

Turnhal Ellecom GO-Versterkingsplan

Adres: Eikenstraat 5, 6955 JB Ellecom

Datum: 27-2-2025 (aangepast 19-08-2025)

Terreininrichting SS Turnhal Ellecom t.b.v. herbestemming

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. Met de herontwikkeling 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.

Plangebied en werkzaamheden



Begrenzing plangebied



Links: Gebied behorend bij het oorspronkelijke landgoed Avegoor. Rechts: Driedeling van het landgoed Avegoor.
Bron: Gebiedsvisie landgoed Avegoor. Gemeente Rheden 2015



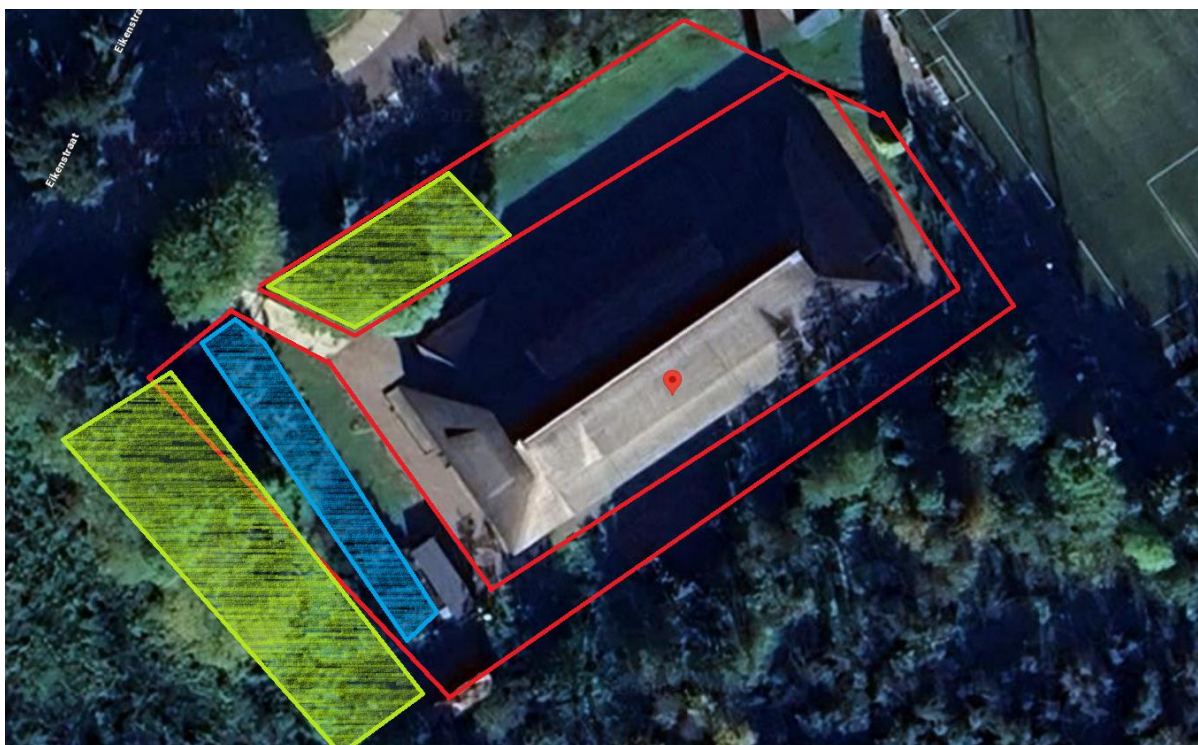
Legenda	
Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	
Natuur- en landschapsbeleid	
	Ecologische verbingszone
	Gelders natuurnetwerk
	Groene ontwikkelingszone
	Natura2000-gebieden
	Rustgebieden voor winterganzer
	Weidevogelgebieden
	Zoekgebied nieuwe natuur

Omgevingsvisie en verordening, met ligging plangebied in de groene ontwikkelingszone

Huidige situatie

De huidige terreininrichting van de Turnhal is somber. Het is grotendeels gras dat gemaaid wordt en aan de rand staan enkele bomen. Op 1 plek staat een uitgegroeide taxus haag. Het gras wordt nu regelmatig gemaaid. Verder wordt er geen groenonderhoud gepleegd.

In de afbeelding hieronder zijn de grasoppervlaktes in rood aangegeven. De bomen groepen in groen en een taxushaag in blauw.



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.

Omgevingsverordening bestaat de Groene ontwikkelingszone met name uit agrarisch gebied dat tussen en rondom de grote natuurkernen is gelegen. Hier worden bijvoorbeeld natuur- en landschapselementen aangelegd ter verbetering van de migratiemogelijkheden voor planten en dieren, maar ook agrarisch natuurbeheer of blauwe diensten kunnen bijdragen aan de ontwikkelingsdoelen van de Groene ontwikkelingszone, volgens de doelen beschreven in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone.

Volgens de Kernkwaliteiten GNN en GO heeft de Groene Ontwikkelingszone (GO) een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. In de Groene Ontwikkelingszone is het de ambitie om de natuurdoelen te verbinden met de versterking van het landschappelijke raamwerk en van de landschappelijke karakteristieken.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De Ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoeragegebieden. Enkele weidevogelreservaten maken deel uit van het GNN.

Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen

Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden. In de Groene Ontwikkelingszone gelden de volgende doelstellingen:

- De samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zonereren;
- Ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie;
- Kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap in combinatie met stedelijke functies waaronder verblijfsrecreatie;
- beschermen van bos;
- specifieke weidevogel- en ganzenfoerageergebieden beschermen.

Kernkwaliteiten Biljoen, Middachten en Hof te Dieren

Natuur en landschap

- Overgangen tussen de Veluwezoom en het IJsseldal met de dorpen en enken van Velp, Rheden, De Steeg, Ellecom en Dieren, Velperbroek
- Onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe
- Parel/A-locatie bos Middachten-Faisantenbos: bronbos met essen- en elzenhakhout omgeven door drogere bostypen; het bos en de beken zijn bijzonder rijk aan zeldzame planten en dieren
- Bijzondere natuur van sprengen, beken en kwelgebieden
- Haviker Poort: uitwisselingsgebied van planten en dieren tussen de Veluwe en het IJsseldal
- Leefgebied das
- Leefgebied steenuil
- Leefgebied kamsalamander
- Cultuurhistorische waarden van de landgoederen Biljoen, Middachten en Hof te Dieren, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en beken en boerderijen
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

Aardkundige waarden

- ✓ Stuwwal van de oostelijke Veluwe; Oude klei en veenafzetting Ellecom

Waardevol open gebied of verkaveling



Parel



Natte landnatuur



ONTWIKKELINGSDOELEN

Natuur en landschap GNN (omvorming, natuurontwikkeling)

- Ontwikkeling ecologische verbinding Haviker Poort: singels en houtwallen, lanen, graslanden, poelen, plas- drasbermen en moeraszones, in het bijzonder langs de beken
- Vermindering barrièrewerking A348, N348, spoorlijn en Middachter Allee
- Ontwikkeling bronnen, beken en natte bossen
- Ontwikkeling natte schrale graslanden in de broekgebieden van Biljoen en Middachten
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden
- Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen
- Ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en graslanden

Natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone

- Ontwikkeling ecologische verbinding Haviker Poort: singels en houtwallen, lanen, graslanden, poelen, plas- drasbermen en moeraszones, in het bijzonder langs de beken
- Vermindering barrièrewerking A348, N348, spoorlijn en Middachter Allee
- Ontwikkeling bronnen en beken
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden
- Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen
- Ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en graslanden

Ecologische verbindingen met evz-model

- Haviker Poort

De kernkwaliteiten zijn:

- de samenhang met aangrenzende natuurgebieden;
- de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden (in het bijzonder de ecologische verbindingzones);
- de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden;
- de abiotische kwaliteiten stilte, donkerte, openheid en 'rust' (omgevingscondities).

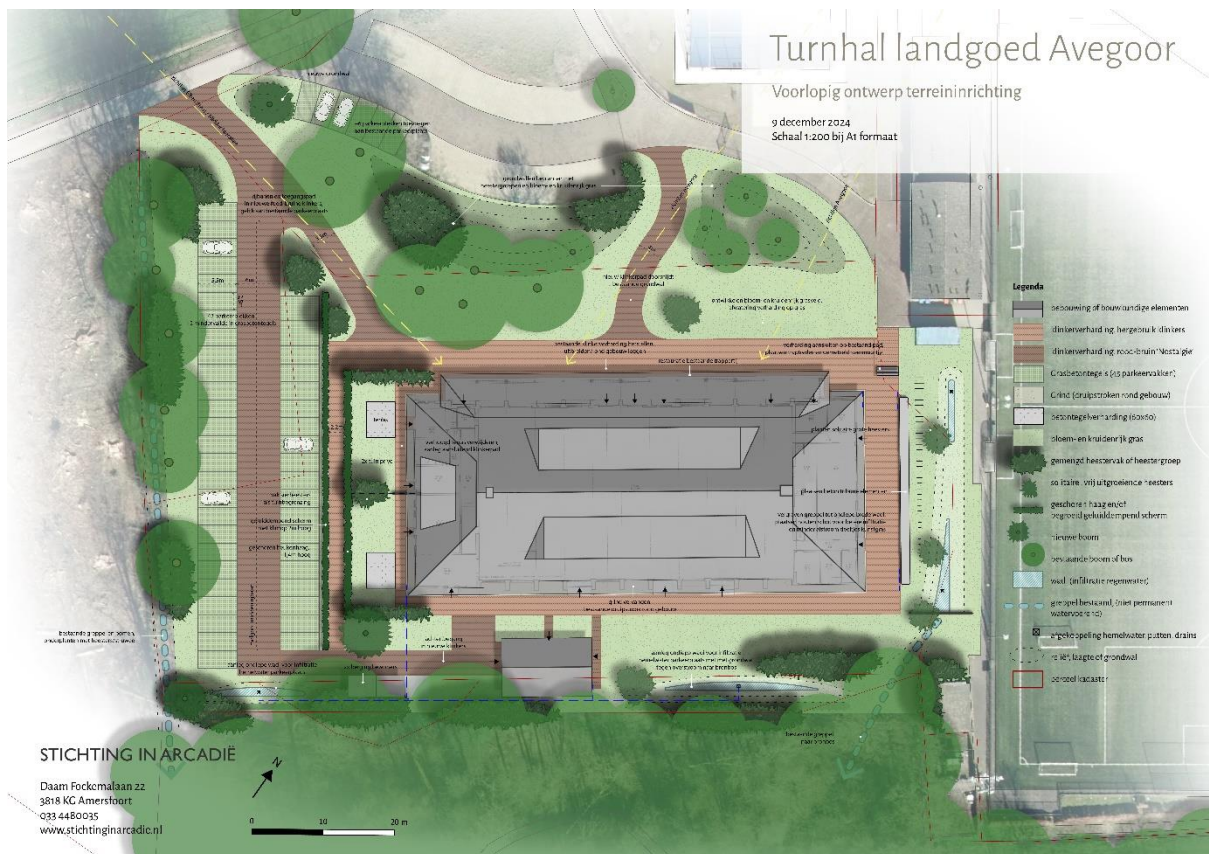
Nieuw terrein inrichting

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een ontwerp terreininrichting gemaakt door Ir. P. Verhoef landschapsarchitect bnt en groen erfgoed specialist van Stichting In Arcadië (zie onderstaande figuur). De locatie betreft een sportterrein gelegen op het historische landgoed Avegoor (nu in gebruik als hotel), de locatie ligt naast de bronbossen op de overgang van de stuwwal van de Veluwe naar het dal van de IJssel: NB de planlocatie betreft een relatief smalle strook grond rond een voormalige turnhal.

De huidige terreininrichting willen we zo goed mogelijk behouden en versterken. Dat betekent dat we geen grote ingrepen willen doen. Om een parkeervlak te kunnen realiseren moet een rij taxusstruiken verwijderd worden. Verder willen we al het groen wat er is behouden en aanvullen met lokale beplanting.

Ontwikkeldoel: een eenvoudige natuurrijk tuinrichting; passend bij het utilitaire karakter van een sportcomplex, met verwijzingen naar de ligging in de parkaanleg van een voormalig landgoed en de ligging naast de bronbossen op de overgang van de Veluwe naar het IJsseldal.

De beplantingen bestaat uit inheemse heesters en bomen, met enkele accentbomen en -heesters in bijzonder soorten, die verwijzen naar het historische landgoedpark dat omstreeks 1845 is aangelegd. Het gras wordt overwegend beheerd als extensief bloemrijk hooiland (maaien en afvoeren). De te verwijderen taxushaag wordt gecompenseerd door een nieuwe beukenhaag ronde de privétuinen en een groen, met klimop en kamperfoelie begroeid geluidscherm. In dit ontwerp blijft de in 1942 gerealiseerde terreinverhoging behouden. Er worden geen terreindelen verlaagd of opgehoogd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande klinkerverharding langs de gevels van het gebouw.



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 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 de eerste aanzet voor het effectenonderzoek (op basis van het ontwerp terreininrichting) 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 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 verbindingzone Haviker Poort.

Beheersplan

In de toekomst zal een uitgebreid beheersplan worden opgesteld. Het uitgangspunt hiervoor is dat we zo min mogelijk snoeien en gefaseerd maaien en dat we in de winter geen tuinonderhoud uitvoeren.

Verliesfactor

Verder voorziet de beoogde herinrichting van het terrein enkel in de aanleg van een parkeerplaats ten koste van groen en het verwijderen van een taxushaag.

- Verwijdering taxushaag = 30 verliespunten
- Verwijderen droge natuurgrasland = 106 verliespunten

In totaal zijn dat 136 verliespunten.

Er worden geen bomen gekapt en er treedt geen verlies op van categorieën die volgens het provinciale versterkingsformulier relevant zijn. Zie de tabel 'Verliesfactor' van het GO-versterkingsformulier in de bijlagen van deze toelichting.

Impactfactor

Volgens de tabel 'Impactfactor' van het GO-versterkingsformulier resulteert de aanleg van deze parkeerplaatsen in 159 impactpunten die gecompenseerd moeten worden. Daarbij is rekening gehouden met de toeslagfactor vanwege de ligging in een aardkundig waardevol gebied.

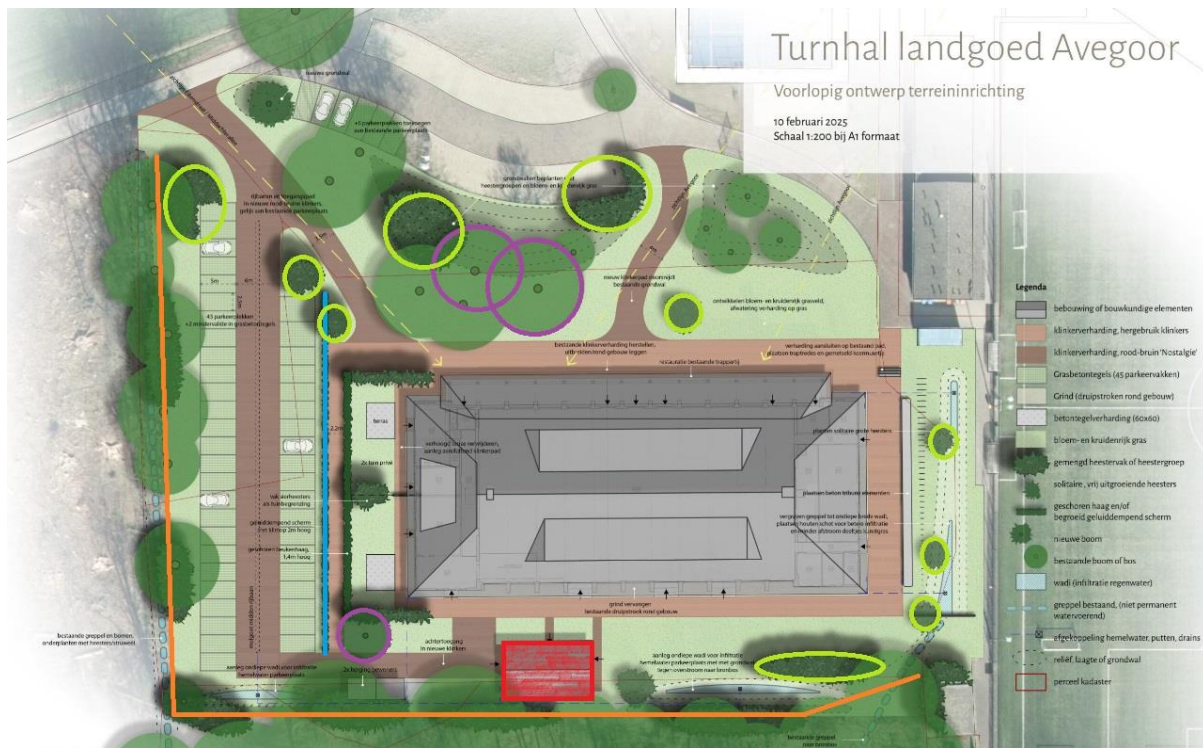
Het huidige bestemmingsplan voorziet voor het gehele pand 1 woonfunctie met bedrijfsfunctie. Het aantal m² woningen wordt niet vergroot en de bedrijfsoppervlakte ook niet.

Aanleg parkeerplaatsen: totaal 1060 m² = 0,106 ha x 1,5 (toeslagfactor aardkundige waarden).

Dat levert -159 punten op.

Versterkingsmaatregel

Zie de tabel 'Versterkingsmaatregelen' van het GO-versterkingsformulier in de bijlagen van deze toelichting.



Versterkingsmaatregelen:

- Aanleg bomen 3 stuks en 6 stuks vrij uitgegroeide heesters in extensief grasland. In paars aangegeven.
- Aanleg heestervakken met inheems plantsoen (sortiment heesters: inheemse soorten gecombineerd met hun cultivars met meer sierwaarde als accentsoorten. Bijvoorbeeld meidoorn, hazelaar, kardinaalsmuts, viburnum, vlier, etc); 600 m2. In licht groen aangegeven.
- aanleg haag; groen geluidsscherm (klimop met kamperfoelie); hoogte 2 meter, lengte 50 meter. In blauw aangegeven = 15 versterkingspunten stuwelhaag
- Takkenril a 185 strekkende meter. In oranje aangegeven. Langs de gehele rand aan de zuid- en westzijde leggen we een takkenril aan = 92,5 verstekingspunten
- 1500 m2 kruidenrijk grasland (i.p.v. het kale gras rond het gebouw) = 150 versterkingspunten
- 3 nestkasten voor een uil. In de zolder van de huidige berging bevindt zich 1 uil. Deze plek willen we verder geschikt maken voor het nesten van meerdere uilen en vleermuizen = 30 versterkingspunten

- 1 bijenhotels. Deze kan vrij in het kruidenrijk grasland geplaatst worden. = 10 versterkingspunten

Totaal maakt dat 297,5 versterkingspunten

Daar komt bij dat de geldende bestemmingsmogelijkheden worden geschrapt. Die bieden ruimte mogelijkheden voor ontwikkeling zonder enige voorwaarde voor de inrichting van het terrein. Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid voor de Groene Ontwikkelzone.