

BESTEMMINGSPLAN

3^E PARTIËLE HERZIENING PEPPELENSTEEG, Gebouw De Kei

Plantoelichting

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	HET PLAN	5
2.1	Huidige karakteristiek	5
2.2	Planbeschrijving	5
3	BELEIDSKADER	6
3.1	Gemeentelijk beleid	6
3.2	Beleid van andere overheden	6
3.2.1.	Provinciaal beleid	6
3.2.2	Rijksbeleid	6
4	HANDHAVING	8
4.1	Inleiding	8
4.2	Handhavingsafspraken	8
4.3	Exploitatievergunning volgens Algemene Plaatselijke Verordening (APV) ..	9
4.4	Handhaving wet milieubeheer/Wabo	9
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
5.1	Geluid	10
5.2	Luchtkwaliteit	11
5.3	Externe veiligheid	11
5.4	Water	11
5.5	Flora en Fauna	12
5.6	Cultuurhistorie en Archeologie	13
5.7	Milieuzonering	14
5.8	Bodem	15
5.9	Verkeer en Parkeren	15
6	JURIDISCH PLAN	16
6.1	Inleiding	16
6.2	Bestemmingsregels	16
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
8	INSPRAAK, VOOROVERLEG, ZIENSWIJZEN EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	18
8.1	Inspraak	18
8.2	Vooroverleg	18
8.3	Zienswijzen	18
8.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Grote Zaal “De Kei” exploiteert aan de Peppelensteeg 12 te Ede een clubgebouw. Daarvan maken hoofdzakelijk de (Edese) Harmonie en de Christelijke Showkorpsen Irene gebruik. Van tijd tot tijd stellen zij hun accommodatie (d.w.z. grote en kleine zaal en de kantine) ook ter beschikking aan derden. Het gaat daarbij om bijeenkomsten met een persoonlijk karakter zoals bruiloften, feesten en partijen. Die bijeenkomsten hebben twee dingen gemeen: ze houden geen verband met de kernactiviteiten van de beide hoofdgebruikers en hebben meestal een besloten karakter. Vaak wordt de *catering* door die derden zelf verzorgd. Die verruimde bedrijfsvoering past niet in het geldend bestemmingsplan Peppelensteeg.

De stichting heeft bovendien plannen tot een tamelijk geringe uitbreiding van het verenigingsgebouw. Ook daarin voorziet het geldend bestemmingsplan niet. De derde partiële herziening brengt daar verandering in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied maakt deel uit van Sportpark Peppelensteeg, gelegen tussen de wijk Veldhuizen en het Bedrijventerrein Frankeneng. De Koekeltse Boslaan, Lange Kampweg en Frankeneng vormen de



belangrijkste begrenzingen van het plangebied. Op het sportpark bevinden zich sportvelden met clubgebouwen en al dan niet overdekte sportvoorzieningen, parkeerplaatsen en ook het verenigingsgebouw “De kei”. De precieze ligging van het verenigingsgebouw staat gearceerd afgebeeld in figuur 1.

Figuur 1: Sportpark Peppelensteeg;

1.3 Geldend bestemmingsplan

De binnen het plangebied gelegen gronden zijn begrepen in het bestemmingsplan Peppelensteeg. Dat plan is door de gemeenteraad van Ede op 11 februari 2010 onder nummer V.R. 2009/96 vastgesteld. Het geldend bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Het plangebied is in dat bestemmingsplan hoofdzakelijk bestemd voor Maatschappelijk – Verenigingsleven. De als zodanig aangewezen gronden zijn daarmee bestemd voor o.a. een sociaal-cultureel centrum, scoutingsactiviteiten, parkeer- en groenvoorzieningen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 2 bevat een korte planbeschrijving.
2. Hoofdstuk 3 geeft het relevante beleid weer.
3. Hoofdstuk 4 belicht de relevante handhavingsaspecten.
4. Hoofdstuk 5 beschrijft de haalbaarheid van het bestemmingsplan.
5. Hoofdstuk 6 licht de juridische planaspecten toe.
6. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid terwijl
7. Hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak, het (voor)overleg, de zienswijzen en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschrijft.

2 HET PLAN

2.1 Huidige karakteristiek

Het gebied de Peppelensteeg heeft zich vanaf de vijftiger- en zestiger jaren van de vorige eeuw ontwikkeld tot een groen stadsrandgebied. Het is in de loop tijd plaats gaan bieden aan volkstuinen, sportaccommodaties, een rioolzuiveringsinstallatie en een overdekt zwembad. Met de komst van rijksweg A30, nieuwe bedrijventerreinen en de ontwikkeling van Kernhem is de Peppelensteeg uitgegroeid tot een interne “groene long” die steeds centraler in de stad is komen te liggen. Ook het aantal maatschappelijke functies ervan nam toe, onder andere met de komst van een moskee, dansscholen, een middelbare school en de reeds genoemde sportaccommodaties.

In 2009 is vastgesteld dat het de Peppelensteeg ontbreekt aan een overkoepelende eigen kwaliteit en identiteit en dat de mogelijkheden om daarin verandering te brengen beperkt zijn. Voor het gebied staan namelijk geen grote ontwikkelingen op stapel. Een verbetering van de ruimtelijke structuur ligt dan ook niet voor de hand. Toch is toen besloten om de gewenste signatuur van het hele gebied te beschrijven omdat elke verandering kansen biedt op verbetering van de ruimtelijke samenhang en identiteit. Dat heeft geresulteerd in de vaststelling van het bestemmingsplan Peppelensteeg¹. Daarmee zijn de eerste aanzetten gedaan om de onsamenhangende karakteristiek te wijzigen.

2.2 Planbeschrijving

De geldende bestemming Maatschappelijk-Verenigingsleven maakt het mogelijk dat de gronden in gebruik zijn ten behoeve van o.a. een sociaal-cultureel centrum, scoutingsactiviteiten, parkeer- en groenvoorzieningen. Het gebruik van De Kei ten behoeve van verenigingsactiviteiten is daarmee volledig in overeenstemming. De bestemmingscategorie ziet namelijk op voorzieningen van openbaar nut, gemeenschapsvoorzieningen of voorzieningen ten behoeve van een bepaalde collectiviteit *in de niet-commerciële sfeer*.

Het verhuren van zaalruimte, al dan niet in combinatie met het (laten) bereiden van maaltijden (*zelfcatering*) door de gasten past niet in de geschetste context van de bestemming Maatschappelijk. Zeker niet wanneer die activiteiten, zoals in dit geval, meer dan incidenteel plaatsvinden. Het aantal keren dat de accommodatie van De Kei tegen betaling aan derden wordt verhuurd is zodanig dat de opbrengsten ervan inmiddels een wezenlijk onderdeel van de exploitatie vormen. Er is dan ook reden om dat planologisch te reguleren.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet nadrukkelijk in een beperkte regulering. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient namelijk de hoofdfunctie van de Kei qua aard, omvang en verschijningsvorm volledig herkenbaar te blijven. Het bestuur van de Kei onderkent dat en heeft met het oog daarop haar verzoek om planologische medewerking afgestemd.

Om zaalverhuur ten behoeve van derden en zelfcatering mogelijk te maken behoeven de geldende planregels aanpassing. Bovendien is een nadere aanduiding op de verbeelding noodzakelijk. Met beide aanpassingen zal het mogelijk zijn dat de genoemde, niet-verenigingsgebonden, activiteiten in De Kei kunnen plaatsvinden. Hoofdstuk 6 van deze toelichting licht de aanpassing van de regels en aanduiding nader toe.

¹ vastgesteld op 11 februari 2010, nr. V.R.2009, 96

3 BELEIDSKADER

3.1 Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft geen specifiek horecabeleid. De laatste wijziging van de Drank- en Horecawet² zal daar echter verandering in brengen. Artikel 4 van de gewijzigde wet bepaalt namelijk het volgende: “Bij gemeentelijke verordening worden ter voorkoming van oneerlijke mededinging regels gesteld waaraan paracommerciële rechtspersonen zich te houden hebben bij de verstrekking van alcoholhoudende drank. Op dit moment is bij de Regio Food Valley een modelverordening in voorbereiding. Met de vaststelling ervan –al dan niet toegesneden op specifieke lokale omstandigheden- zal Ede voldoen aan de nieuwe Drank- en Horecawet.

De Drank- en Horecawet verbiedt sportverenigingen en dergelijke om alcohol te schenken tijdens de niet reguliere verenigingsactiviteiten. Wel is het mogelijk dat zij maximaal 6 keer per jaar een ontheffing van dat verbod krijgen. Dat aantal is gebaseerd op de jurisprudentie. Het schenken van alcohol moet namelijk beperkt blijven tot echt incidentele bijeenkomsten. Het ontheffingenstelsel wacht nog op een specifieke verordening. Over de totstandkoming ervan vindt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan regionaal overleg plaats. Strikt genomen zou De Kei in de toekomst om een ontheffing kunnen verzoeken. Maar in het licht van haar uitdrukkelijke besluit om af te zien van het indienen van een verzoek om een vergunning als bedoeld in de Drank- en Horecawet ligt een verzoek om ontheffing bepaald niet voor de hand. Van oneerlijke concurrentie ten opzichte van de reguliere horeca is dan ook geen sprake.

3.2 Beleid van andere overheden

3.2.1. Provinciaal beleid

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft dat plan de status van structuurvisie. Inhoudelijk heeft het streekplan geen wijziging ondergaan zodat het de basis blijft vormen voor het provinciaal handelen op het vlak van de ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het provinciaal bestuur bovendien een nieuw instrument ter beschikking gekregen: de Ruimtelijke Verordening. Als de provinciale belangen dat noodzakelijk maken kunnen er regels worden. Het voorliggend bestemmingsplan raakt geen provinciaal belang.

3.2.2 Rijksbeleid

3.2.2.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Inmiddels is het op 1 oktober 2012 gelijktijdig met de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) gewijzigd. Die wijziging voorziet erin dat bestemmingsplannen voldoen aan ondermeer de “ladder voor duurzame verstedelijking”. Die stelt eisen aan de motivering van plannen, gericht op stedelijke vernieuwing. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen daarmee rekening houden.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden

² In werking getreden op 1 januari 2013

ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor ontwikkeling van dit bestemmingsplan van belang zijn.

3.2.2.2 Drank- en Horecawet

De Drank- en Horecawet³ bevat regels over o.a. alcoholverstrekking in horecabedrijven en in paracommerciële inrichtingen. In het gebouw “De Kei” vinden regelmatig bijeenkomsten plaats met een persoonlijk karakter. Meestal betreft het bruiloften, partijen of daarmee vergelijkbare bijeenkomsten. Namens het bestuur van Stichting Grote Zaal De Kei is verklaard dat bij die gelegenheden geen alcoholhoudende drank zal worden verstrekt. De Stichting zal dan ook niet verzoeken om een vergunning, als bedoeld in de Drank- en Horecawet. De verruimde exploitatie die zij voorstaat omvat enkel het tegen betaling verstrekken van niet-alcoholhoudende drank en het verhuren van zaalruimte ten behoeve van niet-verenigingsgebonden activiteiten, al dan niet in combinatie met het bereiden van maaltijden voor gebruik ter plaatse (*zelfcatering*). Van een paracommerciële instelling is dan ook geen sprake. In dit geval zal de reguliere horeca redelijkerwijs geen concurrentie van de Kei ondervinden. Want indien en voorzover de verhuur van zaalruimte daar gepaard gaat met het bereiden van maaltijden zullen de huurders dat zelf verzorgen. Die mogelijkheid biedt de plaatselijke horeca niet.

³ Artikelen 4, 5 en 6 van de Drank- en Horecawet

4 HANDHAVING

4.1 Inleiding

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van haar ruimtelijk beleid, haar bestemmingsplannen en de daarmee samenhangende besluiten. Het wettelijk kader daarvoor ligt besloten in de Gemeentewet (artikel 125), de Algemene wet bestuursrecht (Hoofdstuk 5 art. 5.1 t/m 5.29), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Hoofdstuk 5, art. 5.1 t/m 5.26 van de Wabo) en sinds 1 juli 2008 ook in Hoofdstuk 7 van de Wet ruimtelijke ordening. De wijze waarop in Ede handhavend wordt opgetreden staat beschreven in de Nota Handhaving 2012.

4.2 Handhavingsafspraken

Klachten van omwonenden over de gevolgen van de verruimde exploitatie van Stichting Grote Zaal “De Kei” hebben deze instelling en de gemeente Ede gebracht tot een bijzonder handhavingsinitiatief. Met behoud van ieders verantwoordelijkheid zijn zij het volgende overeengekomen:

1. Het stichtingsbestuur is eerstverantwoordelijk voor de gang van zaken voor, tijdens en na afloop van niet-verenigingsgebonden feesten en partijen die met zijn toestemming in het verenigingsgebouw plaatsvinden. Het bestuur draagt er zorg voor dat het gebruik van het verenigingsgebouw bij die gelegenheden plaatsvindt volgens de geldende wettelijke eisen, gemeentelijke regels, vergunningsvoorschriften daaronder begrepen, en aanwijzingen van dienstdoende gemeentelijke toezichthouders.
2. Met het toezicht op het verloop van niet-verenigingsgebonden feesten en partijen zijn belast een of meer medewerkers van de afdeling Toezicht van de gemeente Ede (observatie) en een of meer door de stichting aan te wijzen externe en gecertificeerde toezichthouders indien de inschakeling daarvan door de afdeling Toezicht noodzakelijk wordt geoordeeld.
3. Het bestuur van Stichting Grote Zaal “De Kei” stelt de gemeentelijke coördinator toezicht uiterlijk twee maanden voor aanvang in kennis van de niet-verenigingsgebonden bijeenkomsten die in die periode in het verenigingsgebouw zullen plaatsvinden.
4. Op basis van die opgave bepaalt de gemeentelijke coördinator toezicht welke bijeenkomsten door hem of zijn waarnemer en de externe toezichthouder(s) worden gecontroleerd.
5. De externe toezichthouder oefent het feitelijk toezicht uit met inachtneming van de instructies van de gemeentelijke coördinator toezicht.
6. Van het verloop van een feest of partij brengt de gemeentelijke coördinator binnen 24 uur na afloop daarvan schriftelijk verslag uit aan de afdeling Vergunningen en Handhaving. Hij doet dat in de vorm van een proces-verbaal van bevindingen.
7. De kosten van de inschakeling van een of meer door De Kei aan te wijzen externe en gecertificeerde toezichthouders komen volledig voor haar rekening. De Kei is bevoegd om die kosten door te berekenen aan haar huurders.
8. Uiterlijk een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt de verruimde exploitatie van De Kei en de naleving van dit handhavingsprotocol voor de eerste maal door de gemeente Ede geëvalueerd. Zij betreft daarbij een representatieve vertegenwoordiging van de wijk waarin De Kei is gelegen, de afdeling Toezicht, politie, de gemeentelijke wijkcoördinator en de regionale dienst, belast met handhaving.
9. Op verzoek van de onder 8 genoemde personen en instanties en uit eigener beweging kan de gemeente Ede besluiten om de evaluatie sub 8 te herhalen. Ook daarbij worden die personen en instanties betrokken.

Op de naleving van deze afspraken en de voorschriften die zijn gesteld aan het houden van niet-verenigingsgebonden feesten en partijen, zal worden toegezien. Toezicht en handhaving vinden plaats met inachtneming van de Nota Handhaving 2012 *Leefomgeving telt*⁴.

4.3 Exploitatievergunning volgens Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

In het verlengde van de Drank- en Horecawet kent de Algemene Plaatselijke Verordening Ede een specifiek vergunningstelsel: de exploitatievergunning. Daarmee kunnen andere belangen worden behartigd dan die waarop de wet betrekking heeft. Bij de exploitatievergunning gaat het vooral om de belangen van openbare orde, overlast en de bescherming van woon- en leefklimaat. In de gemeente Ede is zo'n vergunning verplicht voor alcoholverstrekkende én niet alcoholverstrekkende bedrijven en inrichtingen.

Een gemeentelijke exploitatievergunning kan worden ingetrokken als de houder ervan zich niet houdt aan de gestelde beperkingen en voorschriften danwel de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf en/of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed. Indien De Kei tekort zou schieten in de naleving van de onder 4.2 vermelde handhavingsafspraken kan intrekking van de vergunning het gevolg zijn. Tegen een intrekkingbesluit staan de rechtsmiddelen van bezwaar, beroep en hoger beroep open.

4.4 Handhaving wet milieubeheer/Wabo

De Wet milieubeheer geeft verschillende regels ter bescherming van het milieu. Een groot deel ervan zijn zogenaamde algemene regels. Sinds 2008 zijn deze opgenomen in het Activiteitenbesluit. Ze gelden, uitzonderingen daargelaten, als vervanging van het tot die tijd geldende vergunningstelsel. De regels voor horeca- of daaraan verwante bedrijven zijn met name gericht op een beperking van geluid- en geurhinder, hinder van komende en gaande bezoekers, de afvoer van afvalstoffen en het gebruik van bepaalde installaties. Behalve die algemene regels kunnen er ook maatwerkvoorschriften gelden. De voor horeca of daaraan verwante bedrijven geldende regels zijn voornamelijk terug te vinden in Hoofdstuk 2 van het Activiteitenbesluit en paragraaf 4.8.2 van de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim).

De handhaving van de wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

⁴ Raad gemeente Ede dd. 19 april 2012

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Geluid

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Die, overigens niet nader gedefinieerde, norm dwingt ertoe om alle in het geding zijnde belangen met een ruimtelijke dimensie onder ogen te zien. Bij het aspect geluid gaat het om bescherming van mensen tegen geluidhinder en de gezondheidseffecten daarvan.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden veilig te stellen is het gebruikelijk onderzoek te doen naar de akoestische effecten van een planwijziging. In het geval van de Kei bleek dat niet mogelijk. Aanvankelijk zijn de feesten en partijen voor derden bij besluit van 5 juli 2011 tijdelijk gedoogd. Dat besluit is echter op 14 september 2011 door de Voorzieningenrechter van de Arnhemse rechtbank geschorst. De Voorzieningenrechter heeft geen inhoudelijk oordeel gegeven over de gedoogde activiteiten. Wel sprak hij uit dat “de commerciële exploitatie van verhuur en horeca in strijd is met het geldend bestemmingsplan”. Het gedoogbesluit is vrijwel onmiddellijk daarna ingetrokken. Als gevolg daarvan vinden er in de Kei geen feesten en partijen meer plaats. Een geluidsonderzoek kan daarom niet plaatsvinden.

Er is echter wel vergelijkbaar onderzoeksmateriaal voorhanden. Op 26 augustus 2010 vond namelijk in de Kei een feest plaats in het kader van de Edese Heideweek. Die bijeenkomst was qua soort en aantal bezoekers vergelijkbaar met de activiteiten die nu aanleiding geven tot de partiële planherziening. Bij dat Heidefeest zijn na 23.00 uur (de zgn. nachtperiode) bij de Kei geluidsmetingen verricht. Op een afstand van 15 meter van de inrichting bleek de geluidsbelasting 44.3 dB(A) te bedragen. Na berekening vanaf de meetplek tot aan de woning van derden, in dit geval 135 meter en gelegen aan de Doddendaal, zal de geluidbelasting op deze gevel 25.2 dB(A) bedragen. De extrapolatie bedraagt op deze afstand in totaal 19.1 dB(A). Uit meetresultaten en waarnemingen blijkt dat muziekgeluid bij een niveau van 25.2 dB(A) niet of niet herkenbaar is. Als er wel sprake is van herkenbaarheid van muziek, dan zou met een zogenaamde strafcorrectie moeten worden toegepast van 10 dB(A), waardoor de geluidsbelasting op de gevel 35.2 dB(A) bedragen.



De Kei is een meldingsplichtige inrichting volgens het Activiteitenbesluit. Artikel 2.18 van dat Besluit bepaalt dat bij de berekening van de geluidsniveaus bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden, het geluid als gevolg van het komen en gaan van bezoekers buiten beschouwing blijft. Desondanks dient volgens de jurisprudentie⁵ mogelijke geluidhinder voor omwonenden, ook als het stemgeluid betreft, in de belangenafweging te worden betrokken. De kortste afstand van de Kei tot de woningen aan de Cloeckendaal bedraagt 114 meter. Volgens de VNG-brochure geldt voor muziek-, ballet- en dansscholen wat betreft geluid een afstand van 30 m. Dit is de grootste afstandsfactor ten opzichte van woningen van derden. De meest nabijgelegen woning (adres Cloeckendaal 14) ligt op een afstand van 112 m. De onderwijsinstelling Pallas Athene is eveneens geluidgevoelig. Omdat de gebruikstijden van

⁵ o.a. Afd. Bestuursrecht RvState 26 juni 2002, Abkort 2002, 491 en Afd. Bestuursrecht RvState 8 november 2006, nr. 200509319/1, niet gepubliceerd.

de school en van De Kei niet veranderen en de gewenste uitbreiding geen relevante geluidstraling heeft hoeft deze interactie niet nader onderzocht te worden.

Conclusie

De uitbreiding van het Verenigingsgebouw stuit niet op belemmeringen vanwege omliggende gevoelige objecten.

5.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Die flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel of niet "in betekenende mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit. Plannen die dat niet doen ("NIBM-projecten") hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen komen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit voor uitvoering in aanmerking.

De uitbreiding van de Kei is dermate beperkt van omvang dat met zekerheid kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Concluderend kan dan ook worden vastgesteld dat de externe veiligheid voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen belemmerende factor is.

5.4 Water

Beleid

Waterwet

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van Burgemeester en wethouders zorg voor:

1. de inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1),
2. de verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2) en
3. het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Alle voorzieningen die direct of indirect samenhangen met de gemeentelijke stelsels voor afvalwater, hemelwater en grondwater kunnen worden bekostigd uit de verbrede rioolheffing. De wettelijke verplichtingen die nu gelden voor gemeentelijke rioleringsplannen zijn ook van toepassing op gemeentelijke voorzieningen voor regenwaterinzameling en aanpak van grondwaterproblemen.

Waterplan

Het gemeentelijke waterbeleid staat beschreven in het Waterplan. Dat is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste daarin beschreven uitgangspunten voor de omgang met water zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Huidige situatie Peppelensteeg

De maaiveldhoogten in het gebied, gebaseerd op de hoogte van de weg, liggen rondom de Peppelensteeg 12 op NAP +13.00 m en NAP +13.44 m. De bodem bestaat voornamelijk uit beekbedgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand of lemig fijn zand. Het gebied heeft een grondwatertrap III. Dat betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand hoger dan 0,40 m beneden het maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen 0,80 en 1,20 m beneden het maaiveld. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabije omgeving van het gebouw. In de wegen rondom het gebouw ligt een gescheiden rioolstelsel (apart vuilwater(VWA)riool en hemelwater(HWA)riool).

Aansluiting vuilwater- en regenwaterriool

Het gebouw heeft een aansluiting voor vuilwater en regenwater op het bestaande gescheiden stelsel. Naar verwachting zullen voor de uitbreiding geen extra rioolaansluitingen noodzakelijk zijn. Indien blijkt dat toch een nieuwe aansluiting op het vuilwater en/of hemelwaterriool moet worden gerealiseerd, zal het bestuur van de Kei hiervoor contact opnemen met de gemeente.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater naar oppervlaktewater overstort is het van belang dat het verontreinigen van het hemelwater wordt voorkomen. Bij de inrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

Concluderend kan dan ook worden vastgesteld dat het aspect water voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen belemmerende factor is.

5.5 Flora en Fauna

De Flora en Faunawet (hierna Ffw) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Er worden drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd.

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

Artikel Ffw	verbodsinhoud
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, hollen 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 Ffw). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus of verleende vergunning, vrijstelling of ontheffing.

Er bestaan vanuit ecologie geen beletselen tegen de planvaststelling mits er geen groen wordt gekapt of gebouwen worden gesloopt. Er zijn geen beschermde natuurwaarden in het geding. De planherziening vormt geen bezwaar voor de beschermde natuurwaarden. Het plangebied is niet gelegen in de een beschermd natuurgebied. De natuurbeschermingswet 1998 en het beleidskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vormen daarom geen belemmering.

Door de herziening zullen er geen negatieve effecten optreden op mogelijk aanwezige beschermde soorten. De Flora- en Faunawet vormt daarom geen belemmering voor de herziening.

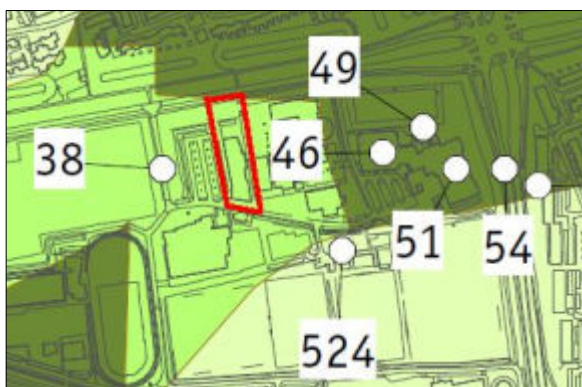
5.6 Cultuurhistorie en Archeologie

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. De drie belangrijkste uitgangspunten van dat verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming en het behoud van archeologische waarden ter plaatse. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)⁶.

In onderstaand figuur is het plangebied in rood weergegeven. Het betreft een fragment van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandwelingen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is middelhoog voor alle archeologische perioden.



⁶ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

In de directe omgeving van het plangebied (straal 250 meter) zijn geen archeologische monumenten bekend. Direct ten oosten van het onderhavige plangebied is echter een groot aantal waarnemingen bekend. Het betreft onder meer een maalsteenfragment uit de IJzertijd, een fragment vuursteen uit de periode Paleolithicum-IJzertijd, vuursteen uit de periode Paleolithicum-Mesolithicum, vuursteen uit de periode Paleolithicum-Nieuwe Tijd, aardewerk uit de periode Neolithicum-Nieuwe tijd, paalsporen uit de periode Mesolithicum-Nieuwe tijd, aardewerk uit de IJzertijd/Romeinse tijd, een koperen munt uit de Romeinse tijd (keizer Constantius, begin 4^e eeuw), een bronzen beslag, een barnstenen kraal, een La Tène armband, grondsporen en aardewerk uit de IJzertijd en divers niet-determineerbaar aardewerk.

Circa 100 meter ten zuidoosten van het onderhavige plangebied, op de hoek van de Koekeltse Boslaan en de Kastelenlaan, is in 2005 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De bodem bleek intact te zijn en afgedekt door een esdek. In de proefsleuven zijn circa 125 sporen aangetroffen en vele vondsten. Het betrof een vindplaats uit de Late IJzertijd / Romeinse tijd, met mogelijk sporen uit de Bronstijd en / of de vroege IJzertijd. Hoogstwaarschijnlijk sluit deze nederzetting aan bij de Romeinse nederzetting Veldhuizen, ten noorden van het plangebied. Deze nederzetting is in de jaren '60 door de toenmalige ROB opgegraven. Deze nederzetting bestond uit hoofdgebouwen, bijgebouwen, spiekers, waterputten en zeer veel vondstmateriaal. Het is goed mogelijk dat (uitlopers van) deze nederzetting zich tot in het huidige plangebied uitstrekken. Ten zuidoosten van het plangebied, aan de Peppelensteeg 4, is een booronderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem ter plaatse volledig verstoord is. Aan de Peppelensteeg ong, ten oosten van het plangebied, is eveneens een booronderzoek uitgevoerd. Dit heeft aangetoond dat een groot deel van het gebied intact is en de kans op archeologische resten groot is.⁷

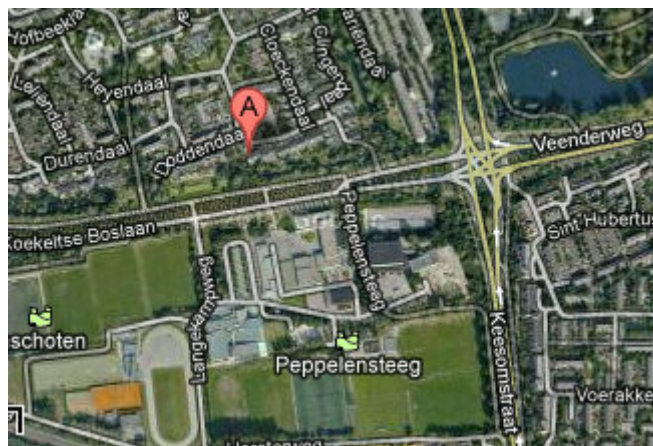
Conclusie

De voorgenomen uitbreiding van de Kei omvat circa 180 m². Deze vindt plaats in twee delen, direct aansluitend aan de bestaande bebouwing. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een middelhoge archeologische verwachting. Gezien de (geringe) oppervlakte van de uitbreiding en het feit dat de uitbreiding direct aansluitend aan de bestaande bebouwing plaatsvindt – grond die vermoedelijk bij de realisatie van deze bebouwing reeds verstoord is – is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

5.7 Milieuzonering

Een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk



en milieuhygiënisch beleid is de milieuzonering. Die omvat de ruimtelijke scheiding⁸ van milieugevoelige en –belastende functies. Doel daarvan is, naast het voorkomen van gevaar, schade en/of hinderen, ook het bieden van zekerheid aan instellingen en bedrijven dat ze duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen functioneren. De zonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geluid, geur, stof en gevaar. Vanwege de aard van het verenigingsgebouw heeft het onderzoek zich beperkt tot het eerstgenoemde aspect. Het

⁷ Bron: ARCHIS 2, d.d. 4 augustus 2011

⁸ VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering; editie 2009.

noordelijk deel ervan is in gebruik bij Chr. Showkorpsen Irene, het zuidelijk deel bij de Edese Harmonie. Die eerste gebruiker beschikt over de zgn. Kleine zaal, een kantine, serre en ruimte voor opslag en kantoor. De Edese Harmonie maakt gebruik van de Grote zaal, een (andere) kantine en enkele ondersteunende ruimten. Aan de noordzijde van het gebied Peppelensteeg ligt de woonwijk Veldhuizen.

Volgens de VNG-brochure geldt voor muziek-, ballet- en dansscholen wat betreft geluid een afstand van 30 m. Dit is de grootste afstandfactor ten opzichte van woningen van derden. De meest nabijgelegen woning (adres Cloekendaal 14) ligt op een afstand van 112 m. Zie nevenstaande luchtfoto waarop die woning rood is gemarkeerd.

Gebouw De Kei is niet geluid- en geurgevoelig. Dit betekent dat alleen het aspect gevaar getoetst moet worden. Hiervoor geeft de VNG-brochure een afstand van 10 m aan. De afstand tussen het bouwblok van De Kei en het bouwblok van het zwembad bedraagt meer dan 10 m. Op dit aspect is eveneens geen beperking.

De onderwijsinstelling Pallas Athene is eveneens geluidgevoelig. Omdat de gebruikstijden van de school en van De Kei niet veranderen en de gewenste uitbreiding geen relevante geluiduitstraling heeft hoeft deze interactie niet nader onderzocht te worden.

Conclusie

De uitbreiding van het Verenigingsgebouw stuit niet op belemmeringen vanwege omliggende gevoelige objecten.

5.8 Bodem

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Onderzoek heeft uitgewezen dat het perceel Peppelensteeg 'onverdacht' is van bodemvervuiling.

5.9 Verkeer en Parkeren

Parkeren

Parkeren

Het plangebied ligt voor de toepassing van de gemeentelijke nota Parkeernormen in de "Stedelijke Zone, Ede/Ede Stad". Voor een sociaal cultureel centrum bedraagt de gemeentelijke parkeernorm⁹ 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Dat wil zeggen dat de uitbreiding van het bouwvlak met circa 186 m² in beginsel de aanleg van 3,72, afgerond 4, parkeerplaatsen vereist. In dit geval is echter sprake van dubbelgebruik van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving. Gezien de geringe vraag aan extra parkeerruimte en omdat gebruik ervan voornamelijk in de avonduren plaatsvindt kan gesteld worden dat er in de nabije omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor medegebruik.

Ontsluiting

De wegen binnen het Peppelensteeggebied hebben voldoende capaciteit om de (geringe) toename aan verkeer, in verband met de uitbreiding van het verenigingsgebouw, op te vangen.

Conclusie

De uitbreiding van het Verenigingsgebouw stuit niet op belemmeringen vanuit het vakgebied verkeer.

⁹ Nota Parkeernormering gemeente Ede

6 JURIDISCH PLAN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is op lokaal niveau het belangrijkste ruimtelijke plan. Het is bovendien het enige ruimtelijke instrument dat burger en overheid juridisch bindt.

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen: “plankaart”) en regels. Beide gaan vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en regels zijn rechtstreeks juridisch bindend, de plantoelichting is dat niet.

6.2 Bestemmingsregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels die gelden voor het gehele plangebied. Het bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarbinnen toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

In vergelijking met het nu nog geldende bestemmingsplan Peppelensteeg wordt aan dit plan een nader te noemen definitie van “Horeca categorie 1” toegevoegd. Het is louter een *functionele* aanduiding omdat van de uitoefening van een horecabedrijf geen sprake is. Daarnaast houdt deze partiële herziening een aanvulling in van artikel 7 (Maatschappelijk). Beide aanvullingen staan hieronder *onderstreept* vermeld.

Artikel 1 Begrippen

Horeca categorie 1

Het niet-bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en niet-alcoholhoudende dranken ten behoeve van consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met zaalverhuur.

Artikel 7 Maatschappelijk – Verenigingsleven

9.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Maatschappelijk – Verenigingsleven” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Scoutint uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “sc”;
- b. Motorclub uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “mcl”;
- c. Sociaal-cultureel centrum;
- d. Tuinen, erven en verhardingen;
- e. Parkeervoorzieningen;
- f. Groenvoorzieningen;
- g. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. Horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding “h=1”.

Het nu geldende Artikel 7.4 (Specifieke gebruiksregels) blijft gehandhaafd, zij het ondertoevoeging van een nummering (1). Aan het voorschrift wordt toegevoegd:

2. Binnen de bestemming Maatschappelijk – Verenigingsleven is ter plaatse van de aanduiding “horeca 1” de uitoefening van niet-bedrijfsmatige horeca in die categorie toegestaan tot maximaal 200 m².

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De plantoelichting dient volgens artikel 3.1.6, 1^e lid onder f van het Besluit ruimtelijke ordening inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat betreft zijn economische uitvoerbaarheid kan over het bestemmingsplan het volgende worden opgemerkt.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Er is hier geen sprake van een bouwplan. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

De uitbreiding van De Kei wordt uitsluitend en voor rekening van Showkorpsen Irene c.a. uitgevoerd.

8 INSpraak, Vooroverleg, ZIENSWIJZEN EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

In de Wro is geen inspraakverplichting opgenomen. Ook de gemeentelijke Inspraakverordening kent geen verplichting. Wel biedt ze de *mogelijkheid* tot het houden van inspraak en bevat ze regels voor het geval daartoe wordt besloten. De gemeente Ede heeft, gelet op de strekking van het plan er voor gekozen om een inspraakprocedure te volgen. Ingezetenen en andere belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. De resultaten van de inspraak staan vermeld in de Nota Inspraak en Overleg. Inwoners en belanghebbenden die een reactie hebben ingediend zijn schriftelijk individueel geïnformeerd over de uitkomst van de beoordeling van hun reacties.

8.2 Vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan bestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Gelderland-Midden, Waterschap Vallei & Eem, leidingbeheerder Tennet en Gasunie. Gasunie deelde mee met het ontwerp-bestemmingsplan in te stemmen. Van overige instanties is geen reactie ontvangen. Terzijde wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan volgens hun rondschrijven niet behoefde te worden voorgelegd aan het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland en de Inspectie Oost van het ministerie van Infrastructuur & Milieu. Het heeft namelijk geen betrekking op provinciale respectievelijk rijksbelangen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 25 april tot en met woensdag 5 juni 2013 ter inzage gelegen. In deze periode konden ingezetenen van de gemeente Ede en belanghebbenden een zienswijze geven op het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn in totaal drie zienswijzen ontvangen. In de 'Nota van Zienswijzen' zijn ze samengevat en beoordeeld. De Nota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en maakt daar onderdeel van uit.

8.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de tot nu toe ontvangen reacties is de verwachting gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan over maatschappelijk draagvlak beschikt om binnen de reguliere planperiode tot uitvoering te komen.

