



Bestemmingsplan met pdf-bestanden

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

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

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

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

Bestemming(en) alleen zichtbaar in de pdf-bestanden

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

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

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

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

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

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

Het papieren exemplaar is leidend bij dit bestemmingsplan

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

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



Bestemmingsplan 'De Steeg en Ellecom'

van de gemeente Rheden

Kaarten nummer SE 1 - 1 kaartblad De Steeg

2 kaartblad Ellecom

A Toelichting

B Voorschriften

C Bijlage

	datum	nummer besluit	resultaat
● voorontwerp	26-10-04	--	--
● ontwerp	12-05-05	--	--
● besluit gemeenteraad	21-02-06	6	gewijzigd vastgesteld
● besluit gedeputeerde staten	12-09-08	2006-007006	goedgekeurd
● besluit afdeling bestuursrechtspraak	21-12-06	20067582/2	goedkeuring onthouden
● besluit gedeputeerde staten	08-02-08	2006-007006	goedgekeurd
● in werking	04-04-08		
O besluit afdeling bestuursrechtspraak			

--	--	--	--	--

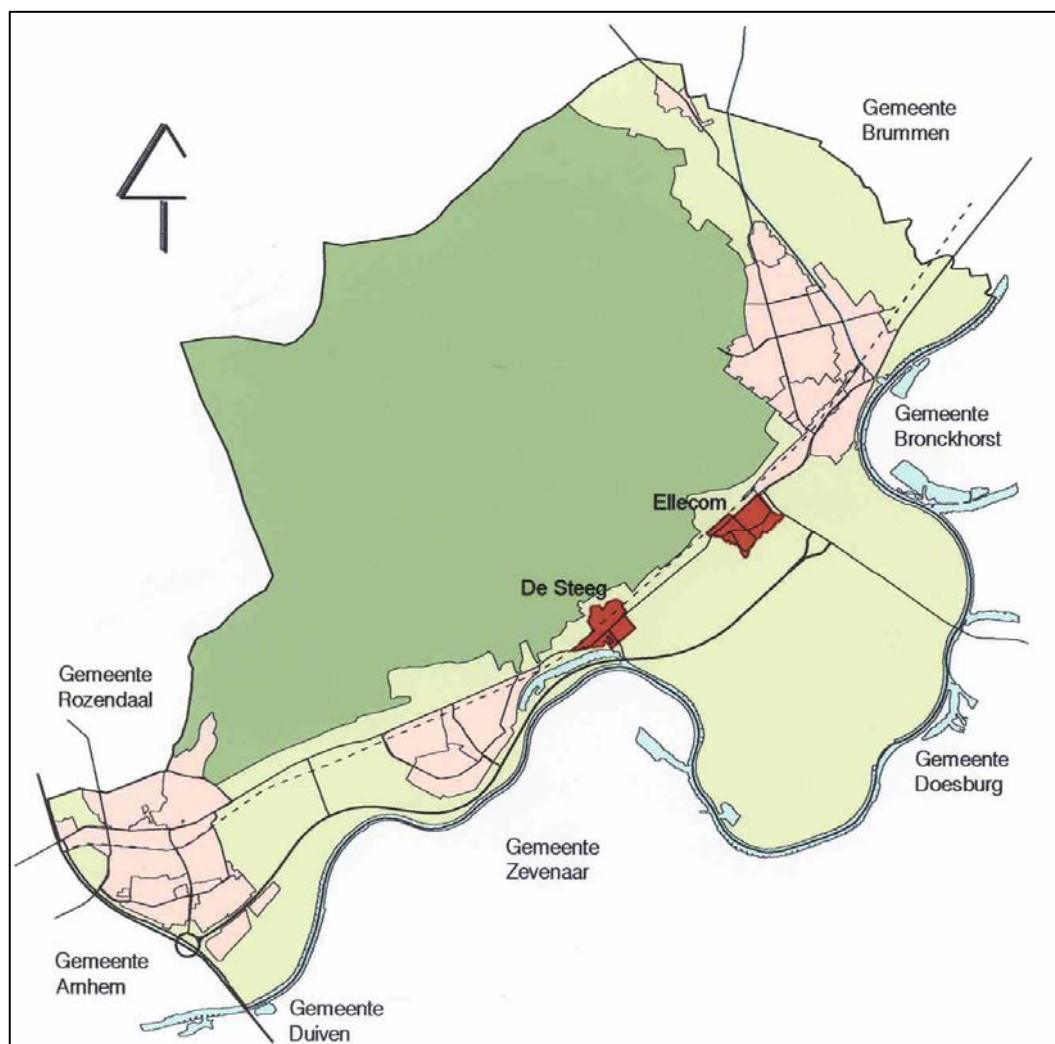
Deel A Toelichting

Inhoudsopgave

Afbeelding ligging plangebied

1	Inleiding	
1.1	Algemeen	1
1.2	Hoe te werken met het bestemmingsplan	1
1.3	Aanleiding bestemmingsplan	1
1.4	Aanpak	2
1.5	Ligging plangebied	3
1.6	Geldende plannen	4
2	Het plangebied	
2.1	Inleiding	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling	7
2.3	Stedenbouwkundige karakteristiek	8
2.4	Openbare ruimte	11
2.5	Woonmilieu	13
2.6	Economische activiteiten	15
2.7	Maatschappelijke instellingen	16
2.8	Doelstelling	17
3	Haalbaarheid van het plan	
3.1	Inleiding	19
3.2	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	19
3.3	Ruimtelijke kaders	20
3.4	Cultuurhistorische kaders	26
3.5	Milieu kaders	28
3.6	Water kaders	40
3.7	Financiële kaders	45
4	Wijze van bestemmen	
4.1	Inleiding	49
4.2	Reikwijdte werking bestemmingsplan	49
4.3	Plankaart	50
4.4	Waardenkaart	50
4.5	Milieuzoneringskaart	51
4.6	Inleidende bepalingen	51
4.7	Bestemmingsbepalingen	54
4.8	Algemene bepalingen	58
5	Procedure	
5.1	Inspraak, voorontwerp-bestemmingsplan	61
5.2	Vooroverleg, voorontwerp-bestemmingsplan	62
5.3	Ambtshalve aanpassingen, voorontwerp-bestemmingsplan	63
5.4	Zienswijzen, ontwerp-bestemmingsplan	64

Afbeelding ligging plangebied



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit kaarten en voorschriften. Het gaat vergezeld van een toelichting.

Op de plankaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren aangegeven. De vlakken, met eventuele aanduidingen, bepalen de maatvoering.

Op de waardenkaart is door middel van kleuren en tekens een visualisatie gegeven van de bijzondere cultuurhistorische- en stedenbouwkundige waarden zoals die zijn verwoord in de beschrijving-in-hoofdpijnen.

De voorschriften bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen.

Uit het samenstel van de kaarten en de voorschriften blijkt wat juridisch wordt toegestaan. Een bestemmingplan verplicht niet tot daadwerkelijke uitvoering.

De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In hoofdstuk 4.2 wordt ingegaan op de reikwijdte van de werking van een bestemmingsplan.

1.2 Hoe te werken met het bestemmingsplan

Door op de plankaart het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft.

In de voorschriften kan onder de betreffende bestemming worden opgezocht welk gebruik is toegelaten en wat de bouwmogelijkheden zijn.

Op de waardenkaart kan worden opgezocht of rekening moet worden gehouden met bijzonderheden.

Gaat de vraag over een inrichting, dat wil zeggen er is sprake van een bedrijfs- atige activiteit -bijvoorbeeld in de vorm van een productiebedrijf, detailhandel, een bibliotheek of een schoonheidsinstituut- , dan is ook de informatie uit de bijlage *Milieuzonering* van belang. Of een inrichting past binnen een bestemming kan worden afgelezen uit de *Inrichtingenlijst*. Of die inrichting vervolgens op het betreffende perceel past, kan worden berekend aan de hand van de bijlage *Milieuzonering*. Door de afstandsmaten uit de *Inrichtingenlijst*, de milieuzoneringsskaart en de rekenmethodiek te combineren, kan worden bepaald welke afstand moet worden aangehouden tot een hindergevoelige functie zoals bijvoorbeeld een woonhuis.

1.3 Aanleiding bestemmingsplan

In het kader van de herijkingoperatie in het jaar 2000 was al de conclusie getrokken dat het gewenst is om de bestemmingsplannen in de gemeente te actualiseren. In de raadsvergadering van april 2002 is besloten om daarvoor een

plan van aanpak op te stellen. In het door Inspectie Ruimtelijke Ordening in februari 2002 gepresenteerde rapport over de handhavingspraktijk, werd eveneens ingegaan op de ouderdom en het aantal bestemmingsplannen. In zijn vergadering van 24 september 2002 heeft de raad ingestemd met het plan van aanpak voor de actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Rheden. Het gemeentelijke grondgebied zal met 12 bestemmingsplannen worden bedekt. Eerst worden de dorpskommen aangepakt. Het onderhavige plangebied bevat de eerste dorpen waarvoor een (volledig nieuw) bestemmingsplan wordt gemaakt. Het bestemmingsplan voor het landelijke gebied volgt als laatste en wordt volgens planning in 2008 vastgesteld.

Thans gelden in de gemeente allerlei plannen die onderling qua systematiek van elkaar verschillen. Er bestaat behoefte aan gestandaardiseerde en flexibele bestemmingen. Te gedetailleerde plannen leiden regelmatig tot de noodzaak bij nieuwe ontwikkelingen een (partiële herziening van een) bestemmingsplan te maken. Dit komt de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en de overzichtelijkheid niet ten goede.

1.4 Aanpak

Hoofddoelstelling van de actualisering is om te komen tot een consistent en adequaat ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij het afzonderlijke plangebied wordt beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen en waarbij gewenste ontwikkelingen juist mogelijk worden gemaakt.

Die consistentie wordt gewaarborgd doordat de gemeenteraad op 25 mei 2004 een groot aantal standaarden heeft vastgesteld betreffende de werkwijzen bij het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld hoe plangrenzen worden getrokken of hoe bouwgrenzen worden bepaald maar ook om het communicatieplan en de milieuzonering met de daarin opgenomen *Inrichtingenlijst*.

Er is gekozen voor minder gedetailleerde plannen dan tot nu toe gebruikelijk was. Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld in de *Bouwverordening*, de *Wet milieubeheer*, de *Woningwet* en de *Monumentenwet 1988*. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

In de plannen worden de bestemmingen zo ruim gesteld, dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de omschrijvingen van de bestemmingen niet te beperkt te kiezen, zijn binnen één bestemming meerdere uit ruimtelijke oogpunt aanvaardbare invullingen mogelijk.

Die aanvaardbaarheid wordt gewaarborgd door een uitgewerkte parkeernormering en door alle inrichtingen, ongeacht de bestemming, te vatten onder de milieuzonering. Op de milieuzoneringskaart is de indeling naar omgevingstypologie aangegeven. Aldus ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies waardoor de leefkwaliteit

wordt beschermd. De wijze waarop met deze zonering moet worden omgegaan is verwoord in de bij dit plan behorende bijlage *Milieuzonering*. Gestreefd is naar een evenwicht tussen enerzijds de bij het plan gegeven mogelijkheden en anderzijds de rechtszekerheid. Om die reden wordt ook per bouwperceel aangegeven waar en in welke omvang bebouwing is toegelaten. Gekozen is voor een planvorm waarbij de voorschriften weinig vrijstellingsmogelijkheden kennen en een plankaart die een helder beeld geeft van de ruimtelijke opzet van het gebied en welke snel inzicht geeft in de mogelijkheden. De voorschriften zijn opgebouwd vanuit de vlakken op de plankaart. Voorts bestaat de behoefte om aanwezige waardevolle waarden te beschermen. Daartoe wordt gewerkt met een beschrijving-in-hoofdpijnen op basis waarvan karakteristieken kunnen worden gehandhaafd en versterkt. Op de waardenkaart zijn de waardevolle elementen aangegeven.

1.5 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de compacte dorpskernen van De Steeg en Ellecom. Doorgaande tracés die bepalend zijn voor de hele gemeente, de IJssel met zijn uiterwaarden, de spoorlijn en de snelweg A348, worden zoveel mogelijk buiten de komplannen gelaten. Ook de specifieke bebouwing aan de randen van een dorp, extensief bebouwde overgangsgebieden en onderdelen van een landgoed worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied. In afwijking van het vorenstaande is ook de locatie van het voormalige klooster aan de Oversteeg te De Steeg niet in het plangebied opgenomen.

Gezien het stadium waarin de particuliere ontwikkeling van deze locatie zich bevindt, wordt hiervoor een apart ruimtelijke plan gemaakt.

De plangebieden van het bestemmingsplan De Steeg en Ellecom zijn gelegen in het hart van de gemeente Rheden, ruimtelijk begrensd in het noorden door de Veluwe en in het zuiden door de uiterwaarden van de IJssel en de A348.

Het plangebied voor de kom van De Steeg is gelegen aan weerszijde van de route die de dorpen met elkaar verbindt. Ten westen van het plangebied bevindt zich het landgoed Rhederoord. Ten oosten van het plangebied ligt het landgoed Middachten.

Het plangebied voor de kom van Ellecom is nagenoeg geheel gelegen aan de zuidzijde van de dorpenroute. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het landgoed Avegoor. De Ellecomsedijk naar Doesburg grenst aan de oostzijde het plangebied.

De functie wonen is in beide kernen dominant. Verspreid in de kernen liggen enkele maatschappelijke instellingen (zoals het gemeentehuis in De Steeg), enige winkels en kleinere bedrijven.

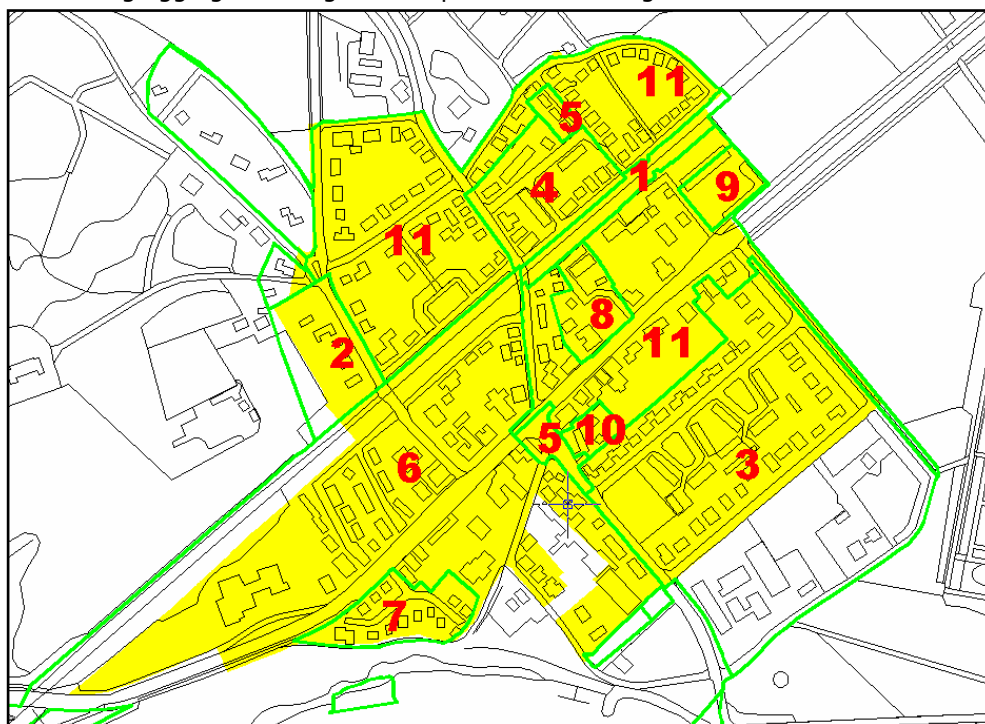
1.6 Geldende plannen

Het bestemmingsplan is een algehele herziening van de geldende plannen, voorzover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke plannen (deels) komen te vervallen. In de afbeelding is het nieuwe plan aangegeven als een gekleurd vlak en zijn de geldende plannen door een belijning weergegeven.

Voor het plangebied De Steeg

nr.	naam plan	datum vaststelling	datum goedkeuring
1	Uitbreidingsplan in Hoofdzaak	30-11-'51	25-03-'53
2	Herziening uitbreidingsplan De Steeg	15-03-'54	26-01-'55
3	Partiële herziening uitbreidingsplan De Steeg-Zuid	25-07-'61	28-03-'62
4	Part. herziening uitbreidingsplan i.o. dorp De Steeg	24-03-'64	30-12-'64
5	Part. herziening uitbreidingsplan i.o. dorp De Steeg	30-03-'65	12-07-'65
6	Steegse Haven 1981	30-03-'82	27-05-'83
7	Steegse Haven, herz. terrein De Haan-Hekkelman	28-06-'88	07-09-'88
8	Athlone	25-05-'93	24-12-'93
9	Brinkman-Zuid	31-01-'95	30-03-'95
10	Van Aldenburglaan De Steeg	22-04-'97	14-08-'97
11	voor dit gebied geldt geen bestemmingsplan	--	--

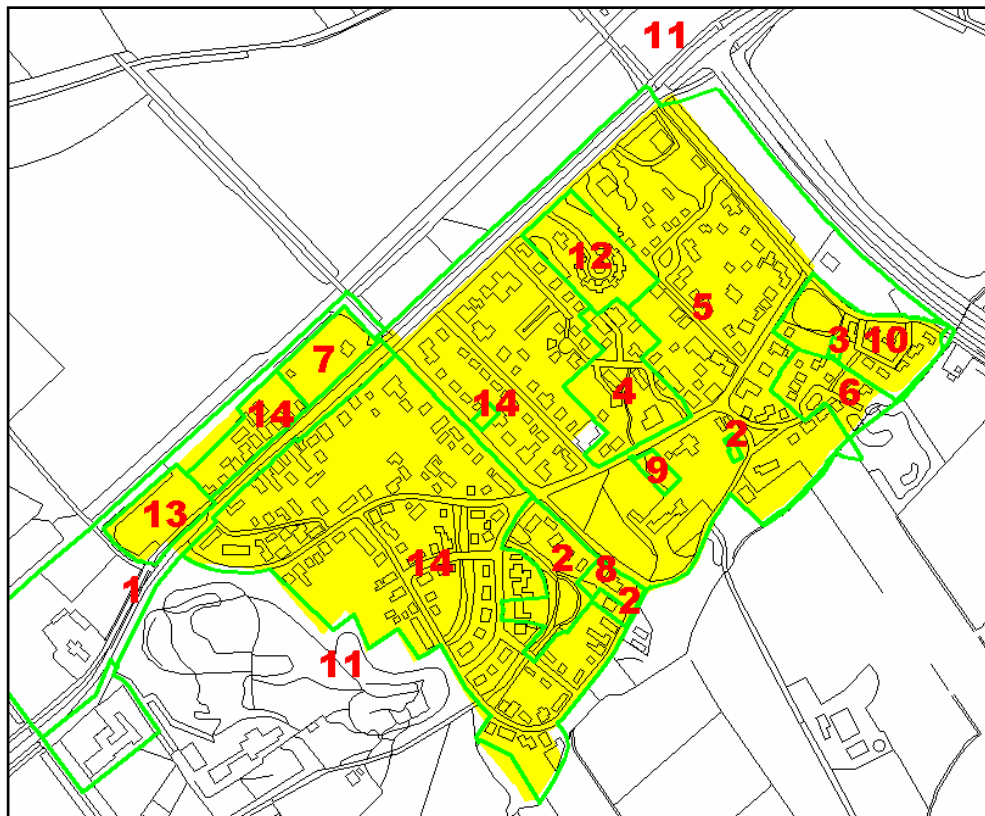
Afbeelding ligging van de geldende plannen De Steeg



Voor het plangebied Ellecom

nr.	naam plan	datum vaststelling	datum goedkeuring
1	Plan in Hoofdzaak	30-11-'51	25-03-'53
2	Partiële herziening uitbreidingsplan Ellecom	15-03-'54	26-01-'55
3	Herziening uitbreidingsplan i.o. dorp Ellecom	31-08-'65	26-06-'66
4	Bernhalde Ellecom	01-09-'76	24-01-'77
5	Ellecom-Oost 1979	29-04-'80	06-07-'81
6	Ellecom-Oost 1979, herziening Friedhof	27-01-'87	20-03-'87
7	Ellecom-West 1	30-06-'87	26-08-'87
8	Ellecom-West 2	30-06-'87	26-08-'87
9	Herz. uitwerkingsplan woonwagenterrein dorp Elle.	02-02-'88	15-04-'88
10	Dalstein	26-09-'89	02-05-'90
11	Buitengebied 1995 Rheden	25-11-'95	10-07-'96
12	De Ketelaar	28-10-'97	07-09-'99
13	Jeugdland	28-03-'00	12-07-'00
14	voor dit gebied geldt geen bestemmingsplan	--	--

Afbeelding ligging van de geldende plannen in Ellecom



2 Het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Omdat het een bestemmingsplan voor een bestaand gebied is, zal dit hoofdstuk voornamelijk ingaan op de huidige ruimtelijke structuur.

Het doel van dit bestemmingsplan is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en zo mogelijk worden versterkt of verbeterd.

2.2 Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling

2.2.1 algemeen

De ligging van de dorpen op de overgang van de hogere zandgronden naar het laag gelegen IJsseldal op circa 15 meter N.A.P. is kenmerkend voor de vele nederzettingen aan de Veluwezoom. Aan de hoge kant van het dorp lagen de akkers en het bos, aan de lage kant de weiden en de hooilanden.

De dorpen De Steeg en Ellecom liggen in het centrale deel van de gemeente Rheden. De kernen liggen tussen de beboste stuwwallen en het lager gelegen gebied van het Broek, de Havikerwaard en de Beimerwaard. Van groot belang voor beide dorpen is de aanleg van de straatweg tussen Arnhem en Zutphen in 1820. Daarvoor fungeerde de 'Boerenweg' als doorgaande route. Restanten van deze route zijn nog herkenbaar in de plattegronden van de dorpen. De Middachterallee stamt uit de 17^e eeuw en werd later onderdeel van de straatweg. In 1865 wordt de spoorlijn Arnhem - Zutphen aangelegd, parallel aan de straatweg.

Zeer ingrijpend voor de dorpen was de aanleg van de autosnelweg A48 (later A348) omstreeks 1975 door de broekgronden ten zuidoosten van de kernen. De snelweg werd op een dijklichaam aangelegd. Daardoor werd het karakteristieke vrije zicht vanaf de rand van de stuwwal op de IJssel en de haar uiterwaarden verstoord.

2.2.2 De Steeg

De grenslijn tussen de mark van Ellecom en de mark van Rheden liep dwars door De Steeg. De Diepesteeg vormde lange tijd de grens tussen de gronden van kasteel *Rhederoord* en kasteel *Middachten* dat rond 1355 is gebouwd. De bewoners zijn aanvankelijk nauw verbonden met kasteel Middachten. Eind 18^e eeuw ontwikkelt De Steeg zich tot een pensiondorp. In 1865 wordt de spoorlijn Arnhem-Zutphen aangelegd.

In 1817 staat al bebouwing aan de huidige Hoofdstraat en de Diepesteeg. Langs de Oversteeg is enige verspreide bebouwing aanwezig. Het betreft voornamelijk boerderijen en arbeiderswoningen, alsmede enkele hotels.

Vanaf 1950 worden constant, verspreid over het plangebied, enige woningen per jaar gebouwd. Omvangrijkere en planmatige invullingen worden eind 1950 aan het Brantsenpark, eind 1960 aan de Ursula van Raesfeltlaan en begin 1970 aan De Vingerhoed gerealiseerd. Vanaf 1980 worden de woningen vooral aan de Hoofdstraat en de Van Aldenburglaan gebouwd, zoals de invulling aan de Moeckenkamp en het Simon Carmiggelthof.

2.2.3 *Ellecom*

Ellecom wordt voor het eerst genoemd (Ellenchem) in een oorkonde uit de jaren 1127-1131. De kerk aan De Friedhof dateert uit de 12^e eeuw. Vastgesteld is dat het dorp al voor die tijd een eenvoudige houten zaalkerk, zonder toren, bezat. Oude kaarten geven de indruk dat het dorp is ontstaan langs wat nu de Buitensingel en De Friedhof heet. Daarna kwam de huidige Binnenweg.

In de 19^e eeuw vestigden zich steeds meer welgestelden in het dorp. Ook het toerisme komt op. De grote villa's langs de in die tijd aangelegde Zutphensestraatweg worden gebouwd. Een groot gedeelte van het dorp heeft zijn vorm gekregen tussen 1867 en de eerste wereldoorlog. De Laan van Athlone, Laan van Avegoor, Kamplaan, Kastanjelaan, Pieperslaan en Selsweg dateren uit die tijd evenals de groene singels aan weerszijden achter de huizen aan de Laan van Avegoor.

Vanaf 1977 tot de eeuwwisseling wordt een aantal invullingen gerealiseerd. Achtereenvolgens aan Bernhalde, de Hofstetterlaan, De Friedhof, het Ds. G.Bos-plantsoen en het Regina van Geunshof.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

2.3.1 *De Steeg*

Het kleinschalige dorp wordt doorsneden door de parallel gelegen Hoofdstraat en spoorlijn. Het spoor stamt van 1865. De Hoofdstraat is vanaf 1820 de straatweg tussen Arnhem en Zutphen. Daarvoor had de 'Boerenweg', met onder andere een deel van de huidige Oversteeg, deze functie. Aan de straatweg kwamen de belangrijkste gebouwen te staan. Zoals boerderijen die verbonden waren aan het kasteel *Middachten*, het monumentale postkantoor en diverse pensions. Op de locatie van het huidige gemeentehuis stond het hotel *De Engel*. Van die horecafunctie resteert aan de Hoofdstraat nog *Het Wapen van Athlone*. Het aantal rijks- en gemeentelijke monumenten duidt op het historisch belang van de Hoofdstraat.

Bepalend voor de hoofdstructuur zijn de haakse wegen op de Hoofdstraat/Middachterallee. De Diepesteeg en de Van Aldenburglaan zijn het meest van belang. Op het kruispunt van deze wegen fungeert de R.K. kerk als oriëntatiepunt. De Diepesteeg is (net zoals de Parkweg) een voormalige schaapsdrift, haaks op de route parallel aan de stuwwal. De Van Aldenburglaan is de moderne verbinding met de snelweg. Verder is aan de Hoofdstraat geen begeleidende laanbeplanting aanwezig. Daardoor is een markant contrast aanwezig met de monumentale Middachterallee. Door het ontbreken van laanbeplanting is ook het

open karakter in de omgeving van de rivier aanwezig. In het dorp zijn vooral de grote solitaire bomen van belang.

In heel de bebouwde kom is er "voeling" met het buitengebied. Ten noorden van de Hoofdstraat is bijna altijd zicht op de bosrand van de Veluwe en *Rhederoord*. De structuur is minder strak door het bochtige stratenpatroon met villa's op ruime percelen in het westelijke deel en met meer rijenwoningen in het oostelijke deel. Het geaccidenteerd terrein wordt hier voelbaar. Ten zuiden van de Hoofdstraat ligt een redelijk compact dorpsdeel, maar het weidse zicht op de landerijen van Middachten en het water ligt nagenoeg overal onder handbereik. Het stromende water van de IJssel is pas te ervaren na de onderdoorgang van de A348.

2.3.2 *Ellecom*

Het oude dorp kent nog steeds een compacte kom, vrijwel geheel gelegen ten zuiden van de Zutphensestraatweg. De 'Boerenweg' door Ellecom liep over de huidige Binnenweg. Later is de ontsluitingsfunctie overgenomen door de Zutphensestraatweg.

Afgezien van de Zutphensestraatweg wordt de structuur van het dorp bepaald door drie typen straten. Ten eerste de oude slingerende straten zoals de Binnenweg en Buitensingel. Haaks op deze wegen staan onder meer de Kastanjelaan, Pieperslaan (voormalige schaapsdriften) en Hofstetterlaan. Deze twee hoofdrichtingen zijn ook in De Steeg herkenbaar. Tussen de genoemde wegen is een aantal buurten en hofjes gecreëerd. Het meest opmerkelijk is het villapark aan de Laan van Avegoor en de Laan van Athlone, door de slingerende, brede straten en karakteristieke architectuur. Het bijzondere karakter wordt versterkt door de achter de villa's gelegen plantsoenen. In deze doorlopende groenzones staan nog verschillende monumentale bomen. De zones lopen door over de groengebieden aan de Selsweg en Bernhaldelaan en de beplanting van het landgoed *Avegoor*.

Het oorspronkelijke agrarische karakter van het dorp komt het meest tot uiting in de oude boerderijen aan de Binnenweg en Buitensingel. Beide wegen komen samen bij De Friedhof met de kerk van Ellecom. De besloten De Friedhof op de steilrand vormt een centraal punt. Naast de kerk bevinden zich hier nog enkele voorzieningen. De bebouwing, erfbeplanting en de doorzichten naar het omringende landschap maken De Friedhof tot een bijzonder waardevol ensemble. Na de steilrand, buiten het plangebied, stroomt de Ruitersbeek.

Het groene karakter van het dorp wordt bepaald door de landschappelijke grenzen, laanbeplanting en het grote oppervlakte aan particuliere tuinen. Van alle dorpen van de gemeente Rheden kenmerkt Ellecom zich het meest door een rust uitstralende, landgoedachtige sfeer. Ook in Ellecom is het contrast van belang tussen de Zutphensestraatweg en de Middachterallee, net zoals tussen de Hoofdstraat en de Middachterallee in De Steeg.

2.3.3 *cultuurhistorische waarden*

De dorpen De Steeg en Ellecom zijn beide van een hoge cultuurhistorische waarde. De ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van De Steeg wordt in

hoge mate bepaald door kasteel Middachten, dat samen met de daarom heen gelegen bebouwing en de verdere tot het landgoed behorende bezittingen ook in de huidige verschijningsvorm nog altijd een belangrijke beeldbepalende rol speelt. Ellecom is een oud dorp met een aantrekkelijke, open dorpskern waar nog veel karakteristieke, historische panden staan.

Van algemeen belang voor De Steeg en Ellecom zijn met name:

- de ligging in de overgangszone tussen stuwwallengebied en het rivierdal;
- de ligging van de in 1820 aangelegde straatweg, het langgerekte, relatief rechte tracé en de langs grote delen van de route aan weerszijden (hoofdzakelijk buiten de bebouwde kommen) aangebrachte laanbeplanting en de historische bebouwing (hoofdzakelijk binnen de bebouwde kommen) langs de straatweg;
- het patroon van haaks op de straatweg staande wegen, deels voormalige schaapsdriften.

Cultuurhistorisch gezien is in De Steeg met name van belang:

- de historische bebouwing langs de Hoofdstraat en de Diepesteeg, waaronder diverse panden verbonden met kasteel Middachten;
- het 'strooien dorp', een sociaal woningbouwproject uit 1921 aan de Bentincklaan, een waardevol sterk samenhangend geheel.

Voor Ellecom is cultuurhistorisch van belang:

- de historische dorpskern met een historisch stratenpatroon (Binnenweg, Buitensingel en De Friedhof), waardevolle open ruimten en veel karakteristieke historische panden en de fraaie relatie met het omringende landschap waaraan de agrarische oorsprong nog goed afleesbaar is;
- de lintbebouwing met vooral 19^e en vroeg 20^e eeuwse villa's en pensions langs de zuidzijde van de Zutphensestraatweg, waaruit de opkomst van Ellecom als vakantieverblijf en woonoord voor welgestelden nog is af te lezen;
- het villapark (Laan van Avegoor en Laan van Athlone enz.) gekenmerkt door zijn ruime opzet met brede gebogen -met klinkers bestrate- lanen voorzien van groene bermen en laanbeplanting, bebouwing op ruime kavels met duidelijk op de weg georiënteerde voorgevels en de achter de bebouwing gelegen plantsoenen bestaande uit grasvelden met oudere bomen en wellicht restanten van het voormalige landgoed Avegoor;
- overige relictten te weten de verdiept gelegen tuin van het landgoed Dalstein en wellicht restanten van Bergstein.

Niet zichtbaar zijn de archeologische waarden in het plangebied. Gezien de voor het gemeentelijk grondgebied gemaakte archeologische verwachtingskaart bevinden zich in het plangebied terreinen met een hoge verwachtingsgraad. Deze kaart is een verfijning van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Overigens liggen er volgens de *Archeologische Monumentenkaart* van het ROB in het plangebied evenmin bekende, waardevol geachte, archeologische terreinen.

Gebouwde monumenten zijn wel aanwezig. Binnen het plangebied De Steeg liggen, aan de Diepesteeg, de Hoofdstraat en de Parkweg, 7 beschermde rijksmonumenten. Zij zijn illustratief op de waardenkaart aangegeven. Daarnaast zijn diverse gemeentelijke monumenten aangewezen, voornamelijk gelegen aan de Hoofdstraat.

Binnen het plangebied Ellecom liggen, voornamelijk aan de Binnenweg en Zutphensestraatweg, 10 beschermde rijksmonumenten.

Daarnaast zijn diverse gemeentelijke monumenten aangewezen, voornamelijk gelegen aan de Zutphensestraatweg, de Binnenweg en de Laan van Athlone.

Op basis van de gemeentelijke monumentenverordening is in 1989 voor een deel van De Steeg (een stuk van de Hoofdstraat en de Bentincklaan) en in 1999 de gehele de kom van Ellecom aangewezen als een gevoelig gebied. Dit houdt in dat het college bij het vervaardigen van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de kenmerken die voor dat gebied zijn beschreven en dat de onderlinge samenhang in die gebieden dient te worden beschermd.

2.4 Openbare ruimte

In de beleving van het plangebied overheerst het dorpse karakter tot uitdrukking komende in rustige woonstraten met een groen karakter. Het omringende landschap is sterk bepalend voor het karakter van de dorpen.

2.4.1 verkeer

De plangebieden kennen één doorgaande verkeersroute die de dorpen verbindt met de overige dorpen. In De Steeg is dit de Hoofdstraat, in Ellecom de Zutphensestraatweg. De Middachterallee is de plaatselijke verbinding tussen de dorpen. In het dorp De Steeg kent de hoofdroute, via de Van Aldenburglaan, een aansluiting met de provinciale route, de A348.

De overige wegen zijn of worden binnen afzienbare tijd aangewezen tot een 30 km zone.

Beide dorpen worden bediend door een buslijn die enerzijds via Velp-Zuid naar Arnhem voert en anderzijds via Dieren naar Apeldoorn. De trein kent geen haltes in De Steeg en Ellecom.

2.4.2 spelen

In het plangebied De Steeg zijn op diverse plaatsen speelvoorzieningen voor de jeugd tot 12 jaar aanwezig. Die voorzieningen zijn vaak speeltoestellen en zijn begrepen onder het begrip straatmeubilair. Deze zijn te vinden aan de Van Aldenburglaan, de Benticlaan en aan de Vingerhoed. De jeugd vanaf 12 jaar kan terecht op een trapveld aan de Van Aldenburglaan. Daar staat ook een

basketbalpaal. Op dezelfde locatie ligt voor de oudere jeugd tot 23 jaar een jongerenontmoetingsplaats (jop) in de vorm van bankjes. De Hoofdstraat en het spoor zijn wel een barrière voor de jeugd tot 12 jaar. Het trapveld is daardoor niet voor iedereen makkelijk bereikbaar. In De Steeg is voldoende speelruimte aanwezig.

In Ellecom zijn ook verschillende (speel)voorzieningen aanwezig. Speelplaatsen voor de jeugd tot 12 jaar bevinden zich aan de Binnenweg en Selsweg. Aan de Binnenweg ligt voor de oudere jeugd een skatevoorziening en aan de Kamplaan een trapveld. Aan de Selsweg bevindt zich een basketbalpaal en een voetbalwand. In Ellecom is geen jop aanwezig.

2.4.3 groenvoorzieningen en water

In het plangebied van De Steeg is relatief weinig oppervlakte aan openbaar groen aanwezig. Daar staat tegenover dat het omliggende landschap in bijna heel het dorp voelbaar is. De landgoederen Middachten en Rhederoord spelen hierbij een grote rol. Daarnaast komt dit karakter tot uitdrukking in het privé-groen op de ruime percelen met vrijstaande woningen. Bij de rivieroever is het open karakter kenmerkend.

In het plangebied van Ellecom zorgen de vele villa's met de daarbij behorende tuinen en de nabijheid van Hof te Dieren en Avegoor voor een rust uitstralende landgoedachtige sfeer. De aanwezigheid van veel grote bomen heeft hierin een belangrijk aandeel. De groene landschappelijke randen, de landgoedrelicten in het dorp en de lanen zorgen samen voor een groen- en bomenrijk dorp. Langs de doorgaande route door De Steeg en Ellecom liggen enige groenaccent-zones. In het groenstructuurplan worden deze entrees of ontmoetingsplekken gezien als visitekaartje waar het groen een grote decoratieve functie mag vervullen.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

2.4.4 natuur

Het gebied ligt op een korte overgangszone van het dichte bosgebied van de Veluwe naar de lage en natte IJsseluitwaarden. Het plangebied wordt omgeven door waardevol natuurgebied of agrarisch gebied met een landschappelijke- en natuurwaarde. Kasteel *Middachten* en het Buiten *Avegoor* vormen natuurlijke afrondingen aan de oostzijde van het dorp De Steeg en de westzijde van Ellecom. Daartussen wordt een ecologische verbindingzone gerealiseerd in het kader van *Veluwe 2010*. Die zone staat, als *Havikerpoot*, ook beschreven in het *Reconstructieplan Veluwe* van 30 maart 2005. Dat plan vormde een bouwsteen voor het inmiddels vastgestelde streekplan.

Door de aanwezigheid van veel (oude) bomen in en om het plangebied kan over het algemeen gesproken worden van een relatief hoge natuurwaarde voor een bebouwd gebied.

Binnen het plangebied zijn door het rijk geen locaties aangewezen als beschermd natuurgebied in het kader van de *Natuurbeschermingswet 1988*. Evenmin hebben gedeputeerde staten locaties aangewezen in het kader van de *Flora- en faunawet*.

2.5 Woonmilieu

Bij de rijksnota *Mensen, wensen, wonen* is het begrip woonmilieu geïntroduceerd om aan te geven dat het niet alleen gaat om de kwaliteit van de woning maar ook de kwaliteit van de woonomgeving en bijvoorbeeld de ligging van de buurt. In dat verband kan het plangebied getypeerd worden als 'landelijk wonen'. Dat wil zeggen een woonmilieu met een lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen.

2.5.1 woonruimtevoorraad

Aan de hand van het bestand voor de onroerend zaak belasting kan voor de dorpen, dat is ruimer dan het plangebied, de volgende verdeling van de woningvoorraad worden aangehouden. Daaraan is toegevoegd een inzicht betreffende het geschikt zijn van die voorraad voor ouderen.

De Steeg

1-1-'04	vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld		rijenwoning		flat, appartement, maisonette		winkel met woonhuis, bedrijfswoning boerderij etc.		totaal		geschikt voor ouderen
huur	137		72		23		36		268	45%	7
koop	195		49		4		14		226	55%	4
totaal	296	60%	121	25%	27	5%	50	10%	494	100%	11

Ellecom

1-1-'04	vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld		rijenwoning		flat, appartement, maisonette		winkel met woonhuis, bedrijfswoning boerderij etc.		totaal		geschikt voor ouderen
huur	112		24		13		22		166	25%	0
koop	213		35		4		17		263	75%	8
totaal	325	76%	59	14%	17	4%	28	7%	429	100%	8

Uit de overzichten blijkt dat in De Steeg en Ellecom, in afwijking van de cijfers voor de gehele gemeente:

- het aandeel vrijstaande, twee-onder-een kap en geschakelde woningen veel hoger is (gemeente 35%);
- het aandeel rijenwoningen daarmee lager ligt (gemeente 42%) evenals het aandeel gestapelde woningen (gemeente 17%);
- het aandeel huurwoningen in De Steeg nagenoeg overeenkomt met het gemeentelijke cijfer en in Ellecom lager ligt.

Voorts kent het plangebied een aantal bijzondere woongebouwen. Het gaat om de volgende verzorgingshuizen of andere speciale woongebouwen.

In het plangebied De Steeg:

- *Philadelphia Zorg - locatie Rhederpark* voor verstandelijk gehandicapten, ontsloten vanaf de Hoofdstraat met een capaciteit van 21 plaatsen.

In het plangebied Ellecom:

- *Stichting Lindenhout* gelegen aan de Kastanjelaan met een capaciteit van 29 plaatsen.

2.5.2 bevolkingssamenstelling

De bevolkingssamenstelling van het dorp De Steeg is als volgt.

naar leeftijd

1-1-04	t/m 14	15-24	25-39	40-54	55-64	65-74	75-84	85 e.o.	totaal
aantal	208	124	197	322	195	97	68	11	1222
%	17	10	16	26	16	8	6	1	100

naar huishoudens in de woningvoorraad

1-1-04	alleengaand	eenoudergezin	(echt)paar zonder kinderen	(echt)paar met kinderen	totaal
aantal	286	37	127	159	609
%	47	6	21	26	100

Voor het dorp Ellecom kan de bevolkingssamenstelling als volgt worden weergegeven.

naar leeftijd

1-1-04	t/m 14	15-24	25-39	40-54	55-64	65-74	75-84	85 e.o.	totaal
aantal	215	108	165	264	176	121	31	9	1089
%	18	10	15	24	16	11	3	1	100

naar huishoudens in de woningvoorraad

1-1-04	alleengaand	eenoudergezin	(echt)paar zonder kinderen	(echt)paar met kinderen	totaal
aantal	230	30	136	138	534
%	43	6	25	26	100

Uit de overzichten voor De Steeg en Ellecom blijkt dat in afwijking van de cijfers voor de gehele gemeente:

- de bevolking relatief jong is; in Ellecom ligt het aandeel jongeren ruim 3% boven het gemeentelijke gemiddeld;
- het aandeel van de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder ligt lager (gemeente 21%);
- het aandeel alleengaanden geringer is (gemeente 52%), het aandeel (echt)paren met kinderen wat hoger ligt (gemeente 20%) en in Ellecom ook het aandeel (echt)paren zonder kinderen hoger ligt (gemeente 20%).

2.5.3 leefbaarheids monitor

Op basis van de jaarlijks door de gemeente, de Stichting Welzijn Rheden en de woningcorporatie Vivare uitgevoerde LEMON2003 kan het volgende worden geconcludeerd ten aanzien van het fysieke woonmilieu.

De Steeg

onderwerp	kwaliteit woning- voorraad	kwaliteit woonom- geving	kwaliteit groenvoor- zieningen	kwaliteit speelvoor- zieningen	voorzie- ningen niveau	veiligheids beleving	totaalcijfer leefbaar- heid
waardering	7,75	6,86	7,47	6,68	3,88	8,26	7,83
bandbreed te scores binnen gemeente	6,30-8,06	5,92-7,42	5,92-7,42	5,36-7,00	3,66-7,93	6,45-8,52	6,53-8,39

Ellecom

onderwerp	kwaliteit woning- voorraad	kwaliteit woonom- geving	kwaliteit groenvoor- zieningen	kwaliteit speelvoor- zieningen	voorzie- ningen niveau	veiligheids beleving	totaalcijfer leefbaar- heid
waardering	8,06	7,42	8,16	6,92	5,11	8,52	8,39
bandbreed te scores binnen gemeente	6,30-8,06	5,92-7,42	5,91-8,16	5,36-7,00	3,66-7,93	6,45-8,52	6,53-8,39

2.6 Economische activiteiten

Binnen de plangebieden is in beperkte mate, en dan nog verspreid gelegen, sprake van economische activiteiten. De woonfunctie overheerst.

2.6.1 bedrijven

In De Steeg zijn twee bedrijven met enige omvang gevestigd, een cultuur-technisch bedrijf en een autobedrijf beide gelegen aan de Hoofdstraat. Verspreid over het gebied is een aantal kleinere bedrijven gevestigd.

In Ellecom zijn eveneens twee bedrijven met enige omvang gevestigd. Het gaat om een metaalbewerkingsbedrijf aan de Binnenweg en een installatiebedrijf aan de Buitensingel. Ook in Ellecom is verspreid over het gebied een aantal kleinere bedrijven gevestigd.

2.6.2 kantoren

In de dorpen De Steeg en Ellecom komt nagenoeg geen als kantoorpand gebouwde voorziening voor, afgezien uiteraard van het gemeentehuis in De Steeg. In De Steeg bevindt zich aan de Hoofdstraat het kantoor van een hoveniersbedrijf en aan het Simon Carmiggelthof staat een beperkt kantoor-

verzamelgebouw. Voor het vm. rentmeesterskantoor in het als woning gebouwde pand Zutphensestraatweg 47 te Ellecom wordt een nieuwe gebruiker gezocht.

Het gaat in de meeste gevallen om een verspreide functie aan huis zoals een architect of bijvoorbeeld belastingadviseur.

2.6.3 winkels

In De Steeg is de detailhandel gesitueerd aan de Hoofdstraat (o.a. een bakker en een kapper annex tabakswinkel). Op de Prinses Amaliahoek staat op woensdag en donderdag een marktkraam. De bewoners maken vooral gebruik van de winkelvoorzieningen in het dorp Rheden.

Het dorp Ellecom kent nog minder detailhandel. Aan de kruising van De Friedhof met de Binnenweg, nabij de kerk is een bakker c.a. gevestigd. De bewoners maken vooral gebruik van de winkelvoorzieningen in het dorp Dieren.

2.6.4 horeca

In De Steeg bevinden zich een groot restaurant met een eigen parkeervoorziening en een snackbar aan de Hoofdstraat.

In Ellecom is aan de Zutphensestraatweg een groot restaurant gesitueerd, met achtergelegen ruime parkeervoorziening. Aan de Binnenweg is een café gelegen, met een beperkte parkeervoorziening.

2.7 Maatschappelijke instellingen

Het plangebied kent weinig openbare voorzieningen. Aanwezig zijn het gemeentehuis in De Steeg, enkele basisscholen, dorpshuizen en kerken. De voorzieningen liggen vooral aan of nabij de Hoofdstraat in De Steeg en de Buitensingel in Ellecom. Voor overige voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de omliggende dorpen en steden.

2.7.1 onderwijs

Aan de Parkweg in De Steeg ligt de (openbare) basisschool *De Lappendeken*. Aan de Binnenweg te Ellecom ligt de *Anne Frank* (basis)school.

2.7.2 sport

Even buiten het plangebied Ellecom ligt, aan de Eikenstraat een voetbalveld met een halfverhard oefenveldje.

2.7.3 welzijn en religie

Het *Dorpshuis* De Steeg is gelegen aan de Parkweg, ten zuiden van het spoor. Dit wordt ook gebruikt door een peuterspeelzaal, voor fysiotherapie.

In Ellecom staat het *Dorpshuis* aan de Binnenweg. Hierin vinden de volgende activiteiten plaats: peuterspeelzaal, muziekcofenruimten en overige verwante activiteiten.

Het dorp De Steeg kent de katholieke kerk *Maria ten Hemelopneming*, op de kruising van de Hoofdstraat met de Diepesteeg. Aan de Diepesteeg ligt ook het gebouw van de Eltheto Reformatorische Kerkgemeenschap.

In Ellecom staat aan De Friedhof een hervormde kerk, een rijksmonument.

2.7.4 begraafplaats

Binnen de plangrenzen komt alleen in De Steeg een begraafplaats voor. Het ligt aan de Van Aldenburglaan, naast het voormalige klooster van de Zusters van Liefde.

2.8 Doelstelling

Doelstelling is om de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied in stand te houden en te beschermen en daar waar mogelijk te versterken of te verbeteren, zodanig dat de huidige samenhang en de (landschappelijke) waarden kunnen blijven voortbestaan.

Dit komt tot uitdrukking in een plan dat voorstaat om:

- het woonmilieu te handhaven en slechts daar waar de karakteristieken van het gebied het toelaten, in de maat en schaal van het plangebied bebouwing mogelijk te maken. Waarbij overigens gezien de eigendomssituaties het gemeentebestuur voor wat de uitvoering daarvan betreft slechts een regierol heeft;
- werkgelegenheid te handhaven en slechts daar waar uit milieuhygiënisch oogpunt en ruimtelijke of verkeerstechnische overwegingen daartoe aanleiding bestaan ten aanzien van bestaande inrichtingen tot een nadere afweging te komen;
- in de woonomgeving, al dan niet aan huis, uit economische (buurtgebonden werkgelegenheid), ruimtelijke (vermindering woonwerkverkeer, efficiënter gebruik parkeergelegenheid, afwisseling in de bebouwing) en sociale motieven (levendigheid, verhogen voorzieningen niveau in de omgeving, veiligheid) ook andere functies toe te laten;
- het mogelijk te maken dat voorzieningen worden gehandhaafd door ruime uitwisselingsmogelijkheden te bieden;
- door middel van milieuzonering een afweging te maken omtrent de passendheid van hinderveroorzakende functies ten opzichte van hindergevoelige functies;
- de openbare ruimte te handhaven en de mogelijkheden te bieden om de kwaliteit te versterken.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voorzover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de kaarten en in de voorschriften.

Dit bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat de huidige situatie wordt geconserveerd. Op enkele locaties biedt het plan echter nieuwe ruimtelijke mogelijkheden. In de volgende paragraaf zal hier eerst kort op worden ingegaan.

3.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Er worden nagenoeg geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan. Uitbreiding van een pand wordt in de meeste gevallen beperkt toegestaan. Op enkele locaties is nieuwbouw mogelijk, soms was dit reeds mogelijk onder de oude planologische regeling.

In het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor de volgende nieuwe ontwikkelingen.

locatie		wat	wie
De Steeg	Moeckenkamp ten noorden van nr 1	woning	gemeente
De Steeg	Simon Carmiggelthof, achter Hoofdstr 19	woning ter plaatse van schuur	particulier
De Steeg	Simon Carmiggelthof naast nr 8	woning in bestaand kantoor-gebouw	particulier
De Steeg	Parkweg ten noorden van nr 15	woning	particulier
Ellecom	Zutphensestraatweg 70	woning in vm. koetshuis	particulier
Ellecom	De Friedhof 7	woning in vm kruisgebouw	particulier
Ellecom	Lindelaan ten noorden van nr 7	woning	particulier

Opgemerkt wordt dat de bouwmogelijkheid aan de Pieperslaan 19 te Ellecom niet meer in dit plan is opgenomen omdat niet tijdig over een goedgekeurd bodemsaneringsplan is beschikt.

Voortvloeiende uit de afwegingen rond de milieuzonering van de volgende inrichtingen, worden onderstaande mogelijkheden geboden op die percelen.

locatie		bestemming
De Steeg	zelftankstation Amigo,	Werken, zonder bouwvlak
Ellecom	metaalbewerkingsbedrijf De Weerd, Binnenweg 49a	Wonen
Ellecom	installatiebedrijf Corbeek, Buitensingel 56-58	Wonen (op westzijde perceel)

Overgenomen zijn de volgende niet gerealiseerde mogelijkheden uit vigerende plannen.

locatie		wat	wie
Ellecom	Ds. G. Bosplantsoen naast nr 4	woning	particulier
Ellecom	Bernhaldelaan ten noorden van nr 9	woning	particulier
Ellecom	Lindelaan (oostzijde)	woning	particulier
Ellecom	Kastanjelaan ten zuiden van nr 5	woning	particulier

Vervallen is de mogelijkheid voor een nog niet gebouwde woonwagenstandplaats aan de Binnenweg te Ellecom. Privaatrechtelijk is het niet mogelijk gebleken, ook na een procedure bij het Gerechtshof, om de bestemming te realiseren. Vervallen is voorts de mogelijkheid om een speelterrein aan de Van Aldenburglaan te De Steeg voor een deel te bebouwen ten behoeve van 'openbare- en/of bijzondere gebouwen'.

3.3 Ruimtelijke kaders

3.3.1 ruimtelijke ordening

De nota *Ruimte* zoals die is vastgesteld op 23 april 2004, en 17 mei 2005 is aangenomen door de Tweede Kamer, betekent voor de gemeente een voortzetting van het rijksbeleid ten aanzien van het bouwen langs de IJssel, het realiseren van een robuuste ecologische verbinding tussen de Veluwe en de Achterhoek alsmede het beschermen van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Veluwe wordt genoemd als Nationaal Landschap. De precieze begrenzing van het Nationaal Landschap wordt in het streekplan gemaakt.

Het provinciale *Streekplan Gelderland* en het *Regionale Structuurplan* van het knooppunt Arnhem Nijmegen zoomen niet in op de plangebieden van De Steeg en Ellecom. Onderwerpen zoals inbreiden boven uitbreiden, het vestigingsbeleid voor kantoren en grootschalige detailhandel zijn in het plangebied niet aan de orde.

Het streekplan is inmiddels op 29 juni 2005 vastgesteld. Dit heeft geen consequenties voor het plangebied. Het plangebied ligt binnen de

wooncontouren zoals die tussen het knooppunt en de gemeenten zijn vastgelegd. Ook het regionale structuurplan worden binnenkort herzien.

In 1995 is de gemeentelijke *nota Ruimtelijke Ordening* vastgesteld.

Thans is een *Ruimtelijke structuurvisie* in voorbereiding. Die visie over de ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2020 met een doorkijk naar 2030 heeft in ontwerp ter visie gelegen. Bij de voorbereiding van deze visie is met diverse belangengroepen gesproken over verschillende mogelijkheden in de dorpen en het buitengebied. Voor het plangebied wordt geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling voorzien. Vaststelling van de structuurvisie is in 2006 gepland.

Voorts heeft de gemeenteraad op 29 januari 2002 beleidsregels vastgesteld betreffende de toepassing van vrijstellingen zoals die zijn verwoord in artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voor het plaatsen van bijgebouwen een definitieve regeling geïntroduceerd.

3.3.2 wonen

De *nota Van Woonvisie naar concessies* is een nadere uitwerking van de *Woonvisie 2002* van het Knooppunt Arnhem Nijmegen. Die nota en de bijbehorende *Overeenkomst concessie woningbouw 2004-2009*, zijn vastgesteld door de KAN-raad op 19 februari 2004. Vaststelling door de gemeenteraad vond plaats op 29 juni 2004.

Het concessiebeleid is het nieuwe beleidskader waarop de provincie toetst. Het plangebied De Steeg en Ellecom ligt binnen de concessiegrenzen. Ingevolge de concessie die voor de periode 2004 - 2009 wordt verleend (met een herijking na twee jaar), moet op gemeentelijk niveau 50 % van de nieuwbouw gerealiseerd worden in de goedkope/betaalbare sector met een prijsniveau tot 172.000 euro v.o.n. (prijspeil vanaf 2003, vooralsnog bevroren). Voorts is bepaald dat:

- tenminste 15 % van het gemeentelijke nieuwbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen (kale huur per maand maximaal 454 euro, prijspeil juli 2003);
- ten minste 35 % van alle woningen wordt gerealiseerd in de vorm van direct voor ouderen geschikte woningen.

Het gemeentelijk woonbeleid is verwoord in de *Woonvisie 2003 - 2007, werken aan evenwicht*. Deze woonvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 maart 2004. De tweedeling tussen goedkoop/betaalbaar versus duur uit de KAN-concessie afspraak is (nadat de gemeenteraad in juni had ingestemd met het KAN concessiebeleid) als maatgevend criterium aan de woonvisie toegevoegd. Bij het meewerken aan ruimtelijke plannen ten behoeve van woningbouw, is de *Woonvisie 2003 - 2007* uitgangspunt. Het bevat een gebiedsgerichte uitwerking van het gemeentelijke woonbeleid. In het bouwprogramma voor de kleine kernen - waartoe De Steeg en Ellecom behoren - is een substantieel aantal woningen voor gezinnen met kinderen opgenomen. Daarnaast wordt gestreefd naar een beperkte uitbreiding van het woningaanbod geschikt voor ouderen.

Door nieuwbouw maar vooral door woningaanpassing. In De Steeg en Ellecom gaat het zowel om huur- als koopwoningen.

De nota *Ouderenbeleid 2004 - 2008* is op 29 juni 2004 door de raad vastgesteld. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft komt hieruit naar voren dat in Velp, Rheden en Dieren ontwikkelingen worden gestimuleerd die de uitbouw van de woonservicezone versterken.

De in regionaal verband tot stand gekomen nota *Lokaal volksgezondheidsbeleid 2004 - 2007*, vastgesteld bij raadsbesluit van 25 mei 2004, bevat een groot aantal lokale actiepunten die voor een beperkt deel gefaciliteerd kunnen worden in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat de bewoner aan huis een praktijk voert. Voor de overige voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en welzijn zal meestentijds de bestemming *Voorzieningen* geschikt zijn. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van (para)medische voorzieningen binnen de bestemming *Wonen*.

De nota *Spelen* uit 1985 is inmiddels geëvalueerd en een nieuwe nota is in voorbereiding. De *Beleidsnota Spelen* is een onderdeel van het jeugd- en jongerenbeleid in de gemeente Rheden. Het doel is speelruimte te creëren en te behouden voor verschillende doelgroepen (3 - 23 jaar).

De doelgroepen zijn:

- 0 - 6 jaar, hiervoor zijn de speelterreinen met speeltoestellen bedoeld;
- 7 - 12 jaar, hiervoor zijn de speelterreinen en speelvelden bedoeld;
- 13 - 23 jaar, hiervoor zijn speelvelden als trapvelden, basketbalvelden, skatevoorzieningen en de jongerenontmoetingsplaatsen (jop) bedoeld.

Voor alle groepen moeten in de dorpen voorzieningen aanwezig zijn. Afhankelijk van de voorziening (jop of speelplek) wordt overleg gevoerd met diverse belanghebbenden. De voorzieningen moeten voldoen aan het *Warenbesluit Attractie- en Speelvoorzieningen* en de geldende milieuregels.

3.3.3 werken

In de *Bedrijvennota Knooppunt Arnhem Nijmegen 2002 - 2005; balans tussen economie, milieu en ruimtelijke kwaliteit* zoals vastgesteld in april 2003, geeft het knooppunt geen specifieke opgaven aan de betreffende dorpen.

De VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* is leidraad geweest voor het gemeentelijke beleid dat is vastgelegd in de notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden* en via de *Standaard werkwijzen* is vastgesteld bij raadsbesluit van 25 mei 2004. Daarin wordt de gemeente opgedeeld in een viertal omgevingstypen. Voor alle inrichtingen wordt een afstandsmaat gegeven tot een hindergevoelige functie. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de doorwerking van dat beleid op de milieuzonering zoals die wordt opgenomen in een bestemmingsplan.

Welke mogelijkheden aanwezig zijn bij het bestemmen van bedrijven in de dorpskommen die een kleinere afstand hebben tot de hindergevoelige functies (zoals woningen) dan volgens de berekende milieucontour uit milieuhygiënisch

oogpunt nodig is, is vastgelegd bij de standaardisering van de werkwijzen bij bovengenoemde notitie.

De hiervoor vermelde gemeentelijke notitie vormt tevens de basis voor het beleid omtrent het toelaten van dienstwoningen.

3.3.4 toerisme

De provinciale nota *Mooi dichtbij* uit 2003 vraagt meer aandacht voor ruimte voor toeristisch-recreatieve bedrijven. In het kader van het nieuwe streekplan zullen hiervoor ruimtelijke afwegingen worden gemaakt. Het Gelderse toeristisch-recreatieve aanbod is inmiddels zo veelzijdig dat het de komende jaren vooral aankomt op kwaliteitsverbetering en uitgekiende marketing in plaats van kwantitatieve groei.

Op basis van de gewenste ontwikkeling in het *Toeristisch Recreatieve Ontwikkelingsplan Rheden (TROP)*, vastgesteld in de raadsvergadering van 3 november 2004, wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geopend voor kleinschalige verblijfsaccommodaties in de vorm van bed-and-breakfast-inrichtingen. Verdere ruimtelijke ontwikkelingen voor het plangebied zijn niet in het *TROP* opgenomen.

3.3.5 natuur

In het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden zoals die zijn beschermd volgens de *Natuurbeschermingswet 1998* (de voormalige speciale beschermingszones als bedoeld in de Europese *Vogel- en Habitatrichtlijnen*). De Veluwe en delen van de uiterwaarden zijn als Natura 2000-gebied aangewezen.

De dorpen De Steeg en Ellecom grenzen aan de noordzijde aan het Natura 2000-gebied *Veluwe*. De afstand tot het zuidelijk van de dorpen gelegen Natura 2000-gebied *Uiterwaarden IJssel* is groter.

Binnen die gebieden mag de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van beschermde soorten niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden die een significant effect hebben op die habitats. Dit geldt niet alleen voor de activiteiten en ingrepen in het gebied zelf maar ook voor activiteiten er buiten die een invloed (kunnen) hebben op het gebied. De zogeheten externe werking.

Gezien de aard van het bestemmingsplan valt niet te verwachten dat vanuit het plangebied een externe werking uitgaat op de beschermde gebieden.

Evenmin zijn gebieden aangewezen als beschermd of staatsmonument ingevolge de *Natuurbeschermingswet 1998*.

De soortbescherming is geregeld in de *Flora- en faunawet*. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden welke significante gevolgen dit heeft voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving. Als een plan (in)direct kan leiden tot de verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project strijdig zijn met de *Flora- en faunawet*.

Afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed, geldt een andere procedure. Er bestaan drie verschillende beschermingsregimes:

- op basis van een vrijstelling hoeft voor de algemene soorten geen ontheffing aangevraagd te worden bij bestendig gebruik en beheer of bestendig gebruik of ruimtelijke ingrepen;

- voor de overige beschermde soorten geldt dat de activiteiten uitgevoerd moeten worden op basis van een gedragscode of een ontheffing die de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit heeft goedgekeurd of verleend; dit wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan de gunstige instandhouding van de soort';
- voor het overtreden van de verbodsbepalingen, bijvoorbeeld bij een ruimtelijke ingreep die effect heeft voor streng beschermde soorten, is een ontheffing nodig van LNV; voor deze soorten geldt een uitgebreide toetsing.

Het is alleen mogelijk om te bepalen welk beschermingsregime van toepassing is indien inzicht is verkregen welke soorten door de ingreep/activiteit (kunnen) worden beïnvloed. Voor veel zaken die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn of worden (denk aan een bouw-, aanleg- of ontgrondingsvergunning), kan het nog steeds nodig zijn om een onderzoek te verrichten naar de natuurwaarde.

Het verkrijgen van een vergunning voor bovenvermelde activiteiten ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting om uit hoofde van de *Natuurbeschermingswet 1998* of de *Flora- en Faunawet* benodigde vergunning of ontheffing te verkrijgen.

Binnen het plangebied zijn door Gedeputeerde Staten geen locaties aangewezen als *beschermde leefomgeving* in het kader van de *Flora- en faunawet*.

Er heeft geen algemeen natuurwaarde onderzoek plaatsgevonden om de aanwezigheid van beschermde soorten inzichtelijk te maken omdat sprake is van een actualisatie van het bestaande bestemmingen. Daar waar, op verzoek van derden, een functiewijziging is mogelijk gemaakt, is zonodig een onderzoek uitgevoerd.

Buiten het plangebied, en wel tussen De Steeg en Ellecom, is de realisatie van een ecologische verbindingzone aan de orde. Het aspect waterhuishouding is daarbij één van de speerpunten. Specifieke aandacht wordt gericht op de kwelgebonden natuurwaarden van de bronbossen van Middachten (Faisantenbos) en de Ruitersbeek. In het *Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 - 2009* van de provincie wordt de Ruitersbeek, die ten zuiden van het plangebied ligt, samen met een groot deel van de watergangen in de Havikerwaard aangemerkt als HEN-water.

In het gemeentelijke *Groenstructuurplan* uit 2002 is leidraad dat de groene kenmerken en karakteristieken in de dorpen en deelgebieden worden versterkt. De dorpenroute tussen Velp en Dieren is een belangrijke verbindingssas die zich kenmerkt door een ligging tussen bossen en open landbouwgebieden. Markant zijn de boomlinten die haaks op de dorpenroute zijn gesitueerd. Bomenlanen die vanaf de Veluwe richting IJssel voeren, vormen het bindende element - het raamwerk - in het geheel. Om deze karakteristiek optimaal in stand te houden geldt als uitgangspunt dat langs deze dorpenroute geen rijen laanbomen worden geplant. De tussen De Steeg en Ellecom gelegen Middachter Allee vormt hierop een uitzondering.

Het raamwerk wordt in De Steeg gevormd door de Diepesteeg, de Van Aldenburglaan, de Smidsallee en de Parkweg. Langs de Hoofdstraat zijn als onderdeel van de dorpenroute verspreid staande bomen gewenst. Langs de overige raamwerklijnen zijn wel enige bomen gewenst maar is dit vanwege de beperkte ruimte niet overal mogelijk. In de overige straten van De Steeg wordt gestreefd naar een aantrekkelijk parkachtige woonomgeving met op geschikte plaatsen grote solitaire bomen en in geval van minder ruimte naar een losse beplanting van kleiner blijvende bomen.

In Ellecom is, in tegenstelling tot de andere dorpen het groene raamwerk "af". Het instandhouden van de bomenrijke landgoedachtige sfeer is hier het belangrijkste. Het raamwerk wordt gevormd door de Zutphensestraatweg, de Hofstetterlaan, de Kastanjelaan en de Eikenstraat. In de overige straten van Ellecom wordt gestreefd naar een aantrekkelijke parkachtige woonomgeving met op geschikte plaatsen grote solitaire bomen en in geval van minder ruimte naar een losse beplanting van kleiner blijvende bomen.

3.3.6 verkeer

In het gemeentelijke *Verkeersveiligheidsplan* uit 2000 wordt een wegcategorisering beschreven volgens de trits stroom- en ontsluitingsroute buiten de bebouwde kom, ontsluitingsroute binnen de bebouwde kom, verblijfsroute buiten de kom en verblijfsgebieden.

In onderhavig plangebied is sprake van verblijfsgebieden waardoor een ontsluitingsroute loopt. Bij het leggen van de bestemmingen is hiermee rekening gehouden. In de voorschriften worden de termen gebruikt van het *Wegencategoriseringsplan* van het KAN.

Overigens vormen voor het parkeren de normen uit de ASVV1996 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) de grondslag. Het beleid is vastgelegd bij de vaststelling door de gemeenteraad op 25 mei 2004 van de parkeernormen zoals die behoren bij de *Bouwverordening*. Een aanpassing hiervan is in voorbereiding.

3.3.7 zend- en ontvangstmasten

In het *Nationaal Antennebeleid* heeft het rijk zich uitgesproken voor een bouwvergunningvrijheid van antennes voor mobiele telefonie tot vijf meter hoog. Deze bouwvergunningvrijheid dient aan wettelijke regels te voldoen, die zijn opgenomen in het *Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken*. In het Nationaal Antennebeleid is als voorwaarde voor vergunningvrijheid opgenomen dat een convenant is gesloten tussen rijk, mobiele operators en de VNG. Eén van de afspraken is dat er per gemeente door de operators gezamenlijk, jaarlijks, een plaatsingsplan wordt opgesteld. Op dit plaatsingsplan worden alle antennes, gespecificeerd naar operator, opgenomen. Ook worden zogenaamde zoekgebieden op het plaatsingsplan aangegeven. Gemeenten hebben geen inspraak; vóór vaststelling van het plaatsingsplan kan de gemeente verzoeken om overleg. Andere afspraken die in het convenant zijn gemaakt betreffen de plaatsing op woongebouwen, de instemmingsprocedure, visuele inpasbaarheid en blootstellingslimieten.

Gezien de regels opgenomen in het genoemde besluit als het gaat om antenne-installaties, maar ook om C2000-masten en sirenes en voorts de wettelijke mogelijkheid om vrijstelling van een bestemmingsplan te verlenen voor masten tot 40 meter, bevat het bestemmingsplan geen bepalingen ter zake. Indien een bouwplan niet voldoet aan hetgeen in zijn algemeenheid mogelijk is gemaakt, wordt de voorkeur gegeven aan afweging die is toegesneden op het verzoek. Zonodig wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Onderhavig plan houdt in zijn bestemmingen rekening met de gestelde ruimtelijke kaders en maakt de uitvoering van dat beleid mogelijk.

3.4 Cultuurhistorische kaders

De rijksnota *Belvedere* uit 1999 formuleert als hoofddoelstelling dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend moet zijn bij de ruimtelijke inrichting. Na uitvoerige selectie is de Zuidelijke Veluwezoom aangewezen als een gebied waar de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische kwaliteit maatgevend moet zijn.

De vervolgens op provinciaal niveau in 2000 vervaardigde nota *Belvoir* geeft aan dat bij ontwikkelingsprocessen de cultuurhistorische waarden een belangrijke en volwaardige plaats krijgen.

In 1992 heeft Nederland het *Verdrag van Valetta* inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (hierna Malta) ondertekend. De ondertekening heeft geleid tot het opstellen van nieuwe archeologie wetgeving, die verankerd zal worden in onder andere de *Monumentenwet 1988*, welke wijziging in oktober 2003 aan de Tweede Kamer is aangeboden. Invoering van de nieuwe regelgeving wordt medio 2005 voorzien. In hoofdzaak houdt de nieuwe wetgeving de volgende punten in:

- bij bodemverstoringen moeten belangrijke archeologische resten intact blijven, bij voorkeur op de oorspronkelijke plaats (in situ);
- indien handhaving in situ van belangrijke resten niet mogelijk is, zal moeten worden opgegraven en moeten de resten worden bewaard in (provinciale) depots;
- bij grote bodemverstorende ingrepen is archeologisch onderzoek verplicht;
- gemeenten moeten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Op deze manier moet archeologisch vooronderzoek ook verplicht worden voor kleinere bodemverstoringen;
- de kosten van onderzoek en een mogelijk uit te voeren opgraving komen voor rekening van de verstoorder.

Om goed te kunnen inspelen op de eisen die 'Malta' aan de gemeente stelt, is op 2 november 2004 in de nota *Zand erover* een eerste aanzet voor een eigen archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden voornemens uitgesproken ten aanzien van onder andere:

- de integratie van de archeologische kennis in de *Structuurvisie*;

- het beschermen van archeologische waarden op basis van de *Monumentenverordening*;
- de integratie van archeologische kennis in bestemmingsplannen door het benoemen en beschermen van archeologische aandachtsgebieden; deze gebieden zijn aangewezen op basis van hetzij de *Monumentenwet* of daarvan afgeleide regelgeving hetzij gebaseerd op de *Monumentenverordening* of daarvan afgeleide regelgeving;
- het zoeken van regionale of intergemeentelijke samenwerking.

Met het vaststellen van die nota is tevens de gemeentelijke *Archeologische Verwachtingskaart* vastgesteld. Deze kaart geeft inzicht in de kans die bestaat op het vinden van archeologische resten. Hoe groter de kans op het vinden van belangrijke resten hoe hoger de verwachtingswaarde. Geconstateerd kan worden dat voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente een middelhoge tot hoge verwachting geldt. Om die reden zal een selectie plaatsvinden. De belangrijkste locaties zullen, net zoals de bekende waardevol geachte terreinen die zijn opgenomen op de *Archeologische Monumentenkaart* van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, als archeologisch aandachtsgebied op de waardenkaart worden aangegeven. Hierop komt een aanlegvergunningstelsel te rusten. Op de niet geselecteerde gebieden zal op basis van de *Monumentenverordening* al dan niet een nader uit te werken onderzoeksvereiste rusten.

Dat het plangebied cultuurhistorisch waardevol is, blijkt uit de aanwijzing als Belvederegebied. Geraadpleegd zijn cultuurhistorische kaarten en beschrijvingen van de provincie en de gemeente. Die gegevens zijn bij het actualiseren van de bestemmingsplannen vooral informatief van aard. Voorzover cultuurhistorische waarden nog (als relict) aanwezig zijn en het behoud of het herstel wordt nagestreefd zijn zij vertaald in de plankaart of in de beschrijving-in-hoofdpijnen waarin de karakteristiek van het plangebied is gevat.

De ruimtelijke vertaling van cultuurhistorische waarden heeft voor dit plangebied vooral zijn beslag gekregen op de plankaart door de bebouwingsstructuur vast te leggen in bouwvlakken en door de zone waarin bijgebouwen zijn toegelaten verder van het openbare gebied te leggen. In de beschrijving-in-hoofdpijnen is hieraan een verdere invulling gegeven voor de waardevolle zones en locaties zoals die op de waardenkaart zijn aangeduid.

Voor de incidentele nieuwe bouwlocaties geldt dat zij zich dienen te conformeren aan het karakter van de omgeving.

Het archeologiebeleid heeft (nog) niet geleid tot de selectie van terreinen die als archeologisch aandachtsgebied door middel van een aanlegvergunningstelsel beschermd moeten worden.

3.4.1 *welstandsnota*

Op 25 mei 2004 heeft de gemeenteraad de *Welstandsnota* vastgesteld. In het bestaande gebied, waar weinig ontwikkelingen mogelijk zijn, hebben burgers en ontwikkelaars aldus een gedetailleerd overzicht van de welstandscriteria. De

criteria zijn geënt op de bestaande karakteristieken die in de onderscheiden 33 deelgebieden aanwezig zijn. Ten aanzien van (grotere) inbreidingslocaties geeft de nota geen uitsluitel over de beoordelingscriteria, in die gevallen worden afzonderlijke criteria opgesteld. De nota is een onderlegger voor de cultuur-historische en stedenbouwkundige waarden zoals die zijn verwoord in de beschrijving-in-hoofdpijnen.

Onderhavig plan houdt aldus rekening met de gestelde cultuurhistorische kaders en maakt de uitvoering van dit beleid mogelijk.

3.5 Milieu kaders

In deze paragraaf komen diverse milieuaspecten aan de orde.

3.5.1 milieuzonering

De VNG-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* is gebruikt om een *Inrichtingenlijst* te vervaardigen die is toegesneden op de specifieke omstandigheden in de gemeente. De uitgave heeft namelijk als uitgangspunt 'een gemiddeld, modern bedrijf binnen een bedrijfstype, gelegen in een rustige woonwijk' en koppelt daaraan 11 toelaatbare hinderafstanden met uiteindelijk zes zoneringscategorieën.

In paragraaf 3.3 is al gerefereerd aan het beleid zoals dat is neergelegd in de notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden* zoals vastgesteld via het raadsbesluit van 25 mei 2004.

Uit deze notitie volgt een indeling van de gemeente in vier omgevingstypen, een systematiek voor het variëren van hinderafstanden ten opzichte het omgevingstype en een lijst waarin alle, nader gespecificeerde, typen van inrichtingen zijn geordend. In de bijlage is de inhoud van die notitie, toegesneden op een bestemmingsplan, opgenomen en voorzien van een kaart met de precieze begrenzingen van de omgevingstypen ten behoeve van onderhavig plan. Daardoor kan voor elke specifieke inrichting en afhankelijk van de locatie een afstandsmaat worden bepaald die moet worden aangehouden tot hindergevoelige functies. Gezien de systematiek van het bestemmingsplan, een grote mate van globaliteit, is het gewenst om die lijst niet alleen te koppelen aan de bestemming *Werken*, maar van toepassing te laten zijn op alle inrichtingen. Door het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies wordt de werk- en leefkwaliteit beschermd.

Voorts wordt in de lijst aangegeven onder welke bestemming een inrichting begrepen moet worden. Uit de voorschriften blijkt of een inrichting wordt toegelaten.

Aldus wordt een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

Volgens de *Inrichtingenlijst* die is opgenomen in de bijlage *Milieuzonering* van dit bestemmingsplan, hebben de meeste inrichtingen in het plangebied een milieucontour van 10 meter. Deze zijn zonder meer toegestaan.

Voor een aantal bestaande bedrijven is een specifieke afweging gemaakt. Naast de mogelijkheden die in de *notitie Milieuzonering* zijn begrepen voor bestaande inrichtingen, gaat het bij een bestemmingsplan om een algehele afweging. Bij de *Standaard werkwijzen* is aangegeven dat uitgangspunt is het positief bestemmen van bestaande inrichtingen. Aspecten zoals werkgelegenheid, het dorpsbelang en stedenbouwkundige/planologische overwegingen worden hierbij evenzeer betrokken. Die algehele afweging is niet aan de orde indien een inrichting vanwege het aspect gevaar niet voldoet aan de milieuzonering.

In hoofdstuk 3.2 is vermeld welke bestemmingen zijn gelegd op de wegbestemde inrichtingen.

De Steeg

locatie	inrichting	conclusie
Diepesteeg 16	Eltheto kerkgebouw	specifiek bestemmen
Hoofdstraat 44	zelftankstation Amigo	wegbestemmen

Ellecom

locatie	inrichting	conclusie
Binnenweg 49a	metaalbewerkingsbedrijf De Weerd	wegbestemmen
Binnenweg 71	stichting Dorpshuis Ellecom	specifiek bestemmen
Buitensingel 58	installatiebedrijf Corbeek	wegbestemmen
Zutphensestraatweg 60	aannemersbedrijf Velthuis	tijdelijk bestemd

De locatie Binnenweg 49a te Ellecom is door een ontwikkelaar in ontwikkeling genomen. Het herhuisvesten van het bedrijf valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Het bouwplan is opgenomen in dit bestemmingsplan.

3.5.2 geluid

Voor de toepassing van de *Wet geluidhinder* kunnen de volgende uitgangspunten worden geformuleerd. Een akoestisch onderzoek is nodig wanneer een bestemmingsplan geluidsgevoelige bebouwing mogelijk maakt, binnen één van de zones die de wet noemt. Ook al betreft het een herbevestiging van een niet gerealiseerde bouwmogelijkheid. Dat onderzoek is niet nodig als het gaat om de vastlegging van een bestaande (legale) situatie. Het onderzoek moet inzicht geven in de toekomstige geluidsbelasting. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan is het noodzakelijk dat Gedeputeerde Staten vóór de vaststelling van het bestemmingsplan het besluit hebben genomen tot ontheffing van de betreffende grenswaarde. Dit geldt ook voor die gebieden waarop door middel van een uitwerking of wijziging ingevolge artikel 11 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd.

wegverkeer

De *Wet geluidhinder* is voor het onderdeel wegverkeerslawaaï van toepassing op geluidsgevoelige gebouwen die zijn geprojecteerd binnen zones van -al dan niet

in het plangebied gelegen- wegen. Wegen die deel uitmaken van een woonerf en van een 30-kilometer zone zijn daarvan uitgezonderd. De streefwaarde voor geluidsbelasting die wordt veroorzaakt op de gevel bedraagt zowel in binnenstedelijk als in een buitenstedelijk gebied 50 dB(A). In een binnenstedelijke situatie kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld tot en met 65 d(B)A. In een buitenstedelijk gebied tot en met 55 d(B)A.

Met de *Standaard Rekenmethode II van de Reken- en Meetvoorschriften Wegverkeerslawaaï* is met behulp van de verkeersgegevens afkomstig uit de *Regionale Verkeersmilieukaart 2010* een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de bepaling van zones langs wegen waar de geluidsbelasting hoger is dan de streefwaarde.

Vervolgens is, in een wat ruimer gebied, beoordeeld of voor de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen een nader onderzoek moet worden verricht naar de gevelbelasting. Gezien de resultaten van dat onderzoek, gedateerd maart 2003 voor Ellecom en mei 2003 voor De Steeg en uitgevoerd door Dienst Stadsbeheer, afdeling Milieu en Gebouwde Omgeving van de Gemeente Arnhem, is aan Gedeputeerde Staten van Gelderland gevraagd, op basis van een nader onderzoek door DGMR, een hogere grenswaarde vast te stellen volgens onderstaande tabel. Die is op 23 januari 2006 als volgt vastgesteld.

locatie		maximale grenswaarde	vastgesteld
De Steeg	Hoofdstraat 15/ Diepesteeg 1	60 dB(A)	60 dB(A)

railverkeer

De *Wet geluidhinder* is tevens van toepassing op geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een zone langs een - al dan niet in het plangebied gelegen - spoorlijn. De streefwaarde voor geluidsbelasting die wordt veroorzaakt op de gevel bedraagt 57 d(B)A. Gedeputeerde Staten kunnen hogere grenswaarden vaststellen tot en met 70 d(B)A.

Met behulp van de treinintensiteiten uit het *Akoestisch Spoorboekje ASWIN2002 voor het jaar 2010/2015* is een akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens de *Standaard Rekenmethode Railverkeerslawaaï 1996*. Dit heeft geleid tot de bepaling van een zone langs de spoorlijn Arnhem-Zutphen waar de geluidsbelasting hoger is dan de streefwaarde.

Vervolgens is voor de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen een nader onderzoek verricht naar de gevelbelasting. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij besluit van 23 januari 2006 hogere grenswaarden vastgesteld volgens onderstaande tabel.

De Steeg		maximale grenswaarde	vastgesteld
Parkweg 5		69 dB(A)	69 dB(A)
Hoofdstraat 15/ Diepesteeg 1		64 dB(A)	64 dB(A)
Diepesteeg 16		64 dB(A)	64 dB(A)
Simon Carmiggelhof, achter Hoofdstraat 19a		60 dB(A)	60 dB(A)

3.5.3 bodem

In het kader van het vervaardigen van een geactualiseerd bestemmingsplan is onderzocht of eventueel aanwezige bodemverontreiniging consequenties heeft voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Daartoe is een inventarisatie uitgevoerd van de:

- algemene bodemkwaliteit van het gebied;
- bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging;
- potentieel ernstig verontreinigde locaties.

resultaten van de inventarisatie

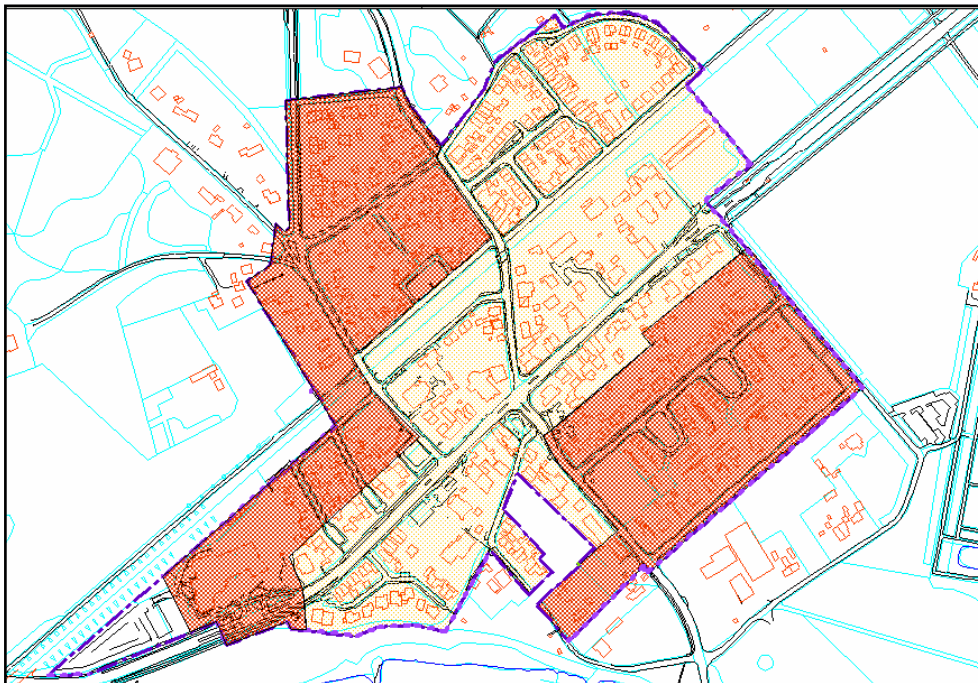
- algemene bodemkwaliteit van het gebied

In de al lang bewoonde gebieden is bijna altijd een vorm van bodemverontreiniging aanwezig. Dit is de zogenaamde diffuse bodemverontreiniging, ook wel 'achtergrondverontreiniging' genoemd. Deze verontreiniging is ontstaan door jarenlange, soms wel eeuwenlange, bewoning van een gebied. Deze vorm van verontreiniging komt daarom vooral voor in stads- en dorpskernen en oudere woonwijken. We hebben het hier nadrukkelijk niet over locale- of puntverontreinigingen ten gevolge van specifiek aan te wijzen activiteiten (zie het kopje 'potentieel ernstig verontreinigde locaties'). Een duidelijke oorzaak van de achtergrondverontreiniging is niet aan te wijzen. Het is het gevolg van bijvoorbeeld de uitstoot van verkeer en depositie van allerlei industriële activiteiten. De verontreiniging ligt als een soort deken over stad of dorp.

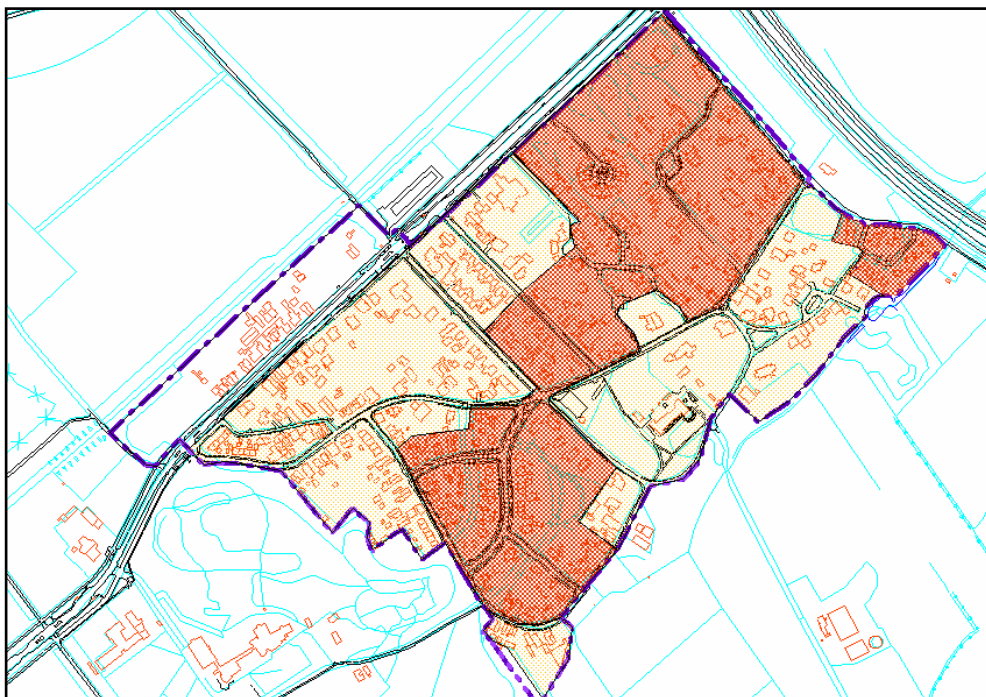
Ook in het onderhavige plangebied is de bovenste 1 à 2 meter van de bodem verontreinigd. Uit onderzoek naar de mate van achtergrondverontreiniging is gebleken dat zowel De Steeg als Ellecom te verdelen zijn in 2 typen gebieden met verschillende achtergrondverontreiniging.

Op de volgende twee kaartjes zijn de bijzondere gebieden/bodembeheergebieden waarop deze gebieden (de bodembeheerzones) aangegeven.

De Steeg



Ellecom



De rood gestipte gebieden bevatten gemiddeld in de bovenste meter van de bodem een lichte verontreiniging met pak, lood, kwik, zink en eox. De

ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) van deze zelfde zone is niet verontreinigd.

De geel gestipte gebieden bevatten gemiddeld in de bovenste meter van de bodem een lichte verontreiniging met pak, lood en zink. De ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) van deze zone bevat een lichte pak verontreiniging. Het niet gestipte gebied (wit) is niet gezoneerd. Hiervoor is de achtergrond waarde niet bepaald.

De verontreiniging vormt geen belemmering voor de in het plan opgenomen bestemmingen. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat vrijkomende grond niet altijd overal mag worden toegepast.

- bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging
- Op verschillende locaties is in het verleden bodemonderzoek uitgevoerd. Op twee locaties moet tenminste nog een nader onderzoek plaatsvinden om te bepalen of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

locatie		naam
De Steeg	Hoofdstraat 27	tuin- en cultuurtechnisch bureau De Enk
Ellecom	Buitensingel 56-58	installatiebedrijf Corbeek

Aangezien de bodemonderzoeken uitgevoerd worden onder de vlag van de *Stichting Bevordering vrijwillige bodemsanering van in gebruik zijnde bedrijfs-terreinen (BSB)*, zijn de resultaten niet bij de gemeente bekend. Het is dus mogelijk dat er al nader onderzoek is uitgevoerd.

Voorzover bekend doet de firma Corbeek mee met de tweede cluster van de *stichting BSB*. Of de firma De Enk is aangesloten bij de stichting BSB is niet bekend.

De nog niet afgeronde bodemonderzoeken op bedrijfslocaties zullen niet het kader van onderhavige bestemmingsplan worden aangepakt, maar in het kader van de *Wet milieubeheer* dan wel door de *Stichting*.

- potentieel ernstig verontreinigde locaties:

De locaties waarvan op basis van globaal historisch onderzoek verwacht wordt dat de bodem ernstig verontreinigd zou kunnen zijn, zijn geïnventariseerd. Of daadwerkelijk sprake is van bodemverontreiniging is, tenminste bij de gemeente, niet bekend. Potentieel ernstig verontreinigde locaties op percelen waar door het onderhavige bestemmingsplan de bestemming niet veranderd zullen in het kader van *Bodemkwaliteit 2005* worden aangepakt.

Op percelen waarvan de bestemming wijzigt én die potentieel ernstig verontreinigd zijn moet in het kader van het onderhavige bestemmingsplan bodemonderzoek plaatsvinden. Zie verder onder het kopje: functiewijziging.

Conclusies inventarisatie

Volgens de *Handreiking Bestemmingsplannen* geldt bij een actualiserend bestemmingsplan het volgende:

- historisch onderzoek voor het gehele plangebied;
- verdachte locaties dienen door middel van veldwerk te worden onderzocht;
- nader onderzoek indien een mogelijk ernstige bodemverontreiniging wordt ontdekt.
- bevat een actualiseringsplan directe mogelijkheden voor functiewijziging of uitbreidingsmogelijkheden die uitstijgen boven de standaardmogelijkheden, dan dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

De geïnventariseerde van ernstige bodemverontreiniging verdachte locaties zullen in het kader van de *Bodemkwaliteit 2005* worden aangepakt.

De nog niet afgeronde bodemonderzoeken op bedrijfslocaties zullen niet het kader van onderhavige bestemmingsplan worden aangepakt, maar door de *Stichting BSB*.

Daar waar het nieuwe bestemmingsplan directe mogelijkheden voor functiewijziging of uitbreidingsmogelijkheden die uitstijgen boven de standaardmogelijkheden biedt, dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Samengevat betekent dat, dat in onderstaande situaties bodemonderzoek nodig is:

- bij functiewijziging én een uit historisch onderzoek (of *BK2005*) blijkende hypothese: verdacht van ernstige bodemverontreiniging.
- er wordt een bouwmogelijkheid gegeven die uitstijgt boven de in de jurisprudentie erkende 'standaard-uitbreidingsmogelijkheid'.
- functiewijziging

Bij de onderstaande locaties is expliciet sprake van een functiewijziging. Voor al deze locaties is op basis van de *Bodemkwaliteit 2005* bepaald of de locaties verdacht worden van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging. Op de locaties waar uit het historisch onderzoek of *Bodemkwaliteit 2005* de hypothese verdacht komt, zal bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

locatie		huidige bestemming	toekomstige bestemming	hypothese verdacht van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging
De Steeg	Hoofdstraat 28	Winkels (woonhuizen toegelaten)	Wonen (t.t. inrichting bedoeld in art 2.4)	nee
De Steeg	S.Carmiggelthof, achter Hoofdstr 19a	Horeca	Wonen	ja
De Steeg	Hoofdstraat 3	Openbare- en	Werken	nee

		bijzondere doeleinden		
De Steeg	Van Aldenburglaan 6	Ambachtsbedrijven (dienst-woning toegelaten)	Wonen	nee
Ellecom	Binnenweg 49/49a	Kleine bedrijven / Wonen	Wonen	ja
Ellecom	Pieperslaan 32/ Binnenweg 41	Winkels (woonhuizen toegestaan)/Wonen	Wonen	nee

- bouwmogelijkheid die uitstijgt boven de 'standaard-uitbreidingsmogelijkheid'. Op onderstaande locaties biedt het bestemmingsplan een nieuwe bouwmogelijkheid.

locatie	
De Steeg	Moeckenkamp naast 1
De Steeg	S. Carmiggelthof, achter Hoofdstraat 19a
De Steeg	Parkweg naast 15
Ellecom	Lindelaan tussen 7 en 9
Ellecom	Binnenweg 49/49a

Er zijn een aantal locaties waar een bouwmogelijkheid op ligt die niet is gerealiseerd. Voor deze locaties is gekeken of ze verdacht worden van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging. Is dit het geval dan is bodemonderzoek nodig.

locatie		hypothese verdacht van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging
Ellecom	Ds.G.Bosplantsoen naast nr 4	nee
Ellecom	Bernhaldelaan ten noorden nr 11	nee
Ellecom	Lindelaan (oostzijde), ten zuiden van nr 17	nee
Ellecom	Kastanjelaan ten zuiden nr 5	nee

samenvatting

- 1 Algemene bodemkwaliteit.
De vastgestelde lichte diffuse verontreiniging vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.
- 2 Bekende (mogelijke) gevallen van bodemverontreiniging.
Er liggen in het bestemmingsplangebied twee bedrijven waarbij mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Naar verwachting loopt de aanpak van deze verontreinigingen via de *Stichting BSB*.
- 3 Potentieel ernstige verontreinigde locaties.

Deze zullen worden aangepakt via Bodemkwaliteit 2005 met uitzondering van die locaties waar ook een functie wijziging plaats vindt. Zie hieronder.

4 Functiewijziging

Op 6 locaties is sprake van een functiewijziging waarvan 2 locaties ook verdacht wordt van ernstige bodemverontreiniging. Hier moet bodemonderzoek plaatsvinden.

5 Directe bouwmogelijkheid

Op 5 locaties is sprake van een directe bouwmogelijkheid. Hier moet bodemonderzoek plaatsvinden. Er is geen locatie met een niet-gerealiseerde bouwmogelijkheid die verdacht wordt van een ernstige bodemverontreiniging. Op deze locaties hoeft dus geen bodemonderzoek plaats te vinden.

bodemonderzoek

Uit de inventarisatie blijkt dat op 5 locaties bodemonderzoek moest worden verricht om te kunnen bepalen of er sprake is van bodemverontreiniging. Hieronder is aangegeven om welke locaties het gaat en wat het bodemonderzoek heeft opgeleverd.

locatie		functie wijziging én verdacht	bouw moge- lijkheid	niet gereali- seerde bouwmoge- lijkheid én verdacht	datum bodem onderzoek	resultaat bodem onderzoek
De Steeg	S.Carmiggelt- hof, achter Hoofdstr 19a	ja	ja	-	28-07-'05	licht veront- reinigd; afgerond
De Steeg	Moeckenkamp naast 1a	-	ja	-	03-06-'04	licht verontreinigd. afgerond.
De Steeg	Parkweg ten noorden nr 15	-	ja	-	23-08-'05	geen verontreiniging aangetroffen; afgerond.
Ellecom	Lindelaan tussen 7 en 9	-	ja	-	08-'05	licht veront- reinigd; afgerond.
Ellecom	Binnenweg 49/49a	ja	ja	-	15-08-'05	plaatselijk sterk verontreinigd, geen ernstig geval van ernstige bodemverontreini- ging in de zin van de Wet bodem bescherming; afgerond.

3.5.4 luchtkwaliteit

Het *Besluit luchtkwaliteit 2005* is op 5 augustus 2005 in werking getreden. Het heeft als doel de mens en het milieu te beschermen tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor een zevental stoffen zijn normen gegeven betreffende de concentratie. De luchtkwaliteit wordt bepaald door industriële activiteiten, het verkeer en de achtergrondwaarde.

Een adviesbureau heeft op verzoek van de gemeente Rheden berekeningen van de luchtkwaliteit uitgevoerd. De berekeningen zijn -in mei 2005- met behulp van het programma CAR II, versie 4.0, uitgevoerd in het kader van het *Besluit luchtkwaliteit* (Stb. 2001 269). Deze betreffen, conform dat besluit, de situatie in het jaar 2004.

Er is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het *Besluit luchtkwaliteit 2005* voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆).

In het plangebied wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

3.5.5 externe veiligheid

Dit onderwerp betreft de risico's vanwege de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor stationaire opslagen geldt bijvoorbeeld het *Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer* welke op 28 oktober 2004 in werking is getreden en het *Besluit vuurwerk milieubeheer*. Ten aanzien van het plangebied geldt dat er geen opslagen aanwezig zijn waarmee rekening moet worden gehouden.

Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is versnipperd geregeld. In 2004 is de rijksoverheid gestart met het opstellen van een nieuwe circulaire buisleidingen. Op dit moment kan op basis van dat toekomstige beleid slechts inzicht worden verkregen in de ligging van de maximale afstandsmaat gebaseerd op een plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶. Bij het vervaardigen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de (minimum) afstanden langs hogedruk aardgasleidingen volgens de circulaire *Zonering langs aardgastransportleidingen* uit 1984. Die circulaire geeft regels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van die leidingen. In eerste instantie wordt gerekend met de toetsingsafstand. De diameter en druk van de buis en het soort omgeving (incidentele bebouwing of woonbebouwing) bepaalt de toetsingsafstand. Binnen die afstand moet de aard van de omgeving worden nagegaan. Het streven dient erop gericht te zijn om bij nieuwe ontwikkelingen deze toetsingsafstand aan te houden. Indien niet voldaan kan worden aan de toetsingsafstand, kunnen de bebouwingsafstanden gelden. Dit zijn minimum afstanden die gehanteerd moeten worden. Planologische, technische of economische belangen moeten daartoe noodzaken. Wanneer binnen een toetsingsafstand tot nieuwe ontwikkelingen wordt besloten dan heeft dit consequenties voor de wijze waarop de omgeving wordt ingericht.

In De Steeg en Ellecom ligt ten noorden van, en parallel aan, de spoorlijn Arnhem - Zutphen, een aardgastransportleiding. De leiding buigt voorbij Ellecom af en loopt aan de oostzijde van de Ellecomsedijk richting Doesburg. De leiding

ligt aldus voor het grootste deel buiten het plangebied. Binnen de toetsingsafstand, van 20 meter, zijn geen nieuwe (woon)bestemmingen geprojecteerd. Bij mobiele bronnen moet gedacht worden aan de routing in het kader van de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*. In de notitie *Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor* (uitgave ProRail december 2003) is voor de spoorlijn Arnhem-Zutphen opgenomen dat hierover per jaar 100 wagons brandbare gassen (categorie A) en 50 wagons zeer brandbare vloeistoffen (categorie C) kunnen worden vervoerd. Deze prognoses hebben betrekking op een situatie waarbij de Betuweroute gereed is en de zuidtak en de Noord - Oostelijke Verbinding (NOV) niet worden aangelegd.

De prognoses zijn overigens indicatieve cijfers voor de toekomst, maar zijn niet gebonden aan een bepaald jaar en mogen in het risicobeleid niet worden geïnterpreteerd als bovengrens van de maatgevende vervoersomvang in die categorie. Er kunnen zich namelijk belangrijke verschillen voordoen tussen de op dit moment geformuleerde reserveringen en de te zijner tijd te realiseren vervoersomvang. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- wijzigingen in de productie van gevaarlijke stoffen vanwege marktontwikkelingen;
- wijzigingen in de door de vervoerder gekozen vervoersmodaliteit;
- wijzigingen van de transportroute door de spoorwegondernemingen.

Het aangenomen vervoer is basis geweest voor een onderzoek van het bureau DGMR naar de externe veiligheid langs het spoor. De conclusie voor het plangebied is dat het plaatsgebonden risico op spoorlijn ligt en het groepsrisico voor zowel De Steeg als voor Ellecom ruim onder de normlijn ligt.

Door de provincie is een route vastgesteld op grond van de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*, waaronder voor het rijden met LPG-tankwagens op de buiten het plangebied gelegen Ellecomsedijk te Ellecom. Gegevens over hoeveel en welke stoffen vervoerd worden, zijn niet beschikbaar.

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen door schepen op de IJssel blijkt uit de *Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland* (uitgave RWS 2003) dat brandbare vloeistoffen zoals dieselolie en benzine wordt vervoerd. Brandbare gassen, toxische gassen en toxische vloeistoffen worden volgens het rapport niet vervoerd. De veiligheidscontouren strekken zich niet over de oevers van de rivier.

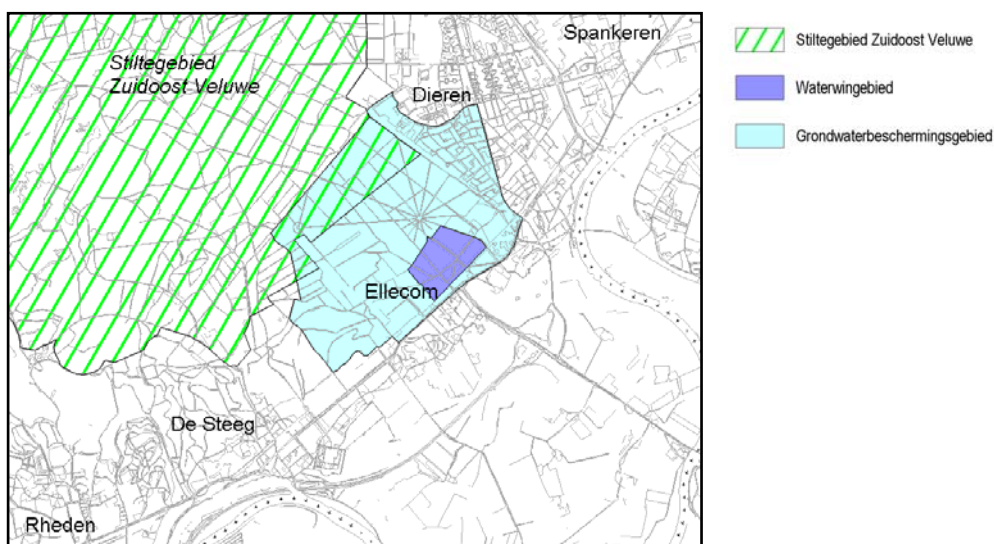
3.5.6 milieubeschermingsgebieden

Grondwaterbeschermingsgebieden zijn van provinciewege aangewezen. In onderhavig plangebied betreft het ongeveer vijftien percelen gelegen in het gebied aan de noordoost zijde van Ellecom. Dit gebied bevindt zich tussen de spoorweg Arnhem-Zutphen en de Zutphensestraatweg en al deze percelen worden gebruikt voor woonbestemmingen.

Er wordt op geattendeerd dat op basis van de *Provinciale Milieu Verordening Gelderland* aan de activiteiten in dergelijke gebieden beperkingen worden gesteld. Niet elk gebruik dat het bestemmingsplan toestaat, is derhalve uit dat oogpunt mogelijk.

In de huidige situatie in het plangebied is dus geen sprake van strijdigheid met de provinciale verordening.

De plek waar het Stillegebied het dichtst bij het bestemmingsplangebied gelegen is bevindt zich ten noordoosten van Ellecom. De afstand bedraagt hier ongeveer 1½ kilometer. Zie de afbeelding hieronder.



Voor bestemmingsplan overschrijdende regelgeving wordt voorts verwezen naar paragraaf 4.2.

De consequenties van de ligging van de te bestemmen gebieden tot de milieubeschermingsgebieden is dus beperkt tot de hindergevoeligheid, die in het algemeen voor het buitengebied geldt. Deze is voor nieuwe bestemmingsplannen weergegeven in de notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden*.

3.5.7 duurzaamheid

Het gesloten convenant *Duurzaam Bouwen Knooppunt Arnhem-Nijmegen 2000* geeft een handreiking voor het maken van keuzes. Aangezien ieder plangebied zijn specifieke kenmerken heeft, gaat het te ver om de Pakketten volledig op te nemen. Het betreft het *Pakket Duurzame Stedebouw in het KAN*, het *Pakket Woningbouw Nieuwbouw* en het *Nationale Pakket Utiliteitsbouw*.

In het plangebied speelt het aspect duurzaamheid zich af binnen het kader van een actualisatie van de bestemmingsplannen en een beperkte stedenbouwkundige invulling in een bestaande omgeving. Het accent ligt derhalve op het mogelijk maken van een menging en stapeling van functies, het zo weinig mogelijk verharderen van het openbare gebied en het zo veel mogelijk voorkomen dat hemelwater direct wordt afgevoerd.

Onderhavig plan houdt aldus rekening met de gestelde milieu aspecten en maakt de uitvoering van dat beleid mogelijk.

3.6 Water kaders

Op 22 december 2000 is de *Europese Kaderrichtlijn Water* van kracht geworden. De richtlijn beoogt een goede chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater te bewerkstelligen. In principe moeten in 2015 de gestelde doelen bereikt zijn.

De Richtlijn verplicht de Europese lidstaten om voor elk stroomgebied een stroomgebiedbeheersplan op te stellen. De gemeente Rheden ligt in het deelstroomgebied Rijn-Oost. Thans worden de stroomgebiedsvisies opgesteld. Zij moeten in 2009 gereed zijn.

Het rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de *Beleidslijn ruimte voor de rivier* (een planologische kernbeslissing is in voorbereiding) is voor onderhavig plangebied niet van toepassing.

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt *Anders omgaan met water* vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. Deze watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies.

De provincie Gelderland heeft eind 2004 het *Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 - 2009* opgesteld. In dit plan worden de mogelijkheden geschetst om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Het nieuwe waterbeleid moet daarbij aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en dient samenwerking tussen de verschillende uitvoerende instanties te bevorderen.

De waterhuishouding kan het beste per stroomgebied worden bepaald, waarbij de knelpunten van een stroomgebied in principe binnen dat stroomgebied worden opgelost. Deze stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Deze benadering zal ook in het nieuwe streekplan worden toegepast waarbij water een belangrijke randvoorwaarde is voor de ruimtelijke ordening.

Het waterhuishoudingsplan kent vijf hoofdthema's: veiligheid tegen hoogwater, droge voeten en water voor droge tijden, natte natuur, schoon water in gebieden en schoon water uit de kraan. De uitvoering van het beleid wordt gericht op de volgende speerpunten:

- ruimte voor de rivier tussen de dijken;
- beschermen van waterbergingsgebieden en natte natuur;
- inrichten van waterbergingsgebieden;
- voorkomen wateroverlast en verdrogingsbestrijding door het vasthouden van water in actiegebieden;
- verbeteren van verdroogde natte natuur in actiegebieden;
- saneren riooloverstorten op waardevolle (HEN-)wateren in de actiegebieden.

Ten zuiden van het plangebied liggen de Ruitersbeek en de waterlopen in de Havikerwaard die tezamen zijn gewaardeerd als HEN-wateren. De Ruitersbeek en het bovenstroomse beïnvloedingsgebied zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan voor het landelijke gebied.

Het huidige *Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP)* heeft een planperiode van 2003 tot en met 2007 en is 30 september 2003 door de Raad vastgesteld. Met dit GRP voldoet de gemeente Rheden aan de planverplichting voor de rioleringszorg die rechtstreeks voortkomt uit de *Wet milieubeheer*. Het heeft de instemming gekregen van de in de *Wet milieubeheer* aangegeven verplichte overlegpartners (Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Waterschap Veluwe, Rijks-waterstaat en de Inspectie VROM).

De strategie bij de inzameling van afvalwater is afgestemd op rijks- en provinciaal beleid.

Voor de planperiode zijn doelen gesteld met betrekking tot:

- de inzameling van het afvalwater in het buitengebied;
- het selectief omgaan met de inzameling van schoon regenwater;
- het beperken van emissies van afvalwater op bodem-, grond- en oppervlaktewater via ongezuiverde lozingen, lekkende riolen of ontoelaatbare overstortingen op oppervlaktewater;
- het beperken van wateroverlast, stank, verstopping of risico's van instorting van riolen;
- het op een effectieve wijze beheren van het rioolstelsel.

De aanzienlijke toename van het afvoerend verhard oppervlak in de afgelopen decennia, de nodeloze inzameling en afvoer van regenwater naar rioolwaterzuiveringsinstallaties en de ontoelaatbare vuilemissie op oppervlaktewater via de overstorten, maakt een omvangrijk maatregelprogramma noodzakelijk.

3.6.1 algemene beschrijving van het watersysteem

Het plangebied is deels gelegen op de stuwwallen van het Centraal Veluws Natuurgebied. De zuidelijke Veluwe is een gebied waarin op relatief korte afstand grote hoogteverschillen aanwezig zijn.

Het stuwwallengebied gaat in zuidoostelijke richting over in de uiterwaarden van de IJsselvallei. De bodem van dit stuwwallengebied bestaat uit matig grof tot grof zand en grind, met plaatselijk klei- of keilemlagen en aan de randen overgaand in dekzanden. In de (deels voormalige) uiterwaarden wordt hoofdzakelijk rivierklei aangetroffen. Het gebied kan grofweg worden verdeeld in een inzijgingsgebied (het gebied gelegen op de stuwwal) en een gebied waar plaatselijk kwel voorkomt. Kwel wordt met name in de uiterwaarden en in de komkleigebieden aangetroffen.

Aan de randen van de Veluwe kunnen boven grotere aaneengesloten slecht doorlatende lagen schijngrondwaterspiegels ontstaan, waarvan het water niet in direct contact staat met het eigenlijke grondwater. Verreweg de meeste beken op de Zuid-Veluwe worden gevoed vanuit die schijngrondwaterspiegels.

De beken en sprengen in de gemeente Rheden ontspringen op de zuidelijke Veluwe, hebben een noord-zuid verloop en monden uit in de IJssel.

Plaatselijk treedt er kwelwater uit en worden lokaal natte vegetatietypen aangetroffen. De laag gelegen gebieden kenmerken zich door hoge grondwaterstanden het najaar in het voor- en najaar. In de uiterwaarden worden de wateren sterk beïnvloed door de IJssel.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding gericht op het voorkómen van grondwateroverlast.

3.6.2 relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Aan de hand van de *Handreiking Watertoets* is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat het in dit geval het actualiseren van bestemmingsplannen betreft. Dit betekent dat bestemmingen worden gelegd op bestaande bebouwing en nagenoeg altijd volgens bestaand gebruik. In paragraaf 3.2 zijn de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Het realiseren van watergangen is niet aan de orde, zij het dat het bestemmingsplan in de bestemming *Groen en water* een uitwisseling tussen die functies toelaat. Oppervlaktewater komt in het plangebied niet voor.

Bij dit plan is het omgaan met overtollig hemelwater aan de orde. In dat verband wordt gehanteerd de volgorde: water zoveel mogelijk vasthouden, vervolgens het overtollig water tijdelijk bergen en in de laatste plaats het afvoeren van water. In dit plan worden ondergrondse voorzieningen toegestaan voor het bergen van hemelwater. Binnen de meeste bestemmingen kunnen wadi's en andere infiltratievoorzieningen alsmede bergbezinkkelders worden aangelegd.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn. In die gevallen dient te worden aangetoond dat er geen negatieve of versturende gevolgen zijn te verwachten voor het watersysteem. Door een geohydrologische onderzoek, met een onderzoek naar de grondzettingen, kunnen de effecten worden bepaald. Zowel de situatie tijdens de uitvoering als de definitieve situatie moeten aan de orde komen.

Na de tabel volgt een toelichting op de relevante aspecten.

waterhuishoudkundig aspect	relevant	omschrijving
1 veiligheid	nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de IJssel. De beleidslijn <i>Ruimte voor de Rivier</i> is niet aan de orde.
2 wateroverlast	nee	In het plangebied bevinden zich geen natte en laag gelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes.
3 riolering	ja	Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool.
4 watervoorziening	ja	In het plandeel Ellecom ligt een 25-jaars zone ten behoeve van de drinkwaterwinning.
5 volksgezondheid	nee	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

6 bodemdaling	nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
7 grondwateroverlast	ja	In het plangebied is mogelijk sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
8 oppervlaktewaterkwaliteit	ja	Het plandeel De Steeg ligt nabij de IJsselarm. Ellecom ligt tegen de Ruitersbeek en de Ellecomse Polder.
9 grondwaterkwaliteit	ja	Het plandeel Ellecom is een infiltratiegebied voor de landbouw en de kwelafhankelijke natuur ten zuidoosten van het plandeel.
10 verdroging	ja	Het gebied rondom het plandeel Ellecom is aangemerkt als gering verdroogd.
11 natte natuur	ja	Het plangebied grenst aan een gebied met kwelafhankelijke land- en waternatuur.
12 inrichting en beheer	nee	In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

- ad 3 riolering

In het plangebied wordt afvalwater ingezameld en afgevoerd via riolering. Voor afvoer van afvalwater naar de openbare riolering is de gemeentelijke aansluitverordening van toepassing. De riolering in het gebied moet het afvalwater doelmatig inzamelen en afvoeren. Riooloverstortingen (bij regenbuien) op oppervlaktewater moeten worden beperkt. Dit wordt onder andere bereikt door het afkoppelen van hemelwater en de aanleg van bergingsvoorzieningen. In het plangebied is overwegend een gemengd rioolstelsel aanwezig. In het plandeel De Steeg is plaatselijk een gescheiden riolering aangelegd dat wil zeggen een afzonderlijk vuilwater- en hemelwaterriool. In het plandeel Ellecom is eveneens plaatselijk een gescheiden riolering aanwezig.

Het is niet toegestaan grondwater af te voeren via het -gemengde- riool. Het streven is om ook het hemelwater niet af te voeren via het -gemengde- riool. Bij nieuwe ontwikkelingen moet met hemelwater worden omgegaan overeenkomstig de provinciale beslisboom hemelwater (waarbij de volgorde vasthouden, bergen, afvoeren wordt gehanteerd). Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen van elkaar gescheiden te blijven.

- het onderhavige bestemmingsplan

In het plan zijn alle rioleringsvoorzieningen toegestaan. Onder andere boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, bergingskelders, rioleringen en IBA's (Individuele Behandeling Afvalwater). Ter voorkoming van bodem- en/of grondwaterverontreiniging moeten uitlogende en verontreinigende materiaaltoepassingen vermeden worden.

Aangezien het onderhavige plan betreft het actualiseren van bestemmingsplannen voor een reeds bebouwd gebied, zal alleen in het voorkomende geval uit onderzoek moeten blijken welke maatregelen mogelijk zijn.

- ad 4 watervoorziening

Het plangebied is niet geschikt voor regionale seizoensberging van water gezien het bebouwd gebied betreft.

Het plandeel Ellecom ligt aan de noordwestzijde in de 25-jaarszone van een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwatervoorziening.

- het onderhavige bestemmingsplan

In dit gebied zijn geen functies toegestaan die de waterkwaliteit aantasten.

- ad 7 grondwateroverlast

Een deel van het plangebied is aangemerkt als kwelgevoelig (stone-onderzoek van Alterra en grondwaterfluctuatietoneelzone Veluwe van de provincie Gederland). In kwelgevoelige gebieden wordt bij voorkeur niet ondergronds gebouwd, ook niet in de vorm van kruipruimten.

In het plandeel Ellecom is de gemiddelde hoogste grondwaterstand 1,40 meter beneden maaiveld of lager. Plaatselijk kan capillair grondwater vocht veroorzaken in kelders, kruipruimten en dergelijke. In de zuidelijke hoek van het plandeel Ellecom (omgeving Buitensingel) is plaatselijk sprake van kwelwater. Dit plandeel grenst aan het "natte" gebiedje op landgoed Avegoor.

Door de verwachte klimaatverandering kunnen grondwaterstanden stijgen. Hoge waterstanden in de IJssel kunnen de grondwaterstanden beïnvloeden. Dit kan een rol spelen bij bouwen op grotere diepte (waterbestendig bouwen).

- het onderhavige bestemmingsplan

In het plan wordt ondergronds bouwen mogelijk gemaakt.

- ad 8 oppervlaktewaterkwaliteit

Het plangebied ligt nabij oppervlaktewater. Voor het plandeel De Steeg is dit de IJsselarm. Buiten het plandeel Ellecom loopt aan de zuidoostzijde de Ruitersbeek. Deze beek vindt zijn oorsprong in een aantal bronnen en kwelzones gelegen nabij het Faisantenbos tussen De Steeg en Ellecom. De beek stroomde richting noordoost, via landgoed Hof te Dieren en langs Dieren-Zuid naar de IJssel. In de huidige situatie staat de beek droog. Het terugbrengen van het water van Middachten naar het Hof te Dieren is in onderzoek. De uitvoering van de plannen is voorzien in 2006.

De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt beïnvloed door de volgende vervuilende functies. De twee riooloverstorten aan de Oversteeg te De Steeg, die lozen op de IJssel, en de riooloverstort ten zuidoosten van de Kamplaan te Ellecom die loost op de Ruitersbeek.

Om de risico's te beperken wordt het aantal overstortingen vanuit de riolering vóór 2010 teruggebracht overeenkomstig de zogenaamde basis-inspanning riolering. Dit is vastgelegd in het gemeentelijke rioleringsplan. Alle hiervoor benodigde rioleringsvoorzieningen zijn in dit bestemmingsplan toegestaan. Zie ook onder *riolering*.

De (toekomstige) kwetsbare functie voor het plandeel Ellecom is het plan om de Havikerwaard-Beimerwaard op te waarderen naar een gebied met HEN-water (Hoogste Ecologische Niveau). Mogelijk wordt in de toekomst het waterwin-gebied ten noorden van Ellecom vanuit dit gebied gevoed met oppervlaktewater.

In dat geval zijn extra maatregelen noodzakelijk om de overstortingen vanuit de riolering op de Ruitersbeek te beperken of op te heffen.

- ad 9 grondwaterkwaliteit

In het plangebied zijn geen vervuilende functies opgenomen.

Het plandeel Ellecom is een infiltratiegebied voor landbouw en kwelafhankelijke landnatuur ten zuidoosten van het plandeel (de Ellecomse Polder).

Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt in de 25-jaarszone van een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning. In dit gebied (overleg Vitens) rond drinkwaterwinningen zijn geen functies toegestaan die de kwaliteit van het drinkwater negatief kunnen beïnvloeden. Zie ook onder *watervoorziening*. De zone staat op de plankaart aangegeven als 25-jaarszone grondwaterbeschermingsgebied

In de toekomst wordt de grondwatervervuiling verder terug gebracht door niet gerioleerde panden aan te sluiten op de riolering en lekkende riolen te vervangen. Ook de infiltratiegebieden voor natuurgebieden worden ontzien. Daar zijn functies die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden niet toegestaan. Binnen het infiltratiegebied in dit plan zijn infiltratievoorzieningen voor hemelwater toegestaan. Zie ook onder *riolering*.

- ad 10 verdroging

Rond het plandeel Ellecom is sprake van geringe verdroging. Regenwater dient zo mogelijk geïnfiltreerd te worden in de bodem ter plaatse. Zie verder onder *riolering*.

- ad 11 natte natuur

De grondwaterstand in het gebied voor kwelafhankelijke land- en waternatuur wordt in geringe mate beïnvloed door het stedelijke plangebied.

In dit verband is het van belang de hoeveelheid verhard oppervlak in het stedelijke gebied zoveel mogelijk te beperken en de hemelwaterafvoer vanaf verharde oppervlakken zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem te infiltreren. Zie verder onder *riolering*.

3.6.3 afstemming met waterbeheerder

Samen met het Waterschap Rijn en IJssel zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten bepaald. Overleg heeft plaatsgevonden. Over de gewenste situatie bestaat overeenstemming.

Onderhavig plan houdt aldus in zijn bestemmingen rekening met de gestelde hydrologische kaders en maakt de uitvoering van dit beleid mogelijk.

3.7 Financiële kaders

In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Steeg en Ellecom. Daarvoor is gekeken naar die locaties

waarvan de invulling volgens het onderhavige nieuwe bestemmingplan qua gebruik en/of qua fysieke bouwmogelijkheden, in belangrijke mate afwijkt ten opzichte van de mogelijkheden op basis van het bestaande ruimtelijke ordeningsregiem. In deze paragraaf wordt niet expliciet ingegaan op feitelijke exploitatiekosten, -opbrengsten en -saldi.

Door de gekozen systematiek van dit bestemmingsplan, in beginsel wordt aangesloten op het bestaande gebruik en bouwmogelijkheden, kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat de opgenomen bestemmingen en daarbij behorende voorschriften voor het merendeel van de locaties géén wezenlijke gevolgen heeft. Eventuele waardeveranderingen door geringe vermeerdering of vermindering van de potentiële gebruiks- en bouwmogelijkheden, worden voor die objecten als nihil beschouwd.

Incidenteel worden enkele bouwmogelijkheden voor met name woningen gecreëerd, waarvan één op een gemeentelijke kavel. De bouwmogelijkheden zijn door de grondeigenaren zelf aangedragen. Gezien de liggingen, bescheiden perceelgroottes en aard van de beoogde nieuwe bouwmogelijkheden, wordt hier geen actieve gemeentelijk aan- en verkoop en/of afrozingen van potentiële winsten voorgestaan. Doordat zij op verzoek van de betreffende rechthebbenden in dit plan zijn opgenomen, wordt tezamen met de positieve financiële impuls, realisatie binnen de planperiode (10 jaar) reëel geacht. De rechthebbenden hebben voor eigen rekening eventueel noodzakelijke bodem- of andere onderzoeken uitgevoerd. De locaties grenzen alle aan bestaande wegen zodat geen ingrijpende openbare werken nodig zijn. Geringe aanpassingen aan het openbare gebied ten behoeve van de veiligheid en bruikbaarheid, alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen en dergelijke, zijn voor rekening van de rechthebbenden. Daartoe zijn ook overeenkomsten aangegaan.

Een beperkt aantal inrichtingen wordt wegbestemd, al dan niet met een verruiming van de mogelijkheden binnen een nieuwe bestemming. In eerste instantie is gekeken of met aanpassingen in de bedrijfsvoering, de noodzaak tot beëindigen van de activiteiten ter plekke kon worden weggenomen. Gezien de combinatie van ligging, grootte en aard van de betrokken percelen en de beoogde nieuwe bestemming en bouwmogelijkheden, wordt voor géén van deze objecten een actieve verwerving en herontwikkeling door de gemeente noodzakelijk geacht. De gemeente zal rechthebbenden desgewenst terzijdestaan bij het vinden van andere huisvesting en hen adviseren bij het verwezenlijken van de nieuwe bestemming. In de gemeentelijke begroting wordt een voorziening getroffen voor per saldo bij rechthebbenden ontstane schade bij noodzakelijke bedrijfsverplaatsing of -beëindiging.

Voor een tweetal gemeentelijke eigendommen worden bestaande bouwmogelijkheden ingeruild voor de bestemming *Groen en water* conform het feitelijke huidige gebruik. Met het daarmee gepaard gaande waardeverlies, wordt in de gemeentelijke boekhouding verwerkt.

De voorziene bestemmingen lijken géén grondslag te bieden voor claims van derden wegens planschade. Omdat deze claims niet zijn uit te sluiten, en reeds de behandeling van een verzoek kosten met zich meebrengt waarmee tot nu toe niet specifiek rekening mee is gehouden, wordt in de het kader van dit bestemmingsplan een voorziening getroffen.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Dit gedeelte bestaat uit de plankaart, waardenkaart, milieuzoneringskaart en de voorschriften. Deze dienen in samenhang met elkaar te worden bekeken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- inleidende bepalingen;
- bestemmingsbepalingen;
- algemene bepalingen.

Vanaf paragraaf 4.3 worden de kaarten en vervolgens de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

Eerst wordt ter verduidelijking van de juridische positie van het bestemmingsplan ingegaan op de relatie die bestaat met overige regelgeving.

4.2 Reikwijdte werking bestemmingsplan

Om te beoordelen of een ontwikkeling kan worden gerealiseerd, is het soms niet voldoende om alleen af te gaan op de inhoud van het bestemmingsplan.

4.2.1 niet zonder meer toegestane ontwikkelingen

Ook indien het bestemmingsplan een ontwikkeling toestaat, kan het voorkomen dat andere regelgeving of dat gesloten verdragen de daadwerkelijke uitvoering verhinderen of pas na bijvoorbeeld vergunningverlening of onderzoek mogelijk maken.

Een voorbeeld hiervan is dat het bestemmingsplan het uitbreiden van een beschermd monument kan toelaten, maar de bouwvergunning moet toch worden geweigerd. De vergunning voor het wijzigen van het monument is namelijk niet verleend. Ook op het gebied van bijvoorbeeld de horeca gelden nog andere eisen die hun basis vinden in milieuregelgeving of de *Algemene Plaatselijke Verordening*.

Een ander voorbeeld is dat, hoewel bij het opstellen van bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met aanwezige natuurwaarden, het in een specifieke situatie toch aan de orde kan komen dat een toegestane ontwikkeling (vermeende) invloed heeft op bijvoorbeeld beschermde soorten.

In die gevallen is een onderzoek noodzakelijk naar de consequenties voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving en naar mogelijke alternatieven bij de aanvraag om bijvoorbeeld een bouw-, aanleg- of sloopvergunning. De initiatiefnemer moet zelf zorgdragen voor een eventueel benodigde ontheffing in het kader van de *Flora- en faunawet* van het ministerie van LNV of een natuurbeschermingsvergunning van de provincie Gelderland.

Evenzeer kan de *Provinciale Milieu Verordening* invloed hebben op de gewenste activiteit.

Voorts moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de keur van het waterschap waarin langs watergangen een obstakelvrije zone is aangewezen, of moet rekening worden gehouden met de *Wet op de Waterkering* op basis waarvan activiteiten niet zijn toegelaten.

4.2.2 *altijd toegestane ontwikkelingen*

Aan de andere kant is het bestemmingsplan instrumentarium beperkt doordat de *Woningwet* in bepaalde gevallen de uitvoering van sommige bouwwerken altijd toelaat. Gedacht moet worden aan onder andere erfafscheidingen, overkappingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, een en ander tot bepaalde maatvoeringen. Folders hieromtrent zijn bij de gemeente beschikbaar of te raadplegen op de site van het ministerie van VROM (www.vrom.nl/woningwet).

4.3 Plankaart

De kaart geeft door het gebruik van kleuren en tekens de verschillende bestemmingen aan. Indien de toegelaten maatvoering anders is dan waar de voorschriften standaard vanuit gaan, staat dit op de plankaart. Op de plankaart wordt door middel van aanduidingen tevens aangegeven waar bijgebouwen en waar een van de bestemming afwijkend gebruik is toegestaan. Een symbool geeft een extra toegelaten gebruik aan. Een letter geeft aan waar het binnen de bestemming alleen voor mag worden gebruikt.

De volgende aanduidingen komen vaker voor:

- de functie wonen is binnen de bestemming *Voorzieningen* ook op de begane grond toegestaan;
 - ▲ een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.3 (*Werken*) van de voorschriften is toegestaan;
 - Ⓜ alleen een maatschappelijke instelling is binnen het bouwperceel toegestaan.
- Als ondergrond voor de plankaart is de topografische kaart (*GBKN*) gebruikt. De daarop staande situatie is illustratief.

4.4 Waardenkaart

Op deze kaart staat illustratief een aantal gegevens vermeld zoals de aanwezige monumenten.

Meer van belang zijn de aanduidingen op de kaart die verwijzen naar de beschrijving-in-hoofdlijnen. Daaruit blijkt of de in dat voorschrift gegeven bepalingen van toepassing zijn of blijkt waarnaar gestreefd wordt. Zo kunnen de in een zone aangetroffen karakteristieken als toetsingsgrond zijn omschreven of is bijvoorbeeld vanwege de aangetroffen waarden een aanlegvergunning vereist. De waarde kan algemeen stedenbouwkundig van aard zijn maar ook van groene of cultuurhistorische aard zijn.

Als voorbeelden van *stedenbouwkundig waardevolle zones* zijn te noemen de Hoofdstraat in De Steeg en de Zutphensestraatweg te Ellecom. Voorbeelden van *stedenbouwkundig waardevolle locaties* zijn de entreegebieden van de dorpen en De Friedhof in Ellecom.

Als ondergrond voor de waardenkaart is de topografische kaart (GBKN) gebruikt. De daarop staande situatie is illustratief.

4.5 Milieuzoneringskaart

Op deze kaart kunnen de vier omgevingstypen staan die volgens de notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden* voorkomen in en rond de plangebieden. Relevant bij toepassing van de systematiek zijn de bouwvlakken van de hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen. Daarom is als ondergrond voor de milieuzoneringskaart de kadastrale kaart gebruikt, die als eerste toets voor de perceelsgrenzen van een inrichting kan dienen, waarop zijn overgenomen de bouwvlakken zoals die op de plankaart zijn aangegeven.

4.6 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze voorschriften gelden in het gehele plangebied.

4.6.1 begripsbepalingen

In het eerste artikel zijn definities van de in de voorschriften gebruikte begrippen opgenomen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd. In andere regelgeving kan onder een gegeven definitie soms iets anders worden verstaan. Zo begrijpt de *Algemene Plaatselijke Verordening* onder het begrip *evenement* elke (niet in die verordening uitgezonderde) voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

Centraal in een bestemmingsplan staat het begrip *bouwperceel* als het stuk grond waarop de bebouwing wordt toegelaten. Het is een perceel waarop een bouwvlak is geprojecteerd met eventueel een zone voor de daarbij behorende bijgebouwen en/of gronden waarop geen bebouwing is toegelaten. In de praktijk zal het vaak overeenkomen met het kadastrale perceel waarop de bestemming rust.

Met het begrip *bijgebouw* vervalt het onderscheid tussen de omschrijvingen voor een bijgebouw, een aanbouw en een uitbouw. De functie van het gebouw, de vraag of het bijvoorbeeld als slaapkamer of als berging wordt gebruikt, is daarmee ruimtelijk niet meer van belang.

Bij het begrip *woonruimte* is een relatie gelegd met 'huishouden' om aan te duiden dat er sprake is van afzonderlijke bewoning -of mogelijkheid van bewoning-, wil een ruimte of samenstel van ruimten een woonruimte zijn. Niet elke kamer van een eengezinswoning is een woonruimte. Doorgaans zal zo'n

woning als geheel een afzonderlijke woonruimte zijn. Dit is slechts anders wanneer een dergelijke woning bijvoorbeeld kamergewijs wordt verhuurd. Het begrip *inrichting* is een verzamelnaam voor de diverse typen die worden onderscheiden (winkel, dienstverlenend bedrijf, horecabedrijf, productiebedrijf, kantoor of instelling).

Horecabedrijven bestaan in vele gradaties. Onderscheiden worden enerzijds bedrijven die logies verstrekken zoals pensions en hotels alsmede bedrijven die gericht zijn op het ter plaatse verstrekken van gerechten en dranken bijvoorbeeld (eet)cafés, restaurants, grillrooms, afhaalcentra, automatieken, discotheken en nachtclubs. Deze bedrijven zijn alleen mogelijk als het plan die door middel van een aanduiding toelaat. En anderzijds bedrijven die meer een detailhandelachtige uitstraling hebben, in dit plan begrepen onder de term *dag-horeca* (bijvoorbeeld een ijssalon) die qua openingtijden aansluiting zoeken met de detailhandel.

De geïntroduceerde milieuzonering koppelt aan de diverse typen bedrijven andere afstandsmaten die moeten worden aangehouden ten opzichte van de hindergevoelige functies zoals het wonen.

4.6.2 wijze van meten

Het tweede artikel van dit hoofdstuk geeft onder meer bepalingen omtrent waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.6.3 cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden

In artikel 1.3 wordt een omschrijving gegeven van de doelstelling. Per zone of locatie zijn voorwaarden omschreven die zijn gebaseerd op de aanwezige karakteristieken.

Het gaat daarbij om de ruimtelijke aspecten die voortvloeien uit cultuurhistorische-, waaronder de archeologische-, en stedenbouwkundige waarden. Dit wordt vertaald in toetsingsgronden en beleidsvoornemens (de streefbepalingen). De waardering vindt zijn grondslag in de aanwezige structuren (het oorspronkelijke occupatiepatroon in de vorm van het verloop van wegen en waterlopen alsmede de relaties met de landgoederen etc.), de hoofdlijnen (het oorspronkelijke verkavelingspatroon en de zetting van de bebouwing en het groen) en tenslotte de architectuur en de individuele bebouwing en het afzonderlijke groen in de vorm van individuele bomen). Daar waar deze drie aspecten nog goed herkenbaar zijn, is een gebied zeer waardevol.

Deze zones en de locaties waarop een en ander van toepassing is, zijn in het voorschrift en/of op de bij dit plan behorende waardenkaart aangeduid. Een beschrijving van de aanwezige karakteristieken wordt gegeven in hoofdstuk 2.3 en het beleid zoals verwoord in de hoofdstukken 3.3 en 3.4.

4.6.4 leidingen

Een dergelijke aanduiding wordt gegeven aan hoofdtransportleidingen van nutsvoorzieningen. Aan weerszijden van een leiding gelden beperkingen. Dat wil zeggen in een gebied tot een afstand van 4 meter van een leiding bij aardgas,

tot 2 meter bij water en 4 meter bij een rioolpersleiding. Buiten en in het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Daarvoor is, gemeten vanaf die leiding binnen het plangebied een zone aangegeven waarbinnen die beperkingen gelden.

4.6.5 nutsgebouwen

Binnen een veelheid aan bestemmingen worden ook (openbare) nutsgebouwen toegelaten.

4.6.6 ondergronds bouwen

In artikel 1.6 wordt aangegeven dat sprake moet zijn van een functionele relatie met hetgeen bovengronds is toegelaten. Het kunnen verblijfsruimten, berggruimten of parkeerkelders zijn bij woonruimten maar ook een ondergronds privé zwembad in de zone bijgebouwen. Of bijvoorbeeld productieruimten bij bedrijven. Ondergronds bouwen kan gevolgen hebben voor het grondwatersysteem, bijvoorbeeld wanneer kleilagen worden doorbroken. De effecten zullen zonodig door onderzoek in beeld moeten zijn gebracht.

Aandacht wordt gevraagd voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Op de waardenkaart zijn de gebieden aangeduid waarbinnen een aanlegvergunningstelsel geldt. Daarbuiten kan op grond van de *Monumentenverordening* een onderzoeksvereiste gelden.

Ondergronds hoeft niet binnen een bouwvlak te worden gebouwd, wel binnen de bestemming. Vooral bij parkeerkelders zullen buiten de ondergrondse ruimte constructies nodig zijn zoals een hellingbaan. In het laatste lid van het voorschrift wordt aangegeven dat die constructies (omdat bestemmingen zich uit zullen strekken over een groter gebied dan het bouwperceel) wel binnen het bouwperceel moeten worden gerealiseerd. Met name om te voorkomen dat een hellingbaan direct aansluit op de openbare weg, wordt in de bijlage *Parkeernormen*, behorende bij de *Bouwverordening*, aangegeven dat over een horizontale opstelstrook (op eigen terrein) moet worden beschikt.

4.6.7 aanlegvergunning

Het betreft een algemene bepaling voor werken, niet zijnde bouwen, waarvoor een vergunning moet worden gevraagd. In de beschrijving-in-hoofdpijnen kan worden verwezen naar van de toepassing zijnde onderdelen uit de bepaling. De keuze voor een onderdeel is gebaseerd op de ligging van het terrein en de reden van beschermingswaardig zijn, bijvoorbeeld uit archeologische oogpunt of vanwege aanwezige natuurlijke waarden.

De betreffende locaties worden aangeduid op de waardenkaart.

Een vergunning voor het slopen wordt verbonden aan het cultuurhistorisch waardevolle gebied. Een dergelijk gebied wordt afgeleid van het beschermd dorpsgezicht zoals bedoeld in de *Monumentenwet 1988*. In onderhavig plan komt een dergelijke aanwijzing niet voor.

4.7 Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 2 van de voorschriften bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder terrein op de plankaart is de bestemming aangegeven.

Op de plankaart wordt door middel van aanduidingen aangegeven waar een ander, of een beperkter, gebruik is toegelaten dan omschreven in de aanhef van het betreffende voorschrift.

De plankaart geeft aan waar gebouwd mag worden. En voorts waar qua bebouwing een andere maatvoering is toegelaten dan in de voorschriften.

Tenslotte wordt erop geattendeerd dat de bestemmingsbepalingen in samenhang met de inleidende bepalingen moeten worden gelezen. Bijvoorbeeld met artikel 1.3, de beschrijving-in-hoofdpijnen, en de daarbij behorende waardenkaart. Daaruit kan blijken dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen of aan hen een aanlegvergunning moet worden gevraagd.

Maar ook in samenhang met de algemene bepalingen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om vrijstellings- en gebruiksbepalingen.

De bestemmingsbepalingen zijn in de voorschriften onderverdeeld in:

- gebruik:
de omschrijving van de functies die zijn toegestaan (wonen, wegen, voorzieningen enzovoorts);
- specifieke gebruiksbepalingen:
de omschrijving van de activiteiten waar burgemeester en wethouders niet aan mee werken, of die in afwijking van de algemene regel juist wel zijn toegestaan;
- bouwen:
de omschrijving van waar welke bouwactiviteit is toegestaan (hoofdgebouwen in het bouwvlak enzovoorts);
- specifieke vrijstellingen:
de omschrijving van de activiteiten waar burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, alsnog medewerking (kunnen) verlenen.

4.7.1 wonen

Deze bestemming wordt gelegd op gebieden waar deze functie in overwegende mate aanwezig is. Andere ondergeschikte functies worden mogelijk gemaakt. In een aantal gevallen is een ander gebruik toegelaten wanneer dat op de plankaart is aangegeven. Dat kan zijn binnen het bouwvlak, maar bij uitzondering ook in de zone bijgebouwen. Een en ander is afhankelijk van de bestaande situatie en de conclusies die uit het oogpunt van milieuzonering worden getrokken.

Aan de diverse functies zijn parkeernormen gekoppeld. Die zijn uitgewerkt in een bijlage bij de *Bouwverordening*. Ook wanneer de bewoner aan huis een beroep of inrichting gaat uitoefenen, gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een kantoor, een ontwerpbureau, een schoonheidssalon of het bieden van bed-and-breakfast, kan in die bijlage aan de hand van de voorgenomen activiteit bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen daarvoor nodig zijn. Aangezien die uitkomst

naar boven moet worden afgerond, zal in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein nodig zijn.

Het stedenbouwkundige beeld wordt gehandhaafd door op de plankaart het hoofdgebouw te positioneren en aan de bebouwing maximale maatvoeringen te verbinden. Voorts is bepaald dat binnen een aangegeven zone bijgebouwen zijn toegelaten. Die zone mag voor 40% worden bebouwd tot maximaal 75 m².

Doordat een beroep of bedrijf aan huis niet in een vrijstaand bijgebouw in de zone bijgebouwen mag worden uitgeoefend, wordt tegengegaan dat dergelijke functies uitwaaiëren over de achtertuinen. Is dit bij uitzondering wel toegelaten dan mag ten minste de voor die inrichting toegelaten bebouwing worden opgericht.

Opgemerkt wordt dat zodra een carport één of meer wanden krijgt, het een gebouw is en aldus alleen is toegelaten in de zone bijgebouwen of het bouwvlak.

Een uitzondering hierop is hetgeen wettelijk vergunningvrij wordt toegelaten.

Aandacht wordt gevraagd voor de "kap" die op de woning wordt toegelaten. Die bovenbouw moet zich voegen in de contour die wordt omschreven in de inleidende bepalingen. Dit betekent dat eerst een contour wordt bepaald op het betreffende hoofdgebouw om te toetsen of de ontworpen bovenbouw er binnen past. Die bovenbouw kan op deze wijze ook bestaan uit een ruimte waarvan de gevels aan vier zijden vertikaal zijn. De contour mag niet worden doorbroken.

Ook die bovenbouw kan gebruikt worden als (zelfstandige) woonruimte.

De vrijstelling voor een andere kapconstructie op bijgebouwen komt voort uit het gegeven dat in (oudere) dorpsdelen en bij monumenten een andere verschijningsvorm wenselijk kan zijn.

Nadere eisen kunnen gesteld worden als op de *waardenkaart* bijvoorbeeld de aanduiding *archeologisch aandachtsgebied* staat.

4.7.2 werken

Deze bestemming is vooral bedoeld voor productie- en groothandelsbedrijven alsmede voor kantoren die in beginsel niet openstaan voor het publiek (zakelijke dienstverlening). In de *Inrichtingenlijst*, die is opgenomen in de bijlage *Milieu-zonering*, wordt per type inrichting aangegeven binnen welke bestemming zij zijn toegelaten.

Komt een inrichting niet voor, bijvoorbeeld omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft, dan kan indien aan de voorwaarden van de vrijstellingsbepaling wordt voldaan, alsnog worden meegewerkt aan de vestiging van de inrichting.

De bestemming kan worden gelegd op zowel een afzonderlijk bedrijf als op een bedrijfsterrein. Het is mogelijk dat een bepaalde functie op een locatie wordt uitgesloten.

Gezien de huidige maatstaven wordt het aan de hoofdfunctie ondergeschikte gebruik als bedrijfskantine in onderhavige bestemming begrepen.

Het verkopen aan de (eind)gebruiker van vervaardigde goederen is toegelaten als dit een ondergeschikte activiteit blijft. Indien dit op de plankaart is aangegeven zijn ook winkels in volumineuze goederen toegestaan. Het betreft dan bestaande inrichtingen.

Gezien de effecten van verkooppunten van motorbrandstoffen op de omgeving worden deze specifiek toegelaten. Daarbij zijn voorzieningen als een verkoopruimte toegelaten. De verkoop hoeft zich niet te beperken tot aan autogebruik te relateren goederen gezien het gebruikelijke assortiment dat gevoerd wordt. Het overige volgens dit artikel toegestane gebruik is bedoeld voor het geval dat een gebied deze bestemming krijgt; een gebied dat groter is dan één bouwperceel.

Omtrent de toegestane bebouwing wordt ook in dit voorschrift dezelfde opzet gekozen als in de andere bestemmingsbepalingen.

wonen

Deze functie leent zich gezien de ligging en de omvang van de bouw mogelijkheden minder goed voor het toelaten van woonruimten. Dienstwoningen worden op grond van milieuhygiënische redenen niet meer toegelaten. Alleen in bestaande situaties wordt dit, indien het niet anders kan, door middel van een aanduiding op de plankaart toegelaten. Die dienstwoning is gebonden een maximale (grond)oppervlakte.

vestigingsmogelijkheden

De aard van de bebouwing rond het bedrijf(sterrein) is via de berekening van de milieucontour bepalend voor het toelaatbaar zijn van inrichtingen. In de bijlage *Inrichtingenlijst* is die zoneringssystematiek uitgewerkt. Afhankelijk van de locatie kan de milieucontour van eenzelfde inrichting verschillen. De *Inrichtingenlijst* geeft de afstand aan die moet worden aangehouden tussen een inrichting en een hindergevoelige bestemming in een *woongebied*. In bijvoorbeeld een *gemengd gebied* kan die afstand kleiner zijn.

Tenslotte geldt dat de parkeernormen die aan de diverse functies zijn verbonden bepalend kunnen zijn voor de vraag of een functie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

4.7.3 voorzieningen

Deze bestemming is bedoeld voor winkels en inrichtingen die een uitstraling hebben die met een winkel is te vergelijken. Te denken valt aan een makelaarskantoor of een kapper maar ook kleinschalige ambachtelijke inrichtingen kunnen aan de omschrijving van een dienstverlenend bedrijf voldoen. In de begripsbepalingen wordt hieromtrent een definitie gegeven.

Voorts voor maatschappelijke instellingen zoals scholen, kinderopvang, buurthuizen, consultatiebureaus, ziekenhuizen, theaters, musea en kerken.

Het hebben van een publieksfunctie is hierbij van belang. In de *Inrichtingenlijst* wordt per type inrichting aangegeven binnen welke bestemming het is toegelaten.

Komt een inrichting niet voor, bijvoorbeeld omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft, dan kan indien aan de voorwaarden van de vrijstellingsbepaling wordt voldaan, alsnog worden meegewerkt aan de vestiging van de inrichting.

Gebieden waarin dicht opeen vele functies aanwezig zijn dan wel gebieden die ruimtelijk geschikt zijn voor een uitwisseling van functies, hebben deze

bestemming gekregen. Er wordt ruimte geboden voor een zekere dynamiek die de levensvatbaarheid van deze vaak in het centrum gelegen gebieden ten goede komt. Dit is mogelijk omdat de milieuzonering ook op deze inrichtingen van toepassing is.

Soms kan het vanwege de ligging van een voorziening gewenst zijn dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt, bijvoorbeeld bij de ligging in een woonbuurt. In die gevallen is een aanduiding op de plankaart geplaatst.

De vestiging van horecabedrijven is slechts mogelijk als dat op de plankaart is aangeduid. Daghoreca is qua bestemming evenwel altijd toegestaan. Inherent aan het gebruik voor horeca is de mogelijkheid om het perceel als terras in te richten. Ook hier blijkt uit de milieuzonering welke bedrijven zich kunnen vestigen.

Overigens zijn in deze bestemming terrassen toegestaan bijvoorbeeld bij een bakker. De parkeernormen en de aan te houden afstandsmaten tot hindergevoelige functies hebben ook betrekking op het terras.

Het gebruik als seksinrichting is slechts mogelijk nadat een vrijstelling is verleend. Die kan slechts in bepaalde gevallen worden gegeven. Deze bepaling volgt uit het beleidskader dat op 28 maart 2000 door de raad is vastgesteld. Indachtig dat beleid is vervolgens een vrijstellingsbepaling geformuleerd en opgenomen in de toen geldende bestemmingsplannen. Deze vrijstellingsbepaling is niet opgenomen omdat het beleid de vestiging in de kleine kernen uitsluit. Bij het verlenen van vrijstelling komt vanzelfsprekend het aspect milieuzonering aan de orde.

Het overige toegestane gebruik volgens dit artikel is bedoeld voor het geval dat een gebied dat deze bestemming krijgt; een gebied dat groter is dan één bouwperceel.

Ook hier geldt dat duidelijk wordt aangegeven waar en in welke omvang de bebouwing is toegelaten.

vestigingsmogelijkheden

De aard van de bebouwing rond de voorziening is via de berekening van de milieucontour bepalend voor het toelaatbaar zijn van inrichtingen. In de *Inrichtingenlijst* die is opgenomen in de bijlage is die zoneringssystematiek uitgewerkt. Afhankelijk namelijk van de locatie van vestiging kan de milieucontour van een zelfde type voorziening verschillen. De *Inrichtingenlijst* geeft de afstand aan die moet worden aangehouden tussen een inrichting en een hindergevoelige bestemming in een *woongebied*. In bijvoorbeeld een *gemengd gebied* kan die afstand kleiner zijn.

Ook hier geldt dat bovendien de parkeernormen die aan de diverse functies zijn verbonden wel eens bepalend kunnen zijn voor de beantwoording van de vraag of een functie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

wonen

Er mag bij een vestiging ook worden gewoond maar niet op de begane grond. Tenzij dit op de plankaart is aangeduid. Dan is binnen dat bouwvlak zowel het gebruik als voorziening en/of woonruimte toegelaten. Door de huisvesting van

één of meer huishoudens, waarvan de aanwezigheid dus niet noodzakelijk hoeft te zijn voor de inrichting, is het niet te verwachten dat die inrichting extra milieuvorzieningen zal moeten treffen.

4.7.4 recreatie

In het plangebied komen geen functies voor die zodanig bestemd moeten worden.

4.7.5 groen en water

Deze bestemming is bedoeld voor de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen en/of wateren. Zij zijn mede bepalend voor de ruimtelijke structuur. Ze worden soms doorsneden door erftoegangswegen. Het straatgroen is reeds begrepen binnen de bestemmingen die worden gegeven aan de woongebieden, de bedrijfsterreinen en de voorzieningen. Het betreft geen groen waaraan de bestemming *Natuur* zal worden toegekend. Ter bescherming van de (archeologische) waarde van een terrein kan een aanlegvergunningstelsel van toepassing zijn.

4.7.6 natuur

Deze bestemming wordt in het plangebied niet gelegd.

4.7.7 verkeer en vervoer

Deze bestemming wordt gegeven aan structuurbepalende verkeersvoorzieningen: spoorlijnen en gebiedsontsluitingswegen. Tot die wegen behoren in het plangebied de Hoofdstraat en de Van Aldenburglaan in De Steeg en de Zutphensestraatweg in Ellecom. Binnen de bestemmingen die worden gegeven aan de woongebieden en de gemengde gebieden zijn de erfontsluitingswegen en verblijfsgebieden reeds begrepen. Deze zijn of worden aangewezen als 30 km-gebied.

Binnen de bestemming *Verkeer en vervoer* zijn geluidwerende voorzieningen toegelaten.

4.8 Algemene bepalingen

In hoofdstuk 3 worden algemene voorschriften gegeven. Er bestaat een relatie met de in hoofdstuk 2 verwoorde bestemmingen.

4.8.1 uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Wanneer een bestemmingsplan voorschriften bevat die afwijken van de overeenkomstige voorschriften van de bouwverordening, dan heeft het bestemmingsplan voorrang.

Als een bestemmingsplan voorschriften geeft over een zelfde onderwerp dan blijven ook de betreffende voorschriften van de bouwverordening buiten toepassing, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald. In artikel 3.1 is opgesomd voor welke onderwerpen de *Bouwverordening* toetsingskader blijft.

4.8.2 antidubbeltelbepaling

Door deze bepaling wordt voorkomen dat op een bouwperceel meer wordt gebouwd dan in de bedoeling ligt.

4.8.3 algemene vrijstellingsbevoegdheid

Dit voorschrift geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de in het plan gestelde kaders een vrijstelling te verlenen.

Die bevoegdheid is in de eerste plaats gegeven voor aanpassingen aan wegen bijvoorbeeld in het kader van de verkeersveiligheid. De meeste wegen liggen in de bestemmingen *Wonen* of *Voorzieningen*. Als een aanpassing alleen gevolgen heeft binnen die bestemmingen, dan behoeft van deze bevoegdheid geen gebruik te worden gemaakt. Dit ligt anders als bijvoorbeeld voor een aanpassing aan een kruising in een hoofdweg (bestemming *Verkeer en vervoer*) een deel van een woonstraat nodig is die ligt binnen de bestemming *Wonen*.

In de tweede plaats kan het voorkomen dat het op de plankaart aangegeven bouwvlak, als wordt ingezoomd op de concrete situatie, beter op een andere plaats kan worden gesitueerd. Het bouwvlak kan dan worden verschoven. Voor bepaalde gebieden geldt dat van deze bevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt.

Soms kan het niet mogelijk zijn om een schotelantenne binnen de bouwmogelijkheden optimaal te plaatsen. Dan kan een vrijstelling worden verleend. Daarbij geldt de beperking dat een schotel aan de openbare gebied niet voor de voorgevel wordt geplaatst. Situering binnen een balkon evenwel is mogelijk gemaakt. Daarmee is aansluiting gezocht aan het welstandsbeleid.

Ook voor het realiseren van een jongerenontmoetingsplek is een vrijstelling vereist.

4.8.4 wijzigingsbevoegdheid

Met dit voorschrift geeft de gemeenteraad aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de in het plan gestelde kaders een bestemming te wijzigen. Dit kan nodig zijn om snel te kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen waarbij aan de uitgangspunten van het plan niet getornd kan worden en waarvan de ruimtelijk aanvaardbaarheid kan worden verzekerd bij de afweging om mee te werken aan de ontwikkeling. Zo is het mogelijk om mee te werken aan het wijzigen van de bestemming *Wonen* in de bestemming *Voorzieningen*. Van deze bevoegdheid zal gebruik gemaakt kunnen worden als een aan huis werkende huisarts, tandarts of bijvoorbeeld een fysiotherapeut de praktijk uitbreidt en samenwerking wordt gezocht met collega's of andere (para)medische beroepen. Vanzelfsprekend geldt ook hier de milieuzonering voor de te vestigen voorziening.

Om van die bevoegdheid gebruik te kunnen maken kan het nodig zijn dat voor een eventuele geluidsgevoelige bestemming een ontheffing op grond van de *Wet geluidhinder* is verleend.

De parkeerdruk in de omgeving mag niet toenemen ten opzichte van de oorspronkelijke mogelijkheden. Dit betekent dat bij een nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Met de wijzigingsbevoegdheid voor archeologisch waardevolle gebieden wordt beoogd de plankaart actueel te houden. Voortschrijdend archeologisch inzicht vormt hiervoor de basis.

Burgemeester en wethouders moeten de bepalingen volgen zoals die in de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* zijn neergelegd. Door een verwijzing naar de *Algemene wet bestuursrecht* worden procedurele waarborgen geschapen.

De voorschriften worden besloten met een zestal artikelen waaromtrent een bestemmingsplan een regeling zal behoren te bevatten. De volgende bepalingen worden toegelicht.

4.8.5 procedure bepaling

Door de verwijzing naar de *Algemene wet bestuursrecht* is de wijze vastgelegd waarop wordt gehandeld voordat een besluit wordt genomen. De voorgenomen uitwerking of wijziging ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage met de daarop betrekking hebbende stukken. Gedurende de termijn van tervisielegging, die aanvangt na de publicatie, kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen.

4.8.6 algemene gebruiksbepaling

Er mag niet gehandeld worden in strijd met de gegeven bestemming. Bij enige bestemmingen is in het betreffende voorschrift reeds aangegeven wat hier in ieder geval onder wordt verstaan.

4.8.7 overgangsbepaling voor het bouwen

Om te voorkomen dat wegbestemde functies meer uitbreidingsmogelijkheden krijgen dan positief bestemde functies, hetgeen in de systematiek met vrij exacte bouwvlakken niet ondenkbaar is, is het percentage op 5 gesteld. Dit sluit aan bij het beleid dat in overeenkomstige geldende plannen is gehanteerd.

5 Procedure

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is met het waterschap *Rijn en IJssel* gekeken naar de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied en de invloed die het bestemmingsplan hierop kan hebben. Bij brief van 8 september 2004 heeft het waterschap, na afstemming met de overige waterinstanties, een aantal aanvullingen gegeven op de toelichting. Deze zijn verwerkt. Voorts is de redactie op enige punten aangepast.

Omdat de plangrens nadien ten minste 5 meter ten noorden van de Ruitersbeek is gelegd, ligt de beduikerde watergang onder de N317 thans voor een gering deel in het plangebied. De gegeven bestemming (*Wonen*) laat dit gebruik toe. Er blijft een aanlegvergunningverplichting rusten op de verdiept gelegen tuin van het voormalige landgoed Dalstein om dit relict uit cultuurhistorisch oogpunt te behouden. Het gebruik als waterberging of infiltratievoorziening wordt om die reden niet overwogen.

5.1 Inspraak, voorontwerp-bestemmingsplan

In het plangebied is op 19 en 20 november 2004 huis-aan-huis een informatie-brochure bezorgd. Op 7 december 2004 is een inloopavond georganiseerd. Degenen die een verzoek om planwijziging hebben ingediend zijn bij brief hiervan in kennisgesteld. De ondernemers waarvan het bedrijf is wegbestemd en zonodig de eigenaar van het betreffende perceel zijn eveneens schriftelijk in kennis gesteld. Ook het waterschap is geïnformeerd.

De gelegenheid geboden om op 13 en 14 december 2004 een spreekuur te bezoeken.

In de periode 25 november 2004 tot en met 12 januari 2005 kon worden gereageerd op het voornemen. Er zijn 30 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties hadden voornamelijk betrekking op (feitelijkheden) met betrekking tot het eigen perceel.

Als in het oog springende resultaten van de inspraak worden hier vermeld:

- het op 2 locaties mogelijk maken van de bouw van een woning (Parkweg De Steeg, Lindelaan Ellecom; daarvoor moet wel worden ingestemd met de gebruikelijke voorwaarden opgenomen in de toe te sturen intentiebrief waarbij voor de Parkweg daarenboven geldt dat de procedure alleen wordt voorgezet voor een architectonisch goed bouwplan en dat het voorterrein open moet blijven;
- het onder voorwaarden meewerken aan de opname van een bouwvlak aan de Zutphensestraatweg op het perceel Zutphensestraatweg 70 te Ellecom, e.e.a. overeenkomstig de voorwaarden voor de Parkweg en door het t.z.t. doen van een voorstel aan de raad;

- het vervangen van de bestemming *Woondoeleinden, uit te werken* in een directe woningbouwbestemming voor een perceel aan de Binnenweg waarop de wegbestemde inrichting De Weerd is gelegen; daarvoor moet wel worden ingestemd met de gebruikelijke voorwaarden opgenomen in de toe te sturen intentiebrief waarbij de ontwikkelaar/eigenaar zorgdraagt voor de herhuisvesting van het bedrijf en de bewoners;
- het verkleinen van een bouwvlak voor een te bouwen woning aan de Moeckenkamp te De Steeg;
- het honoreren van de gevraagde "uitsterfconstructie" voor een wegbestemde inrichting aan de Zutphensestraatweg te Ellecom;
- het honoreren van een aangepast bouwvlak voor een woningbouwkavel aan Bernhalde te Ellecom;
- het omwisselen op een aantal locaties (Binnenweg, De Friedhof) te Ellecom van de bestemmingen *Wonen* en *Voorzieningen*, waarbij overigens de mogelijkheden om de toegelaten functies uit te oefenen niet zijn gewijzigd.

Niet is tegemoet gekomen aan:

- het afzien van het wegbestemmen van inrichtingen;
- de wens het bouwvlak aan de Moeckenkamp volledig te laten vervallen;
- het geven van een woonbestemming aan een niet als zodanig in gebruik zijnde opstal achter een pand aan de Zutphensestraatweg 26 te Ellecom.

Het vorenstaande heeft geleid tot wijzigingen die zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

De reacties en de beantwoording zijn op 12 mei 2005 door burgemeester en wethouders, zijn ter kennis gebracht van de insprekers en de raad (commissie Woon- en Leefomgeving van 16 juni 2005).

5.2 Vooroverleg, voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 6 december 2004 voor vooroverleg gezonden aan de provincie Gelderland en de daarvoor in aanmerking komende instanties: de VROM Inspectie-regio Oost, het waterschap Rijn en IJssel, ProRail, de GasUnie, de Hulpverlening Midden Gelderland (HMG), de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Van de zijde van de provinciale diensten is gevraagd waarom enige straten niet op de waardenkaart zijn opgenomen en waarom een aanlegvergunningstelsel rust op een terrein aan de Hofstetterlaan. De opmerkingen van de HMG gaan het bestemmingsplan voor deze dorpen te boven; omtrent rampenbestrijding vindt afzonderlijke besluitvorming plaats. De instanties stemmen in met het plan zij het dat de RDMZ een kanttekening plaats bij de doorwerking van artikel 1.3. Het vorenstaande heeft geleid tot wijzigingen die in het ontwerp in die zin dat op de waardenkaart voor Ellecom de aanduiding 'stedenbouwkundig waardevolle

locatie' richting muziektent te verschuiven en om de 'stedenbouwkundig waardevolle zone' aan de Binnenweg te verbreden.

Voorts zijn uitvoerige reacties ontvangen van de gemeentelijke Monumentencommissie en de Kamer van Koophandel. De reactie van de commissie is aanleiding geweest om de omvang van de 'zones bijgebouwen' in de 'stedenbouwkundig waardevolle zones' nader te beschouwen en om alsnog een bovengrens te stellen aan de oppervlakte van bijgebouwen (75 m²). Suggesties aangaande verdergaand maatwerk en vrijstellingsbepalingen per perceel zijn niet overgenomen. Van de Kamer is overgenomen het voorstel om activiteiten aan huis toe te laten tot 50 m² in plaats van 40 m². Aan de opmerkingen ten aanzien van milieuzonering en het gemeentelijke parkeerbeleid is niet tegemoet gekomen.

De reacties en de beantwoording op 12 mei 2005 door burgemeester en wethouders, zijn ter kennis gebracht van genoemde instellingen en de raad (commissie Woon- en Leefomgeving).

5.3 Ambtshalve aanpassingen, voorontwerp-bestemmingsplan

In het plan zijn na de inspraakperiode ook van gemeentewege aanpassingen opgenomen. Het betreft onder andere:

In De Steeg

- het corrigeren van de bouwvlakken op het terrein van het Tuin- en Cultuurtechnisch Bureau De Enk en waarbij de hele inrichting de bestemming *Werken* heeft gekregen;
- een bescherming van de toegang tot Rhederoord door de introductie van een aanlegvergunning voor bepaalde werkzaamheden nu aldaar een bouwvlak is gelegd;
- het verleggen van de plangrens aldaar zodat de hele entree van het dorp bij de Parkweg kan worden opgenomen in de waardenkaart.

In Ellecom

- het leggen van een bouwvlak om de bestaande woning Zutphensestraatweg 20;
- het overeenkomstig de uitgangspunten van de actualisatie ('mogelijkheden geldende bestemmingplan zijn uitgangspunt') bijstellen van de maximale hoogte van woningen in het oostelijke deel van het dorp en het leggen van de bestemming 'Groen en water' op de gronden aan weerszijden van de bouwvlakken op het terrein van vm. Jeugdland aan de Zutphensestraatweg.

Voorts zijn de voorschriften bijgewerkt aan situaties die zich, ook in andere dorpsdelen, bleken te kunnen voordoen. Zo is:

- de hoogte van erfscheidingen in de bestemmingen *Werken*, *Voorzieningen* en *Groen en water* alsnog gemaximaliseerd;
- bepaald dat bij *Voorzieningen* ook bijgebouwen toegelaten zijn ten behoeve van het wonen;

- niet meer bepaald dat bij de aanduiding 'kantoor toegelaten', het kantoor op de begane grond uitgeoefend moet worden; dit is vervangen door de bepaling dat op één laag (met de bovenbouw) een kantoor is toegelaten;
- gezien feitelijke situaties is een aanduiding ingevoerd die een kantoor op twee lagen (en de bovenbouw) in een woonbestemming toelaat;
- bepaald dat de contour waarbinnen een dakopbouw mogelijk is, niet doorbroken mag worden met dakkapellen.

Deze aanpassingen zijn eveneens verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en opgenomen in het besluit van burgemeester en wethouders van 12 mei 2005 en als zodanig ter kennis gebracht van de raad (zie. Woon- en Leefomgeving).

5.4 Zienswijzen, ontwerp-bestemmingsplan

Het ter visie liggen van het aangepaste ontwerp-bestemmingsplan, van 2 juni tot en met 29 juni 2005, is vervolgens op 1 juni 2005 gepubliceerd. Degenen die een reactie hebben gegeven zijn hiervan in kennis gesteld.

Daarbij was, naast het collegebesluit en de inspraakreacties, een overzicht gevoegd van alle wijzigingen die zijn aangebracht op de kaarten en in de voorschriften, een en ander zoals aangestipt in de hoofdstukken 5.1 tot en met 5.3.

Er zijn 53 zienswijzen ingediend. Sommige zienswijzen zijn door meer personen ondertekend. Enige zienswijzen gaan over dezelfde onderwerpen.

De zienswijzen hadden voornamelijk betrekking op:

- de ligging van de aardgastransportleiding en de veiligheidsafstanden (1x);
- de begrenzing van het plangebied (3x);
- feitelijke onjuistheden betreffende het eigen perceel (3x);
- verzoeken met betrekking tot het eigen perceel (14x);
- de opgenomen bouwkwavel aan de Parkweg te De Steeg (12x);
- de opgenomen bouwkwavel aan de Moeckenkamp te De Steeg (2x);
- het voornemen van het college om onder voorwaarden bij de vaststelling de raad voor te stellen om een bouwkwavel op te nemen bij de Zutphensestraatweg 70 te Ellecom (3x);
- overige zienswijzen met betrekking tot andermans perceel (5x);
- de mogelijkheid dat met een vrijstelling wordt meegewerkt aan een jongerenontmoetingsplaats te De Steeg (7x) en te Ellecom (12x).

De indieners hebben hun zienswijzen mondeling kunnen toelichten ten overstaan van een lid van het college dan wel een directielid.

Zij zijn, nadat zij in kennis werden gesteld van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad, in de gelegenheid gesteld in de raadscommissie *Woon- en Leefomgeving* van 9 februari 2006, bij de behandeling van het ontwerp-raadsvoorstel tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, het woord te voeren. Daarvan is door diverse personen gebruik gemaakt.

Ingesproken werd met betrekking tot het dorp De Steeg door de belanghebbende en namens omwonenden over de geprojecteerde woningbouwkavel nabij Parkweg 15, namens omwonenden over de geprojecteerde bouwkavel aan de Moeckenkamp, de belanghebbende bij de omvang van de zone bijgebouwen aan de Hoofdstraat 108 en namens omwonenden van de speelvoorziening aan de Van Aldenburglaan aangaande de vrijstellingsbepaling voor een jop. Ten aanzien van het dorp Ellecom is ingesproken door de belanghebbende bij de omvang van de zone bijgebouwen aan de Laan van Avegoor 1a, namens de bewoners van de Laan van Avegoor over de vrijstellingsbepaling voor een jop en een omwonende betreffende de woonbestemming op het koetshuis op Hofstetten aan de Zutphensestraatweg 70. Bij de behandeling door de raad in zijn vergadering van 21 februari 2006 is ingesproken namens de omwonenden van het speelterrein aan de Van Aldenburglaan in verband met de vrijstellingsbepaling voor een jop.

Uit de overwegingen van de raad op de zienswijzen volgt dat:

- de ligging van de gasleiding in het plangebied correct is weergegeven en (ook gezien de aard van het plan) de circulaire uit 1984 leidend is;
- de feitelijke onjuistheden zijn gecorrigeerd betreffende percelen Diepesteeg 2d-4, Hoofdstraat 124 te De Steeg en Binnenweg 46 te Ellecom;
- de verzoeken aangaande het eigen perceel worden gehonoreerd voor Parallelweg 9, Hoofdstraat 21, Diepesteeg 2/2bis, Diepesteeg 1a, Diepesteeg 2d-4 (deels), Hullekesbergseweg 7 alle te De Steeg en Binnenweg 31, Zutphensestraatweg 26 (deels), Zutphensestraatweg 70/Hofstetterlaan 2/de bouwkavel naast Ds Bosplantsoen 4 (deels);
- de verzoeken aangaande het eigen perceel niet worden gehonoreerd voor Hoofdstraat 108, bij Hoofdstraat 46 (benzinestation) en Hullekesbergseweg 2 alle te De Steeg en Laan van Athlone 1a te Ellecom;
- de bouwkavel nabij Parkweg 15 wordt, iets verkleind, gehandhaafd met dien verstande dat de hoogte wordt gesteld op 2 meter, de diepte op 8 meter en de regeling aangaande het bijgebouw wordt beperkt;
- de bouwkavel aan de Moeckenkamp wordt gehandhaafd waarbij evenwel omwonenden, overeenkomstig hun wens, de gelegenheid wordt geboden de kavel te verwerven ten behoeve van het aanleggen van parkeergelegenheid;
- het opnemen van een bouwkavel aan de Zutphensestraatweg 70 te Ellecom niet aan de orde is;
- een overige zienswijze betreffende andermans perceel wordt gehonoreerd voor Parkweg 8 t/m 14. en niet wordt meegegaan in de zienswijze tot schrappen van de woonbestemming op het koetshuis bij Zutphensestraatweg 70;
- de vrijstellingsbepaling voor een jop wordt gehandhaafd.

Vervolgens zijn ambtshalve een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-plan doorgevoerd. Het betreft:

- een aantal bestaande situaties die nu op de plankaart zijn overgenomen, te weten een stalling achter Hoofdstraat 3, een woning aan S. Carmiggelthof 8

- beide te De Steeg alsmede een hogere hoogte voor Pieperslaan32/Binnenweg 41 en een bouwvlak/bestemming voor de vm. muziektent te Ellecom;
- het overeenkomstig de geldende bestemming bestemmen van het perceel grond gelegen achter het bedrijf aan de Hoofdstraat 46 te De Steeg, aan de zijde van de Diepesteeg;
 - het overeenkomstig de bouwvergunning op de plankaart aangeven van de bouwvlakken van het bouwplan op het voormalige terrein Jeugdland aan de Zutphensestraatweg te Ellecom;
 - het honoreren van een verzoek om aan een ruimte in het gebouw waarin ook de woning S. Carmiggelthof 8 te De Steeg is gesitueerd eveneens een woonbestemming te geven;
 - het vastleggen op de plankaart van een inmiddels gevestigde tandartsenpraktijk in het pand Kastanjelaan 19-21 te Ellecom;
 - het verdraaien en verschuiven van het bouwvlak aan de Binnenweg 49 te Ellecom;
 - het niet meer opnemen van het bouwvlak aan de Pieperslaan 19 en het oostelijke deel van het perceel Buitensingel 56/58 te Ellecom vanwege de verontreiniging van de bodem;
 - daarnaast is de definitie in artikel 1.1 over de dakopbouw aangepast, is in artikel 1.3 verwoord dat het slopen van funderingen en ondergrondse bouwwerken onder het aanlegvergunning vereiste kan vallen, zijn een aantal voorgeschreven tervisieleggingen geschrapt en redactionele verbeteringen aangebracht;
 - tenslotte is de bijlage bij de voorschriften aangevuld met een definitie omtrent het meten vanaf en vul- en afgiftepunt en zijn de omschrijvingen bij een drietal inrichtingscodes aangevuld.

In het licht van het vorenstaande is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast. Zij is voorts geactualiseerd.

Een samenvatting van de zienswijzen en de (vastgestelde) overwegingen maken onderdeel uit van het besluit tot gewijzigde vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.