25…

Raadsvergadering 23 september 2025

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2025 tot vaststelling van bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)’
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
1	**Landgoed Middachten**	
a	Het wordt toegejuicht dat de sporthal weer een eigenaar heeft die tracht de monumentale sporthal een passende functie te geven.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
b	Rondom de sporthal ligt bos Avegoor, een zeldzaam bronbos op landgoed Middachten. De bijzondere vegetatie die hier voorkomt heeft alles te maken met de kwaliteit van het kwelwater dat hier naar boven komt. In de toelichting wordt de conclusie getrokken dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding in de omgeving. Dit vindt indiener van zienswijzen mager onderbouwd. Verzocht wordt om de bronbossen uitgebreid te omschrijven in het bestemmingsplan en voldoende garanties op te nemen dat afstromend (regen)water de bronbossen niet kan bereiken. Gedacht wordt aan onder meer de aangetroffen bodemverontreiniging in de ondergrond van de parkeerplaats. Aanvullend onderzoek moet aantonen en onderbouwen dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de (water)kwaliteit van de bronbossen.	Ter plaatse van en nabij perceel Eikenstraat 5 is in de grond een sterke verontreiniging met lood, koper en PAK aangetoond. Het betreffen immobiele parameters dat wil zeggen dat ze zeer slecht in water oplosbaar zijn en onder normale omstandigheden zich niet verplaatsen in de bodem. Het betreft een oude verontreiniging. Er wordt vanuit gegaan dat deze is ontstaan in de oorlogsjaren met de aanleg van de sporthal. De grondverontreiniging bevindt zich aan de westzijde van het pand. Ongecontroleerde verspreiding c.q. verplaatsing is geborgd doordat geen graafwerkzaamheden zijn toegestaan ter plaatse anders dan onder saneringscondities. In het grondwater zijn enkel licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond. Gezien de verontreiniging al circa 80 jaar aanwezig is, is hiermee het immobiele karakter duidelijk bevestigd. De uitgevoerde risicoanalyse heeft uitgewezen dat op basis van functie en gebruik er geen humane, ecologische of verspreidingsrisico’s aan de orde zijn. Vanwege het immobiele karakter van de verontreiniging is beïnvloeding van het bronboswater niet aan de orde. Dit geldt zowel voor verspreiding via het grondwater als verspreiding via afstromend hemelwater. Gekeken is naar de maaiveldhoogtes: afstroming van hemelwater zal grotendeels in westelijke en noordwestelijke richting zijn. In de huidige situatie zal het rechtstreeks afstromen van ter plaatse gevallen hemelwater naar de Ruiterbeek niet plaatsvinden. De Ruiterbeek heeft bovendien de functie als afvoerkanaal: het bronbos wordt niet met water uit deze sloot gevoed.

25…

Raadsvergadering 23 september 2025

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2025 tot vaststelling van bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)’
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
		Verder is er een nieuw bodemonderzoek aangeleverd Verkennend, actualiserend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek d.d. 17 oktober 2024). Ter plaatse van de locatie ‘Verificatie grondsanering koper, lood en zink 1996’ zijn sterk verhoogde gehalten lood en/of zink aangetoond. 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. Er is 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. Daarbij is tevens gekeken naar mogelijke negatieve invloeden van het voetbalveld van EDS op het natuurgebied vanwege het mogelijk inspoelen van kunstgraskorrels en aanbevelingen om negatieve effecten te voorkomen. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De conclusie is dat het plan door de genomen maatregelen genoemd in hoofdstuk 4 van het Hydrologie herinrichting (Bijlage 12) geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving. <u>Conclusie:</u> De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
c	Onder de bestemming Buitenplaats is een scala aan toegestane activiteiten erg breed geformuleerd. Er worden bedenkingen geuit op veroorzaken van geluidoverlast op de nabijgelegen woningen en het omliggende natuurgebied. Onder meer de activiteiten ‘cultuur en ontspanning’ en ‘zaalverhuur’ geven erg	Er is voor de herbestemming van de Turnhal een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geluidsisolerende dan wel geluidbeperkende voorzieningen noodzakelijk zijn om activiteiten met versterkt geluid mogelijk te maken. De nieuwe woningen binnen het plan zijn hiervoor

25…

Raadsvergadering 23 september 2025

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2025 tot vaststelling van bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)’
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
	veel ruimte aan de toegestane functies. Verzocht wordt om deze nader te omschrijven en te begrenzen dat er geen geluidhinder kan ontstaan. Zo kan zaalverhuur ook een feest met staanplaatsen inhouden waardoor het aantal bezoekers meer kan zijn dan onder hoofdstuk 2.5.3 in verband met berekening parkeerbehoefte is opgenomen. Verzocht wordt om het aantal toegestane activiteiten nog eens kritisch te bezien en waar mogelijk te beperken. Uit gesprekken met de huidige eigenaar wordt de indruk gekregen dat de bestemming meer ruimte biedt dan de eigenaar van plan is te organiseren.	maatgevend. Nieuwe activiteiten moeten voldoen aan de geluidvoorschriften zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4. van het omgevingsplan Rheden. Hiermee is het woon- en leefklimaat en de omgeving voldoende beschermd te geluidhinder als gevolg van de activiteiten op deze locatie. 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 is 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 krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer, onder de voorwaarwaarde dat de toelaatbare binnenniveaus niet worden overschreden. Om dit laatste te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. <u>Conclusie:</u> De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
d	In paragraaf 2.5.3 is de parkeerbehoefte berekend. Daarbij is uitgegaan van maximum aantal zitplaatsen die beschikbaar is. Dat is niet relevant als activiteiten met staanplaatsen zijn toegestaan. Verzocht wordt om de parkeerbehoefte opnieuw te berekenen en de omschrijving van toegestane activiteiten (punt 2) af te stemmen op de beschikbare parkeerruimte. Dit voorkomt parkeeroverlast in de omgeving. Dit is zeker van belang omdat er op	Indien er een andere invulling wordt gegeven aan het gebouw, uiteraard overeenkomstig bestemmingen die mogelijk worden gemaakt, maar waar aanleiding is om te concluderen dat deze leidt tot een andere parkeervraag als gegeven, dan zal er uiteraard ook een andere parkeerberekening moeten volgen. Zo is niet altijd de eenheid zitplaats van toepassing, maar bijvoorbeeld worden er normen gegeven op basis van het aantal m2 bruto vloer oppervlak. Bij staanplaatsen is er vaker sprake van dat dit op deze wijze wordt berekend. In dit

Raadsvergadering 23 september 2025

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2025 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)'
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
	dit moment om de weekenden al regelmatig parkeeroverlast rondom voetbalclub EDS wordt ervaren.	kader zou een museum genoemd kunnen worden die een norm kent van 0,7 pp per 100m2 bvo. De normen die gegeven worden in de Nota parkeernormen zijn dan leidend en daarin is ook opgenomen dat daar waar de Nota niet voorziet in een functie, een parkeerkencijfer uit de meest recente uitgave van het CROW mag worden gebruikt. Dit zou er toe kunnen leiden dat de parkeervraag de maximaal te realiseren parkeercapaciteit van 48 parkeerplaatsen overstijgt en dan is deze invulling volgens de Nota Parkeernormen niet zonder meer mogelijk. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt in de regels vastgelegd dat er maximaal 48 parkeerplaatsen aangelegd mogen worden. Daarbinnen dienen de (combinatie van) functies te worden ingevuld. Het gebruik van gebouwen is dus alleen toegestaan indien daarbij niet meer dan 48 parkeerplaatsen nodig zijn volgens de gemeentelijke parkeernormen. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Conclusie		
	De zienswijze onder b. is deels gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een Hydrologie herinrichting plaatsgevonden. In hoofdstuk 4 van het Hydrologie herinrichting (Bijlage 12) zijn de toegepaste maatregelen te vinden. De zienswijze onder d. is deels gegrond. De regels worden aangevuld met een bepaling dat het gebruik van gebouwen alleen is toegestaan indien daarbij niet meer dan 48 parkeerplaatsen nodig zijn volgens de gemeentelijke parkeernormen. De overige zienswijzen zijn ongegrond.	

25…

Raadsvergadering 23 september 2025

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2025 tot vaststelling van bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, locatie Eikenstraat 5 Ellecom (Sporthal)’
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente