B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (de Turnhal)
Portefeuillehouder	:	Paul Hofman
Begrotingsprogramma	:	Leefomgeving
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	Leven op het land
Rol van de gemeenteraad	:	Ter kennisneming
Zaaknummer	:	863985
Bijlage(n)	:	Ontwerpbestemmingsplan Waardesheets Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voorstel

Instemmen met het aangaan van:

1. Instemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor deze locatie en besluiten dat voor de herbestemming van de Turnhal aan de Eikenstraat 5 in Ellecom geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
2. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (de Turnhal);
3. Het ontwerpbestemmingsplan vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken.

Aanleiding

Stichting BOEi is de nieuwe eigenaar van de Turnhal in Ellecom. Stichting BOEi zet zich al jaren in om monumentale panden niet alleen te kopen en restaureren maar ook om betekenisvolle plekken nieuwe betekenis te geven en de verhalen te behouden voor de toekomst. De organisatie wil leegstaand erfgoed een blijvende plek en functie in de maatschappij bieden, of dat nu om een oud fabrieksgebouw, een kazerne, een kerk of een boerderij gaat. Het behoud van het cultuurhistorische karakter is daarbij een eerste uitgangspunt. De verhalen die de gebouwen met zich meedragen zijn daarbij echter minstens zo belangrijk.

Bij de invulling van de Turnhal is als eerst gekeken naar de invulling van de kopse kanten van het gebouw. In de kopse kant aan de westzijde van het gebouw heeft eerder een woning gezeten. Deze kopse kant is heel geschikt om twee ruime woningen te realiseren. De andere kopse kant aan de oostzijde grenst aan de voetbalvelden. Vanwege geluid en licht van de voetbalvelden is een woonfunctie hier niet mogelijk. De ruimtes lenen zich echter prima voor kantoorruimte, bijvoorbeeld ten behoeve van de functie in de hal. In de hal is een groot aantal functies mogelijk gemaakt om de kans op het vinden van een passende huurder zo groot mogelijk te maken. In het verleden is dat immers geen makkelijke opgave geweest.

In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat in de hal de volgende functies mogelijk zijn tot een maximum van 500 m², tenzij hier anders aangegeven.

1. cultuur en ontspanning;
2. kantoren, tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 400 m²;
3. maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen een bezoekerscentrum tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 400 m²;
4. horeca, met dien verstande dat de restaurant- en/of caféfunctie alleen als ondergeschikte functie is toegestaan;
5. kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid;
6. toeristische voorzieningen;
7. zaalverhuur.

De beperking van het aantal vierkante meter binnen een aantal functies heeft te maken met het toegestane norm vanuit het stikstofbeleid. Dit wordt gerealiseerd door een box-in-box constructie (er wordt een gebouw binnen de hal gebouwd).

De turnhal krijgt de bestemming ‘buitenplaats’ en de bestemming ‘Waarde Archeologie 1’.
Het gebouw zal landschappelijk worden ingepast, rekening houdende met de cultuurhistorische waarden. Hierin zal de gebiedsvisie van Landgoed Avegoor worden meegenomen.

Vanuit BOEi heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarin omwonenden en geïnteresseerden hebben kunnen meepraten over de toekomstperspectieven en waarden van deze plek. Met de input van deze avond is een waarde sheet opgesteld samen met een videofragment. De waarde sheets kunt u vinden in de bijlage van dit voorstel kunt. Voor het videofragment is de onderstaande link toegevoegd.

De link van de Film:
https://drive.google.com/u/0/uc?id=1SDgQ0hoGTY2Bw0xA1Ew42EQha3xtRPPw&export=download

Door de komst van de Omgevingswet en het feit dat de Turnhal al een tijdje leeg staat, is er tijdsdruk bij het realiseren van dit plan. Door genoemde redenen hebben we uw college niet in de gelegenheid kunnen stellen om een principebesluit te nemen over deze locatie.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

1. Geen milieueffectrapportage opstellen.

2. Met dit voorstel willen we beogen een bestemmingsplan in procedure te brengen waarin de genoemde functiewijzigingen planologisch-juridisch wordt geregeld.

3. Het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. De Turnhal staat leeg. Voor het behoud van het monument is het van belang dat er snel een nieuwe invulling wordt gegeven aan dit gebouw. Stichting BOEi is in onze ogen een geschikte partij die door het opstellen van dit bestemmingsplan een goeie invulling zal geven aan de leegstaande pand waarbij de cultuurhistorische waarden geborgd zullen worden.

2. Dit inrichtingsplan voorziet in een goede cultuurhistorische en landschappelijke inpassing van het gebouw en de nieuwe functies. De Gebiedsvisie Landgoed Avegoor is daarbij leidend geweest.

3. Bovengenoemde argumenten geven voldoende aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Wat zijn de risico’s van dit voorstel?

Vanwege de hoge tijdsdruk is op een aantal onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan nog een nadere actie nodig. Deze hoeven het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan echter niet te vertragen maar kunnen wel leiden tot ongebruikelijk veel en/of grote ambsthalve wijzigingen. Dit maakt het plan mogelijk gevoeliger voor (hoger) beroep.

- Niet alle onderzoeken zijn al uitgevoerd.
    - Er is nog geen nader ecologisch onderzoek uitgevoerd
    - Er ontbreekt nog een aanvullend bodemonderzoek
    - Tevens zal er een nieuwe actuele versie van Aerius berekening komen mbt stikstof
- Er is een concept inrichtingsplan opgesteld. Er is een vertaling naar de verbeelding en beoogde bestemmingen gemaakt. De verbeelding biedt voldoende ruimte en borging voor een gepaste uitwerking van het inrichtingsplan.
- Er is een voorlopig ontwerp voor de terreininrichting opgenomen. Dat ontwerp wordt in een participatietraject en met gemeentelijke adviseurs nog verder uitgewerkt en definitief gemaakt.
- Er ontbreekt nog een biodiversiteitsparagraaf in de plantoelichting. Extra maatregelen ten behoeve van de biodiversiteit zullen worden opgenomen in het inrichtingsplan. De uitvoering en

instandhouding van de maatregelen zullen juridisch worden geborgd in het vast te stellen bestemmingsplan.
- Er zijn nog een aantal ondergeschikte wijzigingen te maken in de plantoelichting en planregels. Er wordt ondertussen nog gewerkt om een aantal verbeteringen te maken voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Belangrijkste belanghebbenden, de omwonenden zijn actief betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Dit is mede te zien in de waardesheets en video dat is opgesteld door Boei. Er zijn geen andere risico's dan de gebruikelijke bij een bestemmingsplanprocedure. De kans dat het risico zich voordoet is in dit geval misschien wat groter (zie punt 2). Uit de voorbereidingsprocedure kan een ieder met zienswijzen naar voren komen. Het risico van planschade wordt afgedekt door een overeenkomst met initiatiefnemer.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties. De ambtelijke kosten worden gedekt door het heffen van leges. Met initiatiefnemer zal voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan een planschadeverhaalsovereenkomst worden aangegaan. Eventuele planschade die ontstaat, wordt daarmee op initiatiefnemer afgewenteld.

Personele consequenties

Er zijn geen personele consequenties. De werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden passen binnen de bestaande capaciteit en kennis van de huidige ambtenaren.

Communicatie en participatie

De gemeente zal via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijze indienen tegen deze besluiten. Dit zal meer inzicht geven in het draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de zienswijzenprocedure zal uw college en de raad een afweging dienen te maken over de ingediende zienswijzen.

Bovendien is er in het bestemmingsplan een voorlopig ontwerp voor de terreininrichting opgenomen. Dat ontwerp wordt in een participatietraject nog verder uitgewerkt en definitief gemaakt, waarbij ook gemeentelijke adviseurs nog betrokken zullen worden. Dit zal tevens gecommuniceerd worden door stichting Boei met omwonenden en belanghebbenden.

Wat gaan wij ervoor doen?

1. Besluiten dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

2. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

3. Het ontwerpbestemmingsplan en andere relevante stukken ter inzage leggen. Het bestemmingsplan zal voor vaststelling worden aangevuld op de onderdelen benoemd bij de risico's. De eventueel ingediende zienswijzen zullen na afloop van deze termijn beoordeeld worden. Bij het beoordelen van de zienswijzen wordt bekeken of deze aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

Evaluatie

Evaluatie is niet nodig.