met inachtneming van de bepalingen in onderstaande tabel, tenzij op de kaart anders is aangegeven.

	A	B	C	D
max.aantal woningen aaneen	2	5	2	1
min.breedte per woning in m'	6	6	6	8
max.bouwdiepte	12,5	12,5	12,5	---
min.inhoud in m ³	---	---	500	750
hoogte in m'	3-6	6-8	8-12	10-14
dakhelling in °	15-30	30-60	30-60	30-60

3. De bij een eengezinshuis behorende, binnen de bebouwingsgrenzen gelegen, doch niet bebouwde gronden mogen worden gebruikt als tuinen met de bijbehorende andere bouwwerken en werken niet hoger dan 2,50 m, zoals pergola's en erfscheidingen, toegangspaden, stoepen en terrassen.
4. B en W kunnen voor de bestemmingsklasse Eengezinshuizen D vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de bouw van meergezinshuizen en in lid 2 voor wat betreft het aantal woningen aaneen, mits deze meergezinshuizen overigens voldoen aan het bepaalde in lid 2 en het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer bedraagt dan 3.
Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot het verlenen van de in dit lid bedoelde vrijstelling dan nadat aan het bepaalde in artikel 4 uitvoering is gegeven.

artikel 8.

1. De op de kaart met Landhuizen aangegeven gronden zijn bestemd voor vrijstaande eengezinshuizen of meergezinshuizen met de daarbij behorende andere bouwwerken en werken.
2. Gebouwd moet worden met inachtneming van de op de kaart aangegeven maximum goothoogte.
3. De binnen de bestemming gelegen, doch niet bebouwde gronden mogen worden gebruikt als tuinen met de bijbehorende andere bouwwerken en werken niet hoger dan 2,50 m, zoals pergola's en erfscheidingen, toegangspaden, stoepen en terrassen.
4. De bij deze bestemming behorende bijgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen de daartoe op de kaart aangegeven bebouwingszone met inachtneming van de daarin aangegeven maximum goothoogte en het bebouwingspercentage.

artikel 9.

1. De op de kaart met Openbare of bijzondere doeleinden (OBD) aangegeven gronden zijn bestemd voor gebouwen en andere bouwwerken en werken voor instellingen terzake van openbaar bestuur en openbare dienstverlening, verenigingsleven, religie, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en volksgezondheid.
2. Het bebouwingspercentage en de maximum goothoogte zijn op de kaart aangegeven.
3. De binnen de bestemming gelegen, doch niet bebouwde gronden mogen worden gebruikt voor tuin, speel- en parkeergelegenheid met de bijbehorende andere bouwwerken en werken, niet hoger dan 2,50 m, zoals pergola's en erfscheidingen, toegangspaden, stoepen en terrassen, speeltoestellen en sierverhardingen.
4. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het overschrijden van de bebouwingsgrenzen en het bouwen buiten de bebouwingsgrenzen van bijgebouwen, zoals garages, rijwielstallingen en bergplaatsen, mits:
 - a. de te bebouwen oppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
 - b. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - c. de afstand van de bijgebouwen tot het hoofdgebouw ten minste 6 m bedraagt;
 - d. de bijgebouwen op de perceelsgrenzen of op een afstand van ten minste 3 m van de perceelsgrenzen worden gebouwd.

artikel 10.

1. De op de kaart met Bijzondere woonvormen (BW) aangegeven grond is bestemd voor gebouwen die blijkens hun aard en inrichting bestemd zijn voor de niet-zelfstandige huisvesting van bejaarden, jongeren, zieken of gehandicapten.
2. Het bebouwingspercentage en de maximum goothoogte zijn op de kaart aangegeven.
3. Binnen de bebouwingsgrenzen mag tevens worden gebouwd één dienstwoning met een maximum inhoud van 500 m³ en de daarbij behorende bijgebouwen, mits het voor het bouwperceel geldende bebouwingspercentage daardoor niet wordt overschreden.
4. De binnen de bestemming gelegen, doch niet bebouwde gronden mogen worden gebruikt voor tuin, speel- en parkeergelegenheid met de daarbij behorende andere bouwwerken en werken, niet hoger dan 2,50 m, zoals pergola's en erfscheidingen, toegangspaden, stoepen en terrassen, speeltoestellen en sierverhardingen.
5. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het overschrijden van de bebouwingsgrenzen en het bouwen buiten de bebouwingsgrenzen van bijgebouwen, zoals garages, rijwielstallingen, dierenverblijven en bergplaatsen, mits:
 - a. de te bebouwen oppervlakte niet meer bedraagt dan 80 m²;
 - b. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - c. de afstand van de bijgebouwen tot het hoofdgebouw ten minste 6 m bedraagt;

d. de bijgebouwen op een afstand van ten minste 3 m van de perceelsgrenzen worden gebouwd.

Aan deze vrijstelling kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen verbinden omtrent de situering van de bijgebouwen teneinde de hinder voor aangrenzende gronden en bebouwing zoveel mogelijk te beperken en waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen zoveel mogelijk te behouden.

6. Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot het verlenen van de in lid 5 genoemde vrijstelling dan nadat uitvoering is gegeven aan de in artikel 4 beschreven procedure.

artikel 11.

1. De op de kaart met Horecabedrijven (H) aangegeven grond is bestemd voor restaurant, café, feestzaal en andere aan het horecabedrijf verbonden vermaaksruimten met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en werken.
2. De maximum goothoogte is op de kaart aangegeven.
3. De binnen de bestemming gelegen, doch niet bebouwde grond mag worden gebruikt voor sier- en/of parkeerverhardingen en tuinen met de daarbij behorende andere bouwwerken en werken, niet hoger dan 3 m, zoals pergola's en erfscheidingen, toegangspaden en wegen, stoepen en terrassen.
4. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het overschrijden van de bebouwingsgrenzen en het bouwen buiten de bebouwingsgrenzen van bijgebouwen, zoals garages, rijwielstallingen en bergplaatsen, mits:
 - a. de te bebouwen oppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
 - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - c. de afstand van de bijgebouwen tot het hoofdegebouw ten minste 6 m bedraagt;
 - d. de bijgebouwen op een afstand van ten minste 3 m van de perceelsgrenzen worden gebouwd.

artikel 12.

1. De op de kaart met Garagebedrijven (GB) aangegeven grond is bestemd voor reparatiewerkplaatsen, showrooms en verkoopplaatsen van motorvoertuigen en onderdelen daarvan alsmede voor de verkoop van motorbrandstoffen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en werken, waaronder één dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 500 m³.
2. Het bebouwingspercentage en de maximum goothoogte zijn op de kaart aangegeven.
3. De binnen de bestemming gelegen, doch niet bebouwde grond mag worden gebruikt voor parkeer- en stallinggelegenheid, opslagplaats en tuin met de bijbehorende andere bouwwerken en werken, niet hoger dan 2,5 m, zoals pergola's, erfscheidingen, toegangspaden en wegen, stoepen en terrassen.

4. Het is verboden de niet bebouwde gronden te gebruiken als opslagplaats voor autowrakken of voor gebruikte auto-onderdelen.

artikel 13.

1. De op de kaart met Winkels (W) aangegeven gronden zijn bestemd voor gebouwen voor de detailhandel en woonhuizen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en werken.
2. De maximum hoogte bedraagt 8 m en de dakhelling bedraagt 15-30°.
3. De binnen de bestemming gelegen, doch niet bebouwde grond mag worden gebruikt voor sier-en/of parkeerverhardingen en tuinen met de daarbij behorende andere bouwwerken en werken niet hoger dan 2,50 m, zoals luifels, vitrines, pergola's, erfscheidingen, toegangspaden en wegen, stoepen en terrassen.

artikel 14.

1. De op de kaart met Agrarische doeleinden (AD) aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden.
2. Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

artikel 15.

1. De op de kaart met Tuinen zonder bebouwing aangegeven gronden zijn bestemd voor siertuin met de daarbij behorende andere bouwwerken en werken, niet hoger dan 2,50 m zoals pergola's, erfscheidingen, toegangspaden, stoepen en terrassen.

artikel 16.

1. De op de kaart met Overige tuinen aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin met de daarbij behorende andere bouwwerken en werken als bedoeld in artikel 15.
Op deze gronden mogen tevens worden gebouwd: vrijstaande bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 1/3 deel van het bij een eengezinshuis behorend als zodanig bestemd erf, doch niet meer dan 40 m² en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen. De afstand tussen deze bijgebouwen en de achtergevel van het woonhuis of de achtergevel van de ingevolge deze voorschriften toegelaten aan- of uitbouw dient ten minste 3 m te bedragen;
 - b. de goothoogte van aan- of uitbouwen mag ten hoogste 3,50 m bedragen. De overschrijding van de bebouwingsgrens mag ten hoogste 3 m bedragen. De afstand van de zijgevel van de aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, tenzij op deze perceelsgrens wordt gebouwd.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in lid 1 genoemde maximum oppervlakte van 40 m² op als zodanig bestemde overige tuinen, mits het oppervlak niet meer bedraagt dan:

40 m² vermeerderd met 10% van het tuingedeelte dat resteert na aftrek van 120 m², met een maximum van 20 m²;

Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot het verlenen van deze vrijstelling dan nadat uitvoering is gegeven aan de in artikel 4 beschreven procedure.

3. Burgemeester en Wethouders kunnen in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van de in lid 1 sub a. bedoelde afstand van een bijgebouw tot de achtergevel van een woonhuis of een aan- of uitbouw, mits er een andere gunstige indeling van het erf mogelijk is.
4. Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen is in strijd met de bepalingen van dit bestemmingsplan indien daardoor een ontoelaatbare beperking in de bezonning van of ontoelaatbare visuele hinder voor aangrenzende gronden en bebouwing wordt veroorzaakt, dan wel waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen verloren gaan en zulks niet door het stellen van voorwaarden kan worden voorkomen.

artikel 17.

1. De op de kaart met Groen berm plantsoen aangegeven gronden zijn bestemd voor groen, bermen, plantsoenen en speelgelegenheid met de daarbij behorende andere bouwwerken en werken, niet hoger dan 2,50 m, zoals pergola's, keermuren, bloembakken, vijvers, paden, terrassen, zitbanken en speeltoestellen.

artikel 18.

1. De op de kaart met Wegen aangegeven gronden zijn bestemd voor verhardingen ten behoeve van wegen, paden, pleinen en parkeergelegenheden, met de daarbij behorende bermen en groenstroken en de voor een goed gebruik en onderhoud noodzakelijke andere bouwwerken en werken ten behoeve van rijdende en stilstaande voertuigen.
2. Op deze gronden mogen alleen worden gebouwd ondergeschikte gebouwen, met een hoogte van niet meer dan 2,50 m, een bebouwde oppervlakte van niet meer dan 4 m², en andere bouwwerken dienende voor het verkeer of krachtens hun aard bij deze bestemming behorend, zoals:abri's, telefooncellen, straatmeubilair, lichtmasten, verkeerslichtinstallaties e.d. met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

artikel 19.

1. De op de kaart met Kleine bedrijven (KB) aangegeven grond is bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf, geen detailhandel zijnde, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en werken.

2. De maximum goothoogte is op de kaart aangegeven.
3. De binnen de bestemming gelegen, doch niet bebouwde grond mag worden gebruikt voor parkeer- en stalling-gelegenheid, opslagplaats, uitgezonderd opslagplaatsen als bedoeld in artikel 1 onder VIIIA van het Hinderbesluit, en tuinen met de bijbehorende andere bouwwerken en werken, niet hoger dan 2,50 m, zoals pergola's, erf-scheidingen, toegangspaden, stoepen en terrassen.
4. Het is verboden de niet bebouwde grond te gebruiken als opslagplaats op een zodanige manier dat daardoor het dorpschoon in aanmerkelijke mate wordt geschaad.

artikel 20.

1. De op de kaart met Atelier (AT) aangegeven grond is bestemd voor een werkruimte voor een kunstenaar of voor daarmee gelijk te stellen activiteiten.
2. De maximum goothoogte bedraagt 3 m.
3. Met deze bestemming is mede in overeenstemming het gebruik van het gebouw als bergplaats en/of garage. Niet in overeenstemming met de bestemming is het gebruik van het gebouw als winkel anders dan voor de verkoop van ter plaatse vervaardigde produkten en als bedrijfsruimte voor een klein bedrijf als bedoeld in artikel 19.

artikel 21.

1. De op de kaart met Water aangegeven grond is bestemd voor vijver.
2. Op deze grond mogen alleen worden gebouwd waterbouwkundige werken, die dienstbaar zijn aan de bestemming, zoals duikers, keermuren, bruggen e.d.

Paragraaf 3. Overige voorschriften.

artikel 22. Algemene vrijstellingsbepaling voor nutsgebouwtjes.

1. Burgemeester en Wethouders kunnen van de in dit plan gegeven bestemmingen vrijstelling verlenen voor de bouw van gebouwen, andere bouwwerken en werken ten behoeve van publieke voorzieningen, zoals: transformatorhuisjes en gebouwtjes voor de gasdistributie, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3,60 m.
2. Deze vrijstellingsbevoegdheid geldt niet voor het bouwen van verkoopplaatsen van motorbrandstoffen.
3. Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot het verlenen van de in lid 1 genoemde vrijstelling dan nadat uitvoering is gegeven aan de in artikel 4 beschreven procedure.

artikel 23. Algemene vrijstellingsbepaling voor kleine afwijkingen.

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. de op de kaart aangegeven begrenzingen van de verschillende bestemmingen, mits de totale oppervlakte van deze bestemmingen met niet meer dan 10% wordt vergroot of verkleind en de op de kaart aangegeven naar de wegzijde gekeerde bebouwingsgrenzen daarbij niet worden overschreden;
 - b. de op de kaart of in deze voorschriften aangegeven maxima ten aanzien van de bebouwde oppervlakten, bebouwingspercentages, goothoogtes, hoogtes en inhouden, mits de vergroting niet meer dan 10% bedraagt;
 - c. de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen met dien verstande dat:
 - het ingevolge deze voorschriften toegestane bebouwde oppervlak niet wordt vergroot, tenzij de vrijstelling bedoeld in lid 1 sub b is verleend;
 - de oppervlakte van het overschrijdende deel niet meer mag bedragen dan 10% van het toegestane bebouwde oppervlak;
 - de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m;
 - d. het bepaalde ten aanzien van goothoogten van gebouwen met dien verstande dat 1/4 deel van de totale lengte van de in artikel 2 bedoelde snijlijn een grotere hoogte mag krijgen, mits daardoor het aantal bouwlagen niet wordt vergroot.
2. Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot het verlenen van de in lid 1 sub a bedoelde vrijstelling dan nadat uitvoering is gegeven aan de in artikel 4 beschreven procedure.

3. Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot het verlenen van een in lid 1 bedoelde vrijstelling indien daardoor een ontoelaatbare beperking in de bezonning van of ontoelaatbare visuele hinder voor aangrenzende gronden en bebouwing wordt veroorzaakt, dan wel waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen verloren gaan en zulks niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

Paragraaf 4. Overgangs-, straf- en slotbepalingen.

artikel 24. Overgangsrecht betreffende bouwwerken.

1. Bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, in uitvoering zijn, of krachtens een vóór dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning kunnen worden gebouwd en die niet in overeenstemming zijn met dit plan en/of deze voorschriften, mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen van het plan en/of deze voorschriften naar de aard niet worden vergroot;
 - b. ingeval van verwoesting door een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar nadat de calamiteit heeft plaatsgevonden wordt ingediend en de bestaande dan wel aangegeven bebouwingsgrenzen zoveel mogelijk in acht worden genomen;
een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 sub a, voor het vergroten van bouwwerken met ten hoogste 10% van de bestaande inhoud, mits het hoogste punt van het bouwwerk niet hoger wordt dan voorheen, behoudens een geringe verhoging voor zover die noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften.

artikel 25. Strafbepaling.

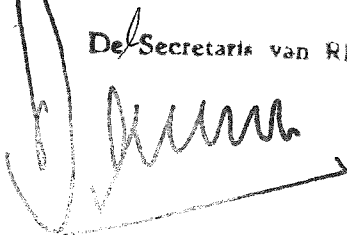
Overtreding van het bepaalde in artikel 6, artikel 12 lid 4, artikel 19 lid 4 en artikel 20 lid 3 van deze voorschriften is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

artikel 26. Citeertitel.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften Ellecom-Oost 1979".

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente RHEDEN
d.d. 29 APR. 1980, Nr. 12

De Secretaris van Rheden



Op grond van artikel 28 van de Wet
op de ruimtelijke ordening goedge-
keurd bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Gelderland d.d. 6 juli
1981, nr. B7832/5-DOV/5203.

Mij bekend
De griffier der Staten

Kuyt
and



Raadsvergadering
29 april 1980

Agendapunt 12

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan
'Ellecom-Oost 1979'.

Aan de Gemeenteraad

De Steeg, 15 april 1980



Eind 1977 kwam een voor-ontwerp bestemmingsplan 'Ellecom-Oost' gereed. Dit plan omvat het gebied van het dorp Ellecom, dat ligt ten oosten van de Kastanjelaan en de Selsweg en strekt zich uit tot Rijksweg 51.

Begin 1978 is dit voor-ontwerp in de inspraak gebracht. Het ontwerp-plan werd daartoe vooraf met kaart en toelichting huis aan huis bezorgd, waarna op 24 januari 1978 een informatie-avond is gehouden.

De burgerij van Ellecom en andere belanghebbenden hebben daarna een maand de gelegenheid gekregen bezwaren en opmerkingen omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is ruimschoots gebruik gemaakt. In die periode werd tevens het ambtelijk vooroverleg ingevolge artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening gepleegd.

Aan de hand van de vele naar voren gekomen bezwaren en opmerkingen is het ontwerp-plan op diverse punten aangepast en gewijzigd, waarna het op 16 augustus 1978 aan de Provinciale Planologische Commissie van Gelderland ter beoordeling werd voorgelegd. Het in hoofdzaak positieve advies van deze commissie werd op 2 oktober 1978 ontvangen. Het gaf aanleiding het ontwerp-plan slechts op een aantal punten aan te passen.

Op 26 april 1979 is opnieuw een informatie-avond belegd, nadat de burgerij op de hoogte was gesteld van het aangepaste ontwerp-bestemmingsplan. Vervolgens is het plan met ingang van 14 mei 1979 gedurende een maand officieel ter visie gelegd.

Het tijdsverloop tussen de datum van dit PPC-advies en de datum van ter visie legging is in hoofdzaak een gevolg geweest van het gebrek aan mankracht en het uitvoerig overleg met de bewoners wonende rond het gebied Lindelaan-Hofstetterlaan en met de initiatiefnemer tot de bouw in dat gebied. Hierna komen wij op dit onderdeel van het plangebied nog terug.

Gedurende de termijn van ter visie legging zijn een 14-tal bezwaarschriften tegen het ontwerp-plan ingediend, welke voor u bij de stukken ter inzage zijn gelegd. In de periode van 17 tot en met 21 augustus 1979 zijn bezwaarden gehoord ten overstaan van het lid van ons college, de heer Wind. Een exemplaar van het verslag van die bezwarenzittingen ligt voor u eveneens ter inzage. Overleg met bezwaarden heeft geleid tot intrekking van één bezwaarschrift, t.w. van [REDACTED], terwijl [REDACTED] aldaar, verklaarde er mee in te stemmen dat zijn bezwaarschrift niet langer als zodanig zou worden aangemerkt.

Ons standpunt ten opzichte van de gehandhaafde bezwaren is vervat in de overwegingen van het hierbij gevoegde ontwerp-besluit met de daarbij behorende bijlage I, waarnaar wij u korthedshalve mogen verwijzen.

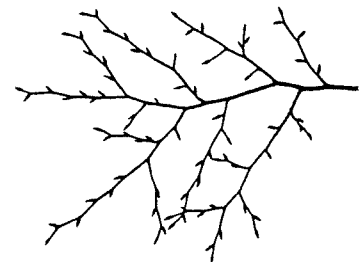
Zoals hiervoor reeds vermeld is het gebied tussen de Lindelaan en de Hofstetterlaan onderwerp van uitvoerige discussie geweest tussen vertegenwoordigers van de gemeente en de direct belanghebbenden bij dit gebied. Dit overleg heeft nogal wat tijd in beslag genomen, zodat niet binnen de in de wet gestelde termijnen tot vaststelling van het plan kon worden overgegaan. In uw vergadering van 28 augustus 1979 hebben wij u dan ook voorgesteld de beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan te verdagen.

Raadsvergadering

29 april 1980

Agendapunt 12

2



De problematiek rond het gebied Lindelaan-Hofstetterlaan spitst zich toe rond de bebouwing van dit gebied en de verkeersafwikkeling met name via de Lindelaan. Uiteindelijk heeft dit overleg geresulteerd in de opstelling van drie alternatieven, die alle voorzien in de bouw van een 8-tal bejaardenwoningen en een 20-tal eengezinswoningen. De alternatieven gaan uit van drie verschillende wijzen van verkeersafwikkeling. Hiervoor verwijzen wij u naar deze ter inzage gelegde alternatieven.

Het overleg hieromtrent, dat op 19 maart jl. voor het laatst plaats vond, heeft niet tot een eenstemmige keuze van een alternatief geleid.

Wij zijn van oordeel, dat alternatief 3 het meest beantwoordt aan de diverse naar voren gebrachte meningen omtrent dit gebied. Dit alternatief is derhalve thans in het voorliggende ontwerp-plan verwerkt.

Wij stellen u voor het hierbij gevoegde besluit te nemen. De wijzigingen die voortvloeien uit de inwilliging van de bezwaren zijn verwerkt in het voor u ter inzage liggende ontwerp-plan. De ambtshalve aangebrachte wijzigingen zijn in het dictum van het ontwerp-besluit vermeld. Ook de toelichting is op een aantal punten aan de gewijzigde situatie aangepast.

De Commissie voor Gemeentewerken en Volkshuisvesting, wier advies bij de stukken ter inzage ligt, kan zich met dit voorstel verenigen.

Ten aanzien van de brief van de Aktiegroep A7, inzake handhaving van de bomen langs de Hofstetterlaan, stellen wij u voor deze te beantwoorden conform het bij die brief gevoegde concept-antwoord.

Burgemeester en Wethouders van Rheden,

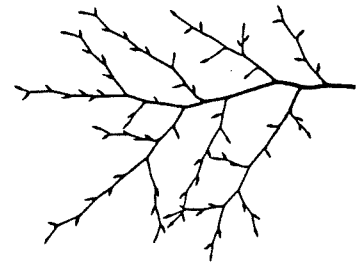
Mr. H.V. van Walsum,
burgemeester.

A. Volgers,
loco-secretaris.

ORV

Raadsvergadering
29 april 1980

Agendapunt 12



De Raad van de Gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 15 april 1980, afdeling ORV, nr. 11, tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ellecom-oost', betrekking hebbend op gronden, gelegen ten oosten van de Kastanjelaan en de Selsweg te Ellecom;

overwegende, dat dit bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken vanaf 14 mei 1979 gedurende een maand in ontwerp voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die termijn bezwaar is gemaakt tegen het ontwerp-bestemmingsplan door:

- 1 [REDACTED]
- 2 Kerkvoogdij der Ned.Hervormde Gemeente Ellecom;
- 3 [REDACTED], Stichting
Fundatiegenootschap Cornelis Ploos van Amstel-Knoef, gevestigd te Amsterdam
en [REDACTED];
- 4 [REDACTED]
- 5 [REDACTED]
- 6 [REDACTED];
- 7 [REDACTED]
- 8 [REDACTED]
- 9 [REDACTED];
- 10 [REDACTED]
- 11 [REDACTED]
- 12 [REDACTED]
- 13 [REDACTED]
- 14 [REDACTED]

overwegende dat reclamante vermeld onder 11 [REDACTED] bij schrijven van 10 december 1979 haar bezwaarschrift heeft ingetrokken;

dat reclamant vermeld onder 4 [REDACTED] tijdens de bezwarenzitting op 21 augustus 1979 heeft medegedeeld dat zijn bezwaarschrift niet meer als zodanig behoeft te worden aangemerkt;

overwegende voorts ten aanzien van de door de overige bovengenoemde reclamanten ingebrachte bezwaren, zoals vermeld is op de bij dit besluit behorende bijlage I;

dat de in de hiervoor vermelde bijlage I vervatte beoordeling van de ingediende bezwaren geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

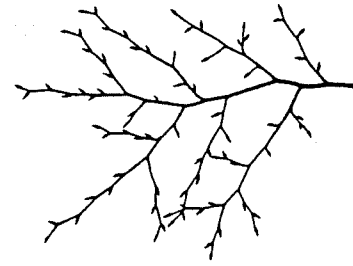
dat, voorzover niet aan de bezwaren kan worden tegemoet gekomen, de bijzondere belangen van reclamanten zullen moeten wijken voor het algemeen belang;

ORV

Raadsvergadering
29 april 1980

Agendapunt 12

2



overwegende, dat het noodzakelijk is wijzigingen aan te brengen, zowel in de voorschriften, de toelichting als in de plankkaart wegens ingebrachte bezwaren, dan wel ambtshalve wegens naderhand gebleken onjuistheden, of omdat de wenselijkheid danwel noodzaak daarvan is gebleken;

gelet op het besluit van 28 augustus 1979, nr. 8, tot verdaging van de beslissing omtrent de vaststelling van dit bestemmingsplan;

gezien het advies van de Commissie voor Gemeentewerken en Volkshuisvesting en van de Commissie voor Verkeersaangelegenheden;

b e s l u i t :

- 1 ten aanzien van de ingediende, hierboven vermelde bezwaren, overeenkomstig hetgeen is vermeld in bijlage I en de daaruit voortvloeiende wijzigingen van het bestemmingsplan, zoals dat ter visie heeft gelegen;
- 2 ambtshalve wijzigingen aan te brengen;

a in de voorschriften:

artikel 3, lid 1:

- . door toevoeging van de woorden: 'en het perceel, waarop wordt gebouwd, grenst aan een weg, die voldoet aan de in het plan gestelde eisen, dan wel waarvan de aanleg overeenkomstig de eisen van het plan is verzekerd';

artikel 3, lid 3:

- . door toevoeging van een nieuw lid, dat luidt als volgt:

'3 Voorzover nodig bepalen Burgemeester en Wethouders:

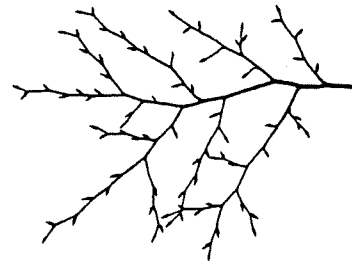
- a een definitieve begrenzing, beloop, vorm, profiel of indeling van een straat, plein en plantsoen, wanneer dit noodzakelijk is ter aanpassing aan een nader ingemeten situatie, dan wel ter bescherming of handhaving van ter plaatse aanwezige waardevolle beplanting;
- b de interpretatie van in het plan niet scherp omlijnde begrippen of details;
- c de straal van een eventuele afronding van een hoek van een straat, tot een maximum van 10 m.

artikel 7, lid 1:

- . door toevoeging aan de omschrijving van de bebouwingsklassen, na 'Eengezinshuizen D' de bestemming 'Eengezinshuizen E';

artikel 7, lid 2:

- . door toevoeging aan de tabel de bebouwingsklasse 'Eengezinshuizen E', met de daarbij behorende bepalingen, luidende als volgt:



ORV

Raadsvergadering

29 april 1980

Agendapunt 12

3

	A	B	C	D	E
max. aantal woningen aaneen					4
min. breedte per woning in m'					6
max. bouwdiepte					10
min. inhoud in m ³					-
hoogte in m'					3-6
dakhelling in °					15-45

artikel 7, lid 4:

- . dit lid vervalt en wordt gelezen als volgt:
 - 'Burgemeester en Wethouders kunnen, voorzover het betreft de bestemming 'Eengezinshuizen D', het plan wijzigen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor wat betreft het bepaalde in lid 1, ten behoeve van de bouw of verbouw van meergezinshuizen, met inachtneming van de volgende regelen:
 - a gebouwd moet worden met inachtneming van de bepalingen vermeld in de in lid 2 opgenomen tabel, met dien verstande, dat maximaal drie woningen aaneen worden gebouwd;
 - b gebouwd moet worden binnen de aangegeven bebouwingsgrenzen en overigens in de maat en schaal van de omringende bebouwing;
 - c op de gronden met de bestemming 'overige tuinen', behorende bij het gebouw mogen alleen worden gebouwd vrijstaande bijgebouwen bestemd als bergplaats voor huishoudelijk gebruik en garages met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 1/3 deel van de als zodanig bestemde grond;
 - d op eigen terrein dient de aanleg van 1,5 parkeerplaats per woning te zijn verzekerd;
 - e belanghebbenden worden vooraf in de gelegenheid gesteld bezwaren in te dienen bij Burgemeester en Wethouders, overeenkomstig artikel 4 van deze voorschriften;

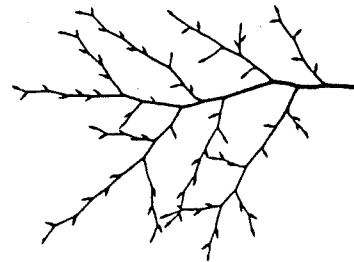
ORV

Raadsvergadering

29 april 1980

Agendapunt 12

4



artikel 16, lid 1, sub b:

- . door toevoeging van het woord 'achterste' tussen de woorden:
'De overschrijding van de' en 'bebouwingsgrens';

b in de plankaart:

- . door wijziging van de bebouwingsklasse van de geprojecteerde woning aan de Bernhaldelaan, direct ten noorden van de bestemming 'Atelier', van 'Eengezinshuizen A' in 'Eengezinshuizen B' en de aan de noordzijde daarvan gelegen tuin te bestemmen tot 'Overige tuinen';
- . door het verschuiven van de bebouwingsgrens van het perceel, Hofstetterlaan 6a, gelegen aan die laan, op zodanige wijze, dat deze samenvalt met de oostgevel van dat pand;
- . door wijziging van de situering met betrekking tot het pleintje met parkeergelegenheid aan de oostzijde van de Friedhof en de daarvan ten zuiden gelegen percelen;
- . door wijziging van de bestemming van het pand Binnenweg 48, van 'Winkels' in 'Eengezinshuizen B';

c in de toelichting:

- . door wijziging, dan wel aanpassing van bijgevoegde bladzijden 9, 10 en 11;

3 vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Ellecom-Oost 1979', met bijbehorende voorschriften en de toelichting (plankaart nr. 62).

De Steeg, 29 april 1980

De Raad voornoemd,



voorzitter.



loco-secretaris.

4 aug. '81 NR 16

A. agenda

Worstel: Ingekomme stukken Raad

PROVINCIE GELDERLAND

Verder: a. publicum (na vakantieperiode);

b. belanghebbenden initiatief;

c. Dijkwaarschrijving of er eenduidig beslot besop in te stellen.



6 juli 1981 - nr. B7832/5-ROV/5203

Gemeente Rheden

Bestemmingsplan "Ellecom-Oost 1979"

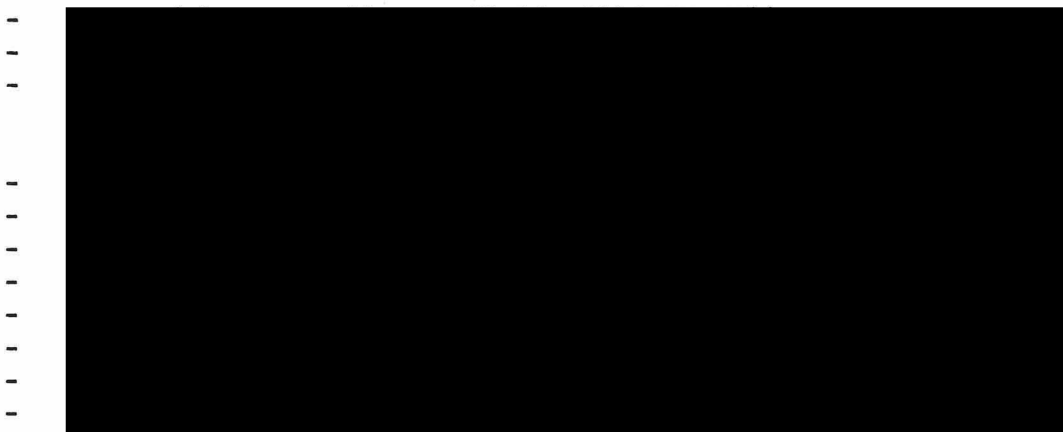
GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND

Voorgenomen

afdeling <i>ORV</i>	bijlage
kopie aan	
23.JULI 1981 009329	
om advies aan <i>D9W</i>	afge- daan
burg. wethouder	<i>J</i>

1 Het bestemmingsplan "Ellecom-Oost 1979", vastgesteld bij besluit d.d. 29 april 1980, nr. 12, van de Raad der gemeente Rheden, ter goedkeuring ingezonden bij brief van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 22 juli 1980, nr. ORV/8852R, ter provinciale griffie ontvangen op 24 juli 1980;

2 Het bezwaarschrift van:



Gezien het advies van de Provinciale Planologische Commissie;

Gelet op de bepalingen van de Wet op de ruimtelijke ordening, het daarop steunende besluit, alsmede op hun besluit d.d. 7 januari 1981, nr. B7832/1-ROV102, tot verdaging der beslissing;

Overwegende ten aanzien van het bestemmingsplan:

dat het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een stedenbouwkundige regeling voor nagenoeg het gehele oostelijke gedeelte van de woonkern Ellecom;

dat het plan een beperkte "afbouwmogelijkheid" heeft en voorts is afgestemd op het behoud van de huidige karakteristiek van het dorp;

verzonden 22.JULI 1981

-5 AUG. 1981

Op copy verz.
aan *CH* adv./kenn./inf.
be 7 aant.

RAADSVERGADERING	
25 AUG. 1981	
AFD. <i>ORV</i>	No. 3 <i>A⁵</i>

N. K. A.



dat in stedenbouwkundig opzicht geen bezwaren tegen het bestemmingsplan bestaan;

Overwegende ten aanzien van de bezwaarschriften:

dat de bezwaarschriften alle binnen de wettelijke termijn zijn verzonden en reclamanten uit dien hoofde ontvankelijk zijn;

dat de bezwaarschriften van de heer G.J.M. van de Kracht en anderen en van de gebroeders Brinkman hebben geleid tot het onthouden van goedkeuring aan onderdelen van het plan;

dat het door [REDACTED] namens een aantal inwoners van Elcom ingediende bezwaarschrift niet ontvankelijk is op onderdelen daarvan, omdat die onderdelen in eerste instantie door belanghebbenden niet bij de gemeenteraad zijn aangevoerd en die onderdelen eveneens geen betrekking hebben op de bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin aangebrachte wijzigingen;

dat voorts de in de bij dit besluit behorende Bijlage A opgenomen samenvatting en beoordeling van de bezwaarschriften geacht worden deel uit te maken van dit besluit;

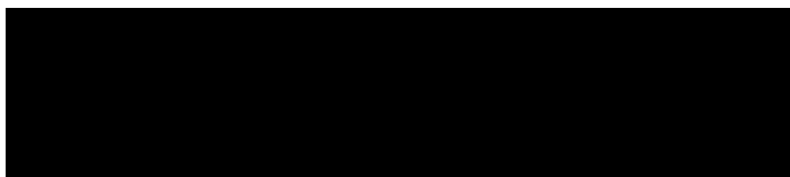
HEBBEN BESLOTEN

I Goedkeuring te onthouden aan:

- 1 het geprojecteerde bouwperceel met de bestemming "eengezinshuizen A", gelegen ten westen van de Friedhof;
 - 2 het bouwperceel met de bestemming "eengezinshuizen C", gelegen aan de Kastanjelaan 5,
- een en ander zoals op de plankaart met rode omlijning is aangegeven;

II Het bestemmingsplan voor het overige goed te keuren.

Gedeputeerde Staten voornoemd
overeenkomstig de geparafeerde minuut
de griffier der Staten



LM

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

- 2 OKTOBER 1984

no- 32

Beschikkende op de beroepen, ingesteld door



, allen te Ellecom, tegen het
besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van
6 juli 1981, no. B7832/5-ROV/G5203, waarbij onder meer
gedeeltelijk goedkeuring is verleend aan het bestemmingsplan
"Ellecom-Oost 1979" der gemeente Rheden, met de daarbij
behorende voorschriften;

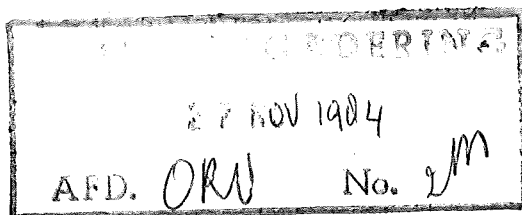
De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur,
gehoord, advies van 30 juli 1984,
no. G01.81.0317.92.84;

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 26-09-1984 no. MJZ 2694009
Centrale Directie Juridische Zaken Afdeling Bestuurszaken;

Overwegende dat de raad der gemeente Rheden in zijn
openbare vergadering van 29 april 1980, overeenkomstig het
voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 1980,
heeft vastgesteld het bestemmingsplan "Ellecom-Oost 1979"
dier gemeente, met de daarbij behorende voorschriften;

dat burgemeester en wethouders bij hun evengenoemde
voorstel ten aanzien van de door [redacted] ingediende
bezwaren hebben overwogen, dat het perceel, waarop de

-reclamant-



reclamant een bouwmogelijkheid aangegeven wenst te zien, beperkt van afmetingen is; dat bebouwing ervan uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is; dat ten gevolge van de geringe diepte en breedte van het perceel een eventuele bebouwing slechts zal kunnen plaatsvinden met inachtneming van geringe afstanden tot de perceelsgrenzen; dat hierdoor een ongewenste verdichting van de bebouwing aan de Kastanjelaan zal worden veroorzaakt; dat in het plangebied nog een aantal van dergelijke situaties voorkomt, zodat inwilliging van het verzoek van de reclamant terecht aanleiding zou kunnen zijn tot soortgelijke aanspraken; dat onder het regime van de Bouwverordening in het verleden reeds situaties zijn ontstaan, die een dergelijke ongewenste verdichting van de bebouwing tot gevolg hadden; dat, gelet op het bovenstaande, het ingediende bezwaar geen aanleiding geeft het ontwerp-plan te wijzigen;

dat burgemeester en wethouders daarbij voorts ten aanzien van de door [REDACTED] ingediende bezwaren hebben overwogen, dat de reclamant wenst, dat de reeds aanwezige bebouwing op het perceel Kastanjelaan no. 9, Ellecom, binnen de bebouwingsgrenzen wordt aangegeven; dat er geen bezwaar tegen bestaat om te voldoen aan de wens van de reclamant; dat de uitbouw van de woning Kastanjelaan no. 9 op de kaart binnen de bebouwingsgrenzen zal worden opgenomen;

dat burgemeester en wethouders daarbij ten slotte ten aanzien van de door [REDACTED] ingediende bezwaren hebben overwogen, dat het vigerende plan voorziet in een zeer omvangrijke, sterk verdichte bebouwing van het gebied, gelegen tussen de Lindelaan en de Hofstetterlaan; dat het ontwerp-plan voorziet in een veel minder verdichte bebouwing van het gebied; dat het geheel laten vervallen van bouwmogelijkheden in het betrokken gebied - naast het punt van gewekte verwachtingen tegenover de diverse eigenaren - uit een oogpunt van volkshuisvesting niet aanvaardbaar is; dat de gemeente Rheden in het streekplan Midden-Gelderland sterk

is beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden; dat, afgezien van Dieren-noordoost, nieuwe woningen zullen moeten worden verkregen door verdere verdichting van de dorpen; dat in het ontwerp-structuurplan en de daaraan ten grondslag liggende, door de gemeenteraad vastgestelde Doelstellingennota dan ook wordt uitgegaan van een verdere verdichting van Ellecom; dat, ten einde toch in enige mate tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren van de reclamanten tegen de bebouwing van het gebied Lindelaan - Hofstetterlaan, in het ontwerp-plan enige wijzigingen zijn aangebracht; dat aan de Lindelaan een tweetal bebouwingsmogelijkheden in de klasse "Eengezinshuizen B" is opgenomen en dat aan het einde van deze laan de bouw van woningen in de klasse "Eengezinshuizen E" (kleine woningen) is voorzien; dat deze kleine woningen zeer zeker ten goede zullen kunnen komen aan de Ellecomse bevolking; dat dit overigens een aspect is, dat in dit kader moeilijk uitputtend kan worden geregeld, doch wel de nodige aandacht zal krijgen bij het sluiten van de zogenoemde bouwexploitatie-overeenkomst; dat het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst is deze woonbebouwing te ontsluiten via de Lindelaan; dat de overige voorziene woonbebouwing, te ontsluiten via de Hofstetterlaan, zal worden gerealiseerd in de klassen "Eengezinshuizen B" en "Eengezinshuizen E"; dat de bebouwingsgrenzen zo zijn gesitueerd, dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de wens om het aanwezige waardevolle groen te sparen; dat om dezelfde reden de uitmonding van de ontsluitingsweg op de Hofstetterlaan - mede naar aanleiding van opmerkingen van de Provinciale Planologische Commissie hieromtrent - is gewijzigd en deze thans wordt gesitueerd ten noorden van de bomengroep, die gedeeltelijk doorsneden werd door de aansluiting, voorzien in het ontwerp-plan; dat bovendien in de voorschriften een regeling is opgenomen, die het mogelijk maakt de definitieve begrenzing, beloop of profiel van een straat te verschuiven, indien dat

-noodzakelijk-

noodzakelijk blijkt wegens een aanpassing van een nader ingemeten situatie dan wel ter bescherming of handhaving van waardevolle beplanting; dat de wijzigingen in de bestemming "Wegen" in het betrokken gebied, als gevolg van een onderbreking in de weg, niet tot gevolg hebben, dat er een doorgaande route van de Hofstetterlaan naar de Binnenweg ontstaat; dat ten aanzien van de te verwachten prijzen van de te realiseren woningen wordt opgemerkt, dat dit aspect planologisch niet relevant is; dat het feit, dat de Lindelaan grotendeels eigendom is van de aanwonenden, geen beletsel vormt deze weg de bestemming "Wegen" te geven en ook het vigerende bestemmingsplan reeds voorziet in een heraanleg c.q. verbreding van deze weg; dat de door de reclamanten aangevoerde bezwaren van meer privaatrechtelijke aard zijn en - als zodanig - derhalve niet relevant zijn voor wat betreft de toepassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening; dat dit punt uiteraard bij de realisering van het plan aan de orde zal komen en afdoende zal worden geregeld, hetgeen in casu sterk afhankelijk zal zijn van de betrokken zakelijk gerechtigden bij dit plangebied; dat, gelet op het bovenstaande, de ingebrachte bezwaren geen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerp-plan;

dat gedeputeerde staten van Gelderland bij hun voren- genoemde besluit van 6 juli 1981 aan het onderwerpelijke bestemmingsplan gedeeltelijk goedkeuring hebben verleend;

dat gedeputeerde staten daarbij ten aanzien van de door [REDACTED] bij hen ingediende bezwaren hebben overwogen, dat het gemeentebestuur er bij de planopzet van uit is gegaan, dat de mogelijkheden, die de bouwverordening voor dit plangebied tot op heden bood, een ongewenste verdichting van de bebouwing tot gevolg hadden; dat om een aantasting van het bestaande dorps karakter van Ellecom te voorkomen, onder andere voor de Kastanjelaan is gekozen voor het handhaven van de bestaande openheid; dat een verdere verdichting van de bebouwing aan de Kastanjelaan het bestaande karakter zou

-aantasten;-

aantasten; dat tijdens de gehouden bezwarenzitting is gebleken, dat de reclamanten zich in het uiterste geval kunnen vinden in het verkrijgen van de mogelijkheid om het bestaande pand enige uitbreiding te geven in de vorm van een verruiming van de thans geprojecteerde bebouwingsgrens; dat het gemeentebestuur, zoals het nader te kennen heeft gegeven, tegen een enigermate verruiming van de bebouwingsgrens geen bezwaren heeft; dat het bestemmingsplan op dit onderdeel zal worden herzien, in verband waarmee aan de thans geprojecteerde bebouwingsoppervlakte goedkeuring wordt onthouden;

dat gedeputeerde staten daarbij voorts ten aanzien van de door [REDACTED]

[REDACTED], bij hen ingediende bezwaren hebben overwogen, dat de bezwaren, dat het plan uit planologisch oogpunt niet doelmatig is en dat de berekende capaciteit van het plan niet wordt onderbouwd, niet tegen het ontwerp-plan zijn aangevoerd; dat dit gedeelte van het bezwaarschrift dan ook niet-ontvankelijk is; dat de vrees, dat de in dit plangebied opgenomen bouwmogelijkheden het bestaande karakter aantasten, dezerzijds niet kan worden gedeeld; dat juist de openheid, die bij de geprojecteerde bebouwing is aangehouden, de voorwaarden schept om tot een bebouwing te komen, die past bij het dorpse karakter van Ellecom; dat het plan, zoals het thans ter beoordeling voorligt, moet worden gezien als een beëindigingsplan; dat het als zodanig voldoet aan het beleid van het provinciale bestuur met betrekking tot de kleine kernen, dat als een doelstelling ligt verankerd in het streekplan Midden-Gelderland; dat van de nog te realiseren bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan het grootste gedeelte zal worden uitgevoerd in de goedkope sector; dat deze woningen zijn bestemd voor de huisvesting van de eigen inwoners; dat aan de ontsluiting van de Lindelaan wel degelijk een verkeerstechnische en gefundeerde zienswijze ten grondslag ligt; dat de profilering

is gericht op een "woonstraatfunctie" op dorpsschaal, met een totale breedte van 4½ m, waarbij in dit openbare verblijfsgebied sluipverkeer wordt geweerd; dat in het thans nog geldende "Plan in onderdelen Ellecom", vastgesteld bij raadsbesluit van 30 november 1951, no. 2A, en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 25 maart 1953, no. 145/393-III-3, de Lindelaan reeds is bestemd als "openbare weg"; dat het in noordoostelijke richting lopende gedeelte van deze weg in het aangehaalde onderdelenplan zelfs een aanmerkelijk breder profiel heeft dan in het thans ter goedkeuring voorliggende bestemmingsplan; dat de in de bezwaarschriften genoemde kwesties van openbaarheid en eigendom in dit kader buiten behandeling dienen te blijven in verband met de afzonderlijke wetgeving dienaangaande; dat de bezwaren niet tot gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het plan leiden;

dat [REDACTED] in beroep aanvoeren, dat zij bezwaar maken tegen het feit, dat niet is tegemoet gekomen aan hun bezwaren tegen het bestemmingsplan "Ellecom-Oost 1979", zoals vervat in hun bezwaarschrift aan de gemeenteraad van de gemeente Rheden van 9 juni 1979 en in dat van 25 juni 1980 aan gedeputeerde staten van Gelderland; dat zij verzoeken te bepalen, dat op de onbebouwde helft van het desbetreffende perceel no. 660 een bouwmogelijkheid voor een woonhuis wordt aangegeven, overeenkomstig de oorspronkelijke bedoeling zoals die blijkt uit de situering van de bestaande bebouwing en de huisnummering ter plaatse; dat zij zich door het vervallen van deze bouwmogelijkheid ernstig voelen geschaad in hun belangen; dat het geheel destijds door de eigenaar is gekocht met het oogmerk om - als de werkomstandigheden dat mogelijk zouden maken - hier voor zichzelf een huis te bouwen; dat de afmetingen van die helft van het perceel circa 15 x 30 m zijn; dat het in feite gaat om het laatste nog vrije bouwperceel in de Kastanjelaan; dat als hier een huis wordt gebouwd de bebouwingsdichtheid ter plaatse niet dichter zal worden dan

-elders-

elders in de directe omgeving; dat stedenbouwkundig kan worden gesteld, dat bij de nu bestaande situatie sprake is van een lelijk open gat in de overigens regelmatige bebouwing; dat dit onttrekken aan de oorspronkelijke bouwbestemming van dit laatste perceel ongunstig is in verband met volkshuisvesting- en milieuproblemen; dat er namelijk elders extra ruimte moet worden opgeofferd met de (ontsluitings)kosten van dien en ten koste van het toch al zo schaarse "groen" (ruimte) in Nederland; dat de luxe of "groenbehoeften" van de omwonenden wel erg duur door anderen worden betaald; dat het gemeentebestuur niet in overeenstemming handelt met wat het zelf schrijft in de bijlage van de brief van 18 april 1979 als verweer tegen de door anderen te dicht geachte bebouwingsgraad, te weten:

"Men kan in Ellecom-Oost niet uitgaan van een blanco situatie. Gevestigde rechten en gewekte verwachtingen moeten redelijkerwijs worden gehonoreerd. Als de gemeente dat niet zou doen zouden de belanghebbenden naar de rechter kunnen stappen en een schadevergoeding eisen. Waarschijnlijk zouden ze die dan krijgen. Uit ervaring weten we dat die bedragen niet gering zijn";

dat, gelet op het feit, dat in het vigerende bestemmingsplan/bouwverordening hier wel een huis mag worden gebouwd, omdat reeds vele jaren de bestaande huisnummering verspringt van no. 5 voor het woonhuis op perceel no. 660 naar no. 9 voor dat op perceel no. 582 (dus no. 7 "gereserveerd" voor een woonhuis daartussen) en dat nog niet zolang geleden in de directe omgeving op zelfs nog minder royale percelen is gebouwd, hier zeker sprake is van gevestigde rechten en gewekte verwachtingen, zoals bedoeld in vorengenoemde zinsnede; dat zij tevens bezwaar maken, dat in het op 29 april 1980 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Ellecom-Oost 1979" de bebouwingsgrens op het perceel no. 582 (Kastanjelaan no. 9) is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan en waarbij een bestaand bijgebouw (garage) binnen de bebouwingsgrens is opgenomen, terwijl dit

in het overige gedeelte van het plan als regel niet is gedaan; dat de tekening van het gewijzigde bestemmingsplan door deze wijziging de indruk geeft, dat de afstand tussen de bestaande bebouwingen op de percelen nos. 660 en 582 kleiner is dan het geval is, wanneer - zoals overal elders in het bestemmingsplan - een aangebouwde garage als bijgebouw wordt aangemerkt en niet binnen de bebouwingsgrens wordt opgenomen; dat gedeputeerde staten in hun besluit met de zinsnede:

"Tevens maken reclamanten bezwaar tegen het opnemen van een bestaande garage binnen het bouwperceel aan Kastanjelaan no. 9, waardoor de indruk wordt gewekt dat de afstand tussen de bebouwing aan de Kastanjelaan en aan de Pieperslaan geringer is" het bezwaar van appellanten niet goed weergeven; dat het niet om de afstand tussen de bebouwing aan de Kastanjelaan en aan de Pieperslaan gaat, maar om de afstand tussen de bebouwing op perceel no. 660 (Kastanjelaan no. 5) en die op perceel no. 582 (Kastanjelaan no. 9); dat gedeputeerde staten tevens geen commentaar op dit punt geven; dat zij, omdat de bebouwingsdichtheid in deze hele kwestie zo'n belangrijke rol speelt, veel waarde hechten aan een correcte en consequente weergave van de bestaande situatie op de kaart; dat zij in hun bezwaarschrift aan gedeputeerde staten van Gelderland er ook bezwaar tegen maken, dat in het op 29 april 1980 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan de bebouwingsgrens voor de bestaande bebouwing op perceel no. 660 is verkleind ten opzichte van de bebouwingsgrens zoals die voorkwam in het ontwerp-bestemmingsplan (van circa 144 m² naar circa 120 m²); dat zij in dat bezwaarschrift duidelijk hebben willen maken, dat zij met het verkleinen van die bebouwingsoppervlakte zouden hebben kunnen instemmen als tegemoetkoming aan de bezwaren (de beweerde ongewenste bebouwingsverdichting) tegen de door hen verlangde handhaving van een bouwperceel ernaast; dat, zouden ook Wij beslissen, dat de door hen zo verlangde handhaving van een bouwperceel naast het bestaande woonhuis niet mogelijk is, appellanten dan van mening zijn, dat in dat

-geval-

geval ook de bebouwingsgrenzen voor het bestaande woonhuis weer minstens een oppervlakte van 144 m² moeten omsluiten, omdat dan van ongewenste bebouwingsverdichting geen sprake meer kan zijn; dat dit in feite echter geen oplossing van hun probleem is; dat het bestaande woonhuis een afgerond geheel is en niet kan worden uitgebreid; dat het nagenoeg geheel zou moeten worden afgebroken om het te kunnen uitbreiden;

dat [REDACTED]

[REDACTED]
in beroep aanvoeren, dat zij verzoeken het op 26 juni 1980 bij gedeputeerde staten ingediende bezwaarschrift als deel van het beroepschrift te beschouwen; dat gedeputeerde staten twee bezwaren niet-ontvankelijk verklaren, aangezien die bezwaren niet tegen het ontwerp-plan waren aangevoerd; dat zij de zienswijze van gedeputeerde staten niet delen; dat degene, die de strekking wil verstaan van de ingediende bezwaren (als voorbeeld verwijzen zij naar het bezwaarschrift aan de raad der gemeente Rheden van [REDACTED] en het daarin genoemde schrijven van Ellecoms Belang), de door hen verwoorde gedachten niet kan ontkennen, dat het onderwerpelijke plan, planologisch gezien, geen voldoende basis heeft en frustrerend werkt èn voor het dorpskarakter èn voor het helaas ten dele vernielde stedenbouwkundige beeld van Ellecom; dat burgemeester en wethouders kennelijk het beoogde doel van een bouwer hebben willen laten prevaleren boven de mogelijkheid Ellecom gaaf te houden na de door een ieder te signaleren architectonische deceptie in Bernhalde; dat wat nu staat te gebeuren in Ellecom-Oost planologisch broddelwerk is en bovenal het vrijwel unaniem verlangen van de Ellecomse bevolking miskent: geen woningbouw in Oost; dat in tegenstelling tot de mening van gedeputeerde staten wel degelijk bezwaren zijn ingediend tegen de uitvoerbaarheid van het plan; dat zij ten minste moeilijk een andere betekenis kunnen hechten aan de derde tot en met de zesde alinea van het bezwaarschrift aan de gemeente; dat, als gedeputeerde staten stellen, dat hun bezwaar inhoudt, dat de berekende capaciteit

-van-

van het plan niet wordt onderbouwd, zij dan, ten onrechte, een wel sterke beperking aan de stelling van appellanten geven, dat de te bouwen woningen beslist niet in de goedkope prijsklasse zullen vallen en dat veeleer een vergelijking zal zijn te trekken met de huizenbouw in het gebied Bernhalde, waar prijzen tussen de vier tot vijfhonderdduizend opgeld doen; dat, omdat realisering van het plan voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties heeft, een exploitatieopzet ontbreekt; dat, daargelaten de juistheid van die stelling, wordt voorbijgegaan aan de strekking van artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening door aan te nemen, dat een bestemmingsplan geen exploitatieopzet behoeft, omdat particulieren de bouwplannen zullen gaan realiseren; dat bovenal het gestelde van gemeentewege in strijd is met de opmerking van gedeputeerde staten in hun besluit bij de behandeling van de bezwaren van [REDACTED] waaruit blijkt, dat het grootste deel van het plan zal worden uitgevoerd in de goedkope sector van de woningbouw; dat, als dit juist is, wat wordt betwist, er reden te meer was om duidelijk te maken hoe het gemeentebestuur zich de uitvoerbaarheid van het plan voorstelt; dat, nu dit is nagelaten, gedeputeerde staten, los van indiening of geen indiening van bezwaren ter zake, eigener beweging aan het plan goedkeuring hadden moeten onthouden; dat, zoals reeds aangeduid, omtrent de bouwprijs van de woningen niets concreets valt te zeggen; dat, als gedeputeerde staten poneren, dat het grootste gedeelte van het plan in de goedkope sector zal worden gerealiseerd, dit dan een exclamatie is waarmee het desbetreffende bezwaar wordt afgedaan, beaccentueerd door een opmerking in de trant van:

"Het plan, zoals het thans ter beoordeling voorligt, moet worden gezien als een beëindigingsplan";

dat men zich afvraagt, wat dat is en als het wat is, in welke planologische, stedenbouwkundige en/of architectonische conceptie het dan moet worden geplaatst; dat het hun voorkomt, dat gedeputeerde staten zelf in onzekerheid verkeren omtrent dit

-bestemmingsplan-

bestemmingsplan, die niet wordt weggenomen door de opmerking, dat het plan als zodanig voldoet aan het beleid van het provinciale bestuur met betrekking tot de kleine kernen, dat als doelstelling ligt verankerd in het streekplan Midden-Gelderland; dat, sedert het destijds te Dieren gevestigde crematorium onder de recreatieve doeleinden viel, zij hun aarzelingen hebben gekregen omtrent doelstellingen in een streekplan, die overigens niet bindend zijn en naar zij hopen kunnen worden bijgesteld; dat de slotopmerking van gedeputeerde staten bij de behandeling van de bezwaren van [REDACTED] in hun besluit, dat deze woningen zijn bestemd voor de huisvesting van de eigen bewoners, iedere grond mist, aangezien de bewoners onomwonden te kennen hebben gegeven niet te zijn gediend van deze bouw; dat zorgvuldig lezen niet een ieder is gegeven; dat, daargelaten, dat verkeerde adresseringen plaatsvinden, die strikt genomen als vormfout kunnen worden aangemerkt (niet de vennootschap, maar de pleitplanoloog treedt op als gemachtigde), moet worden vastgesteld, dat in hun bezwaarschrift duidelijk staat vermeld, dat niet hoeft te worden ingegaan op het niet openbaar zijn van de Lindelaan; dat de opmerking van gedeputeerde staten ter zake in hun besluit derhalve achterwege had kunnen blijven; dat, nadat gedeputeerde staten mededelen, dat wel degelijk aan de ontsluiting van de Lindelaan een verkeerstechnische en gefundeerde zienswijze ten grondslag ligt, verder geen enkel argument ter staving daarvan wordt aangevoerd; dat minimaal had mogen worden verwacht, alvorens gedeputeerde staten de uitspraak deden aan het desbetreffende bezwaar niet tegemoet te komen, dat naast de ontsluiting naar de Hofstetterlaan het verkeerstechnisch een noodzaak is (hetgeendient te worden aangetoond) om de Lindelaan (een niet openbare, particuliere weg, die ten onrechte deze naam van het gemeentebestuur opgeplakt heeft gekregen) eveneens voor ontsluiting te gaan gebruiken; dat degene die het gemak ziet, waarmee het gemeentebestuur, en gesanctioneerd door gedeputeerde staten, in het ontwerp-plan deze weg eerst hadden aangewezen als geschikt

voor autoverkeer om vervolgens dit verkeer als doorgaand verkeer te weren, kennelijk, zoals gedeputeerde staten stellen, om "sluipverkeer in dit openbare verblijfsgebied te weren", moeilijk meer kan spreken van verkeerstechnische en gefundeerde zienswijzen ter zake; dat bovendien het dagelijks gebeuren te Ellecom volslagen wordt miskend; dat wie het verkeersbeeld in het huidige wegenstramien waarneemt, zich in gemoede afvraagt, hoe dit soort van argumenten een ongegrondverklaring van een bezwaar kan dragen; dat van verkeers-technisch inzicht in ieder geval geen blijk wordt gegeven; dat het bezwaar tegen de bestemming "Wegen" ten aanzien van voornoemde weg dan ook blijft gehandhaafd; dat het vorenstaande aanleiding moge geven aan het bestemmingsplan "Ellecom-Oost 1979" goedkeuring te onthouden; dat voorts beroep is ingesteld door [REDACTED]

Overwegende ten aanzien van de ontvankelijkheid:

dat ingevolge het bepaalde in artikel 29, eerste lid, der Wet op de Ruimtelijke Ordening zij, die zich tijdig met bezwaren zowel tot de gemeenteraad als tot gedeputeerde staten hebben gewend, tegen een besluit als het onderwerpelijke bij Ons beroep kunnen instellen;

dat ingevolge artikel 29, tweede lid, gelijke bevoegdheid toekomt aan degenen, die zich tijdig op grond van artikel 27, tweede lid, van deze wet met bezwaren tegen wijzigingen in het ontwerp van het plan tot gedeputeerde staten hebben gewend en aan een ieder die bezwaren heeft tegen onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten;

dat [REDACTED]

[REDACTED] zich blijkens de stukken niet met bezwaren tegen het ontwerp van het in geding zijnde bestemmingsplan tot de gemeenteraad hebben gewend;

dat deze appellanten mitsdien geen beroepsrecht toekomt ingevolge artikel 29, eerste lid;

dat zij evenmin een recht van beroep kunnen ontleen aan artikel 29, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aangezien de door hen bij gedeputeerde staten ingediende bezwaren niet zijn gericht tegen de bij de vaststelling van het plan in het ontwerp aangebrachte wijzigingen en hun bij Ons aangevoerde bezwaren niet zijn gericht tegen de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten;

dat voornoemde appellanten mitsdien niet in hun beroep kunnen worden ontvangen;

dat voorts [REDACTED] zich weliswaar met bezwaren tegen het ontwerp van dit plan tot de gemeenteraad heeft gewend, doch dat zijn bij gedeputeerde staten en bij Ons ingediende bezwaren hiervan afwijken en noch betrekking hebben op wijzigingen welke bij de vaststelling van het plan in het ontwerp zijn aangebracht, noch betrekking hebben op de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten;

dat mitsdien [REDACTED] in zijn beroep niet kan worden ontvangen;

dat verder [REDACTED]

[REDACTED]
hun bezwaar inzake het uit planologisch oogpunt niet doelmatig zijn van het onderwerpelijke plan niet hebben ingediend bij de gemeenteraad;

dat dit bezwaar ook geen betrekking heeft op wijzigingen, welke bij de vaststelling van het plan in het ontwerp zijn aangebracht en op de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het plan door gedeputeerde staten;

dat mitsdien voornoemde appellanten in dit deel van hun beroep niet kunnen worden ontvangen;

Overwegende ten aanzien van de hoofdzaak:

dat T. Brinkman en J. Brinkman zich er niet mee kunnen

-verenigen,-

verenigen, dat in het voorliggende plan, voor wat betreft het aan de Kastanjelaan gelegen perceel no. 660, niet de mogelijkheid is opgenomen om een tweede woning te bouwen en dat bij de vaststelling van het plan de bebouwingsgrens voor de bestaande woning op dit perceel zodanig is verlegd, dat de te bebouwen oppervlakte van circa 144 m² is verkleind tot circa 120 m²;

dat op dit perceel, waarop zich een woning bevindt, in dit plan de bestemmingen "Eengezinshuizen C", "Tuinen zonder bebouwing" en "Overige tuinen" zijn gelegd;

dat de appellanten van mening zijn, dat, gezien de situering van de bestaande bebouwing en de huisnummering ter plaatse, het steeds in de rede heeft gelegen, dat op dit perceel een tweede woning gebouwd zou kunnen worden;

dat echter aan dergelijke omstandigheden, alsmede aan het feit, dat totdat het onderwerpelijke plan in procedure werd gebracht voor dit perceel slechts de bouwverordening van toepassing was, geen blijvende rechten kunnen worden ontleend;

dat zowel het gemeentebestuur als gedeputeerde staten van mening zijn, dat de bouw van een tweede woning op dit perceel een verdichting van de bebouwing langs de Kastanjelaan tot gevolg zal hebben, hetgeen afbreuk zal doen aan het bestaande dorpse karakter van Ellecom;

dat het in beginsel niet onjuist moet worden geacht, indien het gemeentebestuur niet alle bouwmogelijkheden die de bouwverordening mogelijk maakte wil continueren en een verdichting van bebouwing, welke het karakter van dit dorp aantast, wil voorkomen;

dat uit de ambtsberichten evenwel blijkt, dat zowel aan weerszijden van de Kastanjelaan als aan de achterliggende Pieperslaan een vrij intensieve woonbebouwing voorkomt, terwijl op de hoek van de Kastanjelaan en de Zutphensestraatweg aan de ene kant een appartementengebouw van enkele verdiepingen is gesitueerd en aan de andere kant een flatgebouw van beperkte hoogte;

-dat-

dat voorts op de direct ten noorden van de woning van de appellanten gelegen percelen twee twee-onder-een-kap woningen zijn gesitueerd;

dat verder het perceel van de appellanten even breed is als de daarachter aan de Pieperslaan gelegen percelen nos. 774, 775 en 659 tezamen, op welke percelen een twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning zijn gelegen;

dat onder deze omstandigheden tegen de bouw van een tweede woning op het in geding zijnde perceel bij Ons geen bedenkingen bestaan;

dat mitsdien dit deel van het beroep gegrond is, weshalve aan de gedeelten van het onderwerpelijke plandeel, zoals nader op de plankaart aangegeven, alsnog goedkeuring moet worden onthouden;

dat voorts gedeputeerde staten aan het gedeelte van dit perceel met de bestemming "Eengezinshuizen C" goedkeuring hebben onthouden, omdat zij van mening zijn dat enige uitbreiding van de bestaande woning mogelijk moet zijn;

dat uit de ambtsberichten blijkt, dat de appellanten, indien hun de mogelijkheid wordt geboden op dit perceel een tweede woning te bouwen, kunnen instemmen met het bebouwingsoppervlak voor de bestaande woning, zoals deze in dit plan op de plankaart is aangegeven;

dat, nu Wij hiervoor hebben overwogen, dat tegen de bouw van een tweede woning op dit perceel geen bedenkingen bestaan, aanleiding bestaat om aan het betreffende plangedeelte alsnog goedkeuring te verlenen;

dat deze appellanten er voorts bezwaar tegen hebben, dat bij de vaststelling van het plan de bebouwingsgrens op het naastgelegen perceel no. 582 zodanig is gewijzigd, dat een bestaande garage binnen het bebouwingsvlak is komen te vallen;

dat als gevolg van deze wijziging de garage niet meer wordt gerekend tot de ingevolge artikel 16, eerste lid, van de planvoorschriften op gronden met de bestemming "Overige

-tuinen-

tuinen" toegestane maximum oppervlakte van 40 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen, terwijl voor de bewoners van de op dit perceel staande woning de mogelijkheid bestaat om de garage bij de woning te betrekken en voor woondoeleinden aan te wenden;

dat, nu elders in het plangebied garages niet zijn begrepen in het bebouwingsvlak en niet is gebleken van een noodzaak daarvoor in dit geval een uitzondering te maken, voornoemde wijziging van de bebouwingsgrens, mede nu daardoor de bestemming "Eengezinshuizen C" doorloopt tot aan de gemeenschappelijke perceelsgrens, niet aanvaardbaar is te achten;

dat dit deel van het beroep derhalve gegrond is en aan het betreffende gedeelte van het plandeel met de bestemming "Eengezinshuizen C" alsnog goedkeuring moet worden onthouden;

dat

zich niet kunnen verenigen met de ingevolge het onderwerpelijke plan mogelijke bouw van een aantal woningen in het gebied, gelegen tussen de Lindelaan, de Binnenweg en de Hofstetterlaan;

dat ingevolge dit plan op de in geding zijnde gronden, welke thans als tuin en weiland in gebruik zijn, een 20-tal eengezinswoningen, alsmede een achttal bejaardenwoningen kunnen worden gerealiseerd;

dat uit de stukken blijkt, dat ingevolge het provinciale beleid Ellecom is ingedeeld bij de categorie kleine kernen, die slechts in beperkte mate mogen voorzien in de eigen woningbehoefte, daar het ongewenst is uitbreidingen buiten de bestaande bebouwing te realiseren;

dat in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State is gebleken, dat het onderwerpelijke gebied een van de laatste mogelijkheden voor woningbouw binnen de kern Ellecom vormt en de geprojecteerde woningen kunnen voorzien in de bestaande behoefte van deze kern;

dat weliswaar door de ontworpen woningen het dorpsbeeld ter plaatse enigszins zal worden gewijzigd, doch dat, mede gelet

op de ruime opzet van de ontworpen woonbebouwing, voor een aantasting van het open dorpskarakter niet behoeft te worden gevreesd;

dat dan ook naar Ons oordeel de in dit plan voorziene nieuwe woonbebouwing uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is;

dat evenwel voor wat betreft de ten westen van het bestaande gedeelte van de Lindelaan ontworpen twee nieuwe bouwblokken met de bestemming "Eengezinshuizen B" in voornoemde openbare vergadering is gebleken, dat de eigenaren van de desbetreffende percelen niet het voornemen hebben aldaar woningbouw te realiseren, terwijl van de zijde van het gemeentebestuur ook niet het voornemen bestaat deze percelen aan te kopen c.q. te onteigenen;

dat derhalve, nu realisering van woningbouw op deze percelen niet binnen de planperiode is te verwachten, aanleiding bestaat aan deze twee bouwblokken alsnog goedkeuring te onthouden;

dat uit het voorgaande volgt, dat dit deel van de beroepen gedeeltelijk gegrond is;

dat dezelfde appellanten zich voorts niet kunnen verenigen met de in dit plan beoogde functie van de Lindelaan als ontsluitingsweg;

dat ingevolge het voorliggende plan ter ontsluiting van het ontworpen woongebied de Lindelaan kan worden verbreed en doorgetrokken naar de Hofstetterlaan;

dat uit de stukken blijkt, dat een andere wijze van ontsluiting ten behoeve van de ontworpen woningen uit verkeers-technisch oogpunt niet gewenst moet worden geacht;

dat voorts, gezien het geringe aantal nieuwe woningen, voor een onaanvaardbare verkeersdruk op de Lindelaan niet behoeft te worden gevreesd;

dat overigens door het nemen van verkeersmaatregelen kan worden voorkomen, dat de Lindelaan zal worden gebruikt door sluipverkeer tussen de Binnenweg en de Hofstetterlaan;

dat mitsdien dit deel van de beroepen ongegrond is;

dat uit het vorenstaande volgt, dat het bestreden besluit niet geheel kan worden gehandhaafd;

-Gezien-

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

[redacted]
[redacted] in hun beroep
niet-ontvankelijk te verklaren;

[redacted]
[redacted]
in hun beroep, voor zover dat betrekking heeft op het uit
planologisch oogpunt niet doelmatig zijn van het onderwerpe-
lijke plan, niet-ontvankelijk te verklaren;

II. met vernietiging in zoverre van het besluit
gedeputeerde staten van Gelderland van 6 juli 1981,
no. B7832/5-ROV/G5203, aan het door de raad der gemeente
Rheden op 29 april 1980 vastgestelde bestemmingsplan
"Ellecom-Oost 1979" alsnog:

- A. goedkeuring te verlenen voor wat betreft het plangedeelte met de bestem-
ming "Eengezinshuizen C", voor zover betrekking hebbend
op het aan de Kastanjelaan gelegen perceel no. 660, zoals
nader op de plankaart aangegeven;
- B. goedkeuring te onthouden voor wat betreft het plangedeelte met de
bestemmingen "Tuinen zonder bebouwing" en "Overige tuinen",
voor zover betrekking hebbend op het aan de Kastanjelaan
gelegen perceel no. 660, het gedeelte van het plandeel
met de bestemming "Eengezinshuizen C", voor zover betrekking
hebbend op het aan de Kastanjelaan gelegen perceel no. 582,
alsmede aan twee ten westen van de Lindelaan gelegen plandelen
met de bestemming "Eengezinshuizen B", een en ander zoals
nader op de plankaart aangegeven:

III. de beroepen van [redacted]
[redacted]
[redacted]

voor het overige ongegrond te verklaren.

-Onze-

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

's-Gravenhage, 2 oktober 1984

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. P. Winsemius

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,

W. K. K. K.