



WIJZIGINGSPLAN

**“Nieuw bouwvlak voor sportschool naast
Peppelensteeg 1a te Ede”**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding voor het wijzigingsplan	4
1.2. Begrenzing van het plangebied	4
1.3. Wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.....	4
1.4. Leeswijzer.....	5
2. PLAN BESCHRIJVING.....	6
2.1. Planmethodiek.....	6
2.2. Gebiedsbeschrijving.....	6
2.3. Nieuwe ontwikkeling "sportschool"	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.1.1. Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling (2006)	8
3.2. Provinciaal beleid.....	8
3.2.1. Streekplan Gelderland 2005	9
3.3. Gemeentelijk beleid	10
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....	12
4.1. Inleiding.....	12
4.2. Bedrijven en milieuzonering	12
4.3. Bodem	12
4.4. Water.....	13
4.5. Flora en Fauna en Natuurbeschermingswet.....	14
4.6. Archeologie.....	17
4.7. Geluid	19
4.8. Luchtkwaliteit	19
4.9. Verkeer en parkeren.....	20
4.10. Veiligheid	21

4.11.	Externe veiligheid	22
5.	ECONOMISCHE & MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	23
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	23
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
6.1.	Inleiding.....	24
6.2.	Bestemmingsplanregels.....	24
6.2.1.	Inleidende bepalingen.....	24
6.2.2.	Bestemmingsbepalingen	24
6.2.3.	Algemene bepalingen.....	25
6.2.4.	Overgangs- en slotbepalingen	25
6.3.	Bestemmingen.....	25
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	26
7.1.	Inleiding.....	26
7.2.	Vooroverleg	26
7.3.	Zienswijzen	27
8.	HANDHAVING	28

1. Inleiding

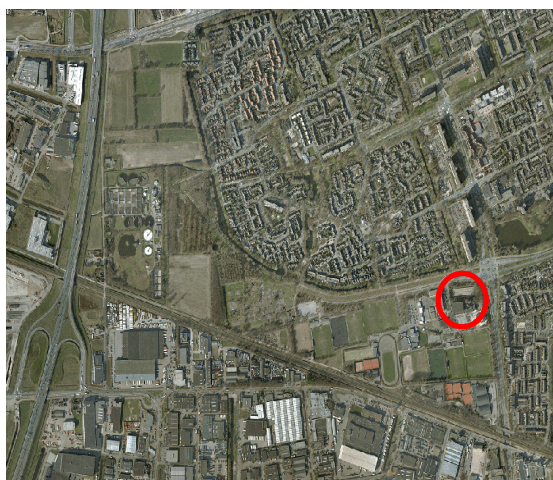
1.1. Aanleiding voor het wijzigingsplan

De gemeente Ede is eigenaar van een perceel grond gelegen naast Peppelensteeg 1a, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie F nummer 8463 (gedeeltelijk). Om de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie te vergroten heeft het college besloten om het betreffende perceel te verkopen en planologisch geschikt te maken voor een nieuwe sportaccommodatie.

Het betreffende perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Peppelensteeg", door de gemeenteraad vastgesteld op 11 februari 2010 en heeft daarin de bestemming sport zonder bouwvlak. Voor de realisatie van het initiatief is het noodzakelijk dat een nieuw bouwvlak wordt toegevoegd.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de oostzijde van sporthal De Peppel en ten zuiden van het bergbezinkbassin, e.e.a. zoals globaal met rode arcering is aangegeven in figuur 1. In paragraaf 2.3. wordt het bouwplan nader toegelicht.



figuur 1: globale plangrens

1.3. Wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Ede het bestemmingsplan "Peppelensteeg" vastgesteld. Ten behoeve van nieuwe (bouw)initiatieven binnen dezelfde bestemming, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een nieuw bouwvlak op te nemen. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de planologische maatregel vast te stellen ten behoeve van de nieuwe sportaccommodatie.

Het vaststellen van een wijzigingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

Op basis van artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat een ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage moet worden gelegd en dat een ieder de

gelegenheid moet worden geboden om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied en de gekozen planmethodiek. Verder wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het bouwplan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg en de zienswijzen opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan.

2. Plan beschrijving

2.1. Planmethodiek

Het wijzigingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende plankaart. De planregels beschrijven wat toegestaan is in het gebied. Op de plankaart is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en plankaart zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

De opzet van het plan is ontwikkelingsgericht. Binnen de vigerende bestemming "sport" wordt een extra bouwmogelijkheid toegestaan. Hiervoor moet planologisch een bouwvlak in het plan worden opgenomen. De bouw- en gebruiksregels behorende bij deze bestemming blijven gelijk.

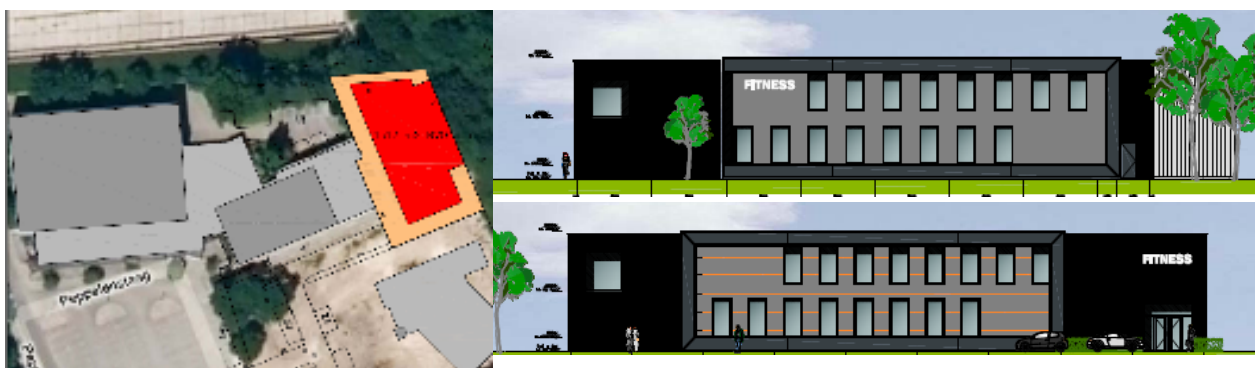
2.2. Gebiedsbeschrijving

In het naoorlogse Ede was de Peppelensteeg een stadsrand. Het was een groen gebied, gelegen tussen het spoor en de wijk Veldhuizen, dat direct verbonden was met het landschap van de Gelderse Vallei. Functies waarvoor geen ruimte in de stad was, zoals de rioolwaterzuiveringsinstallatie, volkstuinten en sportvelden kregen hier een plek.

Met de komst van de A30, nieuwe bedrijventerreinen en de ontwikkeling van Kernhem, is de Peppelensteeg een interne groene long geworden. Het gebied is steeds centraler in de stad komen te liggen en heeft meer maatschappelijke functies gekregen. Het vigerende bestemmingsplan "Peppelensteeg" heeft overwegend een sportbestemming. Voor een uitgebreide gebiedsbeschrijving wordt korthedshalve verwezen naar het recent vastgestelde bestemmingsplan "Peppelensteeg".

2.3. Nieuwe ontwikkeling "sportschool"

Het bouwplan heeft betrekking op de realisatie van een nieuwe sportschool. In figuur 2 is indicatief een schetsplan opgenomen en enkele gevelaanzichten.



figuur 3: situatieschets en gevelaanzichten

Stedenbouwkundige uitgangspunten.

De nieuwe bebouwing is nadrukkelijk in de lengterichting van het perceel geprojecteerd langs de Kastelenlaan. Daarbij is uitgangspunt geweest om de bebouwing op het perceel zo ver mogelijk naar de weg toe te situeren om een betere ruimtelijke begeleiding te krijgen voor een van de hoofd invalswegen van Ede. In de huidige situatie wordt deze begeleiding duidelijk gemist en is de bestaande zone langs de weg, vaag en onduidelijk. De voorste rooilijn van het gebouw is min of meer in het verlengde van de reeds aanwezige bebouwing van de moskee gesitueerd, zodat een continue bebouwingsbeeld ontstaat langs de weg. Om een goede aansluiting te verkrijgen bij de bebouwing van de moskee, is in de voorgevellijn van de sportschool een sprong gemaakt die het gebouw in het verlengde van de bestaande bebouwing projecteert. Wel is voldoende ruimte aangehouden tussen sportschool en moskee om de beide gebouwen duidelijk hun eigen architectuur en identiteit te geven.

Om een goede begeleiding te verkrijgen heeft de nieuwe bebouwing tevens voldoende hoogte gekregen zonder dat sprake is van een massaal gebouw (2 bouwlagen). Ten behoeve van een aantrekkelijke en duidelijke presentatie van het gebied Peppelensteeg zal tevens de groenstrook tussen Kastelenlaan en bebouwing wat transparanter worden zodat het geheel een meer parkachtige uitstraling krijgt en de bebouwing beter zichtbaar wordt. Met de nieuwe sportschool ontstaat vanaf de Kastelenlaan een fraai nieuw bebouwingsfront.

Vanaf de binnenzijde gezien is het gebouw net zichtbaar vanachter de bestaande bebouwing. Hier is ook de entree geprojecteerd, zodat de ontsluiting logisch verloopt.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Conclusie

Het Rijksbeleid is dermate abstract dat er voor het onderhavig wijzigingsplan niet direct concrete randvoorwaarden en of beleidsdoelstellingen uit voortvloeien. Het wijzigingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

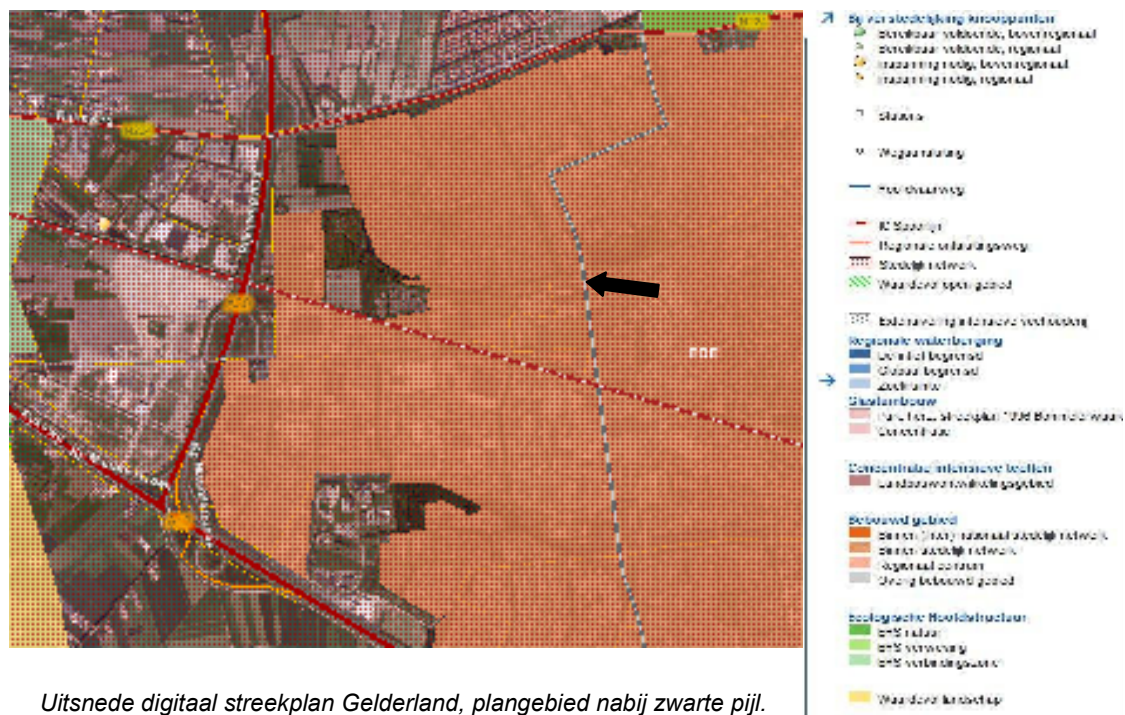
3.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door inwerkingtreding van de Wro heeft het streekplan nu de status van een structuurvisie gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt ondermeer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.). De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan Gelderland 2005. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform het provinciaal beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. In de Wro-agenda heeft de provincie verder nader uitgewerkt hoe dit bestaande beleid vertaald wordt en beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

3.2.1. Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan voor de Provincie Gelderland is vastgesteld op 29 juni 2005 en vormt het provinciaal sociaalruimtelijk beleid wat leidend is voor het wijzigingsplan. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.



Uitsnede digitaal streekplan Gelderland, plangebied nabij zwarte pijl.

Het plangebied valt binnen het stedelijk netwerk Ede, Veenendaal, Wageningen. Het streekplan heeft geen grote ingrijpende beleidsvoornemens die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het streekplan Gelderland beschrijft het sociaal-ruimtelijk beleid voor de gehele provincie. Het wijzigingsplan past binnen de kaders van het streekplan.

3.2.3. Provinciale ecologische hoofdstructuur

De Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (afgekort PEHS) is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid.

Conclusie

Er zijn geen bestaande of nieuwe natuurgebieden in de omgeving aanwezig tevens zijn er geen ecologische verbindingzones in de omgeving aanwezig. Derhalve heeft het plan geen invloed op de PEHS.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid)

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Peppelensteeg", hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 februari 2010. Daarin heeft het betreffende perceel reeds de bestemming 'sport'. Voor de nieuwe ontwikkeling is echter geen bouwvlak opgenomen, zodat een planwijziging noodzakelijk is. In het bestemmingsplan "Peppelensteeg" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgmeester en wethouders om nieuwe bouwvlakken in het plan op te nemen met behoud van de vigerende bestemming.

In artikel 22.2 van het bestemmingsplan is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een nieuw bouwvlak en/ of aanduiding kan opnemen met inachtneming van de geldende bestemming. Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen. In het navolgende worden deze voorwaarden weergegeven met daarbij een toetsing of de nieuwe ontwikkeling hieraan voldoet.

- a. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Het plangebied van de nieuwe ontwikkeling is gelegen aan de oostzijde van sporthal "De Peppel". Het betreft een perceel gemeenteground die grotendeels bebouwd is geweest (voormalig zwembad). Momenteel is het een onaantrekkelijke afgelegen hoek naast de sporthal. Gelet op bestaande functies van de nabij gelegen percelen en de functie van de nieuwe ontwikkeling, worden de belangen van de aangrenzende eigenaren niet onevenredig geschaad. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat op basis van jurisprudentie de gemeente slechts in zeer beperkte mate mag sturen op concurrentie. Dit aspect is dan ook zeer terughoudend getoetst.

- b. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Naar de mening van het college wordt met de nieuwe ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald nabij de kruising Kastelenlaan/ Koekeltse Boslaan. De locatie is momenteel een onaantrekkelijke afgelegen perceel. De nieuwbouw past binnen het straat- en bebouwingsbeeld van het gebied De Peppelensteeg. Gelet op de ligging heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid. De nieuwe ontwikkeling is door de commissie welstand beoordeeld en akkoord bevonden.

- c. Het plan voorziet in voldoende watercompensatie dan wel in hetzelfde peilgebied voldoende compensatie plaatsvindt en dit in overleg gebeurt met de waterbeheerder;

Het afkomende regenwater van de nieuwbouw wordt afgevoerd naar het stelsel van singels langs de buitenrand van het complex Veldhuizen. Daar is voldoende compensatie aanwezig. In een periodiek overleg wordt de waterbeheerder op de hoogte gehouden.

- d. Dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is.

In hoofdstuk 4 is een verantwoording gegeven van de milieutechnische aanvaardbaarheid van de nieuwe ontwikkeling. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

e. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;

De nieuwe ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

f. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;

In de koopovereenkomst van de grond is bepaald dat het planschaderisico voor rekening is van de ontwikkelaar.

g. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Voor de stedenbouwkundige verantwoording wordt op deze plaats korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.3. Verder heeft de welstandscommissie reeds een positief advies afgegeven over het bouwplan.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, externe veiligheid, in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van een goede afweging bij het toestaan van nieuwe (bedrijfs)activiteiten of uitbreiding hiervan. De afweging moet het gevaar en overlast voor omliggende woningen beperken. Bij de afweging maakt de gemeente gebruik van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De handreiking geeft door middel van richtafstanden per milieubelastende activiteit aan wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning). Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar is een richtafstand opgenomen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen, waarvan gemotiveerd iets kan worden afgeweken.

Beoordeling

De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een nieuwe sportschool. Een sportschool is geen gevoelige functie in de zin van de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Daarmee behoeft voor de realisatie daarvan geen rekening te worden gehouden met omliggende bedrijven. Omgekeerd moet de ontwikkeling wel worden getoetst aan in de nabijheid gelegen bestaande gevoelige objecten (woningen). Aan een sportschool is in het kader van milieuzonering een richtafstand van 30 meter verbonden vanwege het aspect geluid. De dichtstbijzijnde woning vanaf het te realiseren gebouw staat op ongeveer 60 meter. Voor het bouwen van een sportschool bestaan daarmee geen belemmeringen vanuit milieuzonering.

Conclusie

Aan de richtafstand tot gevoelige bestemmingen die hoort bij de gewenste activiteiten wordt ruimschoots voldaan. Er worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd. Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.3. Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel van een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een

bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie/ beoordeling

Voor de onderhavige locatie is in 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd (VINK, kenmerk M05-170 van 16 juni 2005). Voorafgaand aan dit onderzoek is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het perceel is daarom onderzocht conform NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties zoals beschreven in bijlage B1 van de NEN 5740. Ook het grondwater is onderzocht. In aanvulling op de gevolgde strategie is de bovengrond ter plaatse van het voormalige zwembad apart onderzocht van de andere monsters van de bovengrond. De ondergrondmonsters zijn genomen van de zone buiten het voormalige zwembad. Dit omdat deze ondergrond aanvulgrond betrof en een monster hiervan geen meerwaarde had voor het onderzoek.

Voorafgaand aan het veldwerk heeft een visuele terreininspectie plaatsgevonden. Tijdens de inspectie zijn geen bodembedreigende omstandigheden of activiteiten waargenomen op de onderzoekslocatie. Ook tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen zintuigelijke afwijkingen waargenomen.

In de boven- en ondergrond is plaatselijk PAK boven de streefwaarde aangetoond. Verder zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetroffen. Ook in het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er geen bezwaar tegen de ontwikkeling van een nieuwe sporthal op de betreffende locatie. De bodem is geschikt voor het beoogde doel.

Conclusie

Vanuit de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen, van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen voor het grondwater en voor het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Begin 2001 ondertekende het Rijk, het IPO, de VNG en de Unie van waterschappen de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Voor het Waterschap Vallei & Eem heeft dit geleid tot de volgende concrete activiteiten: het opstellen van een watervisie voor het beheersgebied, invulling geven aan de watertoets om ruimtelijke plannen te beoordelen op waterhuishoudkundige effecten, het vastleggen van normen voor wateroverlast en het realiseren (bestemmen) van ruimte voor water.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het Waterplan 2008-2012. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem, de provincie Gelderland en het Waterleidingbedrijf Vitens. In het waterplan zijn onder meer concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd.

In het hemelwaterbeleid zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. In 2015 wil de gemeente dat 20% van het 'bestaande' verharde oppervlak in Ede is afgekoppeld van de gemengde riolering. In het hemelwaterbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande verharding en nieuwe verharding in stedelijk gebied.

De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water uit Waterplan zijn:

- de trits vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Situatie/ beoordeling

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op het toevoegen van een bouwvlak zodat een nieuwe sporthal kan worden gerealiseerd. Ten behoeve van de doelstellingen in deze paragraaf worden voorwaarden gesteld voor de aansluiting op de riolering voor vuil- en regenwater.

Bodemgesteldheid

Volgens de bodemkaart van Nederland, kaartblad 39 Oost, bestaat de bodem van het onderhavige gebied uit Hoge Zwarte Enkeergronden, leerarm en zwak lemig fijn zand. Het gebied heeft grondwatertrap VI dat betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand 0,40-0,80 meter beneden het maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand dieper dan 1,20 meter beneden maaiveld.

Vuilwateraansluitingen

De nieuwe sporthal moet zijn voorzien van een gescheiden rioleringssysteem. Het vuilwater moet worden aangesloten op het recent aangelegde vuilwaterriool ten noorden van de moskee. Vuilwaterlozing uitvoering in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Hemelwater

Het regenwater van de dakvlakken en de bestrating moet worden aangesloten op het recent aangelegde regenwaterriool ten noorden van de moskee. Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code RAL 7037.

Conclusie

Bij de realisatie wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie zodat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.5. Flora en Fauna en Natuurbeschermingswet

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Flora- en faunawet

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. In geval van activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen die zulke ontwikkelingen mogelijk maken, zoals hier het geval, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75. Voor soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Dit betekent onder meer dat algemene soorten (tabel 1) niet meer ontheffingsplichtig zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Natuurbeschermingswet 1998

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied binnen de invloedsfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringsstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

In Ede worden twee gebieden door de Natuurbeschermingswet beschermd, te weten de Veluwe en het Binnenveld. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Daarnaast kunnen gebieden ook onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- EHS-verweving - gebieden met andere bestemming dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;
- ecologische verbindingzones - verbindingen bewerkstelligen tussen EHS onderdelen.

De EHS-natuur bestaat uit bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan bos- en landschapselementen maken onderdeel uit van de EHS-verweving. Ecologische verbindingzones vormen de verbindingen tussen EHS-natuur en EHS-verweving.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen de begrensde EHS zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Situatie/ beoordeling

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/ EHS). De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

Op de betreffende locatie heeft voorheen een zwembad gestaan. De locatie is inmiddels vrij van bebouwing. Een klein gedeelte van de locatie is niet bebouwd geweest. Gelet op het recente gebruik van de betreffende locatie en de beperkte strook 'ongeroerde' grond is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn c.q. worden verstoord. Op basis van de algemene zorgplicht is het wel van belang om tijdens de voorbereidingswerkzaamheden en het rooiwerk rekening te houden met het broedseizoen van vogels. De verwijdering van bomen, struiken en hagen dient derhalve buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaats te vinden.

Conclusie

Indien rekening gehouden wordt met de bovenstaande voorwaarden en aandachtspunten zijn er geen effecten op beschermde soorten te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet aan de orde.

4.6. Archeologie

Beleid/regelgeving

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Situatie/ beoordeling

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede¹ en de resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen die in het plangebied hebben plaatsgevonden.²

Resultaten archeologisch onderzoek

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd bureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd. Bureauonderzoek heeft uitgewezen dat ten noorden van het onderhavige plangebied, in de wijk Veldhuizen, in de jaren '60 een Romeinse vindplaats is opgegraven door de ROB. Ten zuidoosten van het onderhavige plangebied, op de hoek Koekeltse Boslaan / Kastelenlaan, is eveneens een Romeinse vindplaats aangetroffen, die waarschijnlijk aansluit bij de vindplaats in Veldhuizen.

Uit de in totaal 4 boringen is gebleken dat het zuidelijk deel van het plangebied, ter plaatse van het oude zwembad, volledig verstoord is tot in de C-horizont, door de aanleg van datzelfde zwembad. Het overige deel van het plangebied is opgehoogd, tot een diepte variërend van 65 tot 160 cm onder het huidige maaiveld. Daaronder is in 2 van de 3 boringen een esdek aanwezig, van resp. 30 en 100 cm. Onder dit esdek zijn restanten van een podzol aangetroffen. Ook in boring 2 zijn restanten van een podzol aangetroffen. Op een diepte van circa 180 – 190 cm onder het huidige maaiveld is de top van de C-horizont aanwezig. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen.

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

² Arkema, M. & A. Visser, 2010: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, het plangebied Peppelensteeg 00, gemeente Ede. *Archeologische Rapporten Oranjewoud* 2010/142, Heerenveen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot de realisatie van een sportschool, met een totale oppervlakte van circa 800 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Zuidelijk deel plangebied

In het plangebied uitgevoerd archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek heeft duidelijk gemaakt dat het zuidelijk deel van het bestemmingsplan een volledig verstoorde bodemopbouw kent, vermoedelijk veroorzaakt door de aanleg van het zwembad dat ter plaatse aanwezig is geweest. Hier is de archeologische verwachting bijgesteld van hoog naar laag. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in dit deel van het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in dit gedeelte van het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Noordelijk deel plangebied

Het noordelijk deel van het plangebied kent wél een intacte bodembouw. Archeologische resten uit het Paleolithicum worden niet verwacht, gezien het feit de top van de b-horizont niet meer volledig intact is. Archeologische resten uit de periode Neolithicum-Middeleeuwen kunnen in het gebied worden aangetroffen. Uit de periode Late Middeleeuwen kunnen geen nederzettingen worden aangetroffen, uitsluitend resten van agrarische activiteiten. Gezien de vindplaatsen uit de directe omgeving, is de kans op het aantreffen van delen van de Romeinse vindplaats die ook in omliggende gebieden is aangetroffen, hoog. Eventuele archeologische resten kunnen voorkomen vanaf 120 cm onder maaiveld.

Vervolgonderzoek in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek is in het plangebied niet evenredig, daar het nog niet duidelijk is of de nieuwbouw wel zo diep gefundeerd zal worden, dat eventuele archeologische resten worden geschaad. Daarom is aan gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 120 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

conclusie

Voor een gedeelte van het plangebied is het nog onzeker of er archeologische waarden aanwezig zijn. Door het opnemen van een dubbelbestemming kan in een later stadium een goede beoordeling worden gemaakt.

4.7. Geluid

Beleid/regelgeving

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in stedelijk gebied is deze hogere grenswaarde maximaal 63 dB Lden. Voor railverkeer bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor burgerwoningen 55 dB Lden. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB Lden.

Situatie/ beoordeling

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de realisatie van een sportschool. Een sportschool is volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige bestemming. Het wijzigingsplan betreft derhalve geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het plangebied voorziet niet in nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.8. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414).

Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2 en staat gelijk aan de realisatie van ongeveer 1500 woningen. Dit is geen harde grens want één en ander is afhankelijk van de lokale achtergrondwaarden. In het geval van nieuwe planvorming zal getoetst moeten worden of voldaan wordt aan deze grens.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van het voorliggende plan is niet dermate hoog dat een verslechtering van de bovengenoemde 3% kan optreden. Verder onderzoek is niet nodig omdat voldaan wordt aan het criterium.

4.9. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) uit 2005. Hierin is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. Een uitwerking van het GVVP is de nota "Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011". Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang. Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Ede dienen te worden getoetst aan de Edese parkeernormen die zijn vastgelegd in de parkeernota Ede. In bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het benodigde ruimtegebruik.

Situatie/ beoordeling

Verkeer

Het gebied wordt voor het gemotoriseerd verkeer hoofdzakelijk ontsloten vanaf de Koekeltse Boslaan. De Rioolwaterzuivering en de woningen aan de westzijde worden ontsloten via de Dwarsweg. De Koekeltse Boslaan is tevens een belangrijke ontsluiting voor het langzaam verkeer.

Parkeren

In het geldende bestemmingsplan Peppelensteeg is het navolgende bepaald ten aanzien van parkeren:

"Het sportparkgedeelte is op te delen in twee 'hoofdgebieden': aan de ene zijde DTS '35 en de volkstuinen en aan de andere zijde zwembad 'De Peppel', de sporthal, het Pallas Athene College en de moskee. DTS '35 en de volkstuinen hebben op dit moment een parkeerterrein met 130 plaatsen en tevens is het nog mogelijk om langs de Koekeltse Boslaan te parkeren, hier is ruimte voor 45 auto's. De andere zijde heeft parkeermogelijkheden langs de Koekeltse Boslaan, op het parkeerterrein bij de sporthal/moskee, bij Edese Boys/Blauw Geel en op twee p-terreinen bij de Peppel, in totaal ruim 450 plaatsen. Uit een inventarisatie is gebleken dat er over het gehele plangebied meer dan 1.000 parkeerplaatsen aanwezig zijn. In de praktijk blijkt echter dat dit aantal niet altijd voldoende is, met name bij DTS '35 is een groot parkeerprobleem. Wanneer de nu geldende CROW parkeernormen echter worden toegepast, blijkt dat er in het totale gebied voldoende parkeerplaatsen liggen, gekeken naar de huidige norm (13 tot 27 parkeerplaatsen per sportveld). Ook de parkeergelegenheid bij DTS '35 valt binnen de nu geldende normering. Ondanks het feit dat er in de praktijk op piekmomenten een tekort aan parkeerplaatsen is, is het niet noodzakelijk om hier extra parkeergelegenheid voor te realiseren. De parkeergelegenheid voldoet namelijk aan de geldende normering. De piekmomenten zullen dan ook niet gefaciliteerd worden, mede om geen precedent te scheppen".

Het bestemmingsplan "Peppelensteeg" is recent vastgesteld. Bovenvermelde onderbouwing is daarmee nog actueel. Het onderhavige plan maakt het mogelijk om een nieuwe sportschool te realiseren nabij sporthal De Peppel en de moskee. Met dit nieuwe initiatief zal een beoordeling moeten worden gemaakt of de parkeercapaciteit voldoende is voor de aanwezige functies.

Hiervoor is het noodzakelijk om eerst de bestaande parkeercapaciteit in beeld te brengen. Daarbij wordt primair gekeken naar het parkeerterrein naast de sporthal en de moskee. Dit terrein heeft een parkeercapaciteit van 134 plaatsen. Secundair is ook de parkeercapaciteit van het overige gebied van belang ingeval van 'overbelasting'. Gelet op de omvang van het gebied "Peppelensteeg" kan eenvoudig worden uitgeweken naar andere parkeercapaciteit in het gebied.

Vervolgens moet de parkeernorm in beeld worden gebracht om een beoordeling te maken. Voor de moskee wordt uitgegaan van 110 parkeerplaatsen en voor de sporthal bedraagt de norm 80 parkeerplaatsen. De nieuwe sportschool die met het onderhavige plan mogelijk wordt gemaakt heeft een norm van 53 parkeerplaatsen. Het betreft hier een basisnorm voor elke functie afzonderlijk. Deze normering geldt dus voor de situatie dat alle functies gelijktijdig volledig in gebruik zijn.

Op basis van medegebruik, dat wil zeggen dat veelal de functies niet gelijktijdig volledig in gebruik zijn, kan in bepaalde gevallen feitelijk een lagere norm worden aangehouden. Daarbij is het van belang om vast te stellen of er feitelijk knelpunten ontstaan doordat meerdere functies gelijktijdig in gebruik zijn.

In de praktijk blijkt dat slechts enkele piekmomenten bestaan waarbij de parkeerdruk hoog is. Daarbij is vastgesteld dat het gebruik van de moskee met name een piekmoment geeft op vrijdag, zaterdag en zondag van 12.00 tot 14.00 uur. Op de overige dagen en tijdstippen leidt de aanwezige parkeercapaciteit niet tot knelpunten.

Gelet op het medegebruik van de parkeercapaciteit en de beperkte piekmomenten op deze locatie, is het niet proportioneel om bovenvermeld aantal parkeerplaatsen te realiseren direct nabij de genoemde functies. Ten behoeve van de nieuwe sportschool worden ca. 29 extra parkeerplaatsen gerealiseerd om de piekmomenten enigszins op te vangen. Daarnaast is het aannemelijk dat de nieuwe sportschool relatief weinig zal bijdragen aan de piekmomenten doordat de tijdstippen van een sportschool veelal flexibel zijn. Verwacht wordt dat gebruikers rekening houden met deze beperkte piekmomenten.

Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de functies binnen het bestemmingsplan "Peppelensteeg" per saldo voldoen aan de parkeernormering. Vanwege medegebruik van de parkeercapaciteit door verschillende functies en de beperkte piekmomenten, is het niet proportioneel om voor de realisatie van de nieuwe sportschool 53 parkeerplaatsen te realiseren. Ten behoeve van de nieuwe sportschool worden ca. 29 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.10. Veiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid"

een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Conclusie

Dit wijzigingsplan betreft de nieuwbouw van een sportgebouw. Met betrekking tot de veiligheid voldoet het nieuwe sportgebouw aan het Besluit veiligheidsregio's. De bereikbaarheid (opstelplaatsen hulpverleningsvoertuigen en bluswatervoorziening) en de openbare inrichting van het terrein zullen nog moeten worden getoets aan het gestelde in de "handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid". Dit aspect zal bij de verdere uitwerking van het plan bij de vergunningverlening nog worden getoetst.

4.11. Externe veiligheid

Beleid/regelgeving

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect: externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zgn. groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zgn. Risicoatlassen beschikbaar.

Op een afstand van ca. 300 meter is de spoorlijn Utrecht-Arnhem gelegen (traject 352). Hierlangs is een pijpleiding gesitueerd. Het aandachtsgebied van de spoorlijn (en de pijpleiding) bedraagt maximaal 200 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

Conclusie

Er zijn voor wat betreft de eisen vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5. Economische & Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De planrealisatie is een particulier initiatief. De nieuwe sportschool en de terreininrichting zal door de ontwikkelaar W&W vastgoed worden gerealiseerd.

Het plangebied betreft een gemeentelijk perceel dat is verkocht aan voornoemde ontwikkelaar. Daarin is ook het onderdeel planschade opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft hiermee geen afzonderlijke exploitatieopzet te worden opgesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in het toevoegen van een extra bouwvlak ten behoeve van een nieuwe sportschool. In het geldende bestemmingsplan "Peppelensteeg" heeft de betreffende grond al de bestemming 'sport'. Gelet op de aard, omvang en situering van de nieuwe ontwikkeling wordt het niet noodzakelijk geacht om een voorontwerp voor inspraak ter inzage te leggen. Het onderhavige wijzigingsplan wordt in ontwerp ter inzage gelegd voor eventuele zienswijzen. Korte tijdshalve wordt op deze plaats verwezen naar hoofdstuk 7.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan planregels. Hieronder worden de planregels toegelicht waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.2.1. Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2. Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: afwijken van de bouwplanregels, wijzigingsbepalingen en een omgevingsvergunning voor archeologie.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

6.2.3. Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene afwijkingsbepalingen

In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsbepaling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouw grenzen. Dit om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

6.2.4. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het wijzigingsplan aan: Wijzigingsplan "nieuw bouwvlak voor sportschool naast Peppelensteeg 1a te Ede".

6.3. Bestemmingen

Sport

De bestemming Sport is gegeven aan gronden die bestemd zijn voor de diverse sportactiviteiten, waaronder de nieuwe sportschool.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Gelet op de aard, omvang en situering van de nieuwe ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt geen gelegenheid geboden om op basis van de gemeentelijke inspraakverordening te reageren.

Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om 'vooroverleg' te voeren met (overheids)instanties die betrokken zijn bij de behartiging van belangen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Nadat het 'vooroverleg' heeft plaatsgevonden, zal het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening ter inzage worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro is het ontwerp wijzigingsplan op 17 december 2010 toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap Vallei en Eem
- Prorail
- Ministerie van Defensie
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden
- Nederlandse Gasunie NV
- TenneT TSO BV
- Liander
- Kamer van Koophandel

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de navolgende reacties ingediend:

1. Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen aanwezig. De dichtbijgelegen risicobronnen zijn de spoorlijn Utrecht-Arnhem met parallel daaraan een 8 inch aardgastransportleiding op een afstand van circa 400 meter van het plangebied. De effectafstanden reiken derhalve niet over het plangebied. Voor de veiligheids- en gezondheidsregio is er dan verder ook geen reden om te adviseren over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

De veiligheids- en gezondheidsregio adviseert wel om bij de brandweer Ede het plan te laten toetsen op de bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente:

Het eerste aspect nemen wij voor kennisgeving aan. Voor wat betreft het advies van de brandweer Ede wordt verwezen naar hoofdstuk 4, paragraaf 4.10 (veiligheid) van deze toelichting.

2. Waterschap Vallie & Eem

Het ontwerp wijzigingsplan geeft het waterschap geen aanleiding om inhoudelijk te reageren.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

3. Nederlandse Gasunie NV

Het ontwerp wijzigingsplan geeft de Nederlandse Gasunie geen aanleiding om inhoudelijk te reageren.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 24 februari 2011 tot en met 6 april 2011 ter inzage gelegen. In deze periode konden ingezetene van de gemeente Ede en belanghebbenden een zienswijze geven op het ontwerp wijzigingsplan. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen.

8. Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;

bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;

als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

- via controle achteraf op verleende omgevingsvergunning;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.