TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

LANDELIJK GEBIED, LOCATIE EIKENSTRAAT 5 ELLECOM

GEMEENTE RHEDEN

Opdrachtnummer	: 99.545
IDnr.	: NL.IMRO.0275.BPLG61-VA01
Datum	: 19 augustus 2025
Versie	: 9.2
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 23 september 2025

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1 INLEIDING 4

1.1 ALGEMEEN 4

1.2 AANLEIDING BESTEMMINGSPLAN 4

1.3 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 5

1.4 DE GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN 6

1.5 LEESWIJZER 9

2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN 10

2.1 ALGEMEEN 10

2.2 DE GESCHIEDENIS 10

2.3 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE 14

2.4 DE LOCATIE 15

2.5 DE BEOOGDE ONTWIKKELING 19

2.5.1 Instandhouding en herstel van cultureel erfgoed 19
2.5.2 Begrenzing van nieuwe functies 19
2.5.3 Begrenzing door parkeren 20
2.5.4 Herinrichting van het terrein 21

2.6 AFWEGINGEN 24

3 BELEID 26

3.1 INLEIDING 26

3.2 RIJKSBELEID 26

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie 26
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 27
3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening 27

3.3 PROVINCIAAL BELEID 28

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 28
3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland 29

3.4 GEMEENTELIJK BELEID 32

3.4.1 Omgevingsvisie Buitengebied 32
3.4.2 Structuurvisie kleine kernen 33
3.4.3 Gebiedsvisie landgoed Avegoor 33
3.4.4 Woonvisie 38
3.4.5 Biodiversiteitsplan 2022-2032 38

4 HAALBAARHEID 41

4.1 INLEIDING 41

4.2 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING 41

4.2.1 Regelgeving 41
4.2.2 Beoordeling plan 41

4.3 GELUID 42

4.3.1 Beleid en regelgeving 42
4.3.2 Wegverkeerslawaai 42
4.3.3 Geluid in relatie tot het bestemmingsplan 43
4.3.4 Geluid in relatie tot het plangebied 46

4.4 BODEM 47

4.4.1 Beleid en regelgeving ... 47
4.4.2 Bodem in relatie tot het plangebied ... 47
4.5 Bedrijven en milieuzonering ... 49
4.5.1 Beleid en regelgeving ... 49
4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied ... 51
4.6 Water ... 52
4.6.1 Waterbeheer en watertoets ... 52
4.6.2 Relatie tot het plangebied ... 54
4.6.3 Conclusie ... 61
4.7 Luchtkwaliteit ... 62
4.7.1 Beleid en regelgeving ... 62
4.7.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied ... 62
4.8 Externe veiligheid ... 63
4.8.1 Beleid en regelgeving ... 63
4.8.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied ... 65
4.9 Ecologie ... 67
4.9.1 Beleid en regelgeving ... 67
4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied ... 68
4.9.3 Resultaten Stikstofdepositie-onderzoek ... 71
4.10 Archeologie ... 72
4.10.1 Beleid en regelgeving ... 72
4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied ... 73
4.11 Cultuurhistorie ... 73
4.11.1 Beleid en regelgeving ... 73
4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied ... 74
5 JURIDISCHE ASPECTEN ... 75
5.1 Inleiding ... 75
5.1.1 Algemeen ... 75
5.1.2 Digitaliseringsvereisten ... 75
5.2 Procedure bestemmingsplan ... 76
5.3 Opbouw regels en verbeelding ... 76
5.3.1 Regels ... 76
5.3.2 Analoge verbeelding (plankaart) ... 76
5.4 Bestemmingen ... 77
5.5 Artikelgewijze toelichting ... 77
5.6 Vergelijking met geldende bestemmingsplan ... 81
5.7 Reikwijdte bestemmingsplan ... 81
5.8 Handhaving ... 81
6 UITVOERBAARHEID ... 83
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ... 84
7.1 Participatie ... 84
7.2 Vooroverleg ... 85
7.3 Zienswijzen ... 85
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ...
Bijlage 1 Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

BIJLAGE 3 VERKENNEND, ACTUALISEREND EN AANVULLEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

BIJLAGE 4 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 5 AANVULLEND SOORTENONDERZOEK WNB

BIJLAGE 6 AANZET EFFECTENANALYSE GO

BIJLAGE 7 GO-VERSTERKINGSFORMULIER

BIJLAGE 8 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

BIJLAGE 9 FACTSHEET PARTICIPATIE TURNHAL

BIJLAGE 10 BEOORDELING BOMEN EN BOOMGROEPEN

BIJLAGE 11 QUICKSCAN WATER

BIJLAGE 12 HYDROLOGISCH ONDERZOEK

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden en opstallen aangegeven door middel van kleuren en symbolen, waarbij per object regels zijn gegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat juridisch wordt toegestaan.
Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter deze is wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuze en de interpretatie van het bestemmingsplan.

1.2 AANLEIDING BESTEMMINGSPLAN

Het onderhavige bestemmingsplan heeft als doel om een passend gebruik van de turnhal mogelijk te maken en tegelijkertijd de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebouw en terrein te herstellen en in stand te houden.

De turnhal op het landgoed Avegoor is een gemeentelijk monument en vormt een beeldbepalend overblijfsel van de geschiedenis van het landgoed tijdens de tweede wereldoorlog. De hal heeft om die reden grote cultuurhistorische waarde en is onderdeel van het historische parklandschap van landgoed Avegoor. De instandhouding daarvan staat onder druk. Vanaf 2002 is de hal namelijk nog maar incidenteel in gebruik voor evenementen en wordt er anti-kraak gewoond. De kwaliteit van turnhal en het terrein gaan daardoor hard achteruit.

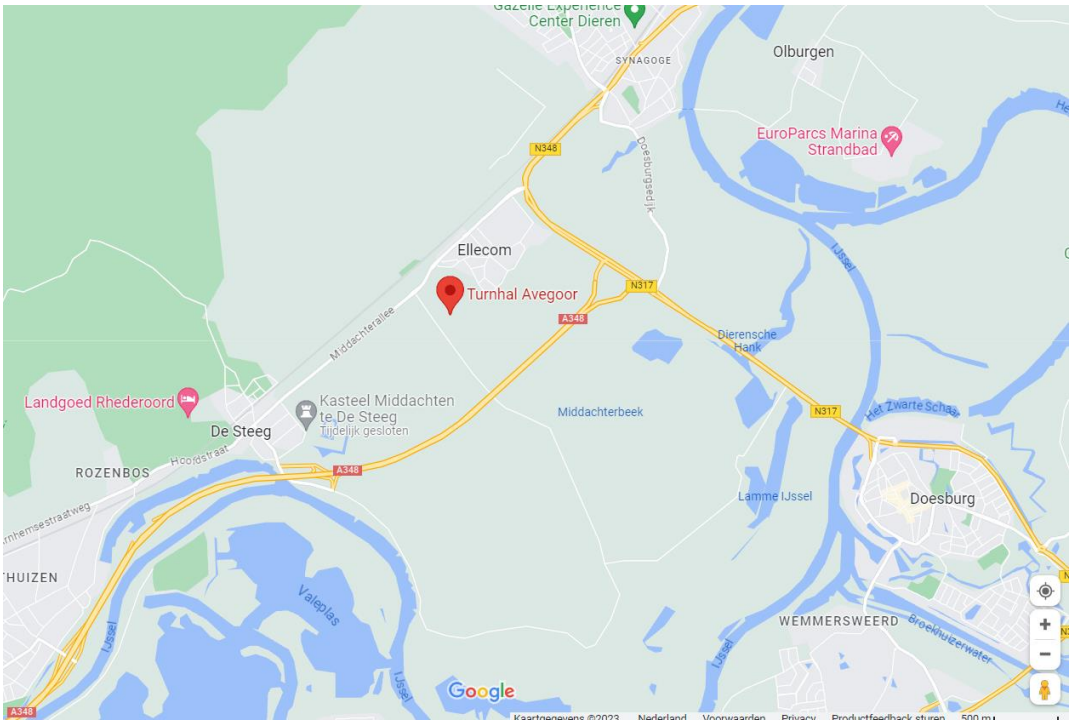
Figuur 1 – Huidige situatie voorgevel (foto: Gelders Genootschap, 2013)

In het verleden zijn diverse pogingen ondernomen voor een nieuwe functie in de hal. Ondanks de welwillendheid bij alle betrokkenen is dat echter niet gelukt. In die situatie is BOEi in de periode 2021-2022 eigenaar geworden van de turnhal. BOEi is een non-profit organisatie die is gespecialiseerd in het herbestemmen en restaureren van cultureel erfgoed. Voor de turnhal heeft BOEi zich de opdracht gesteld om een passende invulling van de turnhal te vinden waarmee de instandhouding van het cultureel erfgoed duurzaam is verzekerd.
De publieke aftrap daarvoor was op een goed bezochte informatiebijeenkomst op 26 juni 2023. Mede op basis van die bijeenkomst is dit ontwerp-bestemmingsplan opgesteld.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om een passend gebruik van de turnhal mogelijk te maken en tegelijkertijd de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebouw en terrein te herstellen en in stand te houden.

1.3 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Ellecom, ten zuiden van de Middachterallee en ten oosten van de Eikenstraat. Zie de schermafdruk hierna.



Figuur 2 – Ligging Turnhal op het landgoed Avegoor

Het plangebied maakt deel uit van het landgoed Avegoor en wordt begrensd door de padelbaan en de parkeerplaats van de voetbal aan de noordzijde, het sportveld en de gebouwen van de voetbalvereniging EDS aan de oostzijde, de bossen van landgoed Middachten aan de zuid- en aan de westzijde.

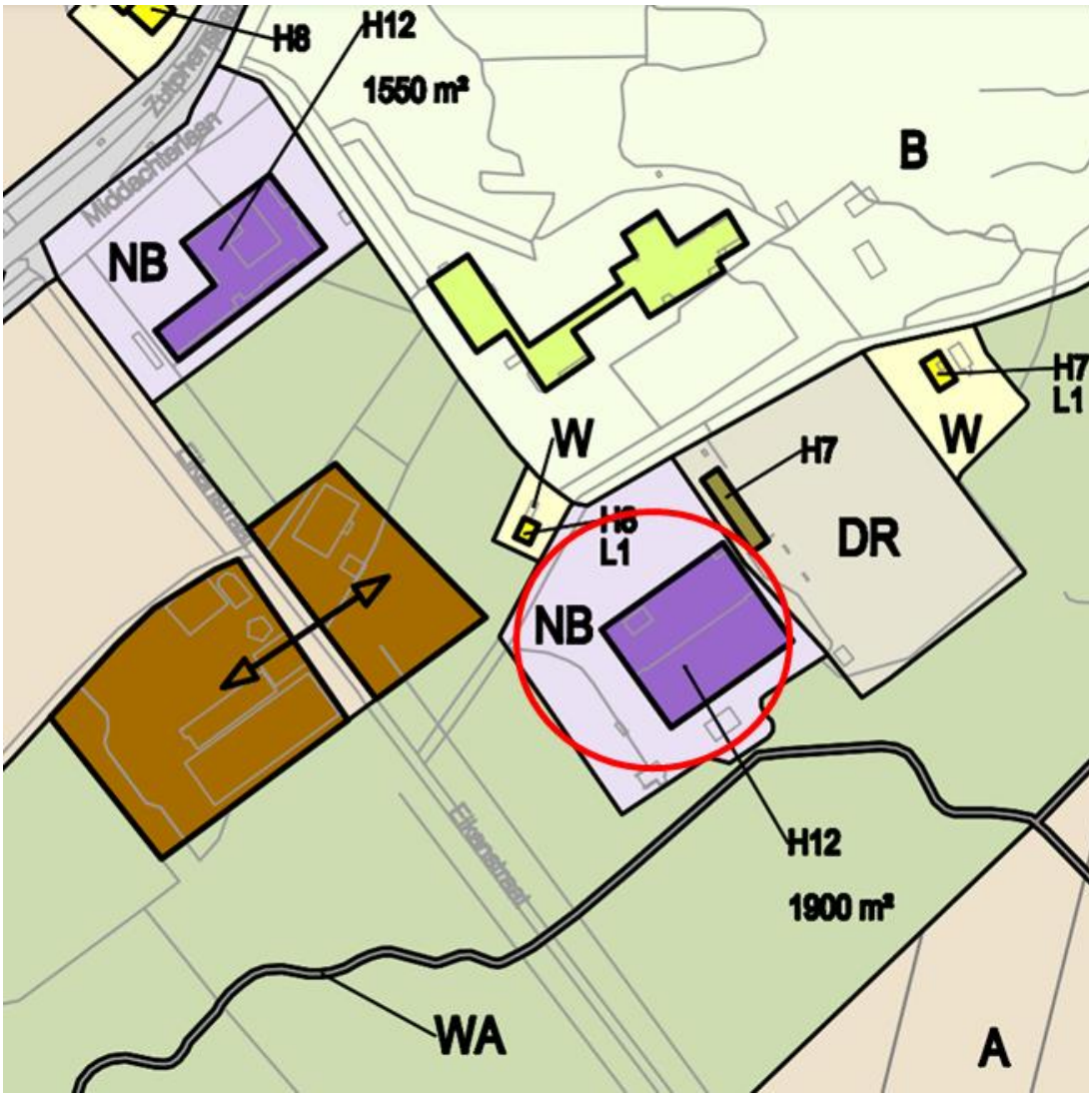
Figuur 3 – Begrenzing plangebied

1.4 DE GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Bestemmingsplan landelijk gebied
Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat op 27 januari 2009 is vastgesteld en bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 december 2010 onherroepelijk is geworden. De percelen hebben hierin de bestemmingen 'Niet-Agrarische bedrijven'.

Functies:
In de planregels is in bijbehorend artikel 2.4, Niet-Agrarische bedrijven het navolgende gebruik toegestaan;
Binnen de op de plankaart voor Niet-agrarische bedrijf bestemde gronden zijn toegestaan:

a. de niet-agrarische bedrijven die zijn weergegeven in bijlage 1;
b. ondergeschikte productiegebonden detailhandel;
c. erftoegangswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
d. groenvoorzieningen, waterpartijen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;
e. een dienstwoning, voorzover weergegeven in bijlage 1.



Figuur 4 – Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied. In de rode cirkel het plangebied

In het oorspronkelijke bestemmingsplan was het gebruik van Eikenstraat 5 echter niet opgenomen in de bijlage 1 van de planregels.
In de bestemmingsplan Landelijk Gebied, 1ste herziening, aanpassingen plankaart en regels (gewijzigd vastgesteld 29 juni 2010 en op 26 augustus 2010 in werking getreden en onherroepelijk geworden) hebben Burgemeester en wethouders van Rheden deze omissie hersteld. Aan Bijlage 1 Niet-agrarisch bedrijf is toegevoegd dat aan de Eikenstraat 5 te Ellecom het gebruik als sporthal onder SBI-code 926.21 en het gebruik als vakantiecentrum onder SBI-code 552.1 zijn toegestaan.

Voorts kunnen Burgemeester en wethouders blijkens artikel 4.1 binnen de nodige voorwaarden (zie artikel 4.1, lid 1) vrijstelling verlenen van de bestemming Niet-agrarisch bedrijf voor een andere niet-agrarische activiteit, mits:
a. de activiteit betrekking heeft op het bestaande en als Niet-agrarisch bedrijf bestemde bouwperceel;
b. de activiteit weergegeven is in Bijlage 7.2 en voldoet aan de daarin bepaalde milieuafstanden.

De locatie van de sporthal ligt in de EHS-verwevingszone. De daar toegelaten hoofd- (H) en nevenfuncties (N) zijn volgens de tabel in bijlage 7.2:

1. Verblijfsrecreatie
    a. minicamping (N),
    b. bed&breakfast (H/N),
    c. recreatie-appartementen (H/N)
2. Dagrecreatie
    a. catering (H/N),
    b. cafe (H/N), restaurant(H/N),
    c. eethuis (H/N), ijssalon (H/N),
    d. terras/ theetuin (H/N),
    e. theeschenkerij (H/N),
    f. bezoekerscentrum (H/N),
    g. paardenpension / -stalling (H/N),
    h. sauna (H/N), verhuur van paarden, fietsen en steppen, kano's en roeiboten of trapauto's (H/N)
3. Zorg
    a. sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, etc) (H/N),
    b. individuele (para)medische of therapeutische praktijk (H/N),
    c. privékliniek (H/N)
4. Binnenopslag
    a. caravans / boten (H/N),
    b. inboedel (H/N) en overige opslag (H/N)
5. Overige functies Landbouw verwante functies
    a. diverse agrarische hulpbedrijven, toeleverende bedrijven of semi-agrarische bedrijven (H/N),
    b. manege (H/N),
    c. huifkarcentrum (N)
    d. Aan huis-gebonden-beroep - dierenarts (H/N),
    e. atelier (H/N),
    f. overige aan-huisgebonden beroepen (H/N)
    g. Medisch(verwant)e dienstverlening - dierenkliniek (N)
6. Overige dienstverlening
    a. museum/tentoonstellingsruimte (H/N),
    b. dierenasiel / -pension (N),
    c. adviesbureau (N),
    d. antiekhandel (N),
    e. kunsthandel (N)
    f. Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven - slachterij (N),
    g. vleesverwerking (N),
    h. zuivelverwerking (N)
    i. plantaardige produktverwerking (N),
    j. imkerij (N), wijnmakerij (N), bierbrouwerij (N),
    k. ijsmakerij (N),
    l. riet- en vlechtwerk (H/N)
7. Overige ambachtelijke bedrijven
    a. meubelmakerij / restauratie (H/N),
    b. pottenbakkerij (H/N),
    c. natuursteenbewerking / beeldhouwerij (H/N),
    d. grafische bedrijven (N).

Bebouwing:
De turnhal is op de plankaart vastgelegd met een bouwvlak (met een maximale bebouwde oppervlakte van 1.900 m²). De maximale bouwhoogte is op de plankaart aangegeven en bedraagt 12 meter. Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale hoogte van 2,5 meter en verlichtingsmasten met een maximale hoogte van 8 meter.
In de voorschriften is een nadere eisen bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen vanwege onder meer het landschaps- en bebouwingsbeeld. Ook is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor werken- en of werkzaamheden zoals het vellen van houtopstanden en het aanleggen van verhardingen.

Overige paraplu bestemmingsplannen
Voor het plangebied geldt eveneens het Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen en het parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen.

Het plangebied heeft in laatstgenoemde de dubbelbestemming Waarde Archeologie. Volgens deze dubbelbestemming geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

1.5 LEESWIJZER

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven met een beschrijving van de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het geldende beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan met de toetsing aan de milieu- en omgevingsregels. In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan bod met een toelichting op de planregels. Hoofdstuk 6 en 7 tot slot gaan over de uitvoerbaarheid van het plan met onder meer een beschrijving van de participatie en zienswijzenprocedure.

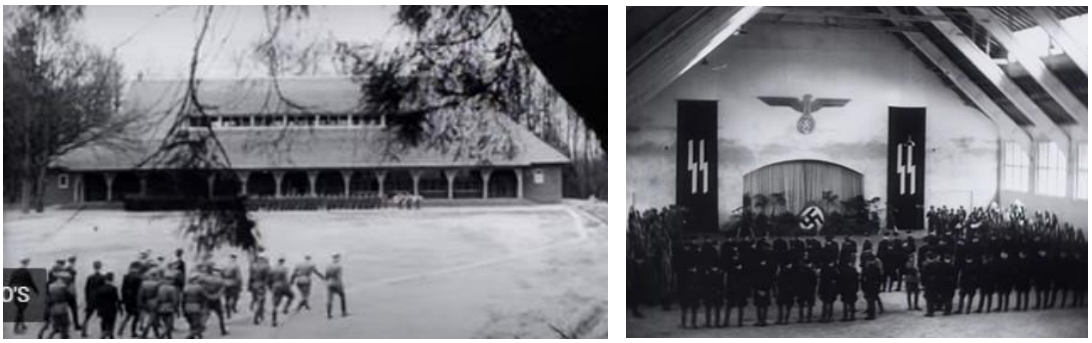
2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 ALGEMEEN

Het plan voorziet in de herbestemming van de monumentale turnhal en het aangrenzende terrein. Deze locatie maakt deel uit van het landgoed Avegoor. Cultuurhistorie en landschap zijn daarom belangrijke randvoorwaarden voor de herbestemming van de turnhal. In dit hoofdstuk worden cultuurhistorie en landschap daarom als eerste beschreven.

2.2 DE GESCHIEDENIS

De turnhal is gelegen op het landgoed Avegoor en werd in 1943 gebouwd als turn- en exercitiehal voor SS'ers in opleiding. De tweede wereldoorlog en de bouw van de turnhal hebben een grote ruimtelijke impact gehad op het landgoed en deze periode vormt een belangrijk onderdeel van onze nationale en internationale geschiedenis. Daarom is het van belang om de turnhal en zijn geschiedenis in stand te houden voor toekomstige generaties.



Figuur 5 – SS-turnhal in de tweede wereldoorlog

Het landgoed in Avegoor werd in 1840 gesticht. Het landhuis werd gebouwd in 1847[1]. Avegoor kent een rijke geschiedenis sinds de veertiende eeuw en was door de eeuwen heen het bezit van verschillende adellijke families. In 1924 verkocht baron Fagel het landgoed, waarbij huis en park in het bezit kwamen van de gemeente Rheden.
In 1927 werd het vervolgens aangekocht door de Nederlandse Bond van Personeel in Overheidsdienst als vakantieoord voor haar leden en werd het bekend onder de naam Troelstra-oord.
Dat veranderde in mei 1941, toen Avegoor werd gevorderd om als opleidingskamp te dienen voor de SS. In de tweede wereldoorlog is het landgoed geconfisqueerd door de Duitse bezetter. Op 1 mei 1941 vestigde zich er een school van de Nederlandse SS. Vanaf oktober van dat jaar was de leiding ervan in handen van de voormalige bevelhebber van de SS-Wachbataillon Nord-West, Hauptsturmführer Alfons Brendel.
De Duitse bezetter liet op het landgoed nieuwe gebouwen neerzetten. Ten behoeve van het opleidingskamp voor Nederlandse SS'ers werden er barakken, een sportveld en een turnhal gebouwd.

[1] *Een deel van de historie en figuren is ontleend aan de publicatie in het tijdschrift Arcadië "Dadererfgoed op landgoederen en buitenplaatsen. Verraderlijke schoonheid?" van Henk Hoogeveen.*

Wat Avegoor bijzonder maakt, is dat de Duitsers hier anders dan op andere landgoederen die gevorderd werden, nieuwe gebouwen lieten neerzetten. Ten behoeve van een opleidingskamp voor Nederlandse SS'ers, kwamen hier barraken, een sportveld en een turnhal. Het sportveld met tribune en het ernaast gelegen exercitieterrein van grint werden gebouwd door 139 Joodse dwangarbeiders. Drie van hen overleefden het zware werk en de onmenselijke omstandigheden niet. De anderen werd naar afloop naar kamp Westerbork vervoerd. Maar 33 van hen overleefden de oorlog.

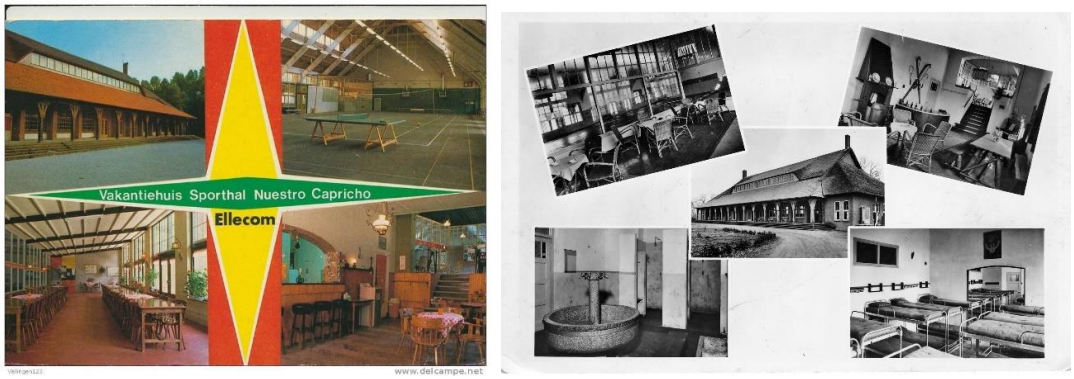
(Aspirant) Aanhangers van de Nederlandse SS kwamen op de SS-school voor een één tot zes weken durende cursus. Het doel van deze cursussen was ideologische vorming volgens de Nazi-ideologie, paramilitaire training en fysieke training. In de villa werden theoretische cursussen gegeven met de naam 'Wat wil de SS?', 'Nederlandse Geschiedenis', 'Volk en Ras', 'Wereldbeeld en lichamelijke opvoeding' en 'De SS-man en zijn opvoedende taak binnen de volksgemeenschap'.

Voor de fysieke cursusonderdelen waren de sportfaciliteiten nodig zoals de turnhal die achter de villa verrees. Er werden daarnaast sportwedstrijden tussen de Nederlandse SS'ers en hun Duitse broeders gehouden. Voor deze en andere gelegenheden kwamen Nederlandse bekende sporters naar Avegoor zoals Tinus Osendarp, wielrenner Cor Wals, boxer Sam Olij en Gejus van der Meulen.

Op het landgoed werd in 1942-1943 achter Huize Avegoor, ten behoeve van het opleidingskamp voor Nederlandse SS'ers barakken, een sportveld en een turnhal gebouwd. Voor de fysieke cursusonderdelen waren de sportfaciliteiten nodig, zoals de enorme turn- en exercitiehal, met het uiterlijk van een boerderij.

De niet meer bestaande atletiekbaan aan de voorkant van het landgoed werd in 1942 door 139 Joden aangelegd. Zij verbleven in Villa Irene dat verderop in het dorp lag. Elke ochtend en elke avond werden zij naar Avegoor en terug gedreven, steeds zwakker wordend. Hierbij kwamen drie Joden om, de rest werd nadat de klus geklaard was naar kamp Westerbork vervoerd. Slechts 33 van hen overleefden de oorlog. De atletiekbaan werd door gevangenen van het interneringskamp na afloop van de oorlog weer afgebroken.

Joodse dwangarbeiders werden ingezet voor de voorbereidende grondwerkzaamheden zoals het dempen, droogleggen en ophogen van het terrein. Zij verbleven in Villa Irene dat verderop in het dorp Ellecom lag en werden elke dag naar Avegoor gedreven. Het pand werd op 11 april 1943 geopend door SS-Gruppenführer Rauter. De school kan worden gezien als de bakermat voor de Nederlandse SS. Er werden vooral Nederlandse vrijwilligers getraind voor de gewapende strijd en in het bijzonder geestelijk klaargestoomd voor de Duitse krijgsdienst.
Vlak na de oorlog werden er NSB'ers geïnterneerd in het gebouw.
Na de oorlog kreeg de sporthal vanaf 1947 op Avegoor een nieuwe toekomst als jeugdherberg en vakantiekamp en ging sindsdien verder door het leven als "Vakantieoord Sporthal Ellecom", "Vakantiekamp Middachten" en "Vakantiehuis Sporthal Nuestro Capricho". Bekend zijn de verhalen van de Rotterdamse jeugd en buurtverenigingen die de reis naar Rhenen maakten voor een mooie vakantie. Ook in de jaren zeventig, tachtig en negentig behield de sporthal zijn functie als kamphuis en jeugdherberg.
Eind jaren negentig van de vorige eeuw, kwam aan deze periode een einde. Van 1997 tot aan 2002 verbleven er in de hal, destijds Move Inn Avo Ellecom genaamd, ongeveer 125 asielzoekers.



Figuur 6 – Postkaart van sportkamp Nuestro Capricho

Sindsdien is echter het verval ingetreden. Verschillende plannen zijn de laatste jaren voorbijgekomen en gestrand. Na het gebruik als asielzoekerscentrum is de Turnhal verkocht aan ontwikkelaar Volker Wessels. Zij hebben veel pogingen gedaan om de hal te herbestemmen, maar dat is helaas niet gelukt. De hal is in de jaren die volgenden incidenteel gebruikt voor evenementen en er werd anti-kraak gewoond (door 6 gezinnen). Daartoe is in 2003 een tijdelijke vergunning voor 5 jaar verleend voor de huisvesting van studenten en verpleegsters. Om leegstand en vandalisme te voorkomen en zo de verdere achteruitgang van de hal te stuiten (en nog enige inkomsten te genereren voor het strikt noodzakelijke onderhoud) heeft de toenmalige eigenaar het pand, met toestemming van de gemeente anti-kraak verhuurt (zie de foto's van het anti-kraak wonen hierna). Desondanks heeft deze 'leegstand' zijn sporen nagelaten en is het gebouw ernstig in verval geraakt. Reden voor de gemeente Rheden en de provincie Gelderland om in actie te komen en heeft de provincie flink geïnvesteerd in behoud van de turnhal en de zoektocht naar een nieuwe gebruiker. In 2017 is op aandringen van de gemeente en met behulp van subsidies van de gemeente en de provincie het rieten dak hersteld. Na deze restauratie is het object verkocht aan Green Real Estate. Zij waren voornemens om de hal te betrekken bij het Fletsher hotel. Nadat dat niet gelukt is, hebben zij de locatie te huur aangeboden om zo tot een herbestemming te komen. Helaas is dit wederom op niks uitgelopen en stond de hal nog steeds leeg.

In de periode in 2021-2022 is BOEi eigenaar geworden van de turnhal met het doel om een passende invulling van de turnhal te vinden waarmee de instandhouding van het cultureel erfgoed duurzaam is verzekerd.

Figuur 7 – Boven: Rechter zijgevel met vergrootte vensteropeningen en toegevoegde dakkapel en deuropening. Onder: Anti-kraak bewoning (foto: Gelders Genootschap 2013)

Figuur 8 – Dubbele deur en vloer van de gang in de woning aan de zuidzijde (links) en de kamerdeur met naastgelegen kastdeur in de woonkamer van de woning (foto: Gelders Genootschap 2013)

2.3 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal landschap Veluwe en de provinciale Groene ontwikkelingszone (GO). De Nationale landschappen worden gezien als een van de identiteitdragers van het Gelderse cultuurlandschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de kernkwaliteiten van dit waardevolle landschap behouden, hersteld, dan wel versterkt te worden en de landschappelijke samenhang te worden vergoot. Zie hierover paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn en richt zich op het beschermen van specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) om de biodiversiteit te behouden. De Veluwe is een van deze Natura 2000-gebieden en het noordelijk gedeelte van landgoed Avegoor ligt hierbinnen. De aanwezigheid van een Natura 2000-gebied heeft invloed op plannen op het gebied van ruimtelijke ordening. Zie hierover paragraaf 4.9 van deze toelichting.

De turnhal is gelegen in het parklandschap van landgoed Avegoor. Dat parklandschap reikt vanaf de Veluwezoom tot in het IJsseldal. De gradiënt van bos naar weide, van hoog naar laag, van droog naar nat. Het middengebied (gelegen tegen het dorp Ellecom) is de occupatie-zone met centraal daarin het landhuis Avegoor. Dit parklandschap wordt doorsneden door de spoorverbinding Arnhem-Zutphen (gelegen op een spoordijk) en door de Zutphensestraatweg, de belangrijkste verbindingsweg tussen de verschillende dorpen in de gemeente Rheden (de dorpenroute).

In grote delen van de parkaanleg zijn resten van de historische aanleg voor een geoefend oog nog herkenbaar, maar door de overwegend slechte staat van onderhoud is er veel aan kwaliteit ingeboet. Het hoofdhuis heeft haar oorspronkelijke setting en zichten verloren en daardoor heeft het landgoed ook als

geheel ingeboet op haar uitstraling en allure. Zie ook paragraaf 3.4.3 over de Gebiedsvisie Landgoed Avegoor.

Figuur 9 – Links: Gebied behorend bij het oorspronkelijke landgoed Avegoor. Rechts: Driedeling van het landgoed Avegoor. (Bron: Gebiedsvisie landgoed Avegoor. Gemeente Rheden 2015)

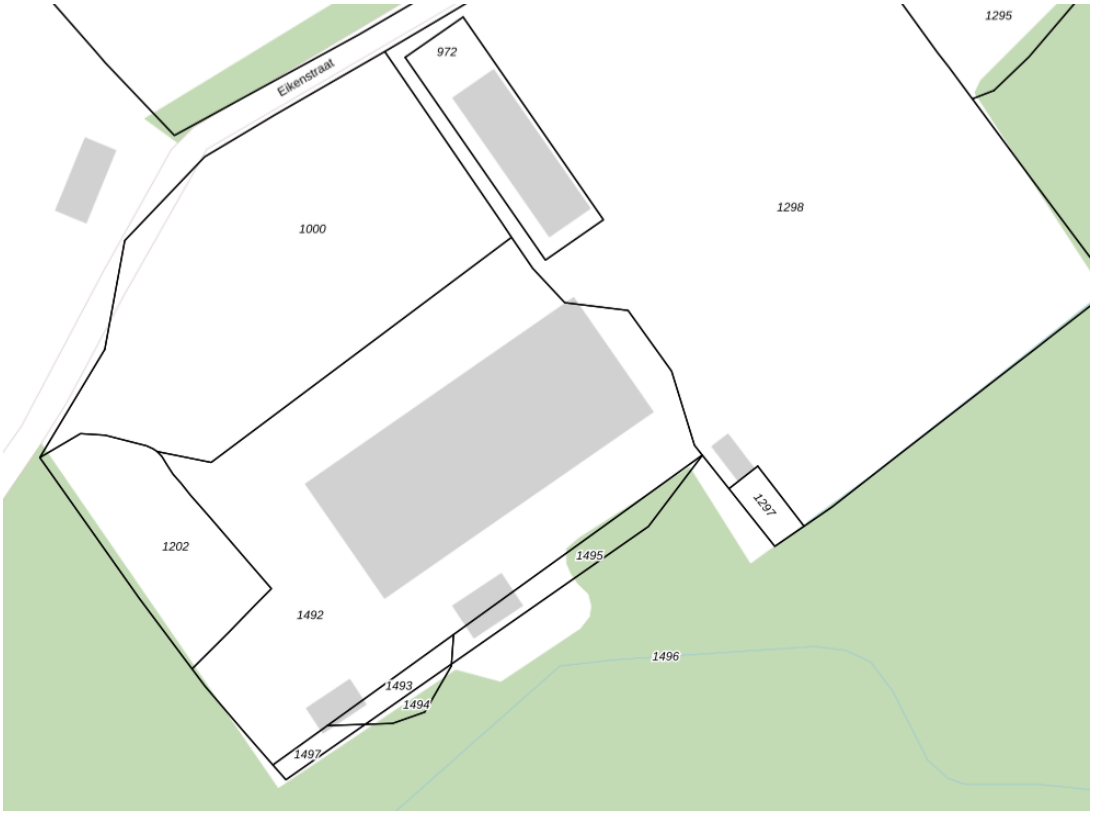
De voormalige sporthal is gesitueerd in het overgangsgebied tussen het Veluwe massief aan de noordzijde en het IJsseldal aan de zuidkant. De gradiënt van bos naar weide, van hoog naar laag, van droog naar nat. De parkaanleg van landgoed Avegoor bestaat uit drie samenhangende parklandschappen, te weten het centraal gelegen Huispark, het ten zuiden in de uiterwaarden gelegen Weidepark en het tegen de Veluwe gelegen MyLadypark. Deze ruimtelijke samenhang was met name gelegen in zichtlijnen vanaf het hoofdhuis richting het Weidepark en het MyLadypark, een samenstel van paden en een verbindende landschappelijke aanleg van vijvers en groenelementen. De ruimtelijke samenhang hiertussen is ondanks de aanwezigheid van diverse oorspronkelijke elementen van het landgoedpark grotendeels verdwenen. De turnhal ligt in het Weidepark.

Het Weidepark is als landschap nog herkenbaar in de bosranden en weilanden van landgoed Middachten. Op de locatie van de turnhal en de sportvelden is het landschap versnipperd en wordt het beeld sterk bepaald door de aanwezige bebouwing en functies.

2.4 DE LOCATIE

Het bestemmingsplan heeft betrekking op (een deel van) de volgende kadastrale percelen:

- ✓ Eikenstraat 5, gemeente Dieren, sectie S, nummer 1202
- ✓ Eikenstraat 5, gemeente Dieren, sectie S, nummer 1492;
- ✓ Eikenstraat 5, gemeente Dieren, sectie S, nummer 1493;
- ✓ Eikenstraat 5, gemeente Dieren, sectie S, nummer 1495;
- ✓ Eikenstraat 5, gemeente Dieren, sectie S, nummer 1497.



Figuur 10 – Kadastrale percelen (Bron: PDOK-viewer)

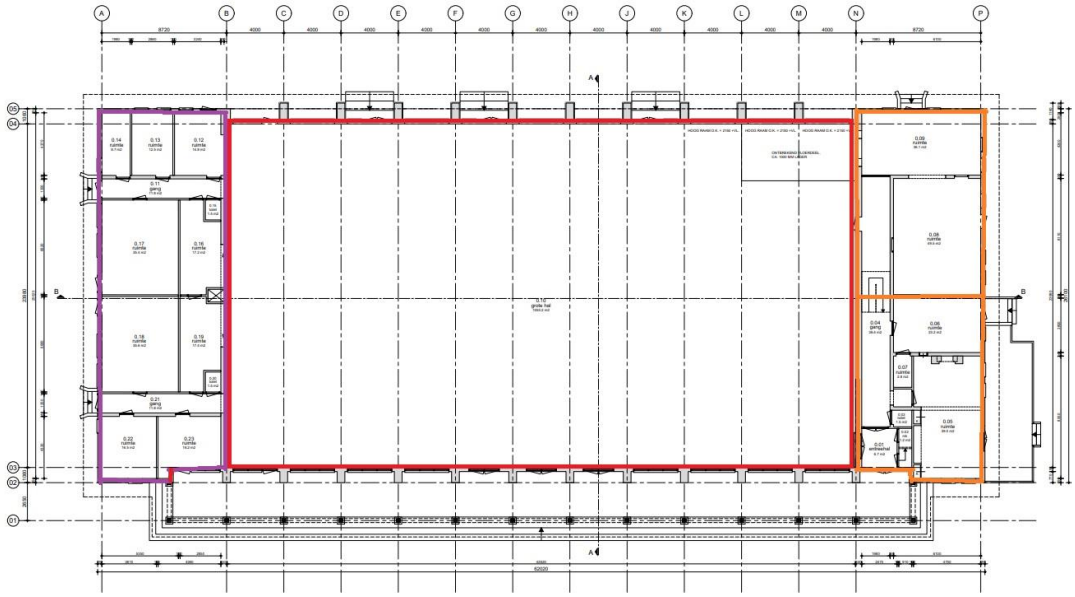
In de huidige situatie is sprake van een voormalige turnhal in verval. In 2014 is een bouwtechnische verkenning van het gebouw opgesteld waarin de zorgwekkende toestand van het gebouw is beschreven[2]. Dat heeft in 2018 geleid tot herstel van de rieten kap. De rest van het herstel is dringend noodzakelijk maar moet nog gebeuren.

Figuur 11 – Impressie voormalige turnhal in de huidige situatie.

De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt ca. 1.620 m² plus de overkapping langs de gevel van ca. 140 m². De (voormalige) sporthal vormt de grootste ruimte (ca. 1.150 m²). Op beide kopse kanten van de sporthal bevinden zich diverse kleinere ruimten. Het grondoppervlak van de kopse kant is ca. 225 m² per kant. Aan de westzijde is sprake van een tweede verdieping in de kopse kant,

[2] *Rapport haalbaarheid herbestemming, Gelders Genootschap – NIBAG, 28 mei 2014.*

afgescheiden van de voormalige hal. De totale vierkante meters bedrijfsvloeroppervlakte in de westelijke kopse kant bedraagt ca. 390 m².
Ook aan de oostzijde is in de kopse kant sprake van een verdiepingsvloer. De totale bvo bedraagt in de oostelijke kopse kant ca. 350 m².
De turnhal zelf heeft geen verdieping.



Figuur 12 – Huidige indeling turnhal, met op beide kopse kanten diverse ruimten

Op het terrein van de turnhal zijn nog oude hekwerken en verhardingen aanwezig. Langs de randen met de bossen van landgoed Middachten zijn nog bomenrijen aanwezig. De rest van het terrein maakt een verwaarloosde indruk. Van enige landschappelijke inpassing is geen sprake.

Figuur 13 – Verhardingen en hekwerken

Op het terrein Achter de sporthal bevinden zich een in 1992 gerealiseerde garage en een houten éénlaags woning. Beide gebouwen vertegenwoordigen geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Figuur 14 – Achter de hal gelegen voormalige garage annex berging (links) en woning (rechts) (foto: Gelders Genootschap 2013).

Grenzend aan de locatie, op het voorterrein, bevindt zich de onlangs heringerichte padelbaan en parkeerplaats voor de sportvelden van EDS. Hier zijn behalve parkeerplaatsen ook beplanting, een grondwal en hekwerken aangelegd.

Figuur 15 – Huidige situatie turnhal en parkeerplaats – padelbaan (Bron: PDOK-viewer)

2.5 DE BEOOGDE ONTWIKKELING

2.5.1 Instandhouding en herstel van cultureel erfgoed

In de periode 2021-2022 is de non-profit organisatie BOEi eigenaar geworden van de turnhal. BOEi werkt vaak als aanjager bij het herbestemmen en restaureren van cultureel erfgoed. Het herbestemmen van industrieel, agrarisch en religieus erfgoed is door non-profitorganisatie BOEi sinds 1995 op de kaart gezet, door meer dan 500 leegstaande gebouwen en gebieden nieuw leven in te blazen. De organisatie gaat daarbij niet alleen uit van kopen en restaureren, maar ook om betekenisvolle plekken nieuwe betekenis te geven en de verhalen te behouden voor de toekomst.

Ook voor de turnhal staat dit centraal, met een goede herbestemming met respect voor het voorkomen van verder verval van het monument. De werkwijze van BOEi gaat uit van vijf stappen;

- ✓ het onderzoeken van de haalbaarheid van herbestemming;
- ✓ het zoeken naar nieuwe gebruikers voor het monument;
- ✓ het financieel in kaart brengen van de herbestemming;
- ✓ het aankopen en restaureren van het monument;
- ✓ het exploiteren van het monument (verhuur of verkoop).

Voor de verdere restauratie van het monument en een herinrichting van het terrein is een nieuw en duurzaam gebruik van de turnhal noodzakelijk. Op dit moment is echter niet duidelijk welke functies daarbinnen mogelijk zijn. De huidige bestemming biedt al mogelijkheden voor bijvoorbeeld diverse vormen van recreatie, zorg, bedrijvigheid en dienstverlening. Maar de gebruiksmogelijkheden worden ook begrensd door de mogelijke stikstofdepositie (als gevolg van het autoverkeer naar een nieuwe functie) op de natuur van de Veluwe (Natura 2000) en door de mogelijkheden om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Binnen deze beperkingen is gezocht naar een bestemmingsregeling die verschillende functies mogelijk maakt, en tegelijkertijd duidelijkheid geeft over de maximum verkeersbewegingen (stikstofuitstoot en parkeren) die deze nieuwe functies mogen genereren.
Met een dergelijke heldere regeling kan een passende huurder worden gezocht. Elke potentiële huurder krijgt met deze regeling duidelijkheid over de mogelijkheden en de onmogelijkheden en randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan.

2.5.2 Begrenzing van nieuwe functies

Als eerste is gekeken naar de invulling van de kopse kanten van het gebouw. In de kopse kant aan de westzijde van het gebouw zit al een woning. En deze kopse kant is heel geschikt om 2 ruime woningen te herbergen. 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.

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;

Maar de vierkante meters voor deze functies zijn wel gemaximeerd om de verkeersgeneratie (en daarmee de stikstofuitstoot) te beperken. Dat is in twee stappen gedaan. De eerste stap is dat alle genoemde functies mogelijk zijn tot een maximum van 500 m² vloeroppervlakte[3]. Bij die gebruiksoppervlakte in de hal + het gebruik van de kopse kanten voor wonen en kantoren is het verkeer nog zo beperkt dat er geen stikstofdepositie op de Veluwe is. Maar uit de stikstofberekening bleek dat er dan nog stikstofruimte over is. Dat is stap 2. Met een afwijking kunnen burgemeester en wethouders meer gebruiksoppervlakte in de hal toestaan, maar alleen als dat de huurder kan aantonen dat hij vanwege deze extra vierkante meters niet meer dan 179 verkeersbewegingen per etmaal genereert. Meer verkeersbewegingen leiden namelijk tot stikstofdepositie op de overbelaste Veluwe.

De oppervlakte van de eerste stap hangt ook samen met de geluidssituatie. Een woonfunctie in de kopse kant stelt eisen aan de inrichting van de hal. Een theater- , zaalverhuur- of andere gelui producerende functie in de hal is bijvoorbeeld alleen toegestaan als die met een box-in-box wordt gerealiseerd. Er wordt dan een geluidarme box in de hal gebouwd op afstand van de nok en de gevels om de geluidoverdracht te dempen. Een dergelijke box op voldoende afstand van de gevels heeft een oppervlakte van 500 m².

2.5.3 Begrenzing door parkeren

Voorts zal een potentiële huurder ook moeten aantonen dat 48 parkeerplaatsen voldoende zullen zijn om het parkeren op eigen terrein te kunnen oplossen. Dat is in artikel 7.2 van de regels van het bestemmingsplan voorgeschreven. De gronden mogen volgens deze bepaling alleen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt als het terrein zodanig is ingericht dat er voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren volgens de normen van het gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Rheden 2015).
Daartoe is rekening gehouden met een invulling van de kopse kanten met aan de ene kant 2 woningen (twee-onder-één-kap) en kantoren (350 m² bvo). Voor de hal is uitgegaan van een worst-case en rekening gehouden met één van de meest verkeersaantrekkende functies in de vorm van een theater of bioscoop. Voor een theater of bioskoopfunctie in de hal is vanwege het geluid een box-in-box-constructie noodzakelijk. Daarbinnen kunnen ongeveer 100 zitplaatsen worden gerealiseerd

Volgens de Nota Parkeernormen zijn dan de volgende normen van toepassing en het volgende aantal parkeerplaatsen nodig:

Functie	Parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen
2 woningen	1,60 per woning	3,2 pp
Kantoren 350 m²	1,90 per 100 m² bvo	6,65 pp
Theater/bioskoop	0,30 per zitplaats	30 pp

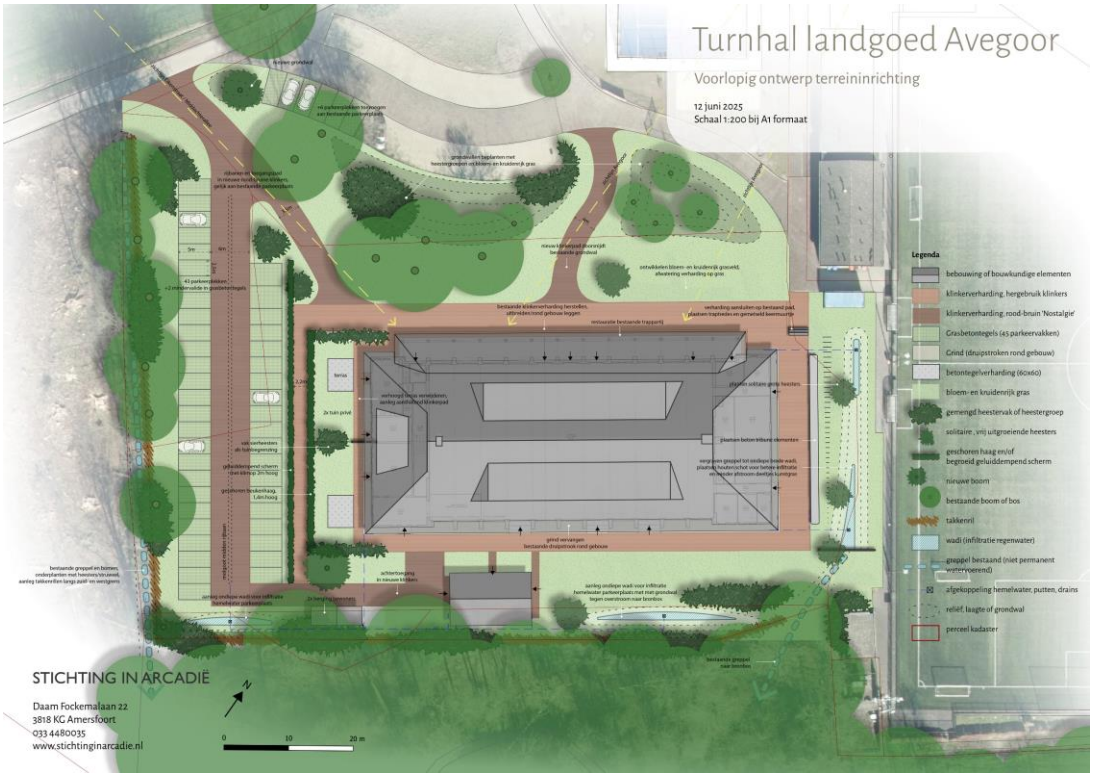
[3] *Kantoren en een bezoekerscentrum trekken zoveel verkeer dat de grens voor deze functies al bij 400 m² is gelegd.*

		Totaal	39 ,85 pp

Dat betekent dat worst-case in totaal 40 parkeerplaatsen nodig zijn. De terreininrichting met circa 48 parkeerplaatsen voorziet daar ruim in. Daar komt nog bij dat de parkeerplaatsen voor kantoren vooral overdag nodig zijn, terwijl het wonen en de culturele functies vooral in de avond parkeervraag hebben.

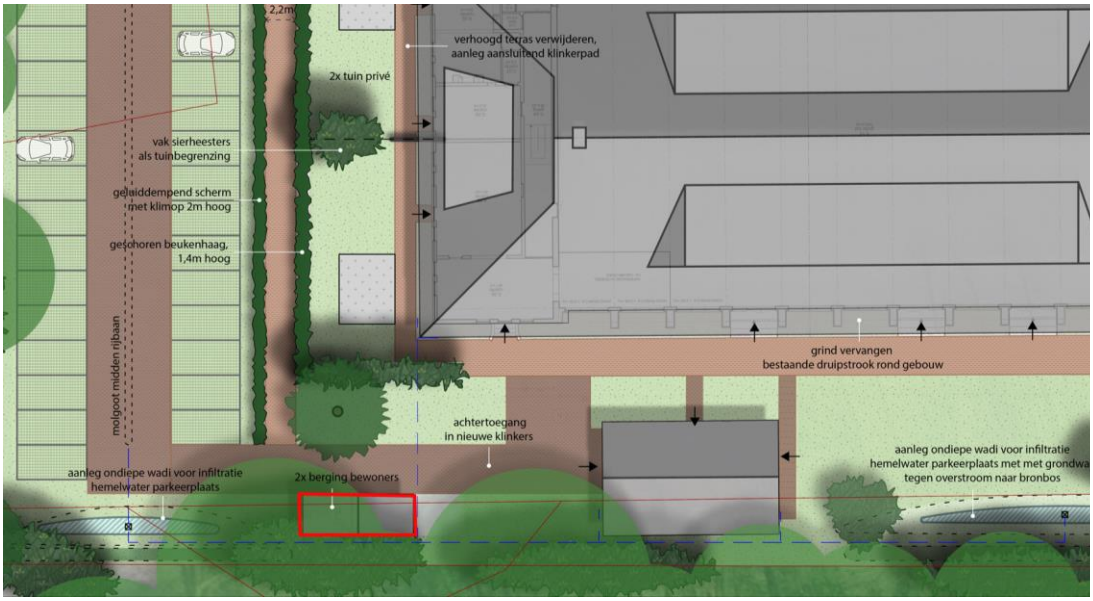
2.5.4 Herinrichting van het terrein

In figuur 16 is een voorlopig ontwerp voor de terreininrichting opgenomen. Dat ontwerp wordt in een participatief traject nog definitief gemaakt.
Het parkeren voor de vereniging EDS en de padelbaan maakt geen deel uit van deze ontwikkeling en blijft intact. De huidige inrichting van het voorterrein blijft ongewijzigd.



Figuur 16 – Inrichtingsvoorstel herontwikkeling voormalige turnhal Avegoor (bron: Stichting in Arcadië)

Ten behoeve van de herinrichting zal de kleine woning achter de hal worden gesloopt. Ten behoeve van de nieuwe woonfuncties zullen twee kleinere bergingen worden teruggebouwd, iets dichter op de bestaande berging en verder uit het zicht vanaf het voorterrein (zie de afbeelding hierna).
De bestaande schuur blijft als opslagruimte beschikbaar voor de functies in de turnhal.



Figuur 17 – Situering nieuwe bergingen in rood (bron: Stichting in Arcadië)

Verder zal gebruik worden gemaakt van de bestaande verhardingen rond het terrein. Die zijn deels van gebakken klinkers en passen goed bij het monumentale gebouw. Het voorterrein blijft groen maar zal wel worden verrijkt met bloemrijk gras. Daarbij zal de aansluiting worden gezocht met de groene inrichting van het parkeerterrein voor de voetbal. Onderzocht wordt of het hek hier kan worden verwijderd en een wandelverbinding kan worden aangelegd.
De bestaande bomen langs de westrand en de zuidrand van het terrein blijven behouden. De huidige ontsluiting langs deze westrand zal worden gebruikt om het parkeren aan weerszijden in te richten. Hier waren in het verleden ook al parkeerplaatsen aanwezig (zie de foto hierna).

Figuur 18 – Foto uit Redengevende omschrijving Turnhal d.d. 21 december 1999

Om de woningen af te schermen van het geluid van dichtslaande autoportieren zal langs de parkeerplaats een geluidscherm worden opgericht met een hoogte van 2 meter. Daarvoor zullen geluidsabsorberende kokosschermen worden gebruikt waar groen tegen aan kan groeien. De tuinen bij de woningen worden met hagen afgeschermd om de privacy van de bewoners te waarborgen, ook in het geval er een bezoekersintensieve functie in de hal zit. De hagen zijn goed voor vogels, kleine zoogdieren en insecten.

De voorzijde van het terrein is alleen voor het laad- en losverkeer toegankelijk. Deze ontsluiting loopt gebogen als verwijzing naar het padenstelsel op een landgoed en sluit aan bij de inrichting van het parkeerterrein van de voetbal. Het groen langs de randen van het terrein wordt ingezaaid met bloemrijk gras, goed voor vlinders en insecten.

Figuur 19 – Gebogen verloop van de ontsluiting voorzijde (bron: Stichting in Arcadië)

<u>Effect beoogde terreininrichting op de bomen</u>
Binnen en nabij het plangebied zijn diverse bomen aanwezig. Om inzicht te bieden wat de invloed is en kan zijn van de beoogde terreininrichting op de bestaande bomen, zijn de bomen door een boomonderzoeker bezocht. De bevindingen zijn in een rapportage[4] verwoord en is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.
Het betreft geen volledige Bomeneffect analyse (BEA), maar geeft wel een goed beeld van de kansen en bedreigingen voor de bestaande bomen in relatie tot de beoogde terreininrichting.

Geconstateerd is dat de plannen die nu voorliggen geen of slechts een beperkte invloed hebben op de aanwezige bomen. Alleen de Californische cipres ten oosten van de turnhal wordt direct door de plannen beïnvloed. Deze boom kan met de

[4] *Foreest Groen Consult BV, 'Beoordeling bomen en boomgroepen Locatie Turnhal landgoed Avegoor Ellecom', 27 februari 2025*

huidige plannen niet blijven staan. Op de plaats van deze boom is een wadi voorzien.
De overige bomen (drie solitaire beuken nabij de hoofdingang, een solitaire boswilg in het gazontussen de turnhal en de parkeerplaats, een rij met ca 16 bomen - voornamelijk beuk- aan de westrand en de rand van het bronbos in het zuiden) zullen geen dusdanige nadelen ondervinden dat de resterende levensverwachting wordt verlaagd. Bij de definitieve terreininrichting en voorafgaande aan het technische ontwerp wordt geadviseerd om een volledige BEA te laten uitvoeren. De aanwijzingen vanuit de BEA moeten dan worden opgevolgd.
Dit is echter een uitvoeringsaspect wat niet in de weg staat aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.6 AFWEGINGEN

Reeds vele jaren wordt getracht een nieuwe passende invulling te vinden voor de voormalige turnhal. Tot nu toe zonder resultaat. Initiatiefnemer BOEi is gespecialiseerd in de herontwikkeling van cultureel erfgoed en een duurzame lange termijn exploitatie.
Op basis van jarenlange ervaring met het herbestemmen van cultureel erfgoed weet BOEi dat een bestemming nodig is met brede gebruiksmogelijkheden. Dat wordt ook bevestigd door het al jaren uitblijven van succes bij het vinden van een nieuwe gebruiker voor de turnhal.
Tegelijkertijd vergt dit een bestemmingsregeling die recht doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van deze bijzondere locatie op het landgoed Avegoor en die beperkingen stelt vanwege de kwetsbare natuur van de nabijgelegen Veluwe.

In de regels van het bestemmingsplan hebben we daarvoor een bestemming ‘Buitenplaats’ toegekend. Dezelfde bestemming als het oorspronkelijke landhuis met omliggende parktuin nu ook heeft. Daarmee wordt weer inhoud gegeven aan de samenhang tussen het landhuis en één van de bijgebouwen op het landgoed.

In de bestemming ‘Buitenplaats’ is bovendien nadrukkelijk geregeld dat deze bestemd is voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het Landgoed Avegoor die bestaan uit:

- de samenhang tussen het landhuis en de bijgebouwen,
- de historische tuin- en parkaanleg met aanwezige hoogteverschillen, bossen en lanen, landschapselementen en padenstelsel.

Dat kan worden getoetst door een vergunningplicht voor aanlegwerkzaamheden zoals het afgraven of verharden van het terrein. Bovendien is voor de herinrichting van het terrein een inrichtingsplan opgesteld dat als bijlage deel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan.

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. Ook de eisen vanuit de provinciale Groene Ontwikkelingszone zijn zo goed mogelijk ingevuld. In dat kader zijn de mogelijkheden echter beperkt. Het is maar een klein terrein en wordt bovendien niet ingericht als nieuwe natuur maar als nieuwe buitenplaats. Aan cultuurhistorie is hier dan ook meer gewicht toegekend. Dat neemt niet weg dat versterkingen waar mogelijk zijn aangebracht. Zie hierover paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is het bestemmingsplan getoetst aan het geldende beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 is het bestemmingsplan getoetst aan sectorale regels op het gebied van milieu (zoals bodem en geluid) en omgeving (zoals archeologie en natuur). Uit deze toetsing komt naar voren dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het geldende beleid en dat wordt voldaan aan alle relevante geldende regels.

De nieuwe bestemmingsregeling is bovendien in vele opzichten een verbetering ten opzichte van de geldende bedrijfsbestemming (voor niet agrarische bedrijven) die nauwelijks recht doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein en de turnhal.

Al met al is het bestemmingsplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3 BELEID

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actievere Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.
In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.3.

Doorwerking naar het plangebied
In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang, evenals het 'Zorgdragen voor een woningvoorraad

die aansluit op de woonbehoeften'. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.4 Woonvisie gemeente Rheden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden.
Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Grote Rivieren;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Doorwerking naar het plangebied

Het plangebied aan de Eikenstraat in Ellecom maakt deel uit van het gebied dat bij zeer hoge waterstanden in de IJssel kan onderlopen. Daarom is de Turnhal op een verhoging gebouwd. Ondergrondse bebouwing is niet voorzien onder dit monumentale gebouw. Bij de herinrichting van het terrein dient daarmee rekening te worden gehouden.
Verder raakt het plan niet aan de nationaal ruimtelijke belangen, zoals in het Barro benoemd.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.
Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.
De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Doorwerking naar het plangebied
Wat betreft de laddertoets gaat het in dit bestemmingsplan niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Het gaat om het hergebruik van een bestaand monumentaal gebouw met een geldende bestemming voor stedelijke functies. Die geldende bestemming biedt bovendien al zulke ruime mogelijkheden voor stedelijke functies, dat de nieuwe bestemming naar aard en omvang niet zodanig is dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gesproken. Die uitleg is in overeenstemming met de lijn in de jurisprudentie op dit punt. Volgens deze jurisprudentie voorziet een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Ook wat betreft de woonfunctie is met maximaal 2 nieuwe woningen volgens de jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens het Bro.

Dat neemt niet weg dat er behoefte is aan een nieuwe invulling van de monumentale turnhal. Dat blijkt wel uit de verzoeken die de initiatiefnemer van potentiële huurders krijgt over het gebruik van het gebouw. Met dit bestemmingsplan kan die huurders ook duidelijkheid worden gegeven over het toegestane gebruik.

Ook de behoefte aan woningen is evident en blijkt uit de afgesproken woningbouwopgave voor de gemeente Rheden.
De gemeente Rheden participeert in de regio Arnhem-Nijmegen, waarin de regionale woonagenda geldt voor het gebied. De woondeal van maart 2020 bestaat uit afspraken tussen het rijk, de provincie en de regio Arnhem-Nijmegen om de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren. Daarin is onder meer afgesproken dat gemeente Rheden tot 2027 ca. 550 nieuwe woningen toevoegt aan de woningvoorraad.

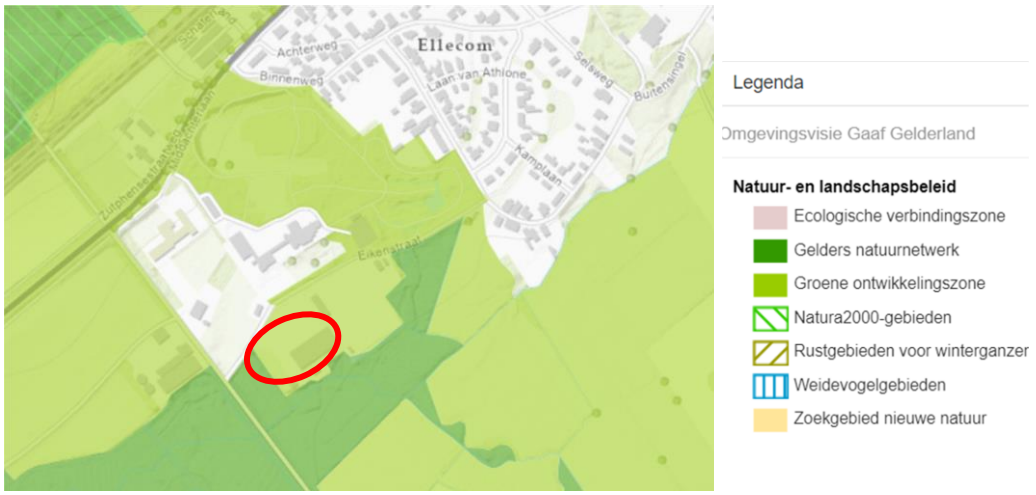
3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.
De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.
De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;

2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.
Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) maar wel in de Groene Ontwikkelingszone (GO), onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.



Figuur 20 – Omgevingsvisie en verordening, met ligging plangebied in de groene ontwikkelingszone

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die

van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.
Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen, wat onder meer geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (2023).

Zoals reeds aangegeven ligt het plangebied in de Groene Ontwikkelingszone (GO).

De Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland 2023:
Volgens de instructieregels in de Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland 2023 (art. 2.52) mag een bestemmingsplan voor een locatie in de GO alleen een nieuwe activiteit of ontwikkeling toe als:

a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
b. de samenhang niet verloren gaat.

Het bestemmingsplan bevat daartoe een versterkingsplan (artikel 2.53b) en de toelichting van het bestemmingsplan bevat daartoe een onderzoek naar de te verwachten effecten van die activiteit of ontwikkeling op de oppervlakte, samenhang en kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone (artikel 2.53a).
De uitvoering van de versterking wordt verzekerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (art. 2.53d).

Doorwerking naar het plangebied
Als onderdeel van het beoogde plan is een 'GO-Versterkingsplan'. Dit plan is als bijlage 5 bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd.
In het GO-Versterkingsplan is ingegaan op de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen, ook specifiek voor het deelgebied "Biljoen, Middachten en Hof te Dieren", aangezien het plangebied hiervan deel uitmaakt.

Het voorlopig ontwerp van de terreininrichting (zie ook figuur 16) staat aan de basis van het 'GO-Versterkingsplan'
Om de beoogde herontwikkeling van de Turnhal en de aanpak daarvan in perspectief te plaatsen is het goed om vast te stellen dat het onderhavige bestemmingsplan niet voorziet in een uitbreiding van het terrein of een uitbreiding van de gebouwen ten koste van natuur en landschap. De Turnhal is een bestaand gebouw met een bedrijfsbestemming, met een bestaand erf/terrein dat voor dat gebouw mag worden gebruikt en met een bestaande ontsluiting en parkeerplaatsen.
Aangezien het terrein en de bestaande bebouwing niet worden uitgebreid en de bestaande ontsluiting wordt gehandhaafd staat vast dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen effecten zijn op de oppervlakte en samenhang van de GO-zone. Uit de rekentool die bij deze regeling hoort, en waar blijkt dat met dit plan geen areaal verloren gaat. Van een verdere versnippering van de GO-zone is geen sprake. De samenhang gaat niet verloren.

Uit een eerste aanzet voor het effectenonderzoek[5] blijkt dat:

- De kernkwaliteiten niet worden aangetast maar volgens de ontwikkeldoelen worden versterkt, onder meer door de groene terreininrichting langs de rand van het plangebied met de aanwezige en te behouden boomrij te versterken en

[5] *Aanzet Effectenanalyse GO (oktober 2023). Dit document is volledigheidshalve als bijlage 6 bij de plantoelichting opgenomen*

stroken hoog en bloemrijk grasland te ontwikkelen. Dat zal in algemene zin bijdragen aan het ontwikkelen van ecologische verbinding, bosranden en overgangen naar cultuurgronden, kleinschalig landschap. NB de overige inrichtingstypen: lanen, poelen, plas-drasbermen, moeraszones en beken komen niet voor in het plangebied.
- Het plan doet verder geen afbreuk aan de beoogde verbindingszone Haviker Poort.

Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling per saldo effect heeft op de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen in het GO, is gebruik gemaakt van het provinciale GO-versterkingsformulier met verliesfactoren, impactfactoren en versterkingsmaatregelen. In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 7 van de plantoelichting.
Omdat de beoogde herinrichting van het terrein enkel in de aanleg van een parkeerplaats voorziet, ten koste van groen en het verwijderen van een taxushaag, moet rekening gehouden worden met in totaal 136 verliespunten (tabel 1 'Verliesfactor' van het GO-versterkingsformulier).
Volgens tabel 2 'Impactfactor' van het GO-versterkingsformulier resulteert de aanleg van deze parkeerplaatsen in 159 impactpunten die gecompenseerd moeten worden. De vereiste versterking komt daarmee uit op in totaal 295 punten.

In het voorliggende plan wordt hieraan invulling door diverse versterkingsmaatregelen te nemen;
- De aanleg van bomen (3 stuks) en vrij uitgegroeide heesters (6 stuks) in het extensief grasland.
- Aanleg van heestervakken met inheems plantsoen;
- Aanleg haag als groen geluidsscherm;
- Aanleg takkenril
- Plaatsen van nestkasten voor een uil.
- Het plaatsen van bijenhotels in het kruidenrijk grasland.

De te realiseren versterkingsmaatregelen leveren in totaal 297,5 versterkingspunten op. Daarmee wordt voldaan aan de noodzakelijke versterkingspunten (minimaal 295 nodig). Zie hiervoor tabel 3 'Versterkingsmaatregelen' van het GO versterkingsformulier.
Daar komt bij dat de geldende bestemmingsmogelijkheden worden geschrapt. Die bieden ruimte mogelijkheden voor ontwikkeling zonder enige voorwaarde voor de inrichting van het terrein.

De te treffen maatregelen die in het GO-versterkingsplan zijn benoemd, zijn verankerd in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Het GO-versterkingsplan is namelijk als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Dit zijn verplichtingen waaraan moet worden voldaan om gebruik te kunnen maken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Zie artikel 3.2.5 en 3.3.2 van de regels van het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting versterking GO).
Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid voor de Groene Ontwikkelzone.

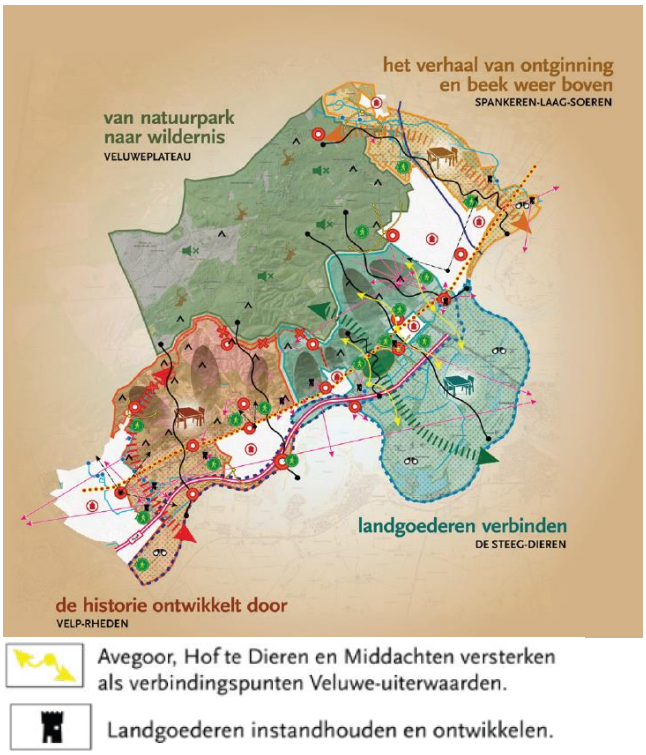
Voorbereidingsbesluit beperkingengebied stikstofemissie
Met ingang van 23 april 2025 geldt het 'Voorbereidingsbesluit beperkingengebied stikstofemissie' als onderdeel van de provinciale Omgevingsverordening. Daarmee zijn sinds 23 april nieuwe activiteiten of het uitbreiden van bestaande activiteiten verboden als ze stikstofdepositie veroorzaken binnen de aangeduide

beperkingsgebieden. Deze gebieden liggen rondom Natura 2000-gebieden en zijn maximaal 500 meter breed.
Er geldt echter wel overgangsrecht. Activiteiten waarvoor bestuurlijk al voorbereiding was gestart vóór inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit (23 april 2025), vallen niet onder dit voorbereidingsbesluit. Dit geldt dus ook voor het voorliggende bestemmingsplan, aangezien het ontwerpbestemmingsplan op 21 december 2023 ter inzage is gelegd, ruim voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie Buitengebied

De Omgevingsvisie Buitengebied is in oktober 2019 vastgesteld en omhelst het beleid voor de fysieke leefomgeving voor het buitengebied. De omgevingsvisie omvat de strategische keuzen van het beleid voor de langere termijn. Naast de omgevingsvisie blijven de bestaande structuurvisies voor de dorpen bestaan. Gemeente gaat uit van drie werkdoelen.
De omgevingsvisie wordt door de gemeente gebruikt om initiatieven te toetsen en te begeleiden, het eigen beleid wordt hiermee gecoördineerd en dient als inspiratiebron voor de inwoners, gebruikers enzovoort.



Figuur 21 – Visiekaart omgevingsvisie Buitengebied, gemeente Rheden, met rechts een uitsnede van landgoed Avegoor/Ellecom en onder relevante delen van de legenda

De instandhouding van het cultureel erfgoed vormt één van de belangrijke uitgangspunten voor de omgevingsvisie. Ook voor landgoed Avegoor staat dit centraal. Een duurzame economische ontwikkeling van de landgoederen Rhederoord, Midachten en Avegoor (uit de gebiedsvisie 2015) blijft ook in de omgevingsvisie van kracht. Verder ligt de Turnhal in het deelgebied De Steeg-Dieren. Voor dit deelgebied is het verbinden van landgoederen het motto. Er wordt

ruimte geboden aan toeristisch recreatief potentieel van de landgoederen. Het (meer) beleefbaar maken van de landgoederen, de zichtbare onderlinge samenhang tussen de landgoederen en een mix van functies vormen daarin een belangrijke basis.

Doorwerking naar het plangebied
Zie hierover paragraaf 3.4.4 van deze toelichting (Gebiedsvisie Landgoed Avegoor).

3.4.2 Structuurvisie kleine kernen

De structuurvisie kleine kernen (2016) beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op korte termijn met als doel de leefbaarheid van de dorpen en hun omgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Specifiek voor het plangebied Avegoor is daarin onder meer opgenomen:
Voor Dalstein en de voormalige turnhal aan de Eikenstraat streven wij naar een passende en structurele functie. Bij de voormalige turnhal ligt de nadruk op herstel van de bebouwing en bij Dalstein op herstel van de tuinaanleg, waarbij enige bebouwing bijvoorbeeld in de vorm van één enkele woning denkbaar is. Voor landgoed Avegoor zetten wij in op het versterken van de samenhang op het landgoed, herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het vergroten van de beleefbaarheid. De Gebiedsvisie landgoed Avegoor is daarin leidend.

Doorwerking naar het plangebied
Zie hierover paragraaf 3.4.4 van deze toelichting (Gebiedsvisie Landgoed Avegoor).

3.4.3 Gebiedsvisie landgoed Avegoor

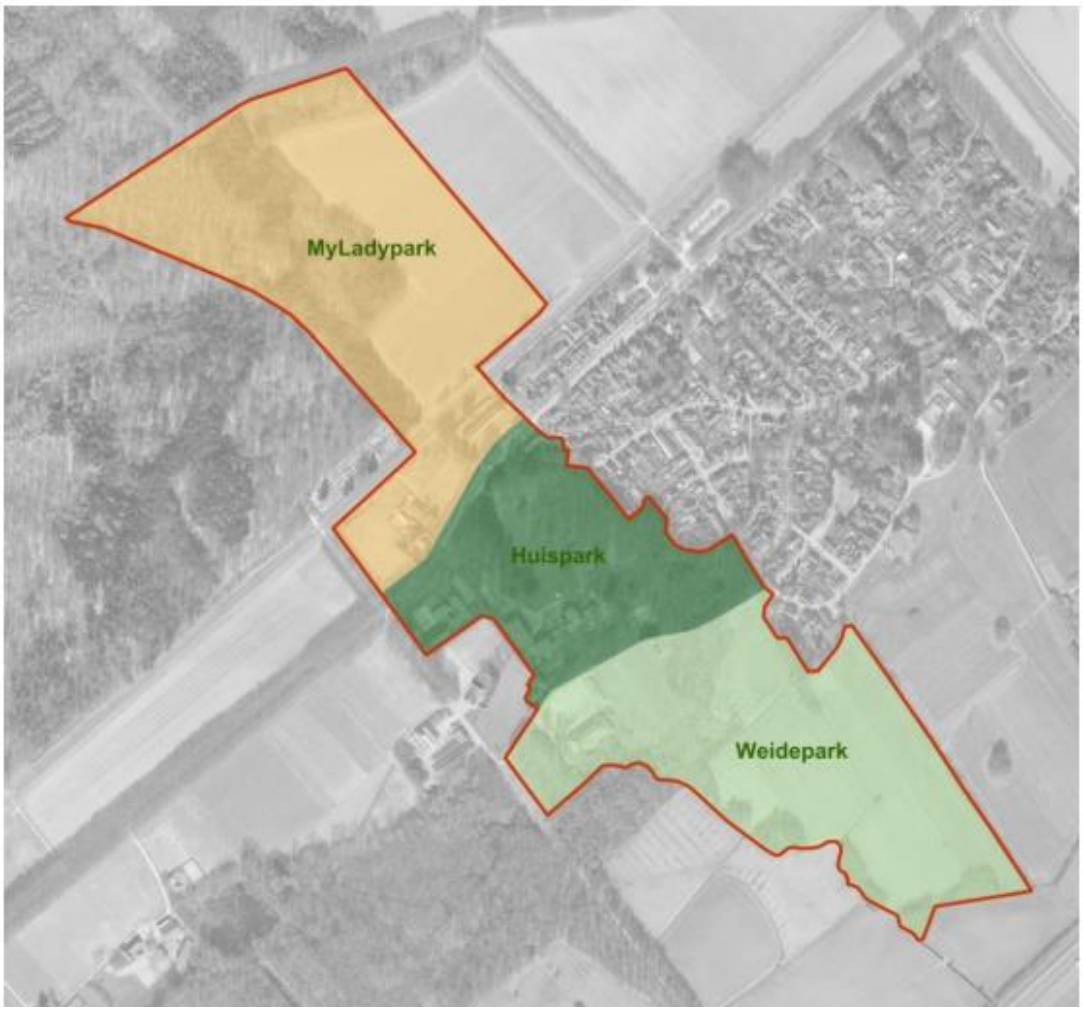
Gebiedsvisie Landgoed Avegoor:
De Gebiedsvisie Landgoed Avegoor is op 20 oktober 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Rheden en deel A van deze visie, met de toekomstvisie voor het landgoed, vormt een ruimtelijk en functioneel beoordelingskader voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven.

Figuur 22 – Visiekaart, gebiedsvisie landgoed Avegoor. Gemeente Rheden, 2015

Het parklandschap van landgoed Avegoor reikt volgens de gebiedsvisie vanaf de Veluwezoom tot in het IJsseldal. Het gradiënt van bos naar weide, van hoog naar laag, van droog naar nat. Het middengebied (gelegen tegen het dorp Ellecom) is de occupatie-zone met centraal daarin het landhuis Avegoor. Het plangebied wordt doorsneden door de spoorverbinding Arnhem-Zutphen (gelegen op een spoordijk) en door de Zutphensestraatweg, de belangrijkste verbindingsweg tussen de verschillende dorpen in de gemeente Rheden (de dorpenroute).

Uit historisch onderzoek van de provincie Gelderland[6] is gebleken dat Avegoor thuishoort in de reeks van belangrijke buitenplaatsen/landgoederen in de Veluwezoom, waartoe ook Middachten, Hof te Dieren en Rhederoord behoren. Deze buitenplaatsen kenmerken zich van oorsprong door hun adellijke bewoners, het inschakelen van landelijk bekende (landschaps)architecten en een grootschalige parkaanleg. Avegoor ligt fraai in het landschap van de Veluwezoom op de overgang van hooggelegen heide en bosgebieden met de laaggelegen polders in het IJsseldal.

De parkaanleg van landgoed Avegoor gaat verder dan het parkgedeelte rond het landhuis. Het landgoed bestaat uit drie samenhangende parklandschappen, te



Figuur 23 – Driedeling gebied (Gebiedsvisie landgoed Avegoor. Gemeente Rheden, 2015)

[6] *Historisch onderzoek en waardestelling Landgoed Avegoor te Ellecom, Stichting in Arcadië, 21 januari 2014.*

weten het centraal gelegen Huispark, het ten zuiden in de uiterwaarden gelegen Weidepark en het tegen de Veluwe gelegen MyLadypark.

De ruimtelijke samenhang hiertussen is ondanks de aanwezigheid van diverse oorspronkelijke elementen van het landgoedpark grotendeels verdwenen. Deze ruimtelijke samenhang was met name gelegen in zichtlijnen vanaf het hoofdhuis richting het Weidepark en het MyLadypark, een samenstel van paden en een verbindende landschappelijke aanleg van vijvers en groenelementen

Landgoed Avegoor was tot 1917 een eenheid. Vanaf 1917 is het historisch gegroeide eigendom door verkopen steeds verder verbrokkeld. Na de verkoop van het ten noorden van de Zutphensestraatweg gelegen grondbezit aan Landgoed Middachten, raakte het MyLadypark buiten beeld. In 1924 volgde de verkoop, eveneens aan Landgoed Middachten, van het grondbezit ten zuiden van de Zutphensestraatweg. Middachten verkocht het Huispark en landhuis in hetzelfde jaar door aan de gemeente Rheden. Het Weidepark behield Middachten echter zelf en werd als landbouw- en weidegrond in gebruik genomen. Pas door de ingrepen tijdens W.O. II en de aanleg van het voetbalveld en trainingsveld van de EDS in 1953 raakte het Weidepark letterlijk buiten beeld als parkonderdeel.

Het gebruik van Avegoor gedurende de W.O.II als SS-Schule wordt gezien als een zwarte periode in de historie. Uit deze periode zijn opvallend veel elementen bewaard gebleven (SS-kazerne, turnhal, restanten van de atletiekbaan, hekwerken rondom het park, SS-gevangenis, schietbaan op de MyLadyberg). Deze periode heeft een grote ruimtelijke impact gehad op het landgoed en vormt een belangrijk onderdeel van onze nationale en internationale geschiedenis. Ook in immateriële zin is Avegoor een belangrijke plek ter herinnering aan de periode waarin Joodse dwangarbeiders op Avegoor onder erbarmelijke omstandigheden moesten werken. Het is van belang deze geschiedkundige belangrijke periode een zichtbare plek te geven.
De gevoeligheid van deze periode vraagt daarbij om een subtiele benadering tussen enerzijds de zichtbaarheid en behoud van elementen van deze periode en anderzijds het imago van een landgoed waarin het op velerlei vlakken goed toeven is.

Ontwikkeling en kansen
Ruimte voor de ontwikkeling van functies is een voorwaarde voor een vitaal en ondernemend landgoed. De reikwijdte van deze ruimte voor ontwikkeling is gelegen in de draagkracht van de verschillende functies om deze dynamiek te kunnen opvangen zonder in de functionaliteit en kernwaarde te worden aangetast. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat bij een toename van bezoekers en activiteiten het ecologisch functioneren van bepaalde gebieden niet in het geding mag komen en dat het parkeren van bezoekers geen afbreuk moet doen aan de landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde. Ook het landgoed als leefbare woonomgeving is hierbij aandachtspunt. Ontwikkelingen zullen afgestemd moeten worden op de verschillende aanwezige waarden waarbij de exacte ruimte voor een ontwikkeling per geval onderzocht zal moet worden. Een aantal algemene uitgangspunten vooraf zijn hierbij wel van belang. Zo zullen nieuwe functies een functionele meerwaarde moeten hebben voor het landgoed. Wijzigingen in bestaande functies en/of nieuwe functies mogen geen belemmering of substantiële aantasting vormen voor andere nabijgelegen functies (zoals aantasting natuurwaarden). De ruimtelijke uitstraling van nieuwe functies of uitbreidingen van bestaande functies dienen te passen of passend te maken te zijn binnen de historisch landschappelijke context van het landgoed.

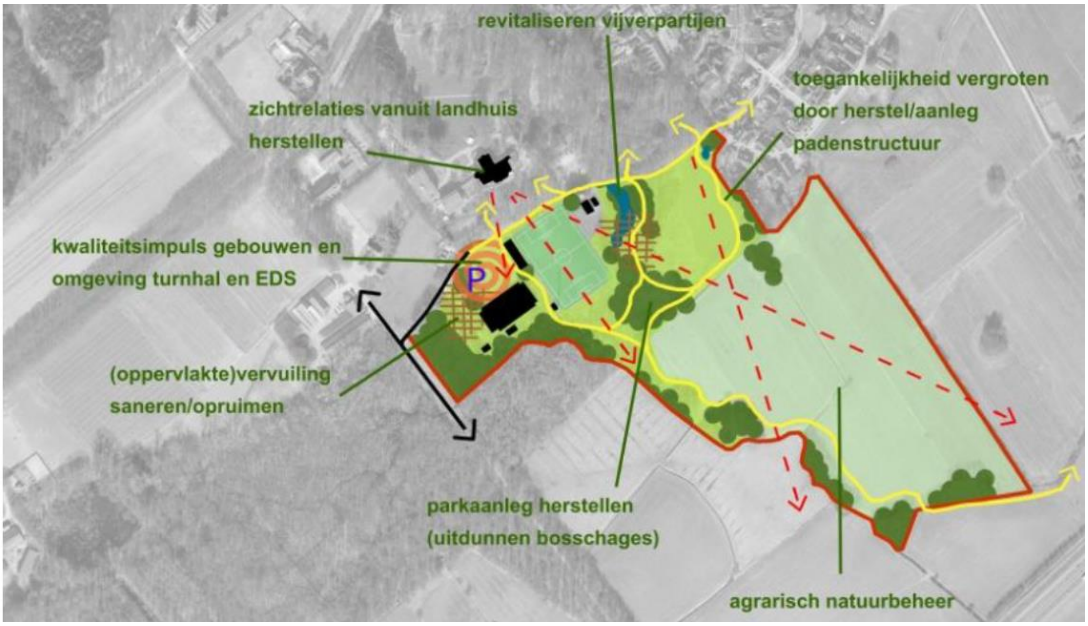
Voor wat betreft de kwalitatieve uitstraling van het landgoed liggen er kansen bij onder meer de verbetering van de uitstraling van de voormalige monumentale turnhal. De uiteindelijke structurele borging van het behoud van de turnhal zit hem echter in een structurele functie waarmee een economische drager wordt bereikt.

De samenhang op het landgoed kan versterkt worden door functies in ruimtelijke, beheermatige, functionele en/of economische zin te verbinden. Een mogelijke verbinding in het hart van het landgoed tussen Hotel Avegoor, sportclub EDS en de voormalige turnhal is wellicht een kans die bijdraagt aan de versterking van de functionele en economische verbinding. Een nieuwe structurele functie voor de voormalige turnhal borgt tevens een economische drager voor het voortbestaan van het monumentale gebouw en kan een mogelijk kwaliteitsslag betekenen voor het omliggende terrein.

De toegankelijkheid tot het landgoed en de recreatieve verbinding met het dorp Ellecom is beperkt en daarmee is de maatschappelijke betekenis van het landgoed voor het dorp beperkt.

In de gebiedsvisie staat het volgende over de herontwikkeling van de voormalige turnhal: De voormalige turnhal aan de Eikenstraat 5 is een karakteristiek en monumentaal gebouw waar al enige jaren geen functioneel gebruik meer plaatsvindt met uitzondering van het woongedeelte. Al jaren wordt gepoogd een nieuwe structurele invulling aan het gebouw te geven, maar tot op heden is dat nog niet gelukt. Het gebouw kent een zodanig achterstallig onderhoud dat het behoud van het gebouw onder druk is komen te staan. Het is een uitdaging een geschikte functie te vinden voor het gebouw.

Maatregelenplan in de gebiedsvisie:
De Turnhal is onderdeel van het deelgebied Weidepark. Op de kaart in de gebiedsvisie zijn voor de Turnhal de volgende maatregelen opgenomen:
- Zichtrelatie vanuit het landhuis op de turnhal herstellen.
- Kwaliteitsimpuls gebouwen en omgeving turnhal.
- Oppervlakte vervuiling saneren/opruimen.
- Parkeren met kwaliteitsimpuls.



Figuur 24 – Deelgebied Weidepark (Gebiedsvisie landgoed Avegoor. Gemeente Rheden, 2015)

Specifiek gericht op de turnhal gaat de gebiedsvisie uit van navolgende.
De voormalige turnhal heeft momenteel geen functie. Gelet op de uitstraling en schaal van het pand zijn verschillende nieuwe functies denkbaar. Vanuit de directe ligging van de turnhal aan het sportcomplex van EDS en de ruimtelijke uitstraling hiervan, betreffen deze nieuwe functies in eerste instantie bedrijfsmatige functies. Het heeft voor een nieuwe toekomstige functie de voorkeur dat deze een meerwaarde vormt voor het toeristische en/of recreatieve aspect van het landgoed. De woonfunctie wordt daarbij niet uitgesloten.

In de gebiedsvisie is indertijd ook uitgegaan van parkeren vóór de sporthal ten behoeve van EDS.

<u>Maatregelen verbetering van het gebouwenensemble:</u>
Visie: Belangrijk en beeldbepalend in het gebouwenensemble van Avegoor zijn verder de bouwwerken uit de periode rond de Tweede Wereldoorlog en haar nasleep. Het is belangrijke dat de uitstraling en gebruik van deze bouwwerken wordt verbeterd en zich gaan verhouden tot het hoofdgebouw.
Maatregel:
- Herstel en herbestemming turnhal.
- Betere inpassing of in uiterst geval amoveren van de bouwwerken achter en naast de turnhal.

Maatregelen voor verbetering ontsluiting en versterking recreatieve waarde:
- Beleving van de cultuurhistorie.
- Nadere verkenning mogelijke herontwikkeling van de turnhal met een bij voorkeur toeristische-recreatieve hoofdfunctie.
- Zorgvuldig inpassen toekomstige parkeerplaatsen.

Maatregelen beter benutten ecologische potentie:
- Nader onderzoeken naar mogelijkheden opruimen/saneren vervuiling.

<u>Doorwerking naar het plangebied</u>
Volgens de gebiedsvisie kan in het geval het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' niet direct uitkomst biedt bij een beoogde ontwikkeling, onder voorwaarden worden afgeweken van de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan. Een gedegen kwalitatieve onderbouwing is dan noodzakelijk. Dat is hier gebeurd.

Met de onderhavige herbestemming is beoogd om het monumentale gebouw duurzaam in stand te houden en de monumentale waarden te kunnen restaureren en onderhouden. Daarvoor is een nieuwe invulling noodzakelijk. De monumentale hal en het waardevolle terrein op het landgoed zijn moeilijk in te vullen. Een nieuwe exploitant moet weten wat de (on)mogelijkheden zijn. Die worden in dit bestemmingsplan vastgelegd met een voorgeschreven terreininrichting en begrensde mogelijkheden voor nieuwe functies. Bij voorkeur in de toeristisch-recreatieve functies, maar die moeten wel een duurzame exploitatie kunnen dragen. Daarom zijn ook andere functies zoals kleinschalig wonen en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Zie hierover ook hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Door het gebouw te restaureren en geschikt te maken voor het nieuwe gebruik en daarbij de toegankelijkheid van het terrein te verbeteren, is de beleving van cultuurhistorie hier weer mogelijk. Het parkeren wordt landschappelijk ingepast. Niet op het voorterrein, maar aan de zijkant buiten de zichtlijn vanuit het

oorspronkelijke landhuis Avegoor. Deze zichtlijn met het landhuis wordt voor zover mogelijk weer hersteld. De kleine bijgebouwen achter de turnhal worden deels geamoveerd en deels kleiner herbouwd. Nader onderzoek naar sanering van de bodemverontreiniging is uitgezet maar loopt nog. Ter plaatse van de verontreinigingen zijn geen grondbewerkingen voorzien. De verontreiniging was niet zo ernstig dat deze bij de aanleg van de parkeerplaatsen voor de voetbal als moest worden gesaneerd.

3.4.4 Woonvisie

In de Woonvisie 2020-2026 geeft de gemeente een toekomstbeeld voor wonen en leven. De woonvisie gaat uit van zes thema's, die verder zijn uitgewerkt.

1. Leefbare wijken, waarin wordt voorgesteld in woonwijken met minder sociale woningbouw, deze categorie toe te voegen en in wijken met meer sociale bouw juist middel dure huur of koopwoningen toe te voegen.
2. Passende woningen, waarin wordt ingezet op het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen in alle prijsklassen. Het realiseren van levensloopgeschikte woningen zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.
3. Duurzame woningen, waarin het stimuleren van de verduurzaming van particuliere woningen wordt uitgewerkt.
4. Woningtekort terugbrengen, waarin de gemeente uitgaat van de toevoeging van 550 woningen tot 2027. In de Woonvisie zijn kwaliteitscriteria opgesteld voor de nieuwe woningen.
5. *Wooncoach, waarbij de gemeente een coach inzet om* de doorstroming bij ouderen te bevorderen die uit hun te grote eengezinswoningen willen verhuizen naar een beter passende woning.
6. Vernieuwende woonvormen, met onderzoek naar vernieuwende woonvormen.

Voor nieuwbouwprojecten gaat de gemeente in haar woonbeleid uit van een integrale toetsing waarin navolgende toetsingscriteria worden gehanteerd.

- Woningbouwbouwontwikkelingen moeten inspelen op de behoefte, waarbij de Regionale woningmarkt leidend is.
- Er moet aandacht zijn voor duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.
- Hergebruik vaan bestaand vastgoed.
- Herontwikkeling van rotte plekken.
- Versterken verzorgingsstructuur door bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw.
- Vroegtijdige betrokkenheid inwoners.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

<u>*Doorwerking naar het plangebied*</u>

De beoogde herontwikkeling gaat uit van 2 woningen. Dit is passend in de regionale woonagenda, waarin wordt voorzien in ca. 550 woningen tot 2017. Er is logischerwijs sprake van hergebruik van vastgoed, de verloedering van het pand wordt omgezet in een positieve ontwikkeling, waarin sprake is van een duurzame ontwikkeling en exploitatie. De woningen worden levensloopbestendig en de toevoeging zal een versterking van de kleine kern Ellecom zijn.
De voorgestane herontwikkeling vindt plaats in intensieve samenwerking en overleg met het dorp en inwoners (zie ook hoofdstuk 7 Inspraak, participatie).

3.4.5 Biodiversiteitsplan 2022-2032

In juli 2021 heeft de raad op basis van de Startnotitie Biodiversiteitsplan (Gemeente Rheden, 2021) unaniem gekozen voor een hoge ambitie op het gebied

van biodiversiteit. In dit biodiversiteitsplan is uitgewerkt hoe we aan deze hoge ambitie invulling geven.

Biodiversiteit staat overal ter wereld onder druk. Maar nergens in Europa gaat het zo slecht met de biodiversiteit als in Nederland: op dit moment is er nog maar 15 procent over van de inheemse planten- en diersoorten die we in 1900 in ons land hadden! Ter vergelijking: het Europese gemiddelde ligt op 40 procent (Compendium voor de Leefomgeving, 2021). Ook in gemeente Rheden staat de biodiversiteit onder druk.

Het ontwikkelen van een gedegen beleid voor biodiversiteit en de uitvoering daarvan is daarom belangrijk en urgent:
- Biodiversiteit vormt het fundament van ons leven;
- Biodiversiteit staat onder druk: niets doen is geen optie;
- Het beleid voor biodiversiteit wordt gekoppeld aan de omgevingswet die alle wetten voor de leefomgeving bundelt;
- Het biodiversiteitsplan is één van de bouwstenen van de Omgevingsvisie (een instrument van de Omgevingswet).
- Met de uitvoering van dit beleid sluiten we aan bij het beleid dat is opgesteld op mondiale, Europese, landelijke en provinciale schaal.

Dat doet de gemeente Rheden niet alleen. Ook de rijksoverheid, de provinciale overheid en het waterschap dragen daaraan bij.
De rijksoverheid werkt via het Programma Versterken Biodiversiteit onder andere samen met Deltaplan Biodiversiteitsherstel om de nationale doelstellingen voor biodiversiteitsherstel te halen. De provincie Gelderland werkt aan verbetering van de natuur buiten de natuurgebieden en aan een natuurinclusieve samenleving, onder meer door inzet op natuurinclusieve landbouw (Uitvoeringsprogramma Biodiversiteit). Ook stelde ze de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland op, die vraagt thema’s te verbinden zoals de energietransitie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulaire economie, bereikbaarheid e.d. We werken ook samen met de provincie aan opgaves om de biodiversiteit op de Rhedense Veluwe te vergroten. Onder andere via de Gelderse Maatregelen Stikstof 2019 – 2023 (GMS) willen we de stikstof verminderen en de natuur sterker maken. Ook organisaties zoals Waterschap Rijn en IJssel en Vallei en Veluwe hebben biodiversiteit en natuurwaarden op hun agenda staan. Waar mogelijk werken we samen met buurgemeenten. Een succesvolle aanpak voor biodiversiteit vraagt om afstemming óver de gemeentegrenzen.

Volgens de Gebiedsindeling Biodiversiteitskaarten ligt de turnhal in het gebied ‘Landgoedbos’.

Volgens het beleid moet iedere ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage leveren aan de biodiversiteit door natuurinclusief te bouwen en ontwerpen. Daarvoor wordt gewerkt aan een puntensysteem. Het idee is dat punten kunnen worden verkregen door bijvoorbeeld het inpassen van biologisch inheems plantmateriaal (biodiversiteitsparagraaf). Het aantal punten dat een plan moet scoren is afhankelijk van de investeringssom: hoe hoger dat bedrag, des te meer punten een project moet halen.
Voor het natuurinclusieve ontwerp vormen de biodiversiteitskaarten per deelgebied hierin de basis. Het gaat hierbij om bovenwettelijke maatregelen om actief een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit.

Doorwerking naar het plangebied
Dit beleid en het puntensysteem is op dit moment echter nog in voorbereiding zodat er niet aan getoetst kan worden. Dat neemt niet weg dat bij de herontwikkeling van de turnhal nadrukkelijk rekening is gehouden met biodiversiteit door natuurinclusief te restaureren en renoveren. Zo is de vogel- en vleermuisvriendelijke rieten kap (deels met pannen) met ruime dakoverstekken gerestaureerd en wordt er een zolderruimte afgetimmerd, zodat deze toegankelijk blijft/ wordt gemaakt voor kerkuil en vleermuizen. De ruimte wort optimaal ingericht voor een jaarrond verblijfsfunctie (inclusief kraamfunctie) voor vleermuizen die gebruik maken van zolderruimtes, zoals de gewone grootoorvleermuis. Het gebouw leent zich hier zeer goed voor. Verder wordt het parkeerterrein natuurinclusief ontworpen, groene parkeerplaats, nestgelegenheid wilde bijen langs de randen, toevoegen van inheemse hagen of bomen (struweelhaag), takkenrillen, minder dan 50 procent bestaat uit bestrating of betegeling.

4 HAALBAARHEID

4.1 INLEIDING

Wanneer een bestemmingsplan wordt opgesteld, moet het plan ook binnen de planperiode uitvoerbaar zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, aan beleid van andere overheden en aan de uitkomsten van onderzoeken. In dit hoofdstuk worden de (nieuwe) mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan bevat, daaraan getoetst. Daarbij wordt opgemerkt dat toetsing aan Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid reeds in het vorige hoofdstuk aan bod is gekomen.

4.2 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

4.2.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.2.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe functies mogelijk gemaakt in een bestaand gebouw op een perceel buiten het stedelijk gebied van de kern Ellecom.

In dit bestemmingsplan gaat het om maximaal 2 woningen, ca. 400 m2 kantoorruimte en 500 m2 expositie en evenementen. Het totale bruto vloeroppervlak van de voormalige turnhal bedraagt ca. 1950 m2. De turnhal is ca.1.050 m2 en het bruto vloeroppervlak (bvo) van de kopse functies in twee lagen ca. 900 m2.
Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'[7]. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 GELUID

4.3.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het projectgebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Het plangebied valt ook binnen de invloedsfeer van de aanliggende sportvelden van EDS. Geluidonderzoek moet aantonen in hoeverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

In het kader van dit bestemmingsplan is wegverkeerslawaai en de invloed van de sportvelden van belang.
Er liggen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorlijnen op meer (dan 600 meter afstand) en gezoneerde bedrijventerreinen.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

<u>Geluidzones</u>
In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

<u>Grenswaarden</u>
Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe

[7] *mRO b.v., 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Turnhal Eikenstraat 5, Ellecom, november 2023.*

woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

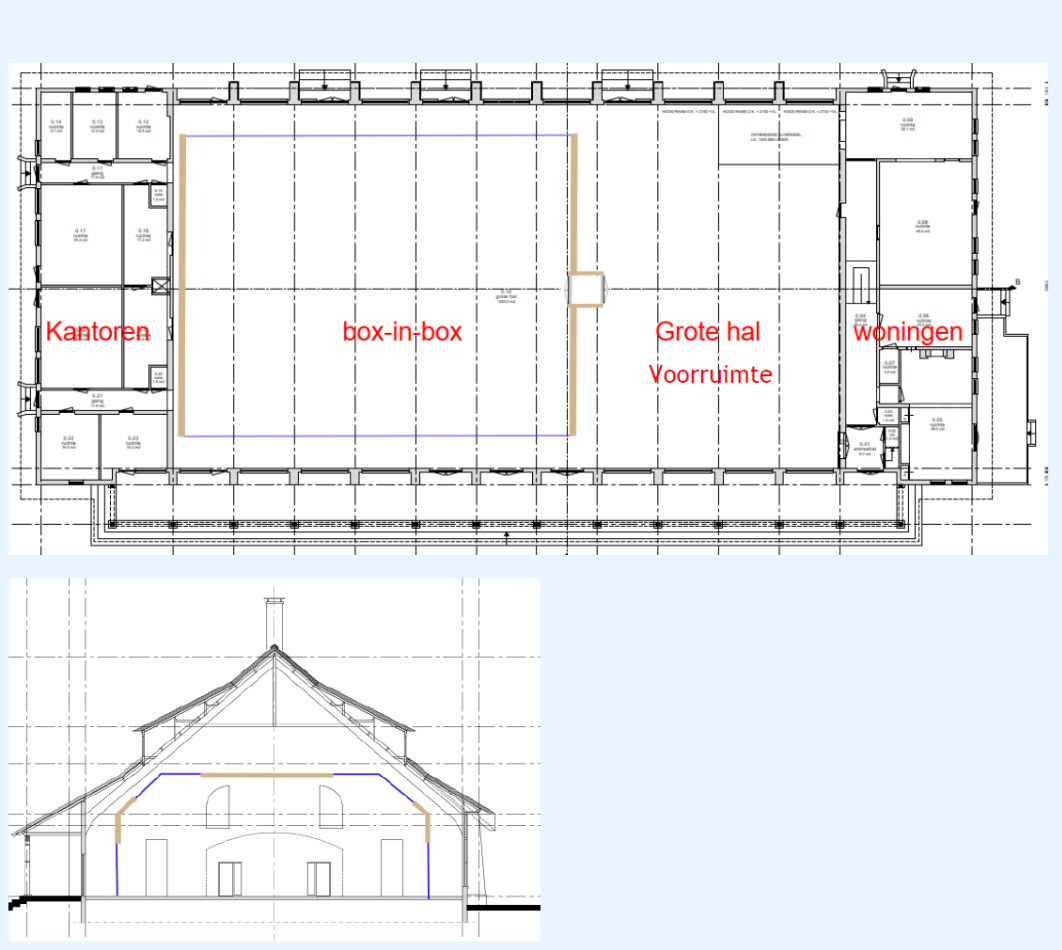
Doorwerking wegverkeerslawaai naar het plangebied
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk te maken. Binnen de turnhal wordt voorzien in 2 woningen. Het plangebied ligt op ruim 290 meter van de Middachterallee, waar ter plaatse van het plangebied een 50 km/uur regiem geldt, en valt daarmee buiten de geluidszone van de weg.
Het plangebied daarentegen ligt op ca. 640 van de zuidelijk gelegen rijksweg A-48 en valt daarmee buiten de invloedsfeer en geluidzone van deze weg.

4.3.3 Geluid in relatie tot het bestemmingsplan
In dit kader is door adviesbureau DGMR een akoestisch onderzoek uitgevoerd[8], waarin de geluidsbelastingen op de gevels van de beoogde nieuwe woningen zijn berekend en gepresenteerd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Uitgangspunt zijn de functies, die ook in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt:
- ✓ twee woningen;
- ✓ cultuur en ontspanning tot een maximum van 500 m² bvo;
- ✓ kantoren tot een maximum van 400 m² bvo;
- ✓ maatschappelijke voorzieningen tot een maximum van 500 m² bvo, waarin voor een bezoekerscentrum maximaal 400 m² bvo is toegestaan;
- ✓ horeca tot een maximum van 500 m² bvo;
- ✓ kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid tot een maximum van 500 m² bvo;
- ✓ toeristische voorzieningen tot een maximum van 500 m² bvo;
- ✓ zaalverhuur tot een maximum van 500 m² bvo.

Geluidsbelasting door interne activiteiten in de hal
De twee woningen in de kop van het gebouw kunnen worden gerealiseerd, op voorwaarde van een isolatie in de rieten kap. Wanneer de rieten kap van de woning van een goed geluidsisolerend plafond wordt voorzien, is in de hal een geluidsniveau van circa 69 dB(A) toelaatbaar, oftewel een achtergrondmuziekje. Alleen in dat geval kan er in de voormalige turnhal diverse activiteiten worden gehouden. Zonder isolatie maatregelen zijn geen geluidactiviteiten mogelijk in de hal.
Wanneer in de voormalige turnhal wordt uitgegaan van een zogenaamde box-in box is meer geluidniveau mogelijk.

[8] *DGMR, Akoestisch onderzoek herbestemming voormalige turnhalherbestemming voormalige turnhal. Rapportnummer M.2023.0753.00.R001, 17 juli 2023.*



Figuur 25 - Weergave box-in-boxprincipe.(Bron: DGMR)

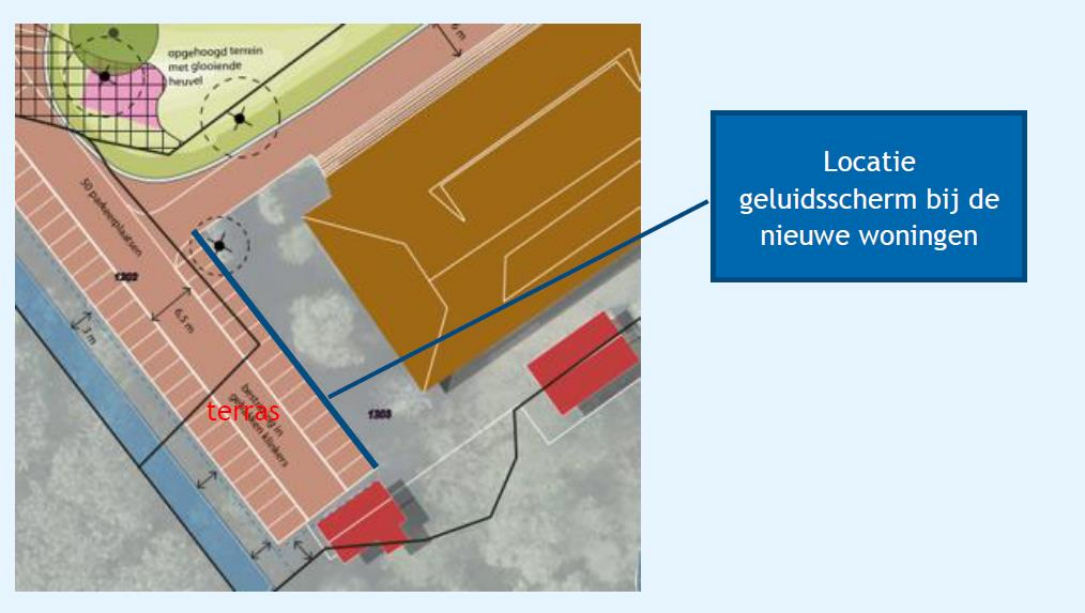
In deze box-in-box is dan een binnenniveau van circa 94 dB(A) toelaatbaar en als geen popspectrum maar een dance-spectrum wordt gedraaid is ongeveer 91 dB(A) toelaatbaar.
Het toelaatbare geluidsniveau in de voorruimte/resterende deel van de hal is ongeveer 64 dB(A). Mogelijk kan het geluidsniveau in de voorruimte nog iets worden verhoogd met het aanbrengen van een geluidsisolerende (en ook benodigde thermisch isolerende) voorzetconstructie, eventueel met daarop een geluidsabsorberend pakket.

In bijgaande Tabel 1 zijn de berekende geluidsbelastingen weergegeven, uitgaande van isolatie van de kap van de geplande woningen en het box- in box principe.

Omschrijving variant	Vanwege overdracht naar belendende woningen	Vanwege overdracht naar woning op 70 m afstand
A. Huidig	33	69
B. Kap woning geluidsisolerend	75	69
C. Als B + box-in-box	94 (in box-in-box) 64 (in voorruimte)	94 (in box-in-box) 64 (in voorruimte)

Tabel 1 - Toelaatbare geluidsbelastingen in de hal, naar belendende woningen en de woning op 70 meter afstand (Eikenstraat 1a). Bron: DGMR

Geluidsbelasting door parkeren
Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau Larlt door parkerende auto's voldoet bij de nieuwe en bestaande woningen aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. Zonder maatregelen zorgen de piekgeluiden door dichtslaande deuren bij de nieuwe woningen voor een te hoge geluidsbelasting in de avond- en nachtperiode. Met een laag scherm (2 meter) kan de overschrijding in de avondperiode worden opgeheven. Voor de nachtperiode zou een scherm van minimaal 3 meter nodig zijn, zie de figuur hierna.



Figuur 26 – Locatie 3 meter hoog scherm voor inpandige woningen i.v.m. geluid parkeren (Bron: DGMR)

Een dergelijk groot scherm is echter niet wenselijk. Een optie is om met maatwerkvoorschriften hogere piekgeluiden voor de nachtperiode toe te staan. Dit kan alleen onder voorwaarde dat de toelaatbare binnenniveaus niet worden overschreden. In de geluidseisen van het Activiteitenbesluit is te zien dat normaliter de binnenniveaus niet worden overschreden als de geluidwering van de gevel 15 dB bedraagt. Omdat de woningen nog volledig gerenoveerd moeten worden kan met toepassing van gebalanceerde ventilatie een geluidwering van circa 25 dB worden verkregen. Met iets zwaarder glas wordt dit nog beter. Het binnenniveau is dan dus met een ruime marge van minimaal 5 dB gewaarborgd.

Sportvelden en padelbaan
De twee inpandige woningen zijn aan de westzijde van de voormalige turnhal gesitueerd. De sportvelden en de padelbaan moeten in de bestaande situatie al rekening houden met de bestaande woning Eikenstraat 1a, die dichterbij is gesitueerd. Vanuit de huidige situatie bezien zouden de voetbalvelden en de padelbaan al moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit. Eventuele maatregelen die nodig zijn om overlast bij de bestaande woningen te voorkomen zullen ook het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen in de turnhal ten goede komen.

In het voornoemde akoestisch onderzoek van DGMR is de worstcase situatie berekend, uitgaande van een volledige benutting van de padelbaan in de dag en avondperiode.

In dat geval wordt voldaan aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode en wordt deze met 4 dB overschreden in de avondperiode.
Een oplossing is een beperking van het gebruik van de padelbaan dan wel een dove gevel aan de noordzijde van de inpandige woning.

Conclusie geluid
Voor de toekomstige herontwikkeling van de voormalige turnhal is isolatie van de kap, met name voor de inpandige woningen nodig.
Tevens moet, wanneer sprake is van geluidactiviteiten in de voormalige hal, worden uitgegaan van een box-in-box principe. Dit wordt geborgd via het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Verder zijn in verband met het parkeren (dichtslaande autodeuren in de avond- en nachtperiode) een geluidscherm nodig met een hoogte van 2 meter, en voor de nachtperiode ook maatwerkvoorschriften. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 konden maatwerkvoorschriften worden voorgeschreven krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer. Onder de werking van de Omgevingswet kunnen deze maatwerkvoorschriften worden voorgeschreven krachtens het Omgevingsplan gemeente Rheden (op 11 juni 2025 artikel 7.5 van het omgevingsplan), onder de voorwaarwaarde dat de toelaatbare binnen niveaus volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving niet worden overschreden. Om dit laatste te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Een dove gevel vanwege het geluid van de padelbaan in de avonduren is vanwege de monumentale status van het gebouw niet wenselijk. Dat is ook niet nodig omdat het gebruik van de padelbaan in de avonduren al wordt beperkt door de bestaande woning Eikenstraat 1A te Ellecom. Bij het gebruik van de padelbaan zal immers rekening moeten worden gehouden met deze bestaande woning op kortere afstand.

4.3.4 Geluid in relatie tot het plangebied
Op basis van het geluidonderzoek zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen ter bescherming van de woonfuncties in de westzijde van het gebouw. Daartoe is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die als volgt luidt:

3.2.4 Voorwaardelijke verplichtingen geluid

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan alleen worden verleend als:

a. *Ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een bouwhoogte van tenminste 2 meter wordt gerealiseerd en een gewicht van minimaal 10 kg/m²;*
b. *en, maatwerkvoorschriften krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer worden opgelegd om te verzekeren dat de binnenwaarde in de woning in overeenstemming is met het Activiteitenbesluit milieubeheer.*

Met deze voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan hoeft de geluidsituatie de herontwikkeling van de sporthal op voorhand niet in de weg te staan. Wel zullen in het vervolgtraject nadere onderzoeken, afgestemd op de definitieve invulling, moeten worden uitgevoerd en zal ook de definitieve geluidsisolatie kunnen worden bepaald.
Dit kan in het kader van het Activiteitenbesluit, parallel aan dit bestemmingsplan nader worden uitgewerkt.

4.4 BODEM

4.4.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

4.4.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied en directe omgeving zijn in de loop der tijd diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Mede naar aanleiding van die resultaten heeft er in 1996 een grondsanering plaatsgevonden. Nadien zijn er nogmaals verscheidene bodemonderzoeken uitgevoerd.

Specifiek voor de beoogde planontwikkeling in dit bestemmingsplan is ook een bodemonderzoek uitgevoerd[9]. In dit onderzoek, dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd, is ingegaan op de lange voorgeschiedenis met bodemonderzoeken en saneringen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor het projectgebied worden hierna weergegeven.

Resultaten verkennend, actualiserend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek (2025)

<u>Grond en grondwater</u>

Verificatie grondsanering koper, lood en zink 1996

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat de grondsanering in 1996 niet (goed) is uitgevoerd, omdat op een groot deel van de 'gesaneerde' locatie sprake is van overschrijdingen van de interventiewaarde voor koper en/of lood.

De interventiewaarde-overschrijdingen in de grond zijn gedeeltelijk analytisch horizontaal afgeperkt. Uitgegaan wordt van een horizontale oppervlakte van circa 500 m2. De verontreiniging is niet overal verticaal afgeperkt en bevindt zich op sommige locaties tot ten minste 1 m-mv.

Actualisatie sterke verontreiniging koper en lood 2019

Tijdens het onderzoek in 2019 zijn sterk verhoogde gehalten koper en lood aangetoond. Deze zijn nu niet opnieuw aangetoond.

Verificatie matig tot sterke verontreiniging koper en lood 2020

De eerder matig tot sterk verhoogde gehalten koper en lood zijn niet opnieuw aangetoond. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat niet altijd precies dezelfde lagen zijn onderzocht, in verband met verschillen in bodemopbouw (aanwezigheid puingranulaat) of staking van de boringen. Tevens is één boring komen te vervallen in verband met de aanwezigheid van meggranulaat.

---

[9] *Greenhouse Advies, 'Verkennend, actualiserend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Eikenstraat 5 te Ellecom' (kenmerk: P06089), 25 juli 2025*

Overig terrein
Uit de analyseresultaten bleek aanvankelijk dat in het grondmengmonster MM2 sprake was van een overschrijding voor koper en lood. Maar na uitsplitsing is voor beide parameters niet opnieuw sprake van een overschrijding van de index-waarde ≥ 0,5.
De onderzochte grond ter plaatse voldoet indicatief volgens het besluit bodemkwaliteit veelal aan de klasse landbouw/natuur en plaatselijk aan de klasse industrie.

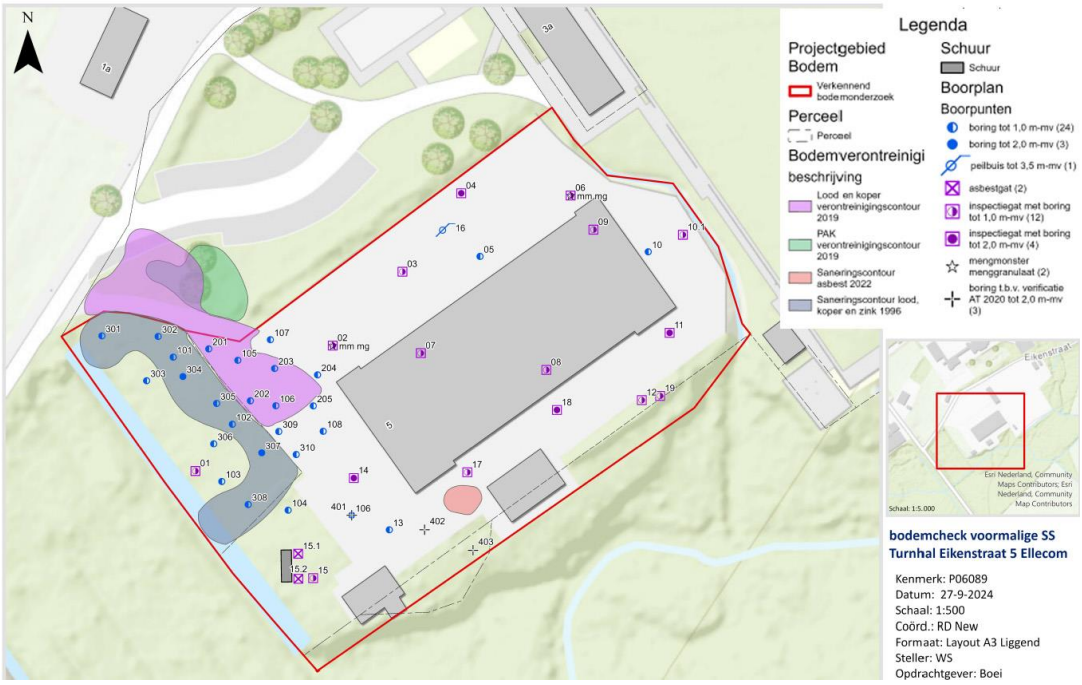
Gehele locatie
In het grondwater zijn geen overschrijdingen aangetoond van de index-waarde ≥ 0,5 en de signaleringsparameters. Uit de analyseresultaten blijkt dat de onderzochte grond op basis van het geactualiseerde handelingskader voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse wonen of industrie op basis van de aangetoonde gehalten PFAS.

<u>Asbest</u>
Overig terrein
Hoewel één plaatje asbestverdacht materiaal is aangetroffen (in gat 12), welke ook daadwerkelijk asbest bevat, is aanvullend onderzoek naar het aangetroffen asbest niet noodzakelijk. Dit omdat de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg.ds asbest) niet wordt overschreden.

Druppelzone
In het grondmonster ter plaatse van de druppelzone is geen asbest aangetoond. Geconcludeerd wordt dat op basis van de analyseresultaten de locatie 'druppelzone' als niet verdacht op asbest wordt beschouwd.

<u>Niet-vormgegeven bouwstof</u>
Uit de indicatieve bouwstofanalyse blijkt dat de onderzochte materiaalmonsters indicatief voldoen aan de eisen voor niet-vormgegeven bouwstof, zoals opgenomen in het besluit bodemkwaliteit.

<u>Advies</u>
Ter plaatse van de locatie 'Verificatie grondsanering koper, lood en zink 1996' zijn sterk verhoogde gehalten lood en/of zink aangetoond (zie ook bijgaande figuur). Hieruit is geconcludeerd dat de sanering niet (goed) is uitgevoerd destijds. De verontreiniging is grotendeels op basis van analyses en/of aanwezigheid van menggranulaat in beeld gebracht. Tijdens de volgende fase van het project dient rekening te worden gehouden met de verontreiniging op de locatie.
Ook wordt geadviseerd om, in overleg met de gemeente, daar waar noodzakelijk aanvullend onderzoek uit te voeren om een beter beeld van de situatie te krijgen. Verder dient bij de herinrichting/gebruik van het perceel rekening gehouden te worden met het als verhardingslaag gedefinieerde materiaal (puinhoudende grond en volledig puin).
Bij eventuele sanerende maatregelen kan rekening gehouden worden met de opmerkingen van de gemeente Rheden.



Figuur 27 – Overzichtstekening veldwerkzaamheden met locatie bodemverontreiniging (Bron: Verkennend, actualiserend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Eikenstraat 5 te Ellecom')

<u>Algemene opmerkingen</u>
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie, de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) in acht genomen moeten worden.

Conclusie
Op basis van het recent uitgevoerde bodem- en asbestonderzoek zijn enkele verontreinigingen geconstateerd. De geconstateerde bodemverontreiniging is echter geen acuut gevaar voor de volksgezondheid. Wel zal in overleg met de gemeente gekeken worden welke vorm van sanering zal worden toegepast. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld.
Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd. Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de sanering.
De aard en relatief beperkte omvang van de mogelijke saneringsmaatregelen, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.5.1 Beleid en regelgeving
Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals

bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een 'gemengd gebied' wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In bijgaande Tabel 2 worden de verschillende richtafstanden in beeld gebracht.

Milieucategorie	**Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied**	**Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 2 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

<u>Functiemenging</u>
De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt

nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 2 woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. Ook wordt de mogelijkheid geboden voor commerciële ruimten op de begane grond van de voormalige turnhal. In de directe omgeving van de turnhal zijn al diverse functies aanwezig, waaronder wonen, sport en horeca en agrarische bedrijvigheid.
Voor de beoordeling van het aspect milieuzonering wordt hier dan ook uit gegaan van een gemengd gebied, waarin uit wordt uitgegaan van functiemenging.

<u>Invloed omgeving op plangebied</u>
Omdat er 2 nieuwe woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient beoordeeld te worden of de beoogde bestemmingssystematiek belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Ten oosten van de turnhal is een voetbalveld aanwezig en ten noordwesten is een padelbaan aanwezig. Naar het geluid van deze functie is onderzoek gedaan. Zie daarover paragraaf 4.3.3 van deze toelichting. Door de situering van de woningen aan de westzijde (kopse kant) van de turnhal is geen sprake van lichthinder vanwege deze functies.

Direct zuidelijk van de voormalige sporthal voorziet de gemeente in de (her)vestiging van een agrarisch melkveehouderijbedrijf. De afstand tot deze ontwikkeling bedraagt ca. 250 meter.
De benodigde minimale afstand van een veehouderijbedrijf tot een woning in het buitengebied bedraagt conform artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij 50 m. Binnen de bebouwde kom is dit 100 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

De bestaande horecagelegenheid (hotel Fletcher) in het hoofdgebouw van het landgoed, noordoostelijk van de turnhal, ligt op ca. 115 meter. Horeca valt onder "logies-, maaltijden- en drankverstrekking" in categorie A en B in de functiemengingslijst van het VNG. Deze functies zijn in het algemeen direct naast gevoelige functies, zoals wonen, mogelijk.

Volgens de bedrijvenlijst valt de categorie "logies-, maaltijden- en drankverstrekking" in de categorieën 1 t/m 3.1. Laatste is overigens alleen van toepassing op kampeerterreinen / vakantiecentra e.d. (met keuken). Hiervoor geldt een richtafstand tot gevoelige functies van 50 m. In de andere gevallen is de richtafstand 10-30 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.
Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.6 WATER

4.6.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.
In de gemeente Rheden het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

<u>Europa</u>
- Kaderrichtlijn water (KRW).

<u>Nationaal</u>
- Waterwet.
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

<u>Provinciaal</u>
- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

- Omgevingsverordening Gelderland;

Regionaal / lokaal
- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel);

In dit kader is vooral het provinciaal en regionaal kader van belang.

Provinciale verordening
Het plangebied valt buiten het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebieden. Zuidelijk van het plangebied is het bestaande bosgebied aangemerkt als natte natuur.

Figuur 28 – Ligging plangebied t.o.v. grondwaterbeschermings- en intrekgebied. Bron: Provinciale verordening Gelderland

Waterbeheerprogramma 2022-2027
Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied
Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie
Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving
Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

4.6.2 Relatie tot het plangebied
Het plan voorziet niet in uitbreiding van bestaande bebouwing, maar beoogt een duurzame herontwikkeling van de voormalige turnhal mogelijk te maken.
Voor de beoogde herontwikkeling wordt het terrein van de Turnhal heringericht. Daardoor zal de verharding met ca. 1.060 m² toenemen, onder meer door de aanleg van parkeerplaatsen, die in halfverharding worden uitgevoerd.

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom "waterneutraal" ontwikkeld te worden. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak significant toeneemt (> 500 m^2 in het stedelijk gebied, > 1500 m^2 in het buitengebied), compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen.

In bijgaande Tabel 3 - Watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's inzichtelijk gemaakt.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja	2

Riolering en Afvalwaterketen	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m3/uur? Ligt in het plangebied een persleiding? Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Ja Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m2? Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m2? Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Ja Ja	2 1 1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? Is in het plangebied sprake van kwel? Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee	1 2
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja Ja Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Ja	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 3 - Watertoetstabel

- Thema Veiligheid: – relatie JA ;
  Overstromingsgebied van de IJssel. Bij zeer hoge IJsselstanden (bijv. 1993 en

1995) lopen de uiterwaarden onder water tot aan het plangebied. De begane-grond-vloer van turnhal is vermoedelijk om die reden hoger gebouwd dan het omliggende maaiveld.

- Thema Riolering en Afvalwaterketen: – relatie JA;
  Voorkomen dient te worden dat schoon regenwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-afvoeren). De kwaliteit van geloosd of geïnfiltreerd hemelwater moet voldoen aan bepaalde eisen. In zijn algemeenheid geldt dat er geen uitlogende materialen mogen worden toegepast die met het hemelwater in aanraking komen.
  Verder is de 'Verordening Afvoer Hemelwater en Grondwater' van toepassing. Uitgangspunt daarbij is dat schoon regenwater niet in het riool terecht komt. Hemelwater vanaf het dak en terrein niet aansluiten op de (gemeentelijke) riolering. In het plangebied moet minimaal 60 mm water worden verwerkt / waterberging worden gerealiseerd hetgeen moet worden aangetoond met een duidelijk rioleringplan en capaciteitsberekening, onderbouwd met o.a. het geohydrologische onderzoek en specificaties van de waterdoorlatende en filterende bodem in de wadi's of onder de parkeervakken. Dit hemelwater mag niet rechtstreeks naar de zuidelijk gelegen bronbossen vanwege de hoge ecologische waarde van dit waterrijke bos à brongebied van de Ruitersbeek; kwetsbare waterkwaliteit. Info Waterschap Rijn en IJssel.
- Thema Wateroverlast (oppervlaktewater): – relatie JA;
  - Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?
    Het hemelwater van het dak van de turnhal wordt deels oppervlakkig en deels ondergronds afgevoerd naar de aanwezige greppels en het gras.
  - In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?
    In de (niet permanent watervoerende) greppels ten westen en oosten van de turnhal zal bij extreme neerslag water staan, en aan de westzijde van de turnhal kan er water op straat ontstaan. De Eikenstraat blijft echter volledig toegankelijk. In het bronbos zal na een stevige bui ook water staan.
- Thema Grondwateroverlast:
  Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? – relatie JA.
  - In het plangebied is mogelijk sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden aanwezig zijn. Mogelijk kan kwel optreden in de laaggelegen gebieden.
  - Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatiezone met zeer wisselende grondwaterstanden in de bovenste grondlagen.
  - Grondwaterstand; is periodiek hoog.
    Bovendien ligt het plangebied in de zogenaamde grondwaterfluctuatiezone. Hiermee rekening houden bij ondergronds bouwen en werkzaamheden in de grond (rioolvervanging). Info Waterschap Rijn en IJssel.
- Thema Inrichting en beheer:
  Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? – relatie JA.
  Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig, maar even ten zuiden daarvan - in het bronbos - ligt (ontspringt) de Ruitersbeek.
- Thema Natte natuur:
  Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? – relatie JA.
  Namelijk het aangrenzende zuidelijk gelegen bronbos van de Ruitersbeek.
- Thema Natte natuur:
  Ligt in of nabij het plangebied een HEN-water? – relatie JA.
  Het aangrenzende zuidelijk gelegen bronbos is Hoogst Ecologisch Niveau-gebied en Ruitersbeek is HEN-water.

- Thema Verdroging:
  Het aangrenzende zuidelijk gelegen bronbos is aangemerkt als (gering) verdroogd.
  Het plangebied ligt in de hydrologische beïnvloedingszone van dit ecologische bronbos.
- Thema 'Bodemdaling' ontbreekt.
  Ontbreekt in de tabel van het waterschap. Binnen het plangebied bevindt zich een (deels) zettingsgevoelige ondergrond (o.a. veenlagen in ondergrond).

Quickscan Water
Buro Ontwerp & Omgeving heeft een quickscan water opgesteld voor de beoogde herontwikkeling van de Turnhal[10]. Deze quickscan dient als onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling, en geeft een invulling aan voor de toekomstige inrichting voor hemelwater, huishoudelijk afvalwater, grond- en oppervlaktewater. De analyse vormt de basis voor de toekomstige waterhuishouding binnen het plangebied. De quickscan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de quickscan blijkt het volgende:

- De bodem van onderhavig plangebied bestaat uit sterk menggranulaat houdend matig fijn zand tot circa 0,7 m-mv, met lagen klei en veen variërend in diepte en locatie tussen 0,7 en 2,0 m-mv, en matig fijn, zwak siltig zand in de diepere ondergrond vanaf 2,0 m-mv;
- Op basis van de boorprofielen wordt verwacht dat de ondergrond vanaf circa 2,0 mmv (matig fijn, zwak ziltig zand) een doorlatendheid heeft van meer dan 1,0 m/dag en hiermee geschikt is voor infiltratie. Er dient echter rekening te worden gehouden met een sterk wisselende bodemlaag en de verstorende klei en veen lagen, welke minder doorlatend zijn.
- Het maaiveld van het projectgebied is gelegen op een hoogte van gemiddeld circa 10,6 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het projectgebied wordt ingeschat op circa 1,1 m-mv (circa 9,5 m +NAP);
- Op basis van het beleid van de gemeente Rheden (bergingseis van 60 mm / m² verhard oppervlak) en de oppervlakte verharding dient er circa 278 m³ water geborgen te worden.

Waterberging
De waterberging wordt gerealiseerd middels de aanleg van wadi's en/of een waterbergend cunet onder de parkeerplaatsen en de toegangsweg en door de parkeerplaatsen verlaagd aan te leggen. De realisatie van voldoende waterberging is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd.

De uiteindelijke wijze van berging zal afgestemd worden met de gemeente en het waterschap. Het hemelwatersysteem zal in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt worden. Bij de herinrichting van het terrein zal rekening gehouden worden met het afschot dat nodig is om het hemelwater, bij voorkeur bovengronds, naar de wadi's en de greppels te leiden.

In de quickscan wordt aanbevolen om ter plaatse van de voorziene wadi's nog wel aanvullende veldmetingen uit te voeren voor de doorlatendheid en de bodemopbouw aangezien de bodemlaag plaatselijk sterk kan wisselen. Deze metingen zullen in het kader van de civieltechnische uitwerking worden gedaan. Zoals aangegeven is het infiltreren van hemelwater in de diepere ondergrond waarschijnlijk mogelijk. Hierbij moet zorggedragen worden voor de kwaliteitseisen

[10] *Buro Ontwerp & Omgeving, 'Quickscan Water – Turnhal te Ellecom', 04-03-2024*

van het grondwater en het naastgelegen bronbos. Er mogen geen uitlogende materialen worden toegepast die met het hemelwater in aanraking komen.

Vuilwaterafvoer
Op basis van het toekomstig gebruik zal er in overleg met de gemeente gekeken worden of het bestaande rioolsysteem voldoende capaciteit heeft. De toename van de DWA (droogweerafvoer) wordt bepaald door de piekafvoer en het (gemiddeld) aantal gebruikers. Indien de capaciteit niet toereikend is, zullen in overleg met de gemeente maatregelen worden getroffen om de capaciteit te vergroten.

Onderhoud
In de quickscan wordt op basis van de observaties tijdens veldbezoek geadviseerd om onderhoud aan de greppels (en evt. dakgoten) uit te voeren waardoor de doorstroom van het water bevorderd wordt.

Conclusie
De conclusie van de quickscan is dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen verwacht worden voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Hydrologisch onderzoek
De Turnhal grenst aan de zuidwest en zuidoostzijde aan het lager gelegen natuurgebied "bronbos Avegoor". Het natuurgebied "bronbos Avegoor" heeft een hoge ecologische waarde. Het is het meest noordoostelijke deel van de Middachter bronbossen, te weten: Kooibos, Fazantenbos en bronbos Avegoor. Het bronbos Avegoor bevindt zich ten noordoosten van de Eikenstraat en wordt doorstroomt door de Oude Ruitersbeek, die ontspringt in het middelste bronbos: het Fazantenbos. Hoewel het bronbos Avegoor momenteel onder invloed is van verdroging, bevinden zich hier nog steeds meerdere actieve bronnen. In het natuurgebied "Bronbos Avegoor" bevinden zich verschillende bijzondere natuurtypen, waaronder Elzenbronbos en Elzenbroekbos. Daarnaast heeft het bronbos een hoge ecologische waarde door de aanwezigheid van de kwelgevoede snelstromende bronbeek "Oude Ruitersbeek" en verschillende bronnen met o.a. Goudveil en Bittere veldkers.

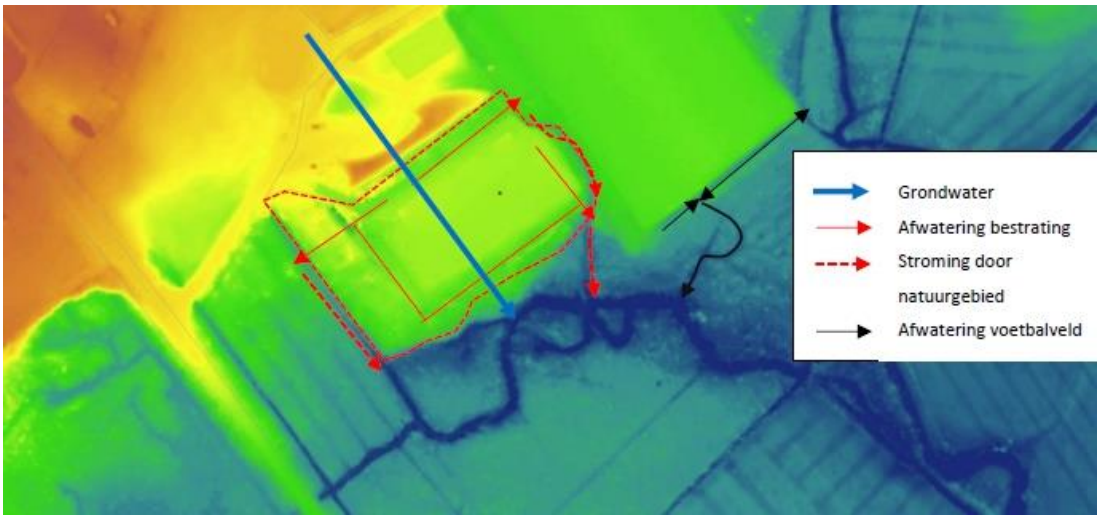
De eigenaar van het natuurgebied, landgoed Middachten, is bezorgd dat de kwaliteit en bijzondere waarden van het natuurgebied door de herbestemming van de Turnhal negatief worden beïnvloed. Daarom is door Eelerwoude hydrologisch onderzoek verricht om de mogelijke negatieve invloeden van de voorgenomen herbestemming van de turnhal op het natuurgebied in kaart te brengen en aanbevelingen te doen over mogelijke mitigerende maatregelen[11]. Daarbij is tevens gekeken naar mogelijke negatieve invloeden van het voetbalveld van EDS op het natuurgebied vanwege het inspoelen van kunstgraskorrels en aanbevelingen om negatieve effecten te voorkomen. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder samengevat.

Hydrologisch functioneren natuurgebied
De grootste ecologische waarden van het bronbos Avegoor bestaan uit de aanwezigheid van Elzenbronbos, Elzenbroekbos en de Ruitersbeek. Deze bijzondere

[11] *Eelerwoude, 'Hydrologische aspecten herinrichting Eikenstraat 5 – Voormalige turnhal Eikenstraat 5', 19-12-2024*

waarden hangen samen met de toestroming van schoon en kalkhoudend kwelwater dat vanuit de Veluwe stuwwal naar het laaggelegen natuurgebied stroomt.

Hydrologische relatie tussen turnhal en natuurgebied
Op de AHN hoogtekaart in bijgaande figuur 29 is te zien dat de turnhal en het voetbalveld direct grenzen aan het laaggelegen kwelgevoede natuurgebied. De blauwe kleuren geven aan dat het maaiveld hier lager is. De rode tinten geven de hogere delen van de stuwwal weer. De hoogte van het perceel waarop de turnhal en voetbalveld zijn aangelegd loopt nogal scherp over naar het lagergelegen natuurgebied. Dit duidt er op dat het perceel waarop de turnhal is gebouwd in het verleden is opgehoogd. Het kwelwater dat vanuit de Veluwe in zuidoostelijke richting naar de lagergelegen beekloop en bronnen in het natuurgebied stroomt, stroomt dus onder de twee percelen door naar het natuurgebied (zie dikke blauwe pijl in de figuur). Hier treedt het als kwelwater uit in de donkerblauw aangegeven beekloop en kleinere zijgreppels. Daarnaast wordt het natuurgebied gevoed door lokale kwel bestaande uit regenwater dat op de helling dichtbij de bronbossen in de bodem is geïnfiltreerd en in de noordwestflank van het natuurgebied opwelt.



Figuur 29 – AHN4 hoogtekaart van de turnhal, voetbalveld en natuurgebied en stromingsrichting grondwater (blauwe pijlen) en dak- en water vanaf bestrating via buizenstelsel naar natuurgebied (rode pijlen). Bron: Eelerwoude

Knelpunten

Waterkwantiteit
Doordat de overgang van de stuwwal naar het natuurgebied onder een sterke helling ligt, stroomt al het regenwater in zuidoostelijke richting naar het natuurgebied. Na de herinrichting van het gebied van de turnhal zal dit nog steeds zo zijn. In die zin worden geen nieuwe knelpunten verwacht.

Waterkwaliteit
- Dakwater turnhal: Het dakwater is in principe schoon regenwater dat rechtstreeks op het natuurgebied zou kunnen worden geloosd.
- Regenwater dat op de bestrating rondom de voormalige turnhal valt: Zolang er geen auto's parkeren is de bestrating rondom de parkeerplaats in principe schoon. Regenwater dat hier op valt, kan via de bestaande straatkolken worden afgevoerd naar de 3 lozingspunten.

- Regenwater dat op de nieuw aan te leggen parkeervakken en nieuwe toegangsweg valt: Op de delen van de bestrating waar auto's parkeren kan verontreiniging van het water optreden door olielekkage en bandenslijtsel. Het is niet wenselijk dat deze stoffen rechtstreeks worden geloosd op het natuurgebied. Het verdient aanbeveling om deze stoffen te laten infiltreren in een wadi/laagte, waardoor de stoffen door de bodem worden uitgefilterd.

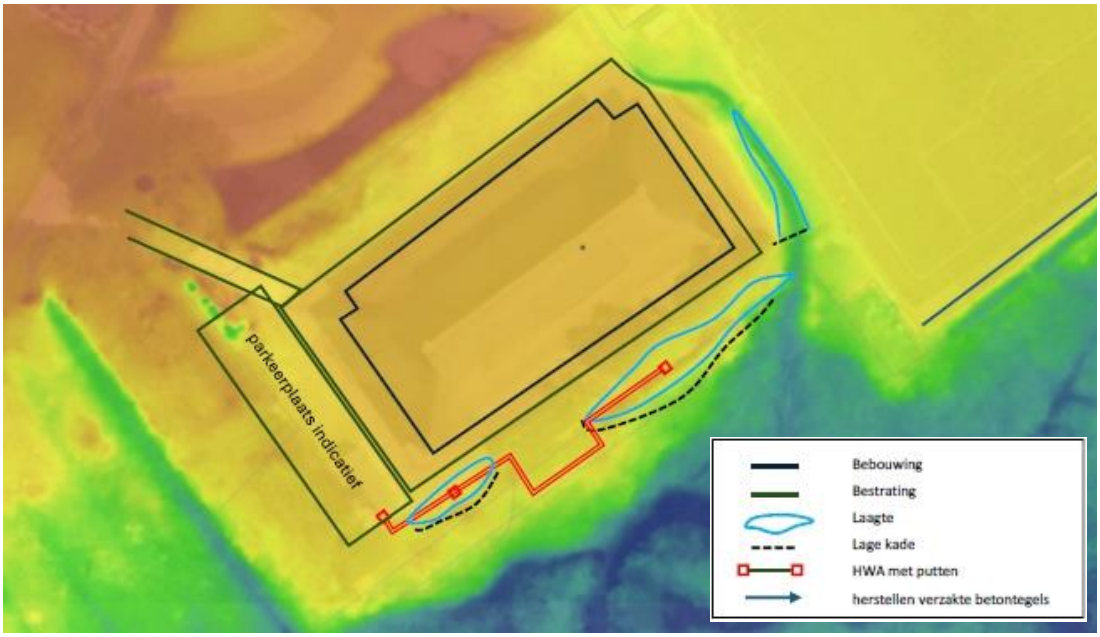
Inspoeling kunststof korrels voetbalveld in afwateringsgreppels
Het is niet wenselijk dat kunststofkorrels in de afwateringsgreppels in het natuurgebied terechtkomen. In het rubbergranulaat zijn door de KNVB veel verschillende stoffen gemeten, zoals polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's), metalen, ftalaten (weekmakers) en bisfenol A (BPA).

Om dit te voorkomen is er rondom het kunstgrasveld een houten rand aangelegd. Ondanks de aanwezigheid van de rand zijn er in de afwateringsgreppels aan de zuidzijde van het voetbalveld rubber korrels aangetroffen. Deze zijn waarschijnlijk bij een zware regenbui door een 2 cm brede spleet van het voetbalveld naar de afwateringsloot gespoeld. De spleet is veroorzaakt door verzakking van de betontegel.

Zwarte kunstgraskorrels komen ook via de schoenen van de spelers terecht op de bestrating tussen het veld en de kantine en kleedkamers. Hier worden de korrels zo veel mogelijk bij elkaar geveegd door de leden van de voetbalclub. Wanneer dit niet voldoende gebeurt, spoelen de zwarte korrels bij een flinke regenbui zuidwaarts naar de brongreppel en komen zo in het natuurgebied terecht.

<u>Mitigerende maatregelen</u>

Inrichting laagten t.b.v. infiltratie van regenwater toegangsweg en parkeervakken
- Om uitspoeling van olieresten en bandenslijpsel van de delen van de bestrating waar auto's worden geparkeerd te voorkomen, wordt aanbevolen om regenwater dat op deze oppervlakte valt via een molgoot of HWA putten en PVC buis zuidwaarts af te voeren.
- Het wordt aanbevolen om mogelijk verontreinigd water in de bodem te infiltreren in een ondiepe wadi's en/of laagte. Door de filterende werking van de bodem, zal een belangrijk deel van de verontreiniging in de bodem achterblijven en hier worden afgebroken.
- De parkeervakken worden met open betonstenen aangelegd zodat grofweg de helft van de neerslag ter plekke via de open ruimten van de open betonstenen in de bodem zal infiltreren. Het wordt aanbevolen om de andere helft van het water op de parkeervakken + het water van het verharde toegangspad naar de parkeerplaatsen te infiltreren in de bodem.
- De beste locatie om dit water te infiltreren bevindt zich in het grasveld aan de zuidoostzijde van het gebouw. De bestaande laagte kan hier worden gebruikt om tijdelijk water in op te slaan en vervolgens te laten infiltreren.



Figuur 30 – Principe ontwerp infiltratie water parkeerplaats en opvang regenwater en kunstgraskorrels in bestaande brongreppel. Bron: Eelerwoude

Aanbrengen lage kade in de brongreppel tussen turnhal en voetbalveld

- Om te voorkomen dat zwarte kunstgraskorrels, die via de schoenen van de spelers op de bestrating terecht zijn gekomen, bij neerslag in het natuurgebied belanden, dient er op de in bijgaande figuur 30 aangegeven locatie een ca. 30 cm hoge kade te worden aangebracht, waardoor de korrels door de lagere stroomsnelheid bovenstrooms van de lage kade blijven liggen. Na neerslag zal er tevens bovenstrooms van de lage kade regenwater worden geborgen.

Herstellen verzakte betontegels aan de lage zuidrand van het voetbalveld

- Om afspoeling van granulaatkorrels van het voetbalveld naar de greppel te voorkomen wordt aanbevolen om de hier gelegen verzakte betontegels opnieuw te leggen of de spleten die hier zijn ontstaan op een andere manier waterdicht te maken.

<u>Uitvoering mitigerende maatregelen</u>
De uitvoering van de mitigerende maatregelen is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd. Dit betreft alleen de maatregelen met betrekking tot de infiltratie van regenwater en het aanbrengen van de lage kade. De derde maatregel, het herstellen van verzakte betontegels aan de zuidrand van het voetbalveld, maakt geen onderdeel uit van de voorwaardelijke verplichting. De gronden waar deze maatregel moet plaatsvinden maken deel uit van het terrein van EDS en de initiatiefnemer van de herontwikkeling van de Turnhal heeft geen zeggenschap over deze gronden.

4.6.3 Conclusie
Concluderend kan worden gesteld dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.7 LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op 25 µg/³.

<u>Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)</u>
In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m^3. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.
In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak bij één ontsluitingsweg.

<u>Besluit gevoelige bestemmingen</u>
Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

<u>Goede ruimtelijke ordening</u>
Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigd dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

4.7.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 2 woningen, en maximaal 1.450 m2 aan commerciële ruimten. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM

wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende mate' project. Voor kantoren geldt een grens van 100.000 m2.
Bij een combinatie van kantoren en woningen geldt het zogenaamde 3% criterium, waarin wordt uitgegaan van de regel; 3% criterium: 0,0008 *aantal woningen + 0,000012 *bruto vloeroppervlak kantoren in m2 ≤ 1,2.
De voorgestane ontwikkeling blijft ver beneden die grens.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2021) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan 11 µg/m³ en voor fijnstof (PM_{10}) niet hoger dan 15 µg/m³. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van 40 µg/m^3, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. De achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 8 µg/m³ (bron: GCN-kaarten RIVM, peiljaar 2022).

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader
Het wettelijk kader met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations
De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.

Activiteitenbesluit milieubeheer
In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.

Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.

Vuurwerkbesluit
Dit besluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

4.8.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

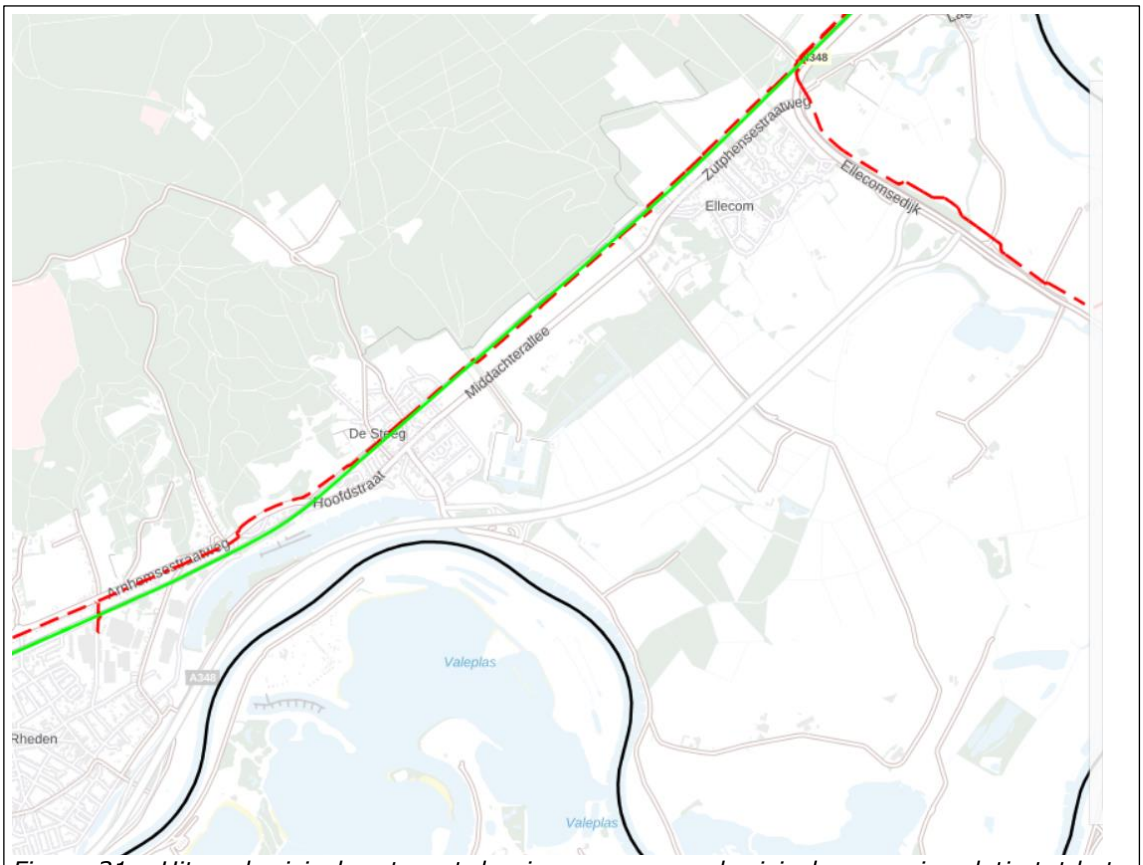
Met behulp van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie kaartuitsnede hierna).

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig voor het transport van gevaarlijke stoffen. Op ongeveer 450 meter afstand is wel een hoge druk aardgastransportleiding ((N-559-20) aanwezig. Maar op die afstand valt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze hoge druk aardgastransportleiding. Op ongeveer 1,2 kilometer afstand is ook nog een hoge druk aardgastransportleiding aanwezig. Vanwege deze grote afstand is een nadere onderbouwing niet nodig.



Figuur 31 – Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen aangeduide transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg en/of water aanwezig.

Op een afstand van ongeveer 430 meter noordelijk van het plangebied is de spoorlijn Zutphen-Arnhem gesitueerd. Deze spoorlijn maakt deel uit van het

Basisnet Spoor. Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de spoorlijn ligt, is er geen sprake is van een veiligheidszone voor het PR.
Aangezien het plangebied zich wel binnen de toxisch en brandbaar invloedsgebied van deze spoorlijn bevindt (4000 meter), dient er op basis van het Bevt wel ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Daarbij dient ook de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer het plangebied van een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt bijgaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) is door de gemeente Rheden gevraagd om een verantwoording groepsrisico op te stellen voor het 'Bestemmingsplan Landelijk gebied, Turnhal Ellecom. Het plan voorziet in het behoud en herontwikkeling van de, cultuurhistorisch waardevolle, turnhal in Ellecom. Er wordt voor de locatie uitgegaan van een gemengde bestemming. Binnen de gemengde bestemming moeten de volgende functies mogelijk worden gemaakt:

- Cultuur en ontspanning;
- Maatschappelijke voorzieningen, waaronder een bezoekerscentrum;
- Horeca;
- Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid;
- Toeristische voorzieningen;
- Kantoren (max. 350 m^2 b.v.o.) aan de oostzijde;
- Twee woningen aan de westzijde.

Onderstaand treft u de verantwoording groepsrisico aan.

Verantwoording groepsrisico
Het ruimtelijk plan is gelegen in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Zutphen. Doordat de afstand tussen het ruimtelijk plan en deze risicobron groter is dan 200 meter kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 6 november 2023 (kenmerk: 2023-007804). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden zo dicht mogelijk bij de bron voor zover dit mogelijk is. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten

aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid
Met de term "zelfredzaamheid" wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt binnen de effectafstand van het scenario explosie en toxische wolk. Het handelingsperspectief bij een explosie is vluchten, dekking zoeken of binnenshuis schuilen. Ten aanzien van een toxische wolk is het handelingsperspectief binnenshuis schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren en uitschakelen van het ventilatiesysteem. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat deze personen zichzelf bij een incident in veiligheid kunnen brengen;
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te infomeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving en het aan te reiken handelingsperspectief, technische maatregelen zoals centraal afschakelbare ventilatie en zorg te dragen voor een adequate bedrijfshulpverleningsorganisatie.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied, gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Eikenstraat te ontvluchten mocht dit nodig zijn. De kans op voordoen van de geschetste scenario's in het VGGM advies zijn ontzettend klein. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren.

Conclusie
Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem - Zutphen. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving
In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

<u>Gebiedsbescherming</u>
De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in

beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk
Naast de bescherming vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming
Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied
Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde herontwikkeling van de voormalige turnhal op de natuur, is door adviesbureau Gras advies een natuurtoets in de vorm van een quickscan[12] uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek.

De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quickscan
Beschermde gebieden
Het projectgebied ligt buiten zowel Natura 2000-gebieden als Natuurnetwerk

[12] *GRAS Advies bv, 'Rapportage Quickscan Wet natuurbescherming Eikenstraat 5 te Ellecom', 8 februari 2023*

Nederland gebieden[13]. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de afstanden tussen het projectgebied en deze gebieden, wordt verstoring hiervan uitgesloten. Eventuele effecten van de stikstofemissie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de werkzaamheden en het toekomstig gebruik vallen buiten het kader van de Quickscan.

Beschermde soorten

Flora

Er kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde plantensoorten in het projectgebied voorkomen. Een nader onderzoek naar beschermde vegetatie en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig. Er komt Japanse duizendknoop (Fallopia japonica) voor binnen het projectgebied. Dit is een schadelijke invasieve exoot die op den duur schade kan veroorzaken aan fundering, verhardingen, infrastructuur, rioleringen en drainagebuizen (NVWA 2021). Ook ondermijnt de soort de stabiliteit van oevers, dijken en taluds door het wegconcurreren van (grasachtige) vegetatie. Het advies is daarom om deze soort te bestrijden.

Zoogdieren

De aanwezigheid van beschermde zoogdieren in het projectgebied kan niet worden uitgesloten. Dit betreft de aanwezigheid van steenmarter. Een nader onderzoek naar beschermde zoogdieren en/of een ontheffingsaanvraag is nodig.

Zoogdieren: vleermuizen

Er is geen sprake van een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute binnen het projectgebied. Echter zijn er wel geschikte openingen in het pand waardoor de aanwezigheid van een verblijfplaats binnen het projectgebied niet op voorhand kan worden uitgesloten. Soorten die mogelijk aanwezig zijn binnen het projectgebied zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Verder kan het projectgebied mogelijk gebruikt worden als foerageerlocatie voor franjestaart, baardvleermuis en rosse vleermuis. Een nader onderzoek naar beschermde vleermuizen en/of een ontheffingsaanvraag is nodig.

Vogels

Er zijn geschikte broedlocaties voor vogels waargenomen binnen het projectgebied. De aanwezigheid van diverse uilensoorten kan niet op voorhand worden uitgesloten. Voor gebouw bewonende broedvogels, huismus en gierzwaluw, waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn geldt dat het gebouw wel geschikt is als potentiële nestlocatie. Het projectgebied is (onderdeel van) het leefgebied voor o.a. zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied als broedlocatie (gaan) gebruiken. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen, globaal tussen 15 maart en 15 juli, uit te voeren. Ook is het mogelijk vlak voor de werkzaamheden het onderzoeksgebied te laten controleren op de aanwezigheid van broedende vogels door een deskundig ecoloog. Een nader onderzoek naar beschermde vogelsoorten en/of een ontheffingsaanvraag is nodig

Reptielen

Er zijn geschikte habitats en verblijfplaatsen voor beschermde reptielen waargenomen binnen het projectgebied. De aanwezigheid van beschermde

---

[13] *In de Quickscan wordt met Natuurnetwerk Nederland gebieden gedoeld op het GNN. Het project ligt buiten en GNN, maar wel binnen het GO. Voor de afweging van het plan in relatie tot het GO wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze toelichting*

reptielen kan daarom op voorhand niet worden uitgesloten. Soorten die mogelijk aanwezig zijn binnen het projectgebied zijn hazelworm, ringslang en gladde slang. Een nader onderzoek naar beschermde reptielen en/of een ontheffingsaanvraag is nodig.

Vissen en amfibieën
In het projectgebied zijn geen relevante waterlichamen aanwezig. Echter zijn er wel geschikte verblijfplaatsen voor de rugstreeppad. De aanwezigheid van beschermde amfibieën kan daarom op voorhand niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek/ontheffingsaanvraag voor beschermde amfibieën is nodig.

Ongewervelden
Er zijn geen beschermde ongewervelden, of daarvoor geschikte habitats, waargenomen binnen het projectgebied. Er kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde insecten in het projectgebied voorkomen. Een nader onderzoek naar beschermde ongewervelden en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig

Nader soortenonderzoek
Naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde verkennend onderzoek (quickscan) is door Gras Advies een nader soortenonderzoek uitgevoerd[14].
Het geeft uitsluitsel over de mogelijke aanwezigheid van wettelijk beschermde steenmarters, vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen, uilen, rug-streeppadden en reptielen en hun essentiële habitatfuncties in het projectgebied. Het beoordeelt of deze soorten(groepen) en hun functioneel leefgebied negatieve effecten ondervinden van de beoogde ingreep en of verbodsbepalingen mogelijk worden overtreden. De rapportage van het onderzoek is eveneens als bijlage bij deze toelichtring gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Geconcludeerd wordt dat een drietal door de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat om de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en kerkuil. Negatieve effecten op essentiële habitatfuncties van deze soorten als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, zijn niet uit te sluiten. Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling geldt voor deze soorten daarom een ontheffingsplicht.

Bijgaande tabel 4 geeft per soort(groep) aan welke essentiële habitatfuncties worden aangetast, het aantal, areaal en/of lengte dat het betreft en wat het gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de desbetreffende habitatfunctie is.

[14] *GRAS Advies bv, 'Rapportage Aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming Eikenstraat 5 te Ellecom', 14 november 2023*

Soort(groep)	Essentiële habitatfunctie	Aantal/are-aal/lengte	Negatief effect
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats	1	Verdwijning
Gewone dwergvleermuis	Paarverblijfplaats	3	Verdwijning
Gewone dwergvleermuis	Zomer/paarverblijfplaats	1	Verdwijning
Gewone grootoorvleermuis	Jaarronde verblijfplaats	1	Verdwijning
Kerkuil	Vaste rustplaats	1	Verdwijning

Tabel 4 - Negatieve effecten op aanwezige essentiële habitatfuncties per soort(groep). (bron: Rapportage Aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming Eikenstraat 5 te Ellecom)

De aanwezigheid van essentiële habitatfuncties van huismus, gierzwaluw, steenuil, steenmarter, reptielen en rugstreeppad kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Op sporadisch passerende exemplaren na, zijn er geen exemplaren of habitatfuncties van desbetreffende soorten binnen het projectgebied aangetroffen.

Verder wordt aangegeven dat het projectgebied mogelijk deel uitmaakt van het leefgebied voor diverse (zang)vogels. Nesten van broedende vogels en hun omgeving zijn wettelijk beschermd en mogen niet worden verstoord. Verstoring wordt voorkomen door:

- verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, of;
- maatregelen te nemen zodat nesten geen hinder ondervinden, of
- een broedvogelinspectie en vrijgave te laten plaatsvinden vóór aanvang van desbetreffende werkzaamheden.

Zorgplicht
Tot geldt voor alle soorten de zorgplicht uit de Wnb. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk.
Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten.

4.9.3 Resultaten Stikstofdepositie-onderzoek
In aanvulling op de Quickscan is door mRO een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. De notitie[15] met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.
Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen herontwikkeling van de voormalige turnhal in zowel de aanlegfase alsook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb. Verder is van belang dat bij de uitvoering van het plan in het kader van de verlening van de

[15] *mRO b.v., 'Notitie stikstofdepositieberekening Turnhal Ellecom', 11 juli 2023*

benodigde vergunningen het aspect stikstofdepositie nogmaals zal worden getoetst aan de natuurwetgeving.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het onderdeel ecologie niet in de weg staat aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen. Wel dient een ontheffing Wnb voor de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en kerkuil aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland. Als onderdeel van deze aanvraag zal ook een activiteitenplan opgesteld worden, waarin wordt ingegaan op de mitigerende en compenserende maatregelen die zullen worden getroffen om negatieve effecten op de soorten zoveel mogelijk te beperken, zodat de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in gevaar wordt gebracht.
De aanvraag van de genoemde ontheffing betreft een traject in het kader van de Wnb, waarvan een positieve uitkomst wordt verwacht, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.
Ook dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de bovenstaande adviezen en aanbevelingen en dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.
Met andere woorden, het aspect ecologie vormt met inachtneming van bovengenoemde aanvraag ontheffing Wnb en adviezen/ aanbevelingen geen belemmering voor het project.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving
Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:
- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2023 in werking.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Rheden voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit ‘eigen’ archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’. Dit overkoepelende bestemmingsplan is in 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied
In het plangebied is voor het gehele gebied categorie 1 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang.

Categorie 1: Waarde Archeologie 1
Het betreft hier een locatie met Waarde Archeologie 1 (hoge archeologische verwachting of bekende archeologische vindplaats). Binnen deze bestemming geldt een vrijstellingswaarde van 100 m2 voor bouwwerkzaamheden en een verstoringsgrens/diepte van 30 cm of er meer dan 100 cm wordt opgehoogd.
De voorgenomen herontwikkeling gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden en vormt dan ook geen aanleiding tot het doen van archeologisch onderzoek.
Wel zal voor de aanleg van de parkeerplaats de ondergrens van 30 cm naar verwachting worden overschreden. In dat kader is een nader archeologisch onderzoek nodig. De locatie valt overigens samen met de geconstateerde bodemvervuiling (zie paragraaf bodem). Ter plaatse is al sprake geweest van verstoring, in verband met de in 1995 uitgevoerde (niet geheel geslaagde) bodemsanering.

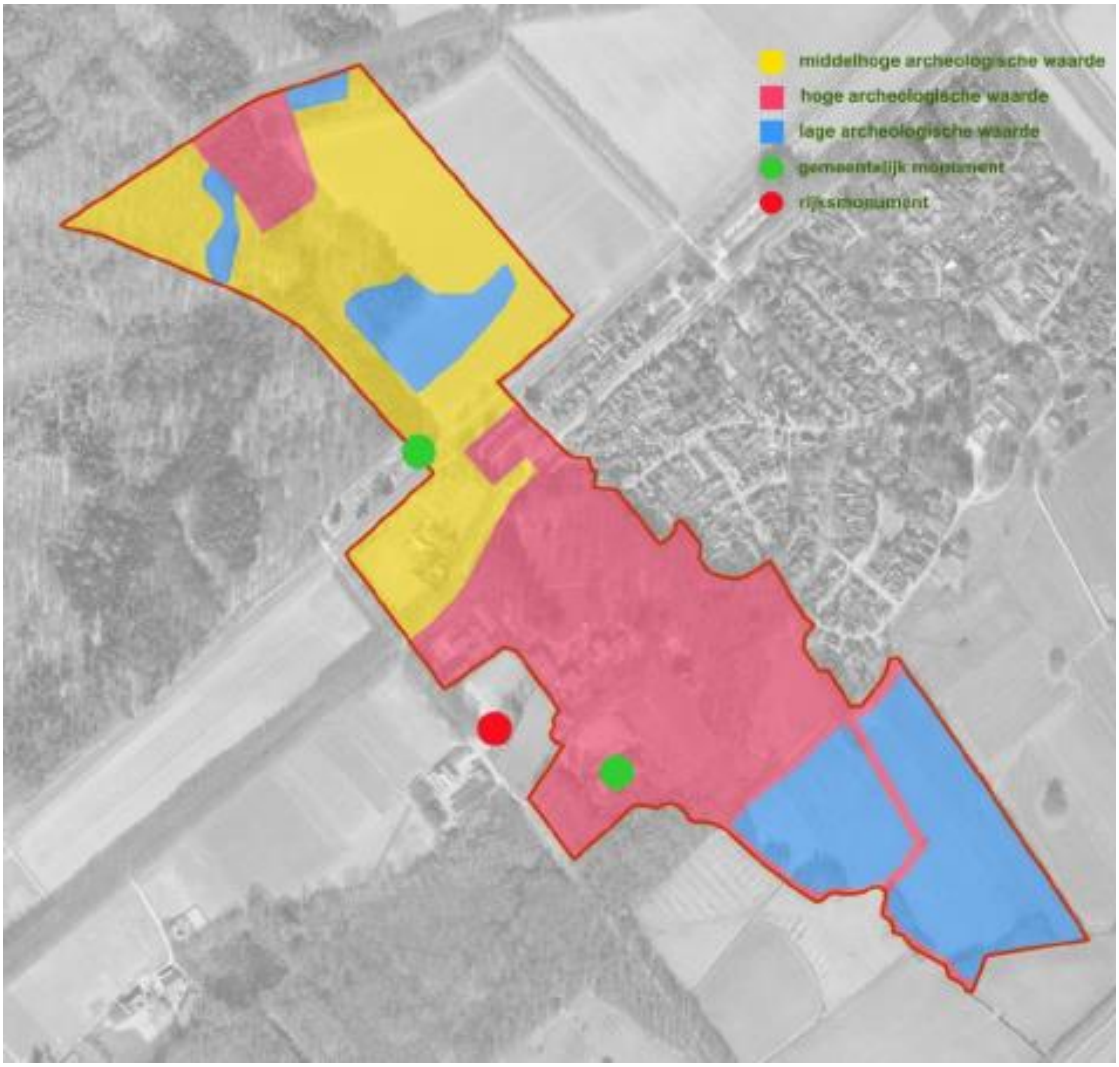
Overleg en eventueel nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre nog nader archeologisch onderzoek, voor de aanleg van de parkeerplaats, nodig wordt geacht. In onderhavig bestemmingsplan blijft de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 van toepassing.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving
Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Erfgoedbeleid Rheden
Het erfgoedbeleid is gericht op de instandhouding van het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Rheden. Erfgoed dient op een goede wijze te worden doorgegeven aan de volgende generaties en kan fungeren als een inspiratiebron en motor voor nieuwe ontwikkelingen.
De erfgoedvisie zoals verwoord in de Erfgoednota kent drie dragende onderdelen van het materiële erfgoed en een van het immateriële erfgoed, te weten: historisch landschap, archeologie, historische stedenbouw en levend verleden (immaterieel). Landgoederen en buitenplaatsen hebben een specifieke plek gekregen onder het onderdeel historisch landschap. Cultuurtoerisme is een wezenlijk onderdeel van het toeristisch en recreatief beleid van de gemeente.

Het landgoed Avegoor maakt onderdeel uit van de landgoederenzone die zich langs de Veluwezoom uitstrekt van Wageningen via Renkum, Arnhem en Rozendaal tot Rheden; het Gelders Arcadië. Instandhouding van deze landgoederenzone is een belangrijk, gemeente overstijgend, uitgangspunt. Een ander doel is om draagvlak en bewustwording te creëren bij landgoedeigenaren, gemeentebestuurders en burgers.



Figuur 32 – Cultuurhistorie landgoed Avegoor (Bron: Gebiedsvisie Landgoed Avegoor, Rheden)

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

De voormalige turnhal is een gemeentelijk monument en gesitueerd op het landgoed Avegoor.
Ter bescherming van deze waarden heeft de turnhal en het terrein de bestemming 'Buitenplaats' gekregen. Daarin zijn de monumentale waarden van het gebouw en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landgoed Avegoor expliciet bestemd. Zie daarover hoofdstuk 2 en paragraaf 3.4.4 van deze toelichting.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe het beleid voor het plangebied is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen komen ook dubbelbestemmingen voor. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen komen aanduidingen voor met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.
SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit, moet worden gepubliceerd waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft genomen, ligt het plan wederom ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die niet kunnen worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen dan in beroep gaan bij de *Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.* Tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht, kan iedere belanghebbende beroep instellen.
De herziening treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als geen beroep is ingesteld.
Is wel beroep ingesteld dan treedt de herziening ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak op het beroepschrift.

5.3 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.3.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

5.3.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.4 BESTEMMINGEN

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bouwmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

5.5 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

In deze paragraaf wordt waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.
Voor de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij een recent postzegelplan in het landelijke gebied 'Ellecom, Eikenstraat ongenummerd, Eikenstraat 3 en Buitensingel 60', voor de bestemming 'Buitenplaats' bij het Bestemmingsplan Ellecom 2015 en voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' bij het Bestemmingsplan Archeologie.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Artikel 1 en 2:
Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen die ook elders in de gemeente Rheden worden toegepast.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
Artikel 3 Buitenplaats
Voorop staat het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden van de voormalige SS Turnhal. Daartoe zijn de kernkwaliteiten van de hal beschreven en is in de regels expliciet bepaald dat de bestemming gericht is op het herstel en de instandhouding van deze kernkwaliteiten.

De samenhang met het parklandschap van landgoed Avegoor is expliciet beschreven in de bestemmingsomschrijving. Ter bescherming van deze waarden is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor werken en/of werkzaamheden die deze waarden onevenredig kunnen aantasten.

Door zijn omvang en situering is de Turnhal heel geschikt om te gebruiken voor een veelheid van verschillende functies. Voor een goede exploitatie van de Turnhal is het ook noodzakelijk om het gebouw voor diverse functies te kunnen gebruiken. Vanwege de nabijheid van het Natura 2000-gebied De Veluwe met stikstofgevoelige habitats is de omvang van dat gebruik wel beperkt. Daartoe zijn de kopse kanten van het gebouw aangewezen voor wonen (aan de westzijde) en kantoren (aan de oostzijde). Deze functies zijn niet uitwisselbaar. Bij de stikstofdepositieberekening is uitgegaan van de aanwezigheid van deze functies. Voor de hal blijven er dan nog 179 verkeersbewegingen beschikbaar die kunnen worden ingevuld met een breed scala aan functies die passen bij de hal (met name maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning):
1. cultuur en ontspanning, zoals omschreven in 1.21 van de regels;

2. kantoren, zoals omschreven in 1.30 van de regels, tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 400 m²;
3. maatschappelijke voorzieningen zoals omchreven in 1.34 van de regels, waaronder begrepen een bezoekerscentrum tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 400 m²;
4. horeca, zoals omschreven in 1.27 van de regels;
5. kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, zoals omschreven in 1.32 van de regels;
6. toeristische voorzieningen zoals omschreven in 1.43 van de regels;
7. zaalverhuur zoals omschreven in 1.46 van de regels.

Om te verzekeren dat er geen stikstofdepositie op De Veluwe plaatsvindt is voorgeschreven dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van deze functies in de hal niet meer mag bedragen dan 500 m². Dat is de vloeroppervlakte van de box-in-box op afstand van het dak en de gevels om een aanvaardbare geluidsituatie te waarborgen. Bij deze omvang is er ook geen stikstofdepositie op De Veluwe. Met een binnenplanse afwijking in artikel 3.5 zijn meer vierkante meters voor een functie of combinatie van functies mogelijk, mits is aangetoond dat deze functie(s) niet meer verkeer genereert/genereren van 179 motorvoertuigen (fossiele brandstof) per etmaal. Functies kunnen er dus voor kiezen om bijvoorbeeld elders te parkeren en dan met elektrisch vervoer naar de Turnhal te reizen.

Ook voor het geluid bevat deze bestemming specifieke regels. Ter bescherming van de woonfunctie is met een voorwaardelijke verplichting voorgeschreven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning alleen kan worden verleend als krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer maatwerkvoorschriften worden opgelegd om te verzekeren dat de binnenwaarde in de woning in overeenstemming is met het Activiteitenbesluit milieubeheer.
Daarmee kan worden afgedwongen dat in de gevels extra geluidsisolatie wordt aangebracht om geluidoverlast van het parkeren te voorkomen (dichtslaande autoportieren in de nacht) en om geluidoverlast van een functie in de hal te voorkomen (met bijvoorbeeld een box-in-box-constructie).

Artikel 4 Waarde – Archeologie 1
Deze dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op het archeologiebeleid in de gemeente Rheden.
In de regels van de verschillende dubbelbestemmingen wordt de bescherming van de archeologische waarden geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning). Zonder een dergelijke vergunning mag niet zomaar de grond worden geroerd, en daardoor blijven de (mogelijke) archeologische waarden in de grond onaangeroerd. De vergunningsplicht ziet er op toe dat éérst inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning afgegeven kan worden voor het roeren van de bodem. Om inzicht in de mogelijke waarde van de bodem op het gebied van archeologie te verkrijgen is onderzoek nodig. Dit onderzoek zal vaak een archeologisch bureauonderzoek zijn gevolgd door een archeologisch booronderzoek. Deze dienen uitgevoerd te worden door deskundige onderzoekers die voldoen aan de benodigde certificeringen. Op basis van die eerste onderzoeken kan vervolgonderzoek nodig zijn (proefsleuvenonderzoek en eventueel opgraven). Indien aangetoond kan worden dat binnen (bepaalde delen van) het te onderzoeken gebied geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, kan (met betrekking tot deze delen) worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Voor de verschillende te onderscheiden gebieden geldt dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning genaamd). Waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevings- vergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig).
De volgende gebieden worden onderscheiden waarbij per gebied het maatgevend minimale oppervlakte (in vierkante meters) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in strekkende centimeters).

Verwachtingswaarde	**categorie-indeling volgens archeologische beleidskaart**	**onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen**	**Dubbelbestemming**
terrein van cultuurhistorische waarde, opgehoogd erf, buitenplaats, kasteelterrein, kern historische nederzetting	aandachtsgebied	groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 1*
hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering	aandachtsgebied	groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 1*
hoge verwachting, mogelijk goede conservering	aandachtsgebied	groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 1*
middelhoge verwachting	onderzoeksgebied	groter dan 250 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 2*
lage verwachting	archeologisch gebied met lage verwachting	groter dan 2500 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 3*
water	waterbodems	groter dan 2500 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 3*
bekende archeologische vindplaatsen en een straal van 25 m daaromheen		groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - archeologie 1*

Specifiek ten aanzien van het voorliggende plan kan worden vermeld dat geen archeologisch onderzoek nodig is. Het gaat om de herinvulling van een bestaand gebouw. Voor de aanleg van de parkeerplaats zijn geen grondbewerkingen dieper dan 30cm nodig.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling *Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken*

wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Artikel 6 Algemene bouwregels
Voor diverse geringe bouwonderdelen geldt, dat deze bij de toets aan de planregels als zodanig buiten beschouwing worden gelaten. Daarnaast is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen. Hoofdregel is, dat hetgeen bovengronds is toegestaan, ook ondergronds kan worden toegestaan. Daarnaast zijn enkele verbijzonderingen opgenomen. De tekst van de regeling volgt uit het *Bro*. Dit laat wel onverlet het feit dat er geen negatieve geohydrologische gevolgen verwacht mogen worden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels
Voor de redactie van dit artikel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.
In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Om discussie te voorkomen is dit expliciet opgenomen. Met deze regeling wordt aangesloten bij het beleid van de gemeente Rheden om dit niet toe te laten in onderhavige kern.
Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de verschillende locaties en de sloop van de bedrijfsbebouwing op Eikenstraat 3 en Buitensingel 60 is een geborgde fasering opgenomen.
De regeling bevat ook een verwijzing naar de opgenomen regels over het verrichten van werken en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningenstelsel). Het verwijderen van de landschappelijke inpassing wordt hiermee tegengegaan. Het aanleggen van de landschappelijke inpassing is overigens niet vergunningsplichtig. Landschappelijke inpassing die om enigerlei reden verloren is gegaan dient binnen een half jaar na constatering te worden hersteld.
Met de omschreven regeling is beoogd te komen tot een integraal stelsel dat ziet op de totstandkoming en instandhouding van de gehele landschappelijke inpassing.
Verder wordt nog voorzien in een regeling ten aanzien van het parkeren en de parkeernormen. De parkeernormen zijn voor alle bestemmingen van toepassing. Zij zijn als bijlage bij de regels opgenomen en maken als zodanig onderdeel uit van de regels van het voorliggende bestemmingsplan.
Ten aanzien van verlichting zijn in de algemene gebruiksregels bepalingen opgenomen om lichtsuitstraling naar buiten zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels. Evident is dat niet alle afwijkingsregels op alle bestemmingen van toepassing zijn. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het afwijken: conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsregels

De redactie van dit recht volgt uit het *Bro*. Bij het overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik.
Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning - voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.
Voor een vergroting van de inhoud van een bouwwerk met niet meer dan 5% kan met een omgevingsvergunning eenmalig worden afgeweken. Peildatum voor bouwwerken is het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze regel laat de wrakingsjurisprudentie onverlet.

<u>Artikel 10 Slotregel</u>
Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.6 VERGELIJKING MET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Afgezien van de ruimtelijke verschuiving van functies zijn alle dubbelbestemmingen en aanduidingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Voor de turnhal zelf is echter de bestemming 'Buitenplaats' gebruikt uit het bestemmingsplan 'Ellecom 2015' op maat geschreven voor de mogelijke functies in de Turnhal. Indien nodig zijn de regels geactualiseerd naar de laatste inzichten.

5.7 REIKWIJDTE 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. 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.

De kaders die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van nieuwe bouwmogelijkheden/bouwplaninitiatieven, bieden geen garantie voor de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwplannen zullen naast de toets aan onderhavig bestemmingsplan tevens worden getoetst aan, en dienen te voldoen aan, zowel het landelijke *Bouwbesluit* als de bouwverordening (vastgesteld door de gemeenteraad). Waarbij de (onafhankelijke) welstandscommissie adviseert of het bouwplan op basis van de *Welstandsnota* (vastgesteld door de gemeenteraad) voldoet aan redelijke eisen van welstand.

5.8 HANDHAVING

Het bestemmingsplan maakt op een eenvoudige wijze duidelijk wat is toegelaten en is daarmee goed handhaafbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen bestuursrechtelijk optreden tegen activiteiten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daartoe is beleid vastgesteld.
Daarnaast kan ook via de strafrechtelijke weg worden opgetreden. Een overtreding van de regels is een strafbaar feit waarop de *Wet op de Economische Delicten* van toepassing is.

6 UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grond¬exploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De transformatie van de Turnhal Ellecom betreft een particulier initiatief van BOEi. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het plan komen daarom voor rekening van deze initiatiefnemer. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tevens zullen hierin afspraken worden vastgelegd over planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 PARTICIPATIE

Initiatiefnemer BOEi gaat in dit herontwikkelingsproces uit van twee met elkaar verbonden sporen. Enerzijds de meer zakelijke herontwikkeling, waarin het behoud én een duurzame en toekomstbestendig gebruik van de voormalige hal centraal staat en tegelijkertijd 'het verhaal van de voormalige sporthal' levend houden en vertellen. Met laatste wordt met name gedoeld op de historie van het pand, welke verankerd is in de Tweede wereldoorlog.

Beide sporen worden in samenspraak met belanghebbenden, waaronder de gemeente Rheden, en de inwoners van Ellecom nader vormgegeven.

In dat kader heeft meerdere keren overleg plaatsgevonden met diverse belanghebbenden en is op 26 juni 2023 een eerste grotere participatieavond georganiseerd, waar ca. 60 deelnemers aanwezig waren. Zie voor een inkleuring van deze bijeenkomst de "Factsheet Turnhal Ellecom" die als bijlage achter deze toelichting.
Centraal stond onder meer de vraag 'wat zijn de kernwaarden van de voormalige turnhal?' Die kan uitraard voor iedere deelnemer verschillend zijn en afhankelijk van de invalshoek, ervaring en historie enzovoort. Doel is om in samenspraak deze kernwaarden ook in de verdere planvorming centraal te stellen. Het gaat dan om:

- De gelaagde oorlogsgeschiedenis, waarin onder meer de Nederlandse SS, de Nazi-ideologie, het (Joodse) leed en de plek voor genoegdoening en het afzetten van Nederlanders tegen de Nazipraktijken. Een rol spelen.
- Een plek voor fysieke vorming, waarin het sporten een centrale rol speelt. In de oorlogsperiode moest de "Wehrsport' van de mannen gedisciplineerde soldaten maken en de volkssport moest de burgerbevolking weerbaar maken. Ook werd Avegoor gebruikt als verbroedering tussen Duitsers en Nederlanders in de oorlogsperiode. Na de oorlog behield de turnhal haar functie voor de sport. Zo fungeerde het als sporthal voor het vakantiekamp Midachten en was het ook een tennishal voor Ellecommers.
- De sportfunctie is nog duidelijk afleesbaar in de hal.
- Een ontspanningsoord in de natuur. Landgoed Avegoor en omringende natuur zijn door de eeuwen heen altijd hoog gewaardeerd door de gebruikers en voeren als het ware als een rode draad door het gebruik heen. De ligging tegen de Veluwe en het IIsseldal maakt het geheel uniek. Na de oorlog kreeg het landgoed haar functie als ontspanningsoord dan ook weer terug. Rotterdamse stadskinderen kwamen hier vakantie vieren, onder meer ook vanwege de gezondheidsvoordelen van de natuur.
  Ook nu zijn de natuurwaarden belangrijk.
- De turnhal als verbinder, vormt eveneens een belangrijke kernwaarde die bij de toekomstige ontwikkeling een rol zal spelen. In de oorlog was het al een ontmoetingsplek (voor Duitsers en Nederlanders met sympathie voor het gedachtegoed, na de oorlog als ontmoetingsplek voor de jeugd, waar sporters elkaar ontmoeten. Niet in de laatste plaats ook gedurende het gebruik als asielcentrum in de periode 1997 – 2002 waarin een mix van culturen ontstond en Ellecommers nadrukkelijk waren betrokken bij het centrum.
- De intieme grootsheid van het pand. De hal imponeert door haar grootsheid, ook in het gebouw, maar geeft ook een beschermend gevoel. De interne en externe grootheid geeft een immense beleving. De rieten kap, de overkapping van het terras aan de voorzijde en het omliggende groen dragen weer bij aan de intimiteit.

Vanuit die kernkwaliteiten is tijdens de participatie avond ook nagedacht over toekomstig gebruik en functies. Een gedeeltelijk publieke functie verdient de voorkeur, waarin uiteraard de kernwaarden van het gebouw in acht worden genomen.
Verschillende deelnemers hebben aangegeven betrokken te willen blijven bij de verdere ontwikkeling en planvorming.

7.2 VOOROVERLEG

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt vooroverleg gevoerd over het bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening.
Vanwege de ligging van het plan in de Groene Ontwikkelingszone is door de provincie Gelderland een reactie ontvangen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van die reactie aangepast.

7.3 ZIENSWIJZEN

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom’ vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 (zes weken) ter inzage gelegen. In deze periode was het bestemmingsplan met het ontwerpbesluit via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen. Ook waren de stukken van het ontwerpbestemmingsplan in te zien bij de Servicebalie in het tijdelijke gemeentehuis in Velp.
Tijdens de zienswijzeperiode is 1 zienswijze ingediend. De beantwoording van de ingediende zienswijze vindt plaats via een bijlage bij het raadsbesluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.
Ook is het gewenst om het bestemmingsplan op onderdelen ambtshalve te wijzigen. Dit zoals opgenomen, en gemotiveerd, in de Nota van wijzigingen bij het raadsvoorstel/raadsbesluit.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 3 VERKENNEND, ACTUALISEREND EN AANVULLEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

BIJLAGE 4 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 5 AANVULLEND SOORTENONDERZOEK WNB

BIJLAGE 6 AANZET EFFECTENANALYSE GO

BIJLAGE 7 GO-VERSTERKINGSFORMULIER

BIJLAGE 8 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

BIJLAGE 9 FACTSHEET PARTICIPATIE TURNHAL

BIJLAGE 10 BEOORDELING BOMEN EN BOOMGROEPEN

BIJLAGE 11 QUICKSCAN WATER

BIJLAGE 12 HYDROLOGISCH ONDERZOEK