RAADSVOORSTEL

gemeente Rheden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)’

Datum raadsvergadering	23 september 2025
Thema programmabegroting	Overig
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	843262

Samenvatting

Over het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)’ is één zienswijze binnengekomen. Hiermee is rekening gehouden in het gewijzigde bestemmingsplan dat nu aan u wordt voorgelegd om vast te stellen. Met dit bestemmingsplan krijgt de voormalige turnhal veel meer gebruiksmogelijkheden. Daardoor is het gebouw, dat een gemeentelijk monument is, gemakkelijker te exploiteren en in stand te houden.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)’ als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0275.BPLG61-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van zienswijzen (bijlage 1) en de Nota van wijzigingen (bijlage 2);
2. de ingediende zienswijzen, voor zover deze niet gegrond zijn verklaard in de Nota van zienswijzen, ongegrond te verklaren;
3. het aangepaste bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen onder de identificatiecode NL.IMRO.0275.BPLG61-VA01 conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Stichting BOEi heeft in 2022 de voormalige Turnhal in Ellecom gekocht. Deze stichting 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, zoals dit (gemeentelijke) monument, een blijvende plek en functie in de maatschappij bieden.

In de kopse kant aan de westzijde van het gebouw, waar eerder een woning heeft gezeten, worden twee ruime woningen gerealiseerd. In de kopse kant aan de oostzijde, is vanwege geluid en licht van de voetbalvelden een woonfunctie niet mogelijk. Deze ruimtes worden bestemd voor kantoorruimten, bijvoorbeeld ten behoeve van de functie in de hal.

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

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe gebruiksmogelijkheden voor het monumentale gebouw mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 De kans op het vinden van een passende huurder wordt vergroot.
In de hal is een groot aantal functies mogelijk gemaakt om de kans op het vinden van een of meer passende huurders zo groot mogelijk te maken. Hierdoor worden de mogelijkheden om het monument in stand te houden vergroot.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid ten aanzien van stikstof
De beperking van het aantal vierkante meter binnen een aantal functies heeft te maken met de toegestane norm vanuit het stikstofbeleid. Dit wordt gerealiseerd door een box-in-box constructie (er wordt een gebouw binnen de hal gebouwd).

1.3 Het bestemmingsplan houdt rekening met cultuurhistorische waarden
De turnhal krijgt de bestemming 'buitenplaats' en zal landschappelijk worden ingepast, rekening houdende met de cultuurhistorische waarden. Hierin zal de gebiedsvisie van Landgoed Avegoor worden meegenomen.

1.4 Het bestemmingsplan houdt rekening met het bronbos
Naar aanleiding van de zienwijze van landgoed Middachten is de afwatering van het perceel gewijzigd. Hierdoor zijn er geen nadelige gevolgen voor de bijzondere biotoop van het aangrenzende bronbos.

1.5 De Wet ruimtelijke ordening is op dit plan nog van toepassing.
Omdat het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 in procedure is gebracht is het oude recht en dus niet de Omgevingswet, van toepassing op deze procedure.

3.1 Er wordt voldaan aan de RO-standaarden
Een wijziging van de planregels vereist op grond van de Regeling standaarden ruimtelijk ordening dat het aangepaste plan wordt voorzien van een nieuwe IMRO-versiecode en digitaal wordt ontsloten.

3.2 Het geeft transparantie en rechtszekerheid
Door het aangepaste plan digitaal beschikbaar te stellen onder de nieuwe versiecode, wordt voor burgers, initiatiefnemers en andere belanghebbenden helder welke regeling geldt. Een nieuwe IMRO-versiecode maakt het besluit tot herstel van het plan technisch en juridisch navolgbaar, wat van belang is voor zowel bestuurspraktijk als eventuele toetsing door de rechter.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Het kostenverhaal is verzekerd via de intentieovereenkomst die met initiatiefnemer is gesloten. De leges voor de procedure zijn reeds voldaan. Een exploitatieplan is daarom niet benodigd.

Kanttekeningen en/of risico's

1.1 Tegen het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor kan vertraging ontstaan of het zou kunnen leiden tot het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Initiatiefnemer heeft leges betaald voor het in behandeling nemen van de aanvraag bestemmingsplanherziening.

	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:	0	0
Investering:	0	0
Structurele lasten:	0	0

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt en ter inzage gelegd. Als het bestemmingsplan (na vaststelling en hernieuwde terinzagelegging) in werking treedt, maakt het (tijdelijk) onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente.

Participatie en communicatie

BOEi heeft er een informatieavond georganiseerd waarin omwonenden en geïnteresseerden hebben kunnen meepraten over de toekomstperspectieven en waarden van deze plek.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is door de eigenaren van de aangrenzende percelen een zienswijzenbrief ingediend. Naar aanleiding hiervan is het voorstel het plan op enkele punten gewijzigd vast te stellen (zie argument 1.4). Voor het overige is het voorstel de zienswijzen ongegrond te verklaren. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen wordt ingegaan op de zienswijzengronden.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen
2. Nota van wijzigingen
3. (Ontwerp)raadsbesluit
4. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)

De Steeg, 26 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris