

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2699198  
www.buro-sro.nl

Projectnummer:  
SR080054

Contactpersoon:  
C. Vaartjes



Opdrachtgever:  
Gemeente Ede



6 februari 2009

# Inhoud

|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b> .....                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING VOOR HET BESTEMMINGSPLAN.....          | 3         |
| 1.2      | BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED.....                | 3         |
| 1.3      | PROCEDURE.....                                    | 4         |
| 1.4      | LEESWIJZER.....                                   | 4         |
| <b>2</b> | <b>PLAN BESCHRIJVING</b> .....                    | <b>5</b>  |
| 2.1      | PLANMETHODIEK.....                                | 5         |
| 2.2      | GEBIEDSBESCHRIJVING.....                          | 5         |
| 2.3      | ONTWIKKELINGEN.....                               | 9         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER</b> .....                         | <b>10</b> |
| 3.1      | RIJKSBELEID.....                                  | 10        |
| 3.2      | PROVINCIAAL BELEID.....                           | 11        |
| 3.3      | GEMEENTELIJK BELEID.....                          | 14        |
| <b>4</b> | <b>HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN</b> ..... | <b>16</b> |
| 4.1      | INLEIDING.....                                    | 16        |
| 4.2      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN.....                | 16        |
| 4.3      | BODEM.....                                        | 21        |
| 4.4      | WATER.....                                        | 23        |
| 4.5      | FLORA EN FAUNA.....                               | 25        |
| 4.6      | ARCHEOLOGIE.....                                  | 26        |
| 4.7      | GELUID.....                                       | 29        |
| 4.8      | LUCHTKWALITEIT.....                               | 30        |
| 4.9      | VERKEER EN PARKEREN.....                          | 32        |
| 4.10     | EXTERNE VEILIGHEID.....                           | 33        |
| <b>5</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....          | <b>35</b> |
| 5.1      | ALGEMEEN.....                                     | 35        |
| 5.2      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID PLANGEBIED.....       | 36        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b> .....          | <b>37</b> |
| 6.1      | INLEIDING.....                                    | 37        |
| 6.2      | BESTEMMINGSREGELS.....                            | 37        |
| 6.3      | BESTEMMINGEN.....                                 | 39        |
| <b>7</b> | <b>DE PROCEDURE</b> .....                         | <b>42</b> |
| 7.1      | INSPRAAK.....                                     | 42        |
| 7.2      | OVERLEG.....                                      | 42        |
| 7.3      | ZIENSWIJZEN.....                                  | 42        |

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

De vigerende bestemmingsplannen voor de locatie zijn: herziening 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak van de gemeente Ede', 'Agrarisch Buitengebied' en 'Sport en recreatiegebied Omgeving Peppelensteeg'. Het eerste plan dateert uit 1962 en de laatste uit 1984.

De plannen zijn volgens de Wet ruimtelijke ordening verouderd. Volgens de wet dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar vervangen te worden. Ten tweede is een deel van de uitbreidingsbehoefte van de sportverenigingen niet mogelijk. In de plannen zijn de toegestane bouwvlakken te 'krap' om de bestaande gebouwen geprojecteerd.

Om het ruimtelijke beleid in het gebied actueel te maken en daarbij rekening te houden met de uitbreidingsbehoefte van de sportverenigingen wordt dit bestemmingsplan opgesteld. In het gebied zijn in het verleden een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt op basis van een artikel 19 WRO-procedure. Deze vrijstellingen van het bestemmingsplan zullen in het nieuwe plan opgenomen te worden.

## 1.2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat de sportterreinen van Peppelensteeg en Inschoten, het volkstuienencomplex De Koe-kelt, de ten westen daarvan liggende recreatieve en agrarische strook, de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), de agrarische percelen aan de noordzijde hiervan en de woon- en bedrijfsbebouwing aan de Dwars-weg.



(luchtfoto met plangrens)

De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuidzijde gevormd door het spoor Utrecht-Arnhem, aan de westzijde door de A30, aan de noordzijde deels door de Koekeltse Boslaan en deels door de N224, tenslotte vormt de Kastelenlaan de oostelijke grens.

### 1.3 PROCEDURE

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Gelijktijdig aan dit traject wordt het bestemmingsplan voorbesproken met belanghebbenden in het plangebied. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het platform Peppelensteeg. Deze voorbespreking heeft op 3 december plaatsgevonden. Er is een verslag gemaakt van de op- en aanmerkingen aangevuld met nadere schriftelijk reacties.

Na de voorbespreking wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is hierdoor in de gelegenheid om een reactie op het plan in te dienen. De reacties worden door de B&W van een antwoord voorzien en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. Na de inspraakperiode wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. De B&W beoordeelt of de zienswijze ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

### 1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied en de gekozen planmethodiek. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg opgenomen.

## 2 PLAN BESCHRIJVING

### 2.1 PLANMETHODIEK

Het bestemmingsplan 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 dat het een consoliderend bestemmingsplan is. De aanwezige functies zijn in het plan opgenomen en daardoor planologisch verankerd. De verankering legt de bestaande rechten van de gebruikers vast. Het vastleggen geeft ook de omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het toelaatbaar gebruik van het gebied. Dit met het oog op ongewenste activiteiten en de overlast die dat met zich mee kan brengen. Een praktisch voorbeeld hiervan is dat de geluidsproducerende functie als de openlucht schaatsbaan enkel mogelijk is ter hoogte van de huidige skeelerbaan en niet dichterbij de woningen.

De bouwvlakken op de plankaart zijn overgenomen zoals die in de reeds vigerende bestemmingsplannen staan. Wanneer een gebouw nog niet in een voorgaand bestemmingsplan is vastgelegd is de bebouwingscontour strak om de bebouwing heen gelegd. In een aantal gevallen is de bebouwingscontour ruimer dan het bestaande bouwvlak opgenomen. In een beperkt aantal gevallen is het bouwvlak ruimer dan de bestaande situatie. Dit is in paragraaf 2.3 toegelicht.

### 2.2 GEBIEDSBESCHRIJVING

#### ***Karakteristiek van de stadsrand***

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, volkstuinen, sportvelden en het nieuwe overdekte zwembad 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, zoals een moskee, dansscholen en een middelbare school. Ook de sportfunctie is uitgebreid, onder andere met overdekte voorzieningen als een squash-/ tennis- en fitnesscentrum. Maar al is de positie van het gebied veranderd, de ruimtelijke karakteristiek is hetzelfde gebleven: onsamenhangend en gefragmenteerd, kenmerken van veel voormalige stadsranden.

#### ***Ruimtelijke signatuur en structuur: Park Peppelensteeg***

Het Peppelensteeg-gebied heeft geen overkoepelende eigen kwaliteit en identiteit. Er zijn een aantal bijzondere elementen en plekken zoals de ruim opgezette Koekeltse Boslaan, de nieuwe moskee, oude houtwallen en grote oude bomen. Maar deze zijn te incidenteel en soms ook vervreemdend. Ze gaan geen verbinding met elkaar aan. Door de steeds groter wordende betekenis voor de stad verdient de Peppelensteeg echter een eigen kleur en signatuur.

De mogelijkheden om de onsamenhangende karakteristiek van de Peppelensteeg te wijzigen zijn klein. In de nabije toekomst worden er geen grote ontwikkelingen verwacht in het gebied waardoor de ruimtelijke structuur sterk verbeterd kan worden. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Toch is het van belang om in dit bestemmingsplan de gewenste signatuur van het gehele gebied te omschrijven omdat elke verandering

kan bijdragen aan die signatuur. Daarnaast worden er plekken aangegeven waar kansen liggen om de hoofdstructuur en leesbaarheid van het gebied te verbeteren. Zo kunnen incidentele en lokale ontwikkelingen bijdragen aan het geheel in plaats van incidenten te blijven.

#### signatuur

De totale signatuur voor de Peppelensteeg is die van een groene long: Park Peppelensteeg. De groene karakteristiek zou in het gehele park voelbaar moeten zijn. Vooral in het parkbos-gedeelte aan de westzijde en in de randen van het gebied is deze karakteristiek momenteel het sterkst. De Koekeltse boslaan is rijk beplant met bomen en op stukken langs het spoor staan af en toe grote oude bomen. De rand langs het spoor zou steviger aangezet kunnen worden. In het sportgedeelte is geen groenstructuur te herkennen, al zijn er incidenteel mooie bomenrijen of een 'groen' parkeerplein zoals bij de nieuwe moskee. Verspreid over het sportgebied zijn er ruige bosjes: langs wegen of als opvulling van een overhoek. Inzet is om door zorgvuldig omgaan met deze groenelementen de uitstraling en structuur van het gebied te verbeteren. In het sportparkgedeelte betekent dit meer transparantie, meer mogelijkheden tot doorkijk. Qua beplantingstype wordt aangesloten bij het broekontginningslandschap (populier, wilg, els, berk, es en eik). In de paragraaf over de Groenstructuur wordt hier dieper op ingegaan.

#### Beeldkwaliteit

Het centrale deel van Park Peppelensteeg is een sportpark in een groene setting. Transparantie in het sportpark staat centraal. Gebouwen mogen zichtbaar zijn en ook de activiteiten in de gebouwen mogen zich naar buiten tonen. Kleinere uitbreidingen in de vorm van aan- en opbouwen, ook aan de achter- en zijkanten, moeten zorgvuldig worden bekeken. De hoofdvorm van het gebouw moet goed leesbaar blijven of worden.

Centrale opgave in Park Peppelensteeg is de vormgeving van de openbare ruimte en de aansluiting van de gebouwen op die openbare ruimte. Een helder kader hiervoor heeft tot nu toe ontbroken waardoor de gebouwen zich als fragmenten voordoen. Het is moeilijk een totaalbeeld te vormen en daarop bij veranderingen in te kunnen haken. Veel is al gebouwd en verkaveld. Meest organiserend in het centrale deel van het park, 'Sportpark Peppelensteeg-centraal', zijn de parkeerpleintjes. Gebouwen dienen zich hier goed op te oriënteren. Kansen voor verbetering liggen er vooral rond het eventueel uit te breiden clubgebouw van Edesche Boys - Blauw Geel '55 en het Squashcentrum; gebouwen die nu nog in een amorfe ruimte liggen. Herinrichting van het verscholen parkeerplein en de fietsenstalling zou hier een centraal element van kunnen maken waar de gebouwen zich op kunnen richten. Bij de voetbalvereniging DTS '35 zijn er ook plannen voor uitbreiding. Ook hier kan de entree en het parkeerplein een herinrichting gebruiken. Beide voetbalclub-gebouwen kunnen in deze situaties een bijdrage leveren in de organisatie van de ruimte. Uitbreidingen, onder andere in de vorm van een extra bouwlaag, worden hier dan ook gezien als een kans om de gebouwen meer positieve uitstraling op het park te geven. Een heldere vorm en materialisering van een gebouw kan veel verbeteren aan het huidige rommelige beeld. Hierbij is het niet noodzakelijk gevels op te trekken uit baksteen, zoals verwoord in de Welstandsnota. Van belang is dat er duurzame materialen worden gebruikt die de hoofdvorm van het gebouw en de gewenste uitstraling ondersteunen.

#### ontsluiting / hoofdstructuur

Het park moet goed toegankelijk en bruikbaar zijn voor het omliggend stedelijk gebied en een schakel zijn in langzaam- verkeer routes. In deze gedachte past de nieuwe noord-zuid fietsverbinding die in het midden van het gebied wordt voorgesteld, en die onder het spoor door de aansluiting maakt tussen Frankeneng en Veldhuizen en Kernhem (zie paragraaf 4.9 verkeer en parkeren). Tegelijk maakt deze aansluiting een oost-westroute mogelijk langs het spoor en het gebied tussen Ede en Veenendaal-De Klomp. Doordat de hoofdentree van het park direct langs en in het verlengde van de Edese hoofdstructuur van wegen ligt (Kastelenlaan-Veenderweg) is het goed toegankelijk en bereikbaar voor auto- en fietsverkeer. Ruimtelijk werkt de entree

echter vervreemdend en is de hoofdontsluiting niet passend bij het park. De ruime kruising, gelijkwaardig aan de hoofdwegen en het continue profiel van de Koekeltse boslaan wekken aanvankelijk de verwachting dat hier ook sprake is van een hoofdweg. Dit is echter een overblijfsel van een niet uitgevoerd plan waarbij de Koekeltse boslaan doorliep naar de N224. De ruime entree splitst al vrij snel in twee wegen, waarvan onduidelijk is waartoe ze leiden. Er is geen sprake van een duidelijke toegang tot het centrumdeel, het parkbos en de volkstuinten.

Een afwaardering van de weg met een meer parkachtige entree, een duidelijkere signatuur van toegangen tot de deelgebieden, en een betere beëindiging van de Koekeltse boslaan is daarom gewenst.

#### Groenstructuur

De groenstructuur van het gebied bestaat uit de Koekeltse boslaan als brede laan gelegen tegen een smal groengebied van de wijk Veldhuizen. In het westen mondt de laan uit in een bosachtig gebied (het parkbosgebied). In het zuiden ligt het sportgebied dat qua groenstructuur bestaat uit gefragmenteerde bomenrijen langs wegen en tussen sportvelden.

De Koekeltse boslaan, bestaande uit tenminste 3 bomenrijen is in feite de ruggengraat van het gebied. Het is een ruimtelijk sterk element. Alleen zijn de verbindingen met de rest van het gebied nauwelijks vormgegeven. Het sportgebied aan de zuidkant en het parkbos en DTS '35 in het westen hebben geen duidelijke entree. Een ontwerpogave is om binnen de structuur van de bomenrijen meer variatie in beplanting of gebruik aan te brengen.

In het westen kan de gewenste uitbreiding van het parkeerterrein aanleiding zijn om de entree tot DTS te verbeteren, het parkeerterrein een groenere uitstraling te geven en een duidelijk entree van het parkbos te maken. In het parkbosgebied kunnen de bestaande paden meer 'smoel' krijgen door gericht onderhoud. Ook is het wenselijk dat bestaande elementen als poel, watergang, toegang tot Veldhuizen beter beleefbaar worden. Het nieuw in te richten volkstuintencomplex zal deels toegankelijk worden voor wandelaars en kan aangesloten worden op het padenstelsel.

De gewenste groenstructuur van het sportgebied Peppelensteeg-zuid bestaat grofweg uit het beplanten danwel aanvullen met bomen van een aantal oost-west lopende lijnen (Koekeltse boslaan, de Peppelensteeg ook doorgezet tussen atletiekbaan en velden DTS '35 en de Horsterweg) en één noordzuidlijn: de Lange Kampweg in noord-zuid richting. Ook de randen van het gebied (Kastelenlaan en spoor) worden, zij het minder formeel, zwaar aangezet. Voor de ruigere bosvakken geldt: in principe een te handhaven kwaliteit, maar ligging en vormgeving kunnen verbeteren.

Ook is het van belang rekening te houden met de waarde die de bestaande ruigere beplanting heeft voor planten en dieren.

#### **Deelgebieden**

Het park is in een aantal delen te onderscheiden: de extensievere delen Peppelensteeg-Noord en Peppelensteeg-West, waarin het parkbos zich bevindt. En aan de Oostzijde het sportpark Peppelensteeg met daarin een centraal gedeelte waarin de meeste bebouwing is geclusterd.

#### **Sportpark Peppelensteeg**

De Oostzijde van het park wordt gedomineerd door sportfuncties: sportvelden met clubgebouwen, overdekte sportvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het streven is het parkeren zoveel mogelijk geclusterd te laten plaatsvinden op een aantal hoofdparkeerpleinen. Dit vergroot de oriëntatie en het medegebruik. (Dit is op dit moment niet overal het geval en soms ook niet mogelijk). Nieuwe parkeervoorzieningen dienen echter zoveel mogelijk vanuit dit principe opgezet te worden. De parkeerpleinen moeten een groene signatuur krijgen passend in de parkgedachte. Vanuit de met bomen beplante wegen en paden is er zicht op de sportvelden. Het geeft transparantie en diepte in het gebied. Bovendien verhoogt het zichtbaar maken van de sportactivi-

teiten de belevingswaarde. Meer openheid betekent ook meer sociale veiligheid. Sportgebouwen mogen gezien worden. Uitbreidingen en verbouwingen bieden de kans de gebouwen een positieve uitstraling op het park te geven. Het transparanter maken van de beplanting op het sportcomplex zal, mits zorgvuldig gedaan, het groene karakter van het gebied niet aantasten.

### ***Sportpark Peppelensteeg-centraal***

In de hoek van de Kastelenlaan en de Koekeltse boslaan is een clustering van gebouwen ontstaan rondom twee centrale parkeerpleintjes. Hier concentreren zich de maatschappelijke voorzieningen: danszalen, school en moskee. Maar ook het publieksaantrekkende overdekte zwembad en het squashcentrum. Het gebied wordt door veel mensen gebruikt en op veel verschillende momenten. Dit komt helaas nog niet tot uitdrukking in de openbare ruimte en in de uitstraling van het gebied. Het ligt verscholen achter groen en kent weinig structuur.

Vanuit de Kastelenlaan en de entree bij de Koekeltse boslaan zou het gebied meer 'smoel' mogen hebben. Een eerste relatief eenvoudige ingreep is het transparanter maken vanuit de Kastelenlaan.

Ingrijpender mogelijkheden zijn er door de overmaat in het kruispunt Kastelenlaan en de ruimte op en rond het waterbezink-bassin te benutten. In hun samenhang biedt dit ruimte voor nieuwe functies die de sportieve en/of maatschappelijke betekenis van het Peppelensteeg-centrum kunnen versterken. Een dergelijke ontwikkeling is echter niet in de looptijd van dit bestemmingsplan te voorzien. Daarom is voor dit onderdeel besloten de bestaande situatie op te nemen in het bestemmingsplan.

Het centrumgebied zelf kan meer structuur krijgen door het rondje Lange Kampweg-Peppelensteeg te versterken. Dit kan door laan beplanting aan te brengen of te versterken en door parkeerplaatsen en (ingangen van) gebouwen te richten op dit rondje. Vooral het gebied tussen de gebouwen van het Squashcentrum en de voetbalverenigingen Edesche Boys – Blauw Geel '55 vraagt om een herinrichting. De plannen voor uitbreiding van het clubgebouw van de voetbalverenigingen geven hier extra aanleiding toe. Tot de mogelijkheden zich voordoen om dit te verwezenlijken gaat dit bestemmingsplan uit van de huidige situatie in deze hoek.

### ***Peppelensteeg-west***

Het westelijke deel is ruig en grootschalig, met de rioolwaterzuiveringsinstallatie, een parkbos 'Veldhuizerbos' en een volkstuintencomplex. Daarnaast liggen hier nog een aantal weilandjes en woningen die vroeger, voor de aanleg van rijksweg A30, onderdeel waren van het grotere buitengebied.

Het parkbos kenmerkt zich door verschil in bosgroepen, zoals een populierenbos met ondergroei, populierenweide, essenbos. De bostypes horen bij lager gelegen nattere gronden. De van oorsprong ontworpen structuur van kruisende en samenkomende paden is behoorlijk dichtgegroeid. Dit draagt bij aan het ruige karakter van het parkbos. In het westelijk deel is de beplanting ruig en dicht; in het oostelijk deel tegen de wijk Veldhuizen aan meer open en parkachtig. De overgang naar de wijk Veldhuizen is fraai door de wetering en doordat het park ook is doorgezet aan de overkant van de wetering. Er zijn weinig toegangen tot het parkbos vanuit de wijk. Er is één langzaam verkeer verbinding naar het noorden (N224) en één naar het zuidwesten (langs het spoor). Het gebruik van het parkbos kan nog gestimuleerd worden door het realiseren van voorzieningen die bij het ruige en natuurlijke karakter van het bos passen. Te denken valt aan een trimbaan, ruig speelterrein of een speelbos.

In dit bestemmingsplan wordt meer ruimte gegeven aan de sportfuncties in het park, door de groei van de voetbalvereniging DTS '35 mogelijk te maken. Er komen twee nieuwe voetbalvelden op een gedeelte van het volkstuintencomplex aan de Inschoterweg. De groei van DTS '35 zal echter meer transformaties in gang zetten. Zo is er sprake van een uitbouw van de tribune en eventueel een uitbreiding van het verenigingsgebouw. Naast de nieuwe velden komt de nieuwe noord-zuid fietsverbinding te liggen. Het verdient aanbeveling

bij deze veranderingen goed naar het gebied eromheen te kijken en het te betrekken in de planvorming: de beëindiging van de Koekeltse boslaan, het parkeerterrein, de routes door het gebied en de entrees van de verschillende functies. Hier kan nog veel worden verbeterd, onder andere de vreemde overgang van de Koekeltse boslaan naar de Inschoterweg.

### **Peppelensteeg-Noord**

Dit deelgebied heeft nog de meeste kenmerken van het oorspronkelijke grotere buitengebied, voordat het werd afgesloten door de A30. Er zijn nog geen stedelijke functies in terecht gekomen, waardoor het een aaneengesloten weilandengebied is met een agrarische functie. Karakteristiek zijn de bomenrijen en groen-singels rond rechthoekige open percelen. In de provinciale uitwerking van het streekplan 'Zoekzones' en het gemeentelijk structuurplan 'Zoekzones voor stedelijke functies' is het gebied aangewezen voor mogelijke transformatie. Er wordt in het gemeentelijk structuurplan echter specifiek vermeld dat feitelijke uitwerking onzeker is. Derhalve is in het bestemmingsplan de bestaande agrarische bestemming overgenomen.

Door de 'heelheid' van het gebied is het bij mogelijke veranderingen van belang uit te gaan van een visie op het gehele terrein Peppelensteeg-Noord en de relaties met de omliggende gebieden. De onsamenhangende situatie in de rest van Park Peppelensteeg moet hier worden voorkomen. Zijn de voorstellen niet ingebed in een bredere visie dan dient de huidige situatie gehandhaafd te blijven.

## **2.3 ONTWIKKELINGEN**

Zoals aangegeven betreft het voornamelijk een consoliderend plan. De aanwezige sportclubs, woningen en bedrijven kunnen goed naast elkaar functioneren en er spelen geen grootschalige wijzigingen in gebruik. Op een beperkt schaalniveau zijn, zoals beschreven, enige ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan geaccomodeerd zullen worden. Twee van deze ontwikkelingen passen niet binnen het bestaande bestemmingsplan, drie zijn reeds mogelijk op basis van vigerend beleid. Het betreft:

- De uitbreiding van het clubgebouw van voetbalclub DTS '35 en de aanleg van twee sportvelden op de bestaande volkstuinen van de tuindervereniging VAT. Met het VAT zijn afspraken gemaakt over de herinrichting van het resterende volkstuinterrein. De bestemmingsplantechnische afspraken zijn in paragraaf 6.3 bij Recreatief-Volkstuinen nader toegelicht.
- De mogelijke uitbreiding van het zwembad t.b.v. technische installaties en een verenigingsruimte voor watersporters.
- De nieuwbouw van een clubgebouw voor de hondenvereniging. Voor de hondenvereniging gaat het hier om de verplaatsing van een bouwvlak wat in het vigerende bestemmingsplan reeds aanwezig was.
- De uitbreiding van de clubgebouwen van Edesche Boys en Blauw Geel op de begane grond en d.m.v. een extra verdieping. Dit past reeds binnen het vigerende bestemmingsplan.
- De uitbreiding van de Sporthal ten behoeve van een onderdeel van Sportservice Ede en ten behoeve van een sportkantine. Dit past reeds binnen het vigerende bestemmingsplan.

## 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 ruimtevrage 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 bestemmingsplan niet direct concrete randvoorwaarden en of beleidsdoelstellingen uit voortvloeien. Het bestemmingsplan is ook een consoliderend plan waardoor er geen beleidswijzigingen van toepassing zijn. Het plan past in het rijksbeleid.

#### 3.1.2 EUROPESE KADERRICHTLIJN WATER (2000)

De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Voor oppervlaktewater en grondwater betekent dit dat een goede ecologische toestand en een goede chemische toestand bereikt moet worden.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet in een zone met directe waterproblematiek. Het plan wordt in het kader van de watertoets besproken met het waterschap, en zodoende beoordeelt of het een goede waterhuishouding niet verstoord. De uitwerking van de watertoets wordt toegelicht in paragraaf 4.4.

#### 3.1.3 NATIONAAL MILIEUBELEIDSPAN 3 (PKB NMP3; 1998) EN 4 (NMP4; 2001)

Het NMP 3 bevat het milieubeleid voor de korte termijn, met een doorkijk tot 2010. Voor het milieubeheer wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. Brongerichte maatregelen (onderscheiden in emissiegerichte, volumegerichte en structuurgerichte maatregelen) hebben de voorkeur boven effectgerichte maatregelen. In het NMP 3 wordt aangegeven wat van de doelgroepen landbouw, verkeer en vervoer, industrie, milieubedrijven en maatschappelijke en milieuorganisaties wordt verwacht om aan het milieubeheer bij te dragen.

Op 13 juni is het NMP 4 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid' verschenen. Het NMP 4 vervangt het NMP 3 niet, maar kijkt verder vooruit naar het jaar 2030. Er worden zeven grote milieuproblemen benoemd: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedrei-

gingen van de gezondheid, externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en mogelijke onbeheersbare risico's. Over het algemeen bevat het NMP 4 geen concrete maatregelen en doelen voor de korte termijn.

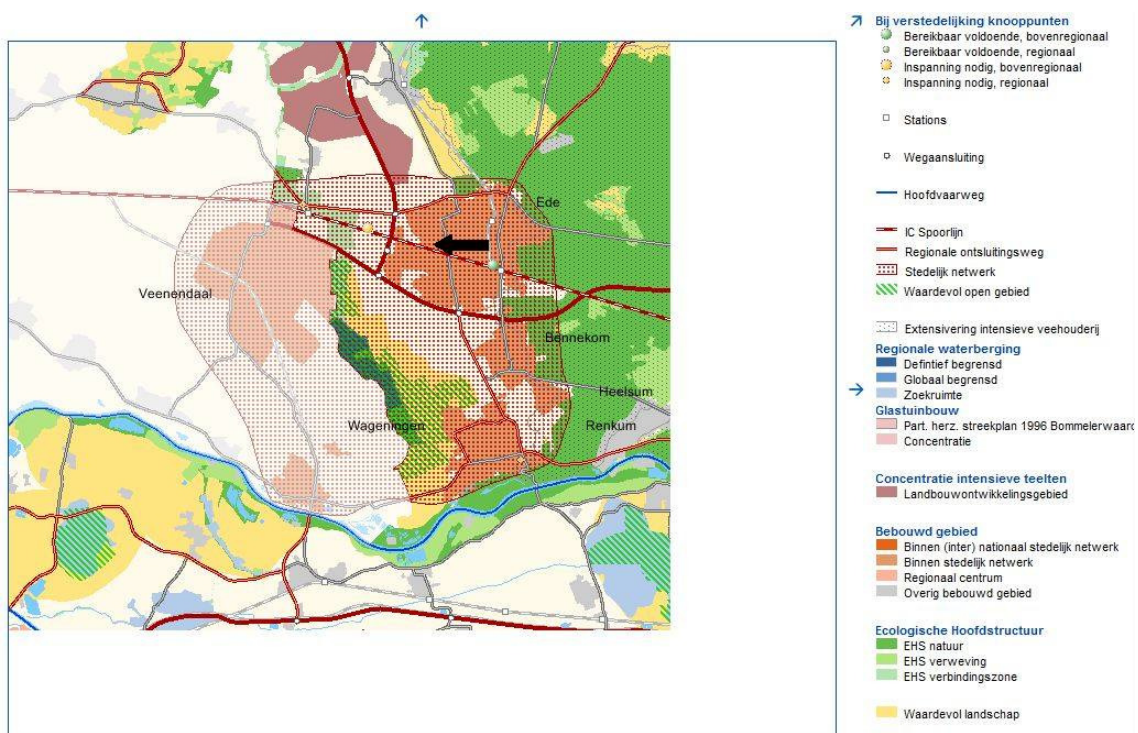
### Conclusie

Het bestemmingsplan Peppelensteeg betreft in hoofdlijnen een consoliderend plan. Hierdoor veroorzaakt het plan geen wijzigingen op het vlak van milieu ten opzichte van het huidige gebruik van het gebied. Wanneer specifieker gekeken wordt naar de benoemde zeven grote milieuproblemen in het MNP 4 dan zijn biodiversiteit en externe veiligheid relevante thema's voor het gebied. Deze thema's zijn derhalve in hoofdstuk 4 expliciet uitgewerkt in de paragraaf Flora en Fauna en Externe Veiligheid.

## 3.2 PROVINCIAAL BELEID

### 3.2.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005

Het streekplan voor de Provincie Gelderland is vastgesteld op 29 juni 2005 en vormt het provinciaal sociaal-ruimtelijk beleid wat leidend is voor het bestemmingsplan. 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. De locatie zelf is bestemd als multifunctioneel platteland (zie beleidskaart ruimtelijke structuur) en Binnen (inter-) nationaal stedelijk netwerk.

Het streekplan heeft geen grote ingrijpende beleidsvoornemens die van toepassing zijn op het consoliderende plan. Ten aanzien van recreatie stelt het streekplan het volgende: 'Het overige voorzieningenaanbod in een stad, dorp, wijk of buurt moet zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de bewoners, die immers tegelijk de beoogde gebruikers ervan zijn. Dit betekent bijvoorbeeld dat het aanbod van accommodaties van scholen, culturele-, zorg- en sportieve voorzieningen moet passen bij de vraag van mensen in de betreffende stedelijke kern. Daartegenover kan het aanbod aan monofunctionele school- en sportvoorzieningen in de loop van de tijd worden aangepast aan een andere, waarschijnlijk verminderende vraag vanuit de bevolking.'

Het streekplan voorziet niet in een volledige uitwerking op het gebied van het beoogd programma voor stedelijke functies en de daarvoor benodigde fysieke ruimte. De provincie heeft samen met de regio's de reservering van uitbreidingsruimte voor stedelijke functies opgenomen in de uitwerking van het streekplan 'zoekzones voor stedelijke functies' wat in paragraaf 3.2.2 nader is toegelicht.

### **Conclusie**

Het streekplan Gelderland beschrijft het sociaal-ruimtelijk beleid voor de gehele provincie. Voor het consoliderende plangebied levert dit logischerwijs beperkte ruimtelijke randvoorwaarden.

## **3.2.2 STREEKPLANUITWERKING ZOEKZONES 'DE VALLEI' (ONTWERP)**

Op een aantal onderdelen is het streekplan Gelderland 2005 nog onvoldoende specifiek. Hierdoor is op bepaalde onderwerpen een nadere uitwerking noodzakelijk. Voor het onderwerp van de beoogde ontwikkelingen en de daarvoor benodigde ruimte is een uitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschapsversterking' opgesteld. Het plan is vastgesteld door Gedeputeerde staten en moet nog goedgekeurd worden door de Minister van LNV (op grond van de natuurbeschermingswet).

### **Zoekzones**

Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd.

In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

### **Status zoekzones**

In het streekplan is gesteld dat de omvang van de zoekzones als vuistregel twee maal de behoefte aan uitbreiding van de voorraad woningen/werklocaties is, zodat het bouwprogramma op uitbreidingslocaties in de streekplanperiode nooit de gehele zoekzone zal omvatten. Dit impliceert dat delen van zoekzones de komende tien jaar niet voor uitbreiding van stedelijke functies benut zullen worden en dus hun hoedanigheid als buitengebied behouden. Daarom wordt bepaald dat binnen de zoekzone het beleid voor het landelijk gebied geldt tot het moment dat de gemeente een voorbereidingsbesluit heeft getroffen of een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegd voor realisatie van de beoogde stedelijke functies. Dat beleid geldt ook voor dat gedeelte binnen de zoekzone dat uiteindelijk niet tot ontwikkeling wordt gebracht.

### **Conclusie**

In het plangebied ligt de zoekzone Ede2 van het streekplan. Deze zone is aangewezen als zoekzone werken. Op gemeentelijk niveau wordt in het structuurplan 'zoekzones stedelijke functies' het provinciaal streekplan verder uitgewerkt. Paragraaf 3.3 gaat hier nader op in.

### 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 verbindingzones. Het vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid.



*uitsnede digitale EHS-kaart, provincie Gelderland.*

#### **Conclusie**

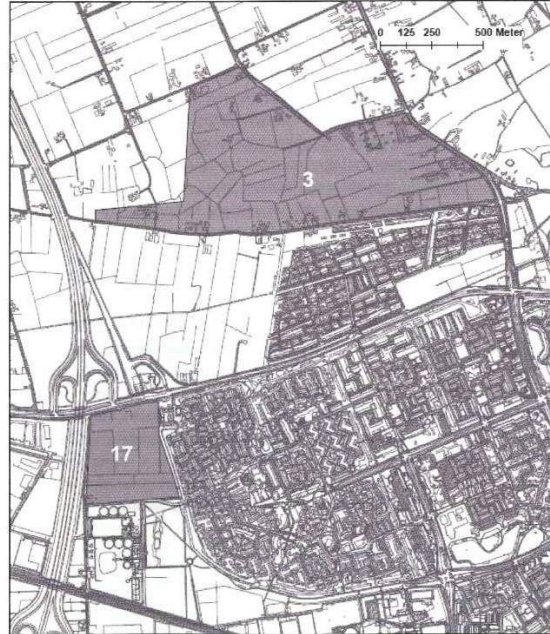
Er zijn geen bestaande of nieuwe natuurgebieden in de omgeving aanwezig tevens zijn er geen ecologische verbindingzones in de omgeving aanwezig. Derhalve heeft het plan geen invloed op de PEHS.

### 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

#### 3.3.1 STRUCTUURPLAN ZOEKZONES STEDELIJKE FUNCTIES

Naar aanleiding van de uitwerking zoekzones van het streekplan heeft de gemeente Ede een structuurplan 'Zoekzones Stedelijke functies' opgesteld. Dit is opgesteld omdat bij de uitwerking van het streekplan de provincie de gemeenten verzocht heeft in regionaal verband hiervoor gebieden en locaties aan te dragen. Als onderdeel van het structuurplan is tevens een PlanMER opgesteld. De ruimtelijke ingrepen voorgesteld in het structuurplan zijn namelijk MER-plichtig. Het Structuurplan en de PlanMer zijn 2 oktober 2008 vastgesteld.

Voor locatie 17 (Ede2 in het streekplan) is in het structuurplan opgenomen dat het geschikt is voor sport, leisure, outdoor, tuinrichting, dieren, hobby, doe het zelf en diverse stedelijke voorzieningen. In het structuurplan is aangegeven dat de uitwerking onzeker is en derhalve niet meetelt als te voorziene beschikbare bedrijfsruimte voor 2015.



*Uitsnede Structuurplan Zoekzones, gemeente Ede*

#### **Conclusie**

Het gemeentelijk structuurplan is opgesteld ten behoeve van de streekplanuitwerking 'Zoekzones' van de provincie Gelderland. Locatie 17 (Ede2 in het streekplan) ligt in het plangebied. Het betreft hier een zoekzone voor sport, leisure, outdoor, dieren, hobby, doe het zelf en diverse stedelijke voorzieningen. Vanwege de onzekerheid over mogelijke invulling is de planperiode voor dit onderdeel na 2015 gesteld. Vanwege deze onzekerheid is in dit bestemmingsplan de bestaande agrarische bestemming opgenomen. Toekomstige uitwerking zal op basis van een zelfstandige planologische procedure verwezenlijkt moeten worden.

#### 3.3.2 VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Voor de locatie zijn meerdere bestemmingsplannen momenteel vigerend. Het zijn de plannen: 'Sport- en Recreatiegebied "omgeving Peppelensteeg"', Bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied' en herziening 'uitbreidingsplan in hoofdzaak van de gemeente Ede'.

Het plan Sport en Recreatiegebied omgeving Peppelensteeg is vastgesteld in 1984 en omvat alle huidige sportterreinen tussen de Inschoterweg, de Koekeltse Boslaan, het spoor en de Kastelenlaan. De volkstuinten ten noorden van de Inschoterweg behoren ook tot het plan alsmede een strook ten zuiden van het spoor. Deze vreemde hap uit het industrieterrein is meegenomen om de mogelijke verbinding onder het spoor door in één bestemmingsplan te vatten. Deze verbinding is nog niet gerealiseerd. Binnen dit plangebied zijn diverse wijzigingsprocedures (art. 19 WRO) gevoerd waaronder die ten behoeve van de bouw van de school, de moskee en het zwembad. Het nieuwe bestemmingsplan zal de uitgevoerde wijzigingen van het bestemmingsplan positief bestemmen.

Het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is vastgesteld en goedgekeurd in 1994. Dit bestemmingsplan is vigerend voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie, de bebouwing aan de Dwarsweg en het omliggend agrarisch gebied. Het gebied is in de jaren deels anders gebruikt en net buiten het plangebied zijn grote wijzigingen doorgevoerd, zoals een woonwijk en de A30. Het bestemmingsplan is daardoor niet meer up-to-date. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de waterzuiveringsinstallatie en de nog aanwezige agrarische functies positief bestemd worden. De woningen en het bedrijf aan de dwarsweg als het parkbos aan de zuidzijde zullen eveneens positief bestemd worden. In het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied is de zone ten noorden van de waterzuiveringsinstallatie bestemd als Agrarisch ontginningslandschap Ede-Meulunteren met de aanduiding "agrarisch midden". Als onderdeel van deze aanduiding is agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Van deze bebouwingsmogelijkheid is echter nooit gebruik gemaakt. Momenteel is het agrarisch gebied door de aanleg van de A30 doorsneden en rust er in het kader van het gemeentelijk structuurplan 'zoekzones stedelijke functies' de ambitie op om het gebied in de toekomst anders in te richten. In het kader van de beoogde herontwikkeling van het gebied wordt het bestaande bouwrecht niet opnieuw opgenomen in het plan. Er is hier sprake van passieve risicoaanvaarding.

De herziening van het uitbreidingsplan in hoofdlijnen omvat de restgebieden tussen de twee andere bestemmingsplannen. Dit is een ondergeschikt deel van het plangebied en omvat een deel van de Koekeltse Boslaan en een deel van het parkbos. De aanwezige functies in dit deel zullen in het nieuwe plan eveneens planologisch positief bestemd worden.

### **Conclusie**

Het vigerend ruimtelijk beleid voor het plangebied bestaat uit drie plannen. Op onderdelen zijn deze plannen verouderd. De aanleiding van het nieuwe bestemmingsplan is onder andere om de feitelijke situatie planologisch vast te leggen. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de bestaande functies die nog actueel zijn worden overgenomen. De later toegevoegde functies, al dan niet middels een artikel 19 WRO procedure, zullen positief bestemd worden.

## 4 HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

### 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 in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

### 4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN

De gemeente is verantwoordelijk om een goede afweging te maken bij het toestaan van nieuwe bedrijven. De afweging dient ervoor om het gevaar en overlast voor omliggende woningen te beperken. Bij de afweging van de gemeente kan gebruik gemaakt worden van het 'groene boekje'. Deze uitgave van de VNG geeft richtafstanden per bedrijf wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijv. woning) op het vlak van Geur, Stof, Geluid en Gevaar.

Zoals aangegeven betreft het bestemmingsplan een consoliderend plan. De bestaande functies zijn reeds op basis van besluitvorming planologisch toegestaan, dit bestemmingsplan vormt enkel een actualisatie. Desalniettemin wordt hieronder een opsomming gegeven van de aanwezige functies met hun acceptabele afstand tot woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de milieubelasting van recreatieve functies en van de bedrijfsfuncties.

#### 4.2.1 AANWEZIGE RECREATIEVE FUNCTIES IN HET PLANGEBIED

Onderstaand is een SBI-lijst opgesteld, op basis van *Bedrijven en Milieuzonering april 2007*, van de in het gebied aanwezig recreatieve functies.

| SBI       | Nr. | Omschrijving                           | Cat. |
|-----------|-----|----------------------------------------|------|
| <b>91</b> |     | <b>diverse organisaties</b>            |      |
| 9131      |     | kerkgebouwen e.d.                      | 2    |
| 9133.1    | A   | buurt- en clubhuizen                   | 2    |
| 9133.1    | B   | hondendressuurterreinen                | 3.1  |
|           |     |                                        |      |
| <b>92</b> |     | <b>cultuur, sport en recreatie</b>     |      |
| 9234      |     | muziek- en balletscholen               | 2    |
| 9261.1    | 0   | zwembaden:                             |      |
| 9261.1    | 1   | - overdekt                             | 3.1  |
| 9261.1    | 2   | - niet overdekt                        | 4.1  |
| 9261.2    | A   | sporthallen                            | 3.1  |
| 9261.2    | D   | stadions en openlucht ijsbanen         | 4.2  |
| 9261.2    | F   | tennisbanen (met verlichting)          | 3.1  |
| 9261.2    | G   | veldsportcomplex (met verlichting)     | 3.1  |
| 9262      | 0   | schietinrichtingen:                    |      |
| 9262      | 1   | - binnenbanen: geweer- en pistoolbanen | 4.1  |
| 9262      | 2   | - binnenbanen: boogbanen               | 1    |
| 9262      | F   | sportscholen, gymnastiekzalen          | 2    |

Bron: *Bedrijven en Milieuzonering, VNG, april 2007*

Het groene boekje (*Bedrijven en Milieuzonering, VNG, april 2007*) geeft per milieucategorie een richtafstand per omgevingstype. De richtafstand is gebaseerd op de maximale afstand van overlast of gevaar die zich voor kan doen voor: geur, stof, geluid of gevaar. Dat wil zeggen dat binnen de aangegeven categorie een van de vier aspecten een aangegeven maximale contour kan opleveren.

#### **Richtafstanden en omgevingstype**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied. |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                    | 0                                              |
| 2               | 30 m                                                                    | 10 m                                           |
| 3.1             | 50 m                                                                    | 30 m                                           |
| 3.2             | 100 m                                                                   | 50 m                                           |
| 4.1             | 200 m                                                                   | 100 m                                          |
| 4.2             | 300 m                                                                   | 200 m                                          |

*Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG, april 2007*

De afstand van de woningen aan de noordzijde tot aan de sportterreinen is minimaal 75 meter. De bovenliggende woonwijk kan bestempeld worden als een rustige woonwijk. Zodoende is de meest kritische lijst met richtafstanden van toepassing. Gezien de afstand van de woningen bestaat voor recreatieve functies tot en met categorie 3.1 geen belemmeringen vanuit de omgeving.

Een drietal recreatieve voorzieningen in het gebied vallen in een hogere milieucategorie of daarvan is de bedrijfsactiviteit onduidelijk van: Het buitenbad van het zwembad, de schietbaan en de skeeler-/ijsbaan.

#### **De schietbaan**

De schietbaan valt in categorie 4.1. met een richtafstand van 200 meter. In de huidige situatie ligt de schietbaan op 340 meter van de dichtstbijzijnde woningen. Milieutechnisch bestaat er dan ook geen belemmering voor het uitoefenen van de functie. De locatie van de schietbaan zal in het bestemmingsplan middels een aanduiding vastgelegd worden. Dit impliceert dat buiten de aanduiding en dus elders in het bestemmingsplan geen schietbaan mogelijk is. Zodoende wordt de mogelijkheid beperkt dat de functie binnen dezelfde bestemming verhuist tot binnen een afstand van 200 meter van omliggende woningen. Een mogelijk aanvullende aanduiding veiligheidszone – munitie zal exact dezelfde contour volgen en een gelijk planologisch doel nastreven. Een dergelijke zone heeft geen toegevoegde waarde en wordt dan ook niet opgenomen.

#### **Het buitenbad**

Het buitenbad valt in categorie 4.1. met een richtafstand van 200 meter. In de huidige situatie ligt het buitenbad op 260 meter van de dichtstbijzijnde woningen. Milieutechnisch bestaat er dan ook geen belemmering voor het uitoefenen van de functie. De locatie van het buitenbad zal in het bestemmingsplan middels een aanduiding (bzb) vastgelegd worden. Dit impliceert dat buiten de aanduiding en dus elders in het bestemmingsplan geen buitenbad mogelijk is. Zodoende wordt de mogelijkheid beperkt dat de functie binnen dezelfde bestemming verhuist tot binnen een afstand van 200 meter van omliggende woningen.

#### **De skeeler-/ijsbaan**

De skeelerbaan wordt gebruikt door de Edese IJvereniging en ligt in het midden van het plangebied. De baan ligt ca. 205 meter vanaf de dichtstbijzijnde woningen. De baan wordt bij gunstige weersomstandigheden onder water gezet om een buitenijsbaan te creëren. Een buitenijsbaan valt onder SBI code 9261.2:

'stadions en open luchtisbaan' en heeft een milieucategorie van 4.2. met een milieuhinderzone van 300 meter. Deze SBI-code is echter ten behoeve van stadions en permanent gebruikte ijsbanen. De skeelerbaan wordt echter maar een zeer beperkt aantal dagen per jaar als ijsbaan gebruikt. In 2008 was de temperatuur en het ijs circa 2 weken geschikt om de baan daadwerkelijk als ijsbaan te gebruiken. De benoemde SBI-code 9261.2 D is in deze dan ook niet de goede staat van bedrijfsactiviteit die gehanteerd dient te worden.

De voorgestelde vergelijkbare bedrijfsactiviteit voor de skeelerbaan is die van een veldsportcomplex. Onderstaand de beargumentering:

- De overlast van een ijsbaan als bedoelt in 'Bedrijven en Milieuzonering', van de VNG (2007) is vooral geluidsoverlast die veroorzaakt wordt door een grote hoeveelheid mensen die in de winter gaan schaatsen gecombineerd met muziek en lichte horeca. Deze activiteiten vinden, zoals hiervoor aangegeven zeer beperkt plaats. De overlast als gevolg van een ijsbaan kan dan ook als incidenteel bestempeld worden.
- Het grootste deel van het jaar wordt de baan gebruikt als skeelerbaan. Het aantal mensen dat deze sport wekelijks beoefent, is veel minder groot dan wanneer het als ijsbaan in gebruik is. Het geproduceerde geluid is derhalve veel minder dan bij een ijsbaan.
- Overlast op de omgeving van een skeelerbaan kan beter vergeleken worden met die van een atletiekbaan. Het wijze van gebruik en intensiteit hiervan is vergelijkbaar. Een atletiekbaan valt onder een veldsportcomplex volgens 'Bedrijven en Milieuzonering' en heeft een milieuhindercategorie van 3.1. Dit houdt in dat een minimale afstand tot woningbouw van 50 meter van toepassing is.

Op basis van bovenstaande argumentatie kan de skeelerbaan ingedeeld worden als veldsportcomplex en geldt een minimale afstand van 50 meter die ten opzichte van woningen aangehouden moet worden. Op basis van deze argumentatie is de skeelerbaan overal in het plangebied in te passen. Om onduidelijkheid te voorkomen zal in het bestemmingsplan de skeelerbaan middels een aanduiding vastgelegd worden. Dit maakt voor een ieder inzichtelijk waar deze functie toegestaan is.

#### 4.2.2 AANWEZIGE BEDRIJVEN IN HET PLANGEBIED

Onderstaand is een SBI-lijst opgesteld, op basis van *Bedrijven en Milieuzonering april 2007*, van de in het gebied aanwezige bedrijven.

| SBI-code    | NR | Omschrijving                                                             | Cat. |
|-------------|----|--------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>90</b>   |    | <b>milieudienstverlening</b>                                             |      |
| 9001        | A0 | RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbe-zinktanks    |      |
| 9001        | A1 | - < 100.000 i.e.                                                         | 4.1  |
| 9001        | A2 | - 100.000 – 300.000 i.e.                                                 | 4.2  |
| 9001        | A3 | - ≥ 300.000 i.e.                                                         | 5.1  |
| <b>5153</b> | 0  | <b>grth in hout en bouwmaterialen</b>                                    |      |
| 5153        | 1  | - algemeen b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>                                   | 3.1  |
| 5153        | 2  | - algemeen b.o. ≤ 2.000 m <sup>2</sup>                                   | 2    |
| <b>40</b>   |    | <b>productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water</b> |      |
| 40          | D5 | - gasontvang- en verdeelstations, cat. D                                 | 3.1  |

Bron: *Bedrijven en Milieuzonering, VNG, april 2007*

In het plangebied zijn vier bedrijven aanwezig: Een rioolwaterzuiveringsinstallatie, een bergbezinkbassin (riooloverstort), Wanco Sierbestrating B.V. en een gasverdeelstation van de Gasunie. Op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geldt voor deze bedrijven een milieuzonering.

### **Rioolwaterzuiveringsinstallatie**

De rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) ligt in de zuidwesthoek van het plan aan de Dwarsweg 5. De maximale capaciteit van de RWZI bedraagt 300.000 inwoners equivalent (i.e.'s op basis van 136 gram theoretisch zuurstofverbruik/dag). Tevens wordt, van andere RWZI's uit de regio, organisch slib aangevoerd voor verwerking, het betreft 63.000 m<sup>3</sup> per jaar. Op het terrein is aanvullend nog een opslag aanwezig voor organisch slib van buiten de installatie van 1000 m<sup>3</sup>. Op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG valt de RWZI in milieucategorie 5.1.

Voor de RWZI is een vergunning nodig op basis van de Wet Milieubeheer (WM) en op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo). De (revisie)vergunning voor de RWZI is 1 februari 2006 aangevraagd aan Gedeputeerde Staten (GS). Gezien de omvang van de RWZI valt het bedrijf, inrichting genaamd in de WM, in de categorieën 27.3 en 28.4 onder a sub 2 en 28.4 onder c sub 1 van de bijlage 1 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer. Dit besluit bepaald dat GS het bevoegd gezag is. De vergunning is ingeschreven onder nummer MPM4097. Op 1 maart 2006 is de vergunning aangevraagd ingevolge de Wet verontreiniging oppervlaktewater.

De aangevraagde WM-vergunning en de Wvo-vergunning dienen ter vervanging van de reeds bestaande vergunning. De aanvragen zijn ingediend omdat de eigenaar van de RWZI, het waterschap Vallei en Eem, voornemens was het productieproces en daarmee technische installaties aan te passen. Onderstaand zijn de ruimtelijk relevante milieuaspecten van de milieuvergunning toegelicht. Voor niet ruimtelijk relevante aspecten wordt naar de WM- en Wvo-vergunning verwezen. De beschikking op de WM en Wvo vergunning is op 13 december 2006 door GS vastgesteld.

Geur: geurhinder is een specifiek aspect wat getoetst wordt in de Milieuvergunning. De toetsing vindt plaats aan de hand van provinciaal beleid: 'Gelderse beleidsregels voor geur in milieuvergunningen' vastgesteld op 17 september 2002 en aan de hand van nationaal beleid: 'Nederlandse emissierichtlijn Lucht (NeR) beschreven in de brief van VROM d.d. 30 juni 1995. De NeR heeft als onderdeel voor bepaalde bedrijfstakken 'Bijzondere Regelingen' uitgewerkt. De Bijzondere Regeling is, ook conform het provinciaal beleid, het uitgangspunt voor de beoordeling van het geuraspect.

In de beoordeling op de milieuvergunning wordt aangegeven dat alle, conform de Bijzondere Regeling in de NeR gebruikelijke maatregelen zijn toegepast. Tevens zijn een aantal minder gebruikelijke maatregelen toegepast, zoals het afdekken van de voorbezinktank en het afdekken en afzuigen van de zandvanger/-wasser. De maatregelen worden beschouwd als de redelijkerwijs te verlangen beste beschikbare technieken en maatregelen.

In de milieuvergunning wordt geconcludeerd dat op voor een aantal geurgevoelige bestemmingen in de omgeving de van toepassing zijnde bovenwaarde van geurhinder niet wordt gerespecteerd. Het betreft hier de woningen aan de Dwarsweg 7,9 en 11 en het scouting gebouw aan de Dwarsweg 1 en 3. De Woningen zijn in eigendom van de RWZI en worden verhuurd aan oud werknemers. Deze woningen zullen na opzegging van de huur niet opnieuw worden verhuurd en waarschijnlijk gesloopt. Deze woningen zijn derhalve aan te merken als bedrijfswoningen en worden zodoende normaliter bij de beoordeling van de geursituatie buiten beschouwing gelaten. Het scouting gebouw betreft een gebouw waar niet voortdurend mensen aanwezig zijn en is dus niet met een wonen en dus geurgevoelige functie te vergelijken. In het bestemmingsplan is daarom het aantal toegestane overnachtingen gemaximaliseerd tot 40 overnachtingen per jaar.

De milieuvergunning concludeert dat het aanvaardbaar is dat aan de bedrijfswoningen en het scoutinggebouw een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan particuliere woningen. Op de plankaart is de geurzone opgenomen.

Lucht: luchtkwaliteit is eveneens een specifiek aspect waaraan getoetst wordt in de milieuvergunning. Het toetsingskader vormt het Besluit Luchtkwaliteit d.d. 20 juni 2005. Het besluit geeft uitvoering aan Europese richtlijnen betreffende grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stiksofdioxiiden en zwevende deeltjes lood in de lucht alsmede de richtlijn voor het beheer van de luchtkwaliteit. In de milieuvergunning wordt geconcludeerd dat de grenswaarden t.a.v. luchtkwaliteit niet worden overschreden en derhalve voldaan wordt aan het besluit Luchtkwaliteit.

Geluid: Voor de RWZI is op 5 januari 1993 een geluidszone 'RWZI-Ede' vastgesteld door GS (nr. MW92.6033010) op basis van art 66 van de Wet geluidhinder (Wgh). Het besluit van GS is op 26 Juni 1993 goedgekeurd door de Kroon (nr. 93.007149). Het besluit houdt in dat om de RWZI een Zone Industriegeluid is vastgesteld waarbinnen de gezamenlijke geluidbelasting de 50 dB(A)-etmaalwaarde niet mag overschrijden en dat ter plaatse van de daarbinnen gelegen geluidsgevoelige bestemmingen de vastgestelde Maximale Toegestane Geluidsbelasting (MTG) niet wordt overschreden. Het besluit is gebaseerd op het akoestisch rapport van Witteveen& Bos d.d. 1992, nr: 45.1.1. Dit rapport toont aan dat voor de woning aan Dwarsweg 3 de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Het Besluit van GS omvat eveneens een ontheffing hogere grenswaarde voor Dwarsweg 3. De MTG voor de Dwarsweg 3 is op 55 dB(A) gesteld.

Ten behoeve van de revisie van de Milieuvergunning is door adviesbureau TAUW een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk; R001-4428743FV1-cjk-NL, d.d.9 januari 2006). Het rapport is 14 juni en 28 augustus nog met 2 notities aangevuld. De conclusie van de rapportage luidt dat aan de normstelling van de zonering wordt voldaan. Tevens wordt de MTG van Dwarsweg 3 niet overschreden.

De geluidszone als vastgesteld door de GS is als gebiedsaanduiding op de plankaart opgenomen.

Externe Veiligheid: Als onderdeel van het zuiveringsproces wordt binnen de RWZI biogas opgeslagen. Biogas wat voor een groot deel uit methaan bestaat, kan gemengd met lucht een ontplofbaar mengsel opleveren. Er zijn twee Europese richtlijnen in juni 2003 vastgesteld in verband met het gas- en stof- ontploffingsgevaar. De richtlijnen zijn in Nederland vertaald in het arbeidsomstandigheden besluit en het Besluit explosiegevaarlijk materiaal. Op basis van deze besluiten worden normen en gebruiksvoorschriften gesteld waaraan RWZI en de bedrijfsvoering moet voldoen. In de milieuvergunning wordt geconcludeerd dat aan deze gestelde normen en voorschriften wordt voldaan.

### **Bergbezinkbassin**

De bergbezinkbassin / het riooloverstort is gelegen in de noordoost hoek van het plan. Het is een open betonnen bak van 100 bij 30 meter die bij extreme regenbuien volloopt met het overtollige water wat het rioleringsysteem niet tijdig kan afvoeren. De bak is op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG niet goed in te delen. In eerste instantie is de indeling in: 'RWZI's en gierverwerkingsinrichting met afdekking voorbezinktanks met milieuhindercategorie 4.1 de meest voor de hand liggend. Een overstort in deze bak vindt echter ca. 10 á 15 keer per jaar plaats. Dit is zeer beperkt en staat niet in verhouding tot de overlast die het veroorzaakt.

De overstort is in het voorgaande bestemmingsplan positief bestemd als bedrijf met een specifieke aanduiding nutsvoorziening. Omdat het een bestaand gebruik is wordt het gebruik wederom positief bestemd. De bestemming wordt bedrijf met als nadere aanduiding overstort. Hiermee sluit het aan op het voorgaande beleid en wordt het tevens in overeenstemming gebracht met de vastgestelde SVBP normering wat sinds juli 2008 van toepassing is op bestemmingsplannen.

Door de specifieke aanduiding zijn er op de locatie geen andere bedrijfsinvullingen mogelijk die veel milieu-belastender kunnen zijn voor de omgeving.

#### **Wanco sierbestrating B.V.**

Wanco sierbestrating is gelegen aan de Dwarsweg 2A. Het bedrijf is kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> en valt dus op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG in miliehindercategorie 2. Dit impliceert dat, uitgaande van een gemengd stedelijk gebied, een maximale afstand tot omliggende woningen van 10 meter aangehouden moet worden. De bestaande situatie voldoet aan deze criteria. Op het terrein van Wanco Sierbestrating is tevens een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning is als zodanig op de plankaart aangeduid.

#### **Gasverdeelstation Gasunie**

Langs het spoor nabij de wielerveding is een gasverdeelstation gelegen. Op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG heeft een dergelijk 'bedrijf / nutsvoorziening' een miliehindercategorie van 3.1 met een minimale afstand tot woningen van 50 meter. In de nabijheid van 50 meter van het gasverdeelstation zijn geen woningen aanwezig. In paragraaf 4.10 Externe Veiligheid wordt nader ingegaan op de risicocontour rondom het gasverdeelstation.

### **4.3 BODEM**

Bij functiewijzigingen of een ander gebruik is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van belang. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. De gemeente heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart is de gehele ondergrond van Ede in beeld gebracht en daarmee is bekend voor welke gebieden bodemonderzoek noodzakelijk is. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door B&W op 24 juni 2008 (kenmerk ONT/08/11860)

In het plangebied zijn voorafgaand aan de bodemkwaliteitskaart veel bodemonderzoeken uitgevoerd ten behoeve van gevoerde art. 19 WRO vrijstellingsprocedures. Deze bodemonderzoeken zijn hieronder vermeld:

a. Fugro, Kenmerk D-8119/110 van juni 1998

In de bovengrond is een licht verhoogd PAK-gehalte geconstateerd. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en tetrachlooretheen.

b. DHV, Kenmerk ONA950021 van december 1995

De bovengrond is licht verontreinigd met zink, kwik, PAK, EOX en olie. In de ondergrond is een (zeer) licht verhoogde EOX gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en aromaten.

c. DHV, Kenmerk ONA960523 van februari 1996

In de bovengrond is een sterk verhoogde PAK-gehalte gemeten. Deze verontreiniging is gerelateerd aan een brandplaats nabij Langekamweg nr. 8 en nr. 10. Bij herinrichting van het gebied moet deze brandplek verwijderd worden. De bovengrond van het overig terrein is licht verontreinigd met PAK en EOX. In de ondergrond is geen van de onderzochte parameters verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen.

d. Midden Nederland Milieu, Kenmerk vo/vdb/2001/15 van mei 2001

Dit onderzoek is verricht n.a.v. een brand. Daarom is alleen de bovengrond onderzocht. Deze bevat alleen licht verhoogde PAK-gehalten.

e. DHV, kenmerk k0284-01-001 van juli 1995

In zowel de bovengrond als de ondergrond is geen van de onderzochte componenten verhoogd waargenomen. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten zware metalen en EOX.

f. DHV, kenmerk ONA981898 van juli 1998

In de bovengrond is minerale olie licht verhoogd waargenomen. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met PAK geconstateerd. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten zware metalen alsmede een licht verhoogde fenolindex.

g. VINK, kenmerk M95-014 van maart 1995

In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn PAK en olie licht verhoogd waargenomen. Het grondwater is sterk verontreinigd met zink en licht met koper, chroom en nikkel.

h. DHV, Kenmerk AN-1316 van september 1995

In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn PAK en olie licht verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen.

i. Midden Nederland Milieu, Kenmerk vo/vdb/2002/096 van september 2002

In zowel de bovengrond als de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met andere zware metalen en benzeen.

j. Kattenbroek van streek, Kenmerk DSV099149 van juni 1999

In de bovengrond is een lichte verontreiniging met Pak geconstateerd. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met chroom.

k. HAK, Kenmerk 9942137 van december 1999

In zowel de bovengrond als de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met chroom.

l. Grontmij, Kenmerk 1256814 van oktober 1995

In de bovengrond zijn licht verhoogde concentraties PAK, olie en nikkel gemeten. De ondergrond is licht vervuild met minerale olie. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten nikkel, koper en toluen.

m. NIZO, Kenmerk 3715CV0000007A van oktober 1988

In de grond is niets aangetroffen. Het grondwater bleek sterk vervuild met zink, matig vervuild met nikkel en licht vervuild met koper.

m2. NIZO, Kenmerk 1044 van januari 1989

Het grondwater bleek sterk verhoogde gehalten zink en cadmium alsmede een licht verhoogd gehalte koper te bevatten.

m3. Fugro, Kenmerk F8646 van november 1991

De grond is licht verontreinigd met cadmium en PAK. Het grondwater is sterk verontreinigd met zink alsmede licht verontreinigd met cadmium en lood.

Gezien de ouderdom en de wijze waarop het onderzoek destijds is uitgevoerd kunnen de resultaten van deze locatie niet als representatief worden gezien.

n. Arcades IMD, Kenmerk 70911 van april 1994

In zowel de boven- als ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en tetrachlooretheen, wat voor de volksgezondheid geen nadelige consequenties heeft. Na de sloop van het zwembad zal – voor zover het gaat om de bovengrond – een aanvullend bodemonderzoek worden verricht.

## **Conclusie**

De gemeente Ede heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Deze kaart geeft aan dat voor het gehele plangebied geen bodemonderzoek noodzakelijk is.

Voor de volledigheid zijn de bodemonderzoeken t.b.v. vrijstellingsprocedures die uitgevoerd zijn voorafgaand aan de bodemkwaliteitskaart in de paragraaf opgenomen. In deze rapporten zijn een aantal keren in het grondwater zware metalen aangetroffen. Deze zware metalen in het grondwater zijn echter een algemeen verschijnsel in Ede en derhalve geen bezwaar voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 4.4 WATER

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. Op basis van de watertoets zal de waterbeheerder Keuronthefing en, indien nodig, een Wvo-vergunning (Wet verontreiniging oppervlaktewater) verlenen.

### 4.4.1 BELEID WATERSCHAP / GEMEENTE EDE

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens en geldt voor de periode van 2008 tot 2012. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

#### *Waterhuishoudkundige aandachtspunten*

Het Peppelensteeggebied is voor een groot deel onverhard. Op deze plekken infiltreert het hemelwater in de bodem. Bij uitbreiding van verharding of bebouwing moet rekening gehouden worden met de waterhuishoudkundige situatie. Aandachtspunten voor de waterhuishoudkundige situatie zijn:

#### *Bodemgesteldheid*

Volgens de bodemkaart van Nederland kaartblad 39 Oost en 32 Oost bestaat de bodem van het onderhavige gebied voornamelijk uit bekeerdersgronden 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.

#### *Hemelwaterbeleid*

In het hemelwaterbeleid zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Bij nieuwbouw (>30m<sup>2</sup>) mag het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken niet op de gemengde riolering worden aangesloten. Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform het bouwbesluit en het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid staan eisen en voorkeursvolgorden t.a.v. hemelwaterbehandeling vastgesteld.

#### *Vuilwateraansluitingen*

De vuilwaterlozingen van toekomstige bebouwingen moet worden aangesloten op bestaande vuilwaterriolen of op nog aan te leggen vuilwaterriolen. Als dit niet mogelijk is moet het vuilwater door een pompmaal met persleiding worden afgevoerd.

#### *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 “grondwaterfluctuatietone” in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. (Grond)water dient voortaan nog eerder in ruimtelijke projecten betrokken te worden, bij voorkeur al bij de locatiekeuze.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds gezorgd wordt dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd. Het Peppelensteeg gebied valt voor een groot deel binnen de grondwater fluctuatietone.

#### **4.4.2 WATERTOETS**

Het bestemmingsplan en deze paragraaf is tot stand gekomen in overleg met het Waterschap Vallei en Eem. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt. Het plan voldoet zo aan de gestelde eis in ‘de watertoets’ dat ruimtelijke plannen in overleg met het waterschap tot stand dienen te komen.

## 4.5 FLORA EN FAUNA

In het kader van een bestemmingsplanwijziging moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden.

### 4.5.1 LIGGING TEN OPZICHTE VAN HABITAT- OF VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN

Voor de beoordeling of het gebied gelegen is in een beschermd gebied is het natuurloket.nl geraadpleegd. Het projectgebied is niet direct gelegen in of nabij een gebied waarop de habitatrichtlijn, vogelrichtlijn en/of natuurbeschermingswet van kracht is. Gezien de ligging is gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet dan ook niet aan de orde.

### 4.5.2 SOORTEN BESCHERMING

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

**Rapportage voor kilometerhok X:170 / Y:449**

| Soortgroep            | FF1* | FF23* H/V* | RL* | Volledigheid* | Detail* | Actualiteit* |
|-----------------------|------|------------|-----|---------------|---------|--------------|
| Vaatplanten           |      |            |     | niet          | -       | 1975-1990    |
| Mossen                |      |            |     | niet          |         | 1996-2006    |
| Korstmossen           |      |            |     | niet          |         | 1991-2006    |
| Paddenstoelen         |      |            |     | niet          |         | 1991-2006    |
| Zoogdieren            |      |            |     | niet          |         | 1996-2006    |
| Broedvogels           |      | 1          |     | slecht        | 0%      | 1995-2006    |
| Watervogels           |      | 21         |     | matig         | 0%      | 96/97-03/04  |
| Reptielen             |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |
| Amfibieën             | 2    | 1          | 1   | 1             | matig   | 51-100%      |
| Vissen                |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |
| Dagvlinders           |      |            |     | redelijk      |         | 1995-2006    |
| Nachtvlinders         |      |            |     | niet          |         | 1980-2005    |
| Libellen              |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |
| Sprinkhanen           |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |
| Overige ongewervelden |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |

**Rapportage voor kilometerhok X:171 / Y:449**

| Soortgroep            | FF1* | FF23* H/V* | RL* | Volledigheid* | Detail*  | Actualiteit* |
|-----------------------|------|------------|-----|---------------|----------|--------------|
| Vaatplanten           |      |            |     | niet          | -        | 1975-1990    |
| Mossen                |      |            |     | niet          |          | 1996-2006    |
| Korstmossen           |      |            |     | niet          |          | 1991-2006    |
| Paddenstoelen         |      |            |     | niet          |          | 1991-2006    |
| Zoogdieren            |      |            |     | matig         |          | 1996-2006    |
| Broedvogels           |      | 1          | 4   | goed          | 0%       | 1995-2006    |
| Watervogels           |      |            |     | niet          |          | 96/97-03/04  |
| Reptielen             |      |            |     | niet          |          | 1992-2006    |
| Amfibieën             | 3    |            |     | 0             | redelijk | 51-100%      |
| Vissen                |      |            |     | niet          |          | 1992-2006    |
| Dagvlinders           |      |            |     | 2             | goed     | 51-100%      |
| Nachtvlinders         |      |            |     | redelijk      |          | 1980-2005    |
| Libellen              |      |            |     | matig         |          | 1992-2006    |
| Sprinkhanen           |      |            |     | niet          |          | 1992-2006    |
| Overige ongewervelden |      |            |     | niet          |          | 1992-2006    |

**Rapportage voor kilometerhok X:172 / Y:449**

| Soortgroep            | FF1* | FF23* H/V* | RL* | Volledigheid* | Detail* | Actualiteit* |
|-----------------------|------|------------|-----|---------------|---------|--------------|
| Vaatplanten           |      |            |     | matig         | -       | 1975-1990    |
| Mossen                |      |            |     | niet          |         | 1996-2006    |
| Korstmossen           |      |            |     | niet          |         | 1991-2006    |
| Paddenstoelen         |      |            |     | niet          |         | 1991-2006    |
| Zoogdieren            | 2    |            |     | matig         | 51-100% | 1996-2006    |
| Broedvogels           |      |            |     | niet          |         | 1995-2006    |
| Watervogels           |      | 19         |     | niet          | 0%      | 96/97-03/04  |
| Reptielen             |      | 1          | 1   | 1             | slecht  | 51-100%      |
| Amfibieën             |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |
| Vissen                |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |
| Dagvlinders           |      |            |     | goed          | 51-100% | 1995-2006    |
| Nachtvlinders         |      |            |     | niet          |         | 1980-2005    |
| Libellen              |      |            |     | matig         |         | 1992-2006    |
| Sprinkhanen           |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |
| Overige ongewervelden |      |            |     | niet          |         | 1992-2006    |

**Rapportage voor kilometerhok X:170 / Y:450**

| Soortgroep            | FF1* | FF23* H/V* | RL* | Volledigheid* | Detail*  | Actualiteit* |
|-----------------------|------|------------|-----|---------------|----------|--------------|
| Vaatplanten           |      |            |     | matig         | -        | 1975-1990    |
| Mossen                |      |            |     | niet          |          | 1996-2006    |
| Korstmossen           |      |            |     | niet          |          | 1991-2006    |
| Paddenstoelen         |      |            |     | 0             | slecht   | 1991-2006    |
| Zoogdieren            |      |            |     | redelijk      |          | 1996-2006    |
| Broedvogels           |      | 1          |     | slecht        | 0%       | 1995-2006    |
| Watervogels           |      |            |     | niet          |          | 96/97-03/04  |
| Reptielen             |      |            |     | niet          |          | 1992-2006    |
| Amfibieën             | 3    |            |     | 0             | redelijk | 51-100%      |
| Vissen                |      |            |     | niet          |          | 1992-2006    |
| Dagvlinders           |      |            |     | 1             | goed     | 51-100%      |
| Nachtvlinders         |      |            |     | matig         |          | 1980-2005    |
| Libellen              |      |            |     | goed          |          | 1992-2006    |
| Sprinkhanen           |      |            |     | niet          |          | 1992-2006    |
| Overige ongewervelden |      |            |     | niet          |          | 1992-2006    |

Voor een eerste indicatie voor de aanwezigheid van beschermde diersoorten zijn de relevante kilometerhokken op [www.Natuurloket.nl](http://www.Natuurloket.nl) geraadpleegd. In de kilometerhokken zijn beschermde soorten aanwezig. Op basis van de kilometerhokken wordt aangetoond dat in het gebied een aantal beschermde soorten aanwezig zijn. Mits er wijzigingen in het plangebied plaats vinden die van invloed zijn op de aanwezige soorten is ecologisch onderzoek nodig om de gevolgen in beeld te brengen.

#### **conclusie**

Het plangebied betreft een hoofdzakelijk consoliderend bestemmingsplan. De bestemmingen in het gebied blijven gelijk en er wordt fysiek in het plangebied zeer beperkt gewijzigd. De wijzigingen omvatten het omzetten van volkstuinten in 2 voetbalvelden, het uitbreiden van twee clubgebouwen en een sporthal. En het mogelijk maken van een bouwvolume ter plaatse van de voormalige bebouwing voor de dak- en thuislozen.

Op basis van de natuurtoets (Peppelensteeg Ede; Natuurtoets – Fase 2), zoals uitgevoerd door Arcadis in 2005, is op te maken dat er of geen ontheffing nodig is of dat er in ieder geval uitzicht bestaat op een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet.

Belangrijke aandachtspunten en voorwaarden, die in de natuurtoets benoemd worden, zijn:

- Bij ontwikkeling van de sportvelden ter plaatse van de volkstuinten is het uitgangspunt dat de aanwezige houtwal gespaard blijft.
- Bestaande landschapselementen handhaven, ook bij herinrichting, en beschermen door vastlegging in bestemmingsplan.
- Het beheer van de ingezaaide bloemrijke bermen, zoals langs de Koekeltse Boslaan, voortzetten voor wilde bijen en andere ongewervelden. Uitbreiding van het beheer naar andere bermen vergroot de kansen voor wilde bijen en dagvlinders.

Andere belangrijke punten zijn:

- Handhaving van het populierenbos ten noordwesten van de volkstuinten dat als slaapplek voor kauwen fungeert.
- Landschapselementen en bomenrijen dienen vaak als migratieroute voor vleermuizen, daarnaast is de instandhouding van belang voor allerlei andere diersoorten als vogels, zoogdieren, amfibieën en ongewervelden. Indien verwijdering nodig is voor een ruimtelijke ontwikkeling dient er gecompenseerd te worden, daarbij rekening houdend dat het oude landschapselement een hogere kwaliteit vertegenwoordigt dan het nieuwe.

De bebouwinguitbreidingen vinden plaats op grasveld of bestaande betegelde terrassen. Hiervoor hoeven geen bomen gekapt, sloten gedempt en of houtwallen geruimd te worden. Dit geldt ook voor het omzetten van de volkstuinten in 2 voetbalvelden. De beperkte ontwikkelingen hebben zodoende geen invloed op de bestaande Flora en Fauna in het gebied. Er is derhalve geen ecologisch onderzoek noodzakelijk.

## **4.6 ARCHEOLOGIE**

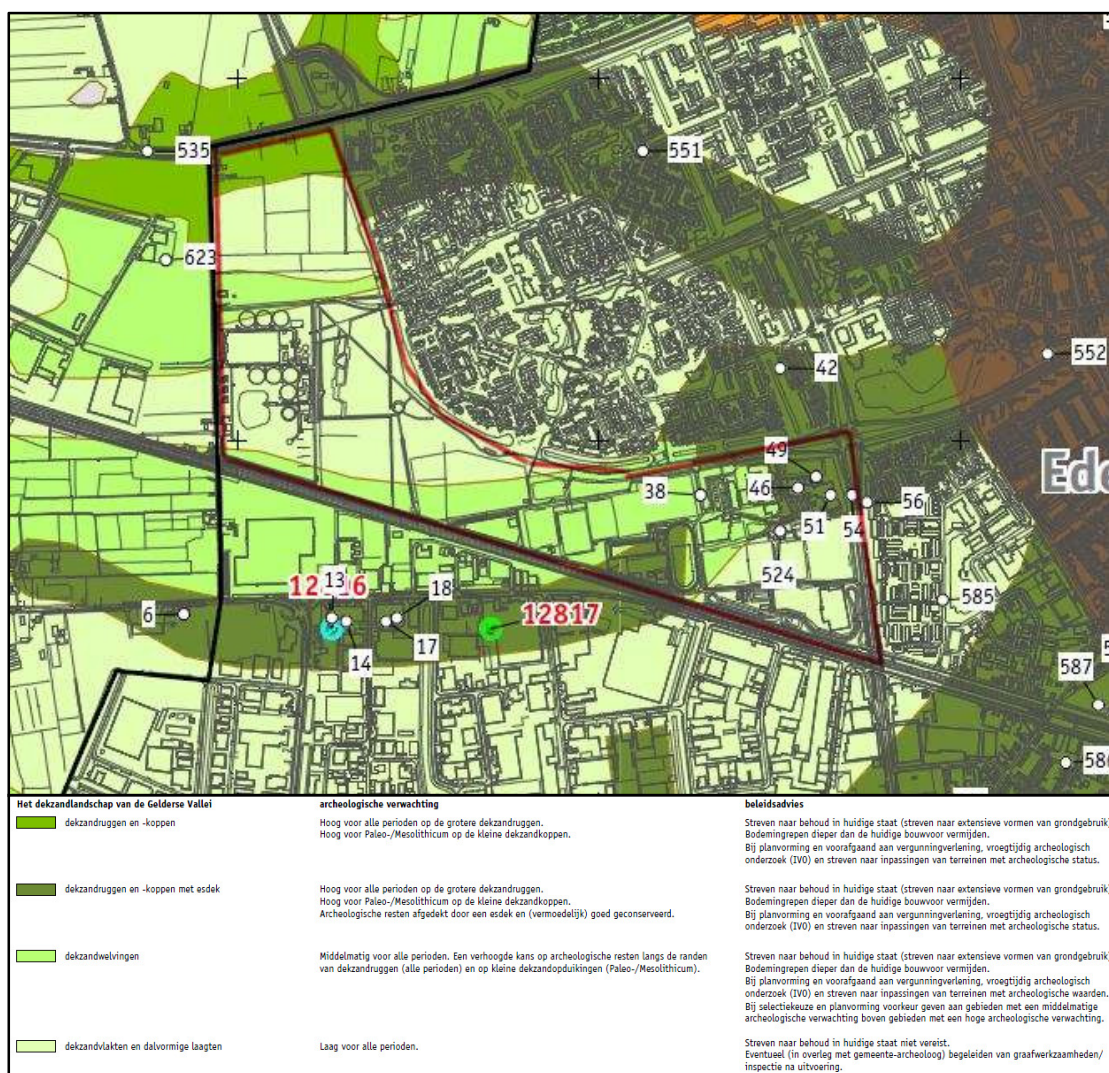
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta, waarmee op Europees niveau werd besloten het archeologisch erfgoed beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988 en is gericht op de implementatie van het Verdrag van Valletta. Met deze wetgeving heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. De Monu-

mentenwet 1988 verplicht gemeenten bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Bij de inventarisatie van de archeologische (verwachtings)waarden in het bestemmingsplangebied Peppelesteeg is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede.<sup>1</sup>

#### 4.6.1 ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

Op de afbeelding van de archeologische verwachtingskaart is de archeologische verwachting van het gehele bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.



*uitsnede archeologische verwachtingskaart, Raap rapport 1130, 2005 (plangebied in rood kader)*

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

Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen op een dekzandrug. De kans dat bij graafwerkzaamheden in deze gebieden op archeologische resten gestuit wordt is groot. Dit geldt voor archeologische resten uit alle perioden. Op de zuidelijke rug, in het zuidoosten van het bestemmingsplangebied, zijn eventueel aanwezige archeologische resten (vermoedelijk) afgedekt door een esdek en daardoor goed geconserveerd.

In het centrale deel van het plangebied bevindt zich een dalvormige laagte met daarin dekzandwelvingen. In de deelgebieden gelegen op dekzandwelvingen geldt een middelhoge archeologische verwachting voor alle archeologische perioden. In het zuiden van het plangebied, op de welving langs de rand van de zuidelijke dekzandrug, is een verhoogde kans op archeologische resten. In het laaggelegen middengebied is de trefkans op archeologische resten klein.

#### 4.6.2 BEKENDE ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

In het bestemmingsplangebied Peppelensteeg bevinden zich geen AMK-terreinen. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn wel veel archeologische vindplaatsen bekend. Op de afbeelding van de archeologische verwachtingskaart is te zien waar deze vindplaatsen zich, in en om het plangebied, bevinden.

Ten noordwesten van het plangebied zijn op de eerder genoemde noordelijke dekzandrug archeologische resten uit het Mesolithicum (ca. 8800 tot en met 4900 voor Chr.) aangetroffen (vindplaats 535). Ten westen van het plangebied is op een dekzandwelving door een amateur-archeoloog een ijzeren lanspunt gevonden uit de periode IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen (800 voor Chr. tot en met 1500 na Chr.) (vindplaats 623). Overige vondsten zijn in of uit de directe omgeving van het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied niet bekend.

Aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied, op de daar gelegen dekzandrug/welving (met esdek), bevinden zich verschillende vindplaatsen. Nabij het kruispunt Kastelenlaan-Koekeltse Boslaan/Veenderweg zijn archeologische resten aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een nederzetting uit de Romeinse tijd. Deze nederzetting sluit waarschijnlijk aan bij de Romeinse nederzetting die ten noorden van deze vindplaatsen eind jaren '60 is opgegraven.

Ten zuiden van het bestemmingsplangebied, de spoorlijn Utrecht-Arnhem en de Frankeneng zijn op dezelfde zuidelijke dekzandrug (met esdek) nederzettingenresten en crematiegraven uit de Prehistorie gevonden (periode Mesolithicum tot en met Vroege IJzertijd, ca. 8800 tot en met 500 voor Chr.). De vele vondsten hebben ertoe geleid dat op deze locatie twee archeologische monumenten zijn aangewezen (AMK-terreinen 12816 en 12817).

#### 4.6.3 BESCHERMING ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Uitbreiding voetbalvelden Peppelensteeg

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande voetbalvelden met twee wedstrijdvelden (totaal ca. 2 ha). De aanleg van de voetbalvelden kan mogelijk in het gebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

*Op dit moment wordt door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau nader archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Wanneer de onderzoeksresultaten bekend zijn, krijgen zij hun vertaling in het onderhavige bestemmingsplan.*

Onderhavig plan is verder in essentie een conserverend plan. Ontwikkelingen zijn slechts op bescheiden schaal en veelal onder voorwaarden mogelijk. Het zijn echter niet alleen concrete ontwikkelingen die gevolgen (kunnen) hebben voor archeologisch erfgoed, ook normaal (agrarisch) gebruik blijft niet altijd zonder gevolgen. Daarom is aan de gronden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting, waarin ook

de belangrijkste bekende archeologische waarden (vindplaatsen) gelegen zijn, 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 dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> 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 aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

## 4.7 GELUID

### ***Wet geluidhinder.***

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(L-den) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige zoals woningen, ziekenhuizen en scholen voor basis-, voortgezet- en hoger beroepsonderwijs, functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

Als maatregelen de gevelbelasting niet tot de voorkeursgrenswaarde terugbrengen, mogen Burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. Deze hangt ook af van de omgeving: binnen- of buitengebied.

### ***Industrielawaai***

In het bestemmingsplan is één bedrijf aanwezig wat voor zijn omgeving geluidhinder kan opleveren. Het betreft de Rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op grond van de Wgh is in 1992 voor deze inrichting een geluidzone vastgesteld en goedgekeurd door een Koninklijk Besluit in 1993. De ontheffing is verleend op basis van een rapport door Witteveen & Bos (kenmerk: ede 45.1.1.). Het rapport toont aan dat de vijf omliggende woningen niet boven de maximaal toelaatbare grenswaarden belast worden.

### ***verkeerslawaa***

Het aandachtsgebied voor geluid langs een (spoor)weg betitelt de Wet geluidhinder als: geluidzone. Binnen de zone is het streven gericht op een akoestisch optimale situatie.

Alle verkeerswegen hebben een geluidzone. De breedte varieert van 200 tot 600 meter. Deze breedte hangt af van het aantal rijstroken, de verkeerssnelheid en de aard van de omgeving. Buiten de zone is in het algemeen het geluidsniveau lager dan 48 dB. Voor de volgende wegen geldt geen zone:

- wegen binnen een woonerf;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter afstand uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan in de geluidzone is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Er gelden wettelijke grenswaarden voor de bouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Het akoestisch onderzoek richt zich op de te verwachten geluidbelasting en het toetsen van grenswaarden. Ook de doeltreffendheid van maatregelen als voldoende afstand of afscherming is onderwerp van het onderzoek.

Volgens de Wet geluidhinder worden motorvoertuigen in de toekomst stiller door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringseisen. Artikel 110g voorziet daarom in een aftrek van de berekende geluidbelasting. Voor een verkeersweg met een maximale rijsnelheid van 70 km/uur of meer is de correctie 2 dB. Voor een verkeersweg met een maximale rijsnelheid van minder dan 70 km/uur is de correctie 5 dB. In dit rapport zijn de juridische geluidbelastingen opgenomen met aftrek van de correctie volgens artikel 111g.

### **Conclusie**

Het plangebied Peppelensteeg heeft uit akoestisch oogpunt een conserverende betekenis, voor wat betreft woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen (zoals scholen). De volgende omliggende wegen hebben van rechtswege een geluidzone: Kastelenlaan, Frankeneng, spoorweg Utrecht-Arnhem en de autosnelweg A30. De overige omliggende wegen, alsmede de wegen binnen het plangebied zijn gelegen in een 30 km gebied en zijn derhalve vrijgesteld van een geluidzone. Het plangebied Peppelensteeg voorziet echter niet in nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

## **4.8 LUCHTKWALITEIT**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Omdat hoofdstuk 5 titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Volgens het Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer is de gemeente Ede wettelijk verplicht jaarlijks een rapportage van de luchtkwaliteit vast te stellen. Daarom hebben burgemeester en wethouders van Ede de rapportage luchtkwaliteit 2006 vastgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat vlak langs de autosnelweg A30 de grenswaarden van de Wet milieubeheer voor PM10 betreft worden overschreden. Dit geldt in de huidige situatie voor het meest westelijk gedeelte van het plangebied dat grenst aan de autosnelweg A30.

### **NIBM**

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een AMvB. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling niet-in betekenende mate bijdragen.

Bovenstaande is nog niet in werking omdat dit verband houdt met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Zolang het NSL nog niet in werking is getreden en er dus nog geen besluitvorming is over de maatregelen, hanteert de AMvB tijdelijk een lagere grens voor 'in betekende mate': 1 procent in plaats van de bovengenoemde 3 procent, ofwel 500 woningen in plaats van 1.500. Zolang het NSL nog niet van kracht is, kunnen projecten boven de 1 procent alleen doorgang vinden als projectsaldering wordt toegepast.

Als 'bijlage' bij de wet is een handreiking (concept) verschenen op basis waarvan de gemeentelijke overheid kan bepalen of een project aan te merken is als een 'niet in betekende mate' project. In het NSL worden de effecten van projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

In de handreiking wordt de NIBM-grens voor woningbouwlocaties bereikt bij 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### **Conclusie**

Uit het MNP rapport 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijnstofproblematiek' van Maart 2006 (nr. 500093003/2006) blijkt dat in de toekomst de concentraties fijn stof zullen afnemen als gevolg van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Met deze maatregelen wordt onder andere het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit bedoeld. Als gevolg van de maatregelen zullen ook de concentraties Nox afnemen. Omdat de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert zal ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 aan alle grenswaarden van de Wet milieubeheer worden voldaan. Daarmee is het plan uit oogpunt van luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan valt tevens, omdat het een consoliderend plan betreft, binnen de normen zoals die gesteld worden in de NIBM regeling en draagt het zodoende niet in betekenis zijnde mate bij aan de luchtkwaliteit.

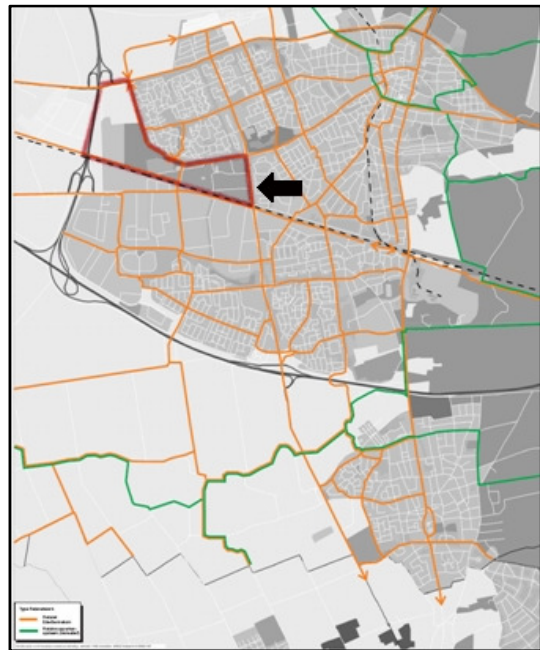
## 4.9 VERKEER EN PARKEREN

### **ontsluiting**

Het gebied wordt voor het gemotoriseerde 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. De gemeente Ede heeft het Actieprogramma Fiets 2008-2011 opgesteld om de toegankelijkheid en doorstroming van het fietsverkeer in de gehele gemeente te verbeteren. Het Actieprogramma is door de raad vastgesteld. De fietsroutes die door het Peppelensteeggebied lopen, zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.

Het betreft de volgende verbindingen:

- Een oost-westverbinding via de Koekeltse Boslaan, bedoeld ter ontsluiting van het gebied en als onderdeel van de verbinding tussen Ede-West en het centrum;
- Een oost-westverbinding van het station, via het plangebied, naar de bedrijventerreinen Ede-West en station Veenendaal – De Klomp (en omgekeerd) via de Verlengde Blokkenweg, de nog te realiseren spoortunnel en de Langekampweg.
- Een ontbrekende schakel in het huidige Edese fietsnetwerk is een noord-zuidverbinding tussen de Rietkampen en Kernhem, via bedrijventerrein de Franke-neng, Sportpark Peppelensteeg en (buitenom) Veldhuizen. In het actieprogramma Fiets 2008 – 2011 is deze route dan ook als belangrijke verbinding gedefinieerd. Deze voorziening heeft dan ook een belangrijke ruimteclaim op het plangebied. De route loopt namelijk via de Marconistraat, onder de spoorlijn door, naar het sportpark, waar het zal aansluiten op de bestaande structuur bij de Langekampweg.



Naar de tracering van de genoemde noord-zuid fietsroute heeft eerder onderzoek plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot de voorkeur om een fietstunnel aan te leggen in het verlengde van de Marconistraat. Naar de exacte routes en technische oplossingen zal nog nader onderzoek verricht moeten worden. Begin 2009 zal daartoe een voorstel naar de raad gaan om dit proces in gang te zetten.

### **parkeren**

Het sportparkgedeelte is op te delen in twee "hoofdgebieden": aan de ene zijde DTS '35 en de volkstuinten en aan de andere zijde zwembad 'De Peppel', de sporthal, het Pallas Athene College en de moskee. DTS '35 en de volkstuinten 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 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 huidige parkeerbeleid is er op gericht dat men het parkeren bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie op eigen terrein oplost. De parkeernormering die hieraan wordt gesteld, dient te voldoen aan de meest recente CROW-uitgave. Tevens is in de planregels opgenomen dat wijzigingen van gebruik in het gebied niet mag leiden tot afname van het totaal bestaand aantal parkeerplaatsen.

## 4.10 EXTERNE VEILIGHEID

De mogelijke risico's van het optreden van een milieucalamiteit moeten bij het vaststellen van ruimtelijke plannen (Wro-procedures) inzichtelijk gemaakt worden.

### 4.10.1 BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID INRICHTINGEN

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) inwerking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken.

#### **Conclusie**

Voor het plangebied is in het kader van dit bestemmingsplan een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Het rapport (*kenmerk:184883 090013 – HA42*) beschrijft de risico's van bedrijfsactiviteiten en van transport van gevaarlijke stoffen. Het rapport concludeert dat van buiten het pangebied en dan met name het industrieterrein Frankeneng, aan de zuidzijde, geen inrichtingen aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid effect hebben op het plangebied. In het gebied zelf zijn vier inrichtingen aanwezig die met gevaarlijke stoffen werken. Het betreft het Zwemband, Het Gasverdeelstation van de Gasunie N.V en de Schietvereniging Neerlandia aan de Peppelensteeg. Het rapport concludeert dat het zwembad en schietvereniging Neerlandia niet onder het BEVI vallen. Het Gasverdeelstation van de Gasunie heeft op basis van de BEVI een veiligheidscontour van 15 meter, waarbinnen geen gevoelige bestemmingen zijn toegestaan. De contour valt grotendeels op eigen terrein en er zijn geen gevoelige bestemmingen aanwezig binnen de contour.

### 4.10.2 BUISLEIDINGEN

In de grond kunnen buisleidingen aanwezig zijn, bijvoorbeeld grote gasleidingen of kerosineleidingen, die een risico voor de veiligheid van burgers met zich mee brengen. Bij de aanwezigheid van een buisleiding moet beoordeeld worden hoe groot het risico is dat er dodelijke slachtoffers vallen bij het optreden van een calamiteit.

**Conclusie**

In het plangebied lopen hogedruk gasleidingen van en naar het gasverdeelstation. Het bijbehorende plaatsgebonden risico overschrijdt de wettelijke normen niet.

**4.10.3 TRANSPORT**

Over de weg, het spoor en over water worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, hierbij kan gedacht worden aan LPG-transportwagens. De routes voor gevaarlijke stoffen zijn op provinciaal niveau vastgelegd.

**Conclusie**

Het rapport externe veiligheid concludeert dat vanuit de aanwezige gevaarlijke transportroutes om het plangebied: de A30, de N224 en het spoor geen risicocontour aanwezig is die belemmeringen opwerpen voor het plangebied. Nabij het spoor is wel relevante externe veiligheidsrisico aanwezig deze reduceert echter tot nul op basis van de prognose van toekomstige transporten. Een groot deel hiervan zal in de toekomst namelijk via de Betuwelijn lopen.

## 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 5.1 ALGEMEEN

Volgens de Wro afdeling 6.4 moet een gemeente bij het voornemen voor een bouwplan een grondexploitatieplan vaststellen. Wanneer een bestemmingsplan wordt opgesteld voor het bouwplan kan de gemeenteraad beslissen geen exploitatieplan vast te stellen. Zij moet dit als expliciet besluit aangeven in het bestemmingsplan. Tevens moet gemotiveerd worden dat aan alle voorwaarden van artikel 6.12 van Wro is voldaan:

#### Art. 6.12 Wro

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en.
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

**Ad a.** In paragraaf 5.2 wordt toegelicht hoe de economische uitvoerbaarheid van de onderdelen in het plan anderszins verzekerd zijn.

**Ad b.** Met een tijdvak of fasering wordt bedoeld:

Art 6.13 lid 1.c.4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;

Art 6.13 lid 1.c.5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;

De in paragraaf 5.2 toegelichte onderdelen waarvan de economische uitvoerbaarheid onderbouwd is betreffen allen projecten die op (korte) termijn in ieder geval binnen de planperiode van dit bestemmingsplan uitgevoerd zullen worden. Nadere aanduiding van een tijdvak en of fasering is derhalve niet noodzakelijk.

**Ad c.** Met het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels in artikel 6.13 wordt bedoeld:

Art 6.13 lid 2 b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;

Art 6.13 lid 2 c. regels omtrent het uitvoeren van de onder a bedoelde werken en werkzaamheden;

Art 6.13 lid 2 d. een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid, en 3.10, derde lid, bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid.

Bij de ontwikkelingen zoals die beschreven zijn in paragraaf 5.2 is geen nieuwe inrichting van de openbare ruimte betrokken. Tevens omvatten de werkzaamheden geen aanleg van nutsvoorzieningen. Eventuele aanpassingen van nutsvoorzieningen vinden plaats op het terrein van de sportverenigingen zelf, hierbij zijn geen gemeentelijke of nutsvoorzieningen van derden betrokken. Voor de beoogde ontwikkelingen behoeft geen grond bouwrijp opgeleverd te worden. Er behoeven derhalve geen eisen voor werken en werkzaamheden als bedoeld in Art 6.13 lid 2 b gesteld te worden.

Zoals vermeld is Art 6.13 lid 2 b niet van toepassing door het ontbreken van dergelijke werken en of werkzaamheden, het stellen van regels op basis van Art 6.13 lid 2 c is derhalve eveneens niet van toepassing.

Aangezien de ontwikkeling als beschreven in paragraaf 5.2 initiatieven betreffen van sportverenigingen waarvan de uitvoering op (korte) termijn zal spelen, in ieder geval binnen de looptijd van het bestemmingsplan, en er geen werken of werkzaamheden spelen die een exploitatieplan behoeven bestaat bij de gemeente niet de noodzaak tot het stellen van regels met betrekking tot de uitvoering.

## 5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID PLANGEBIED

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan betreft in hoofdzaak het continueren van de bestaande situatie. Het plan is een consoliderend plan dat de bestaande met name bestemmingen sport en maatschappelijke functies vastlegt. Er bestaat geen aanleiding aan de voortbestaan van de bestaande functies te twijfelen.

In het plan zijn zoals eerder beschreven een beperkt aantal ondergeschikte ontwikkelingen aanwezig. Voor deze ontwikkelingen speelt de vraag of de economische uitvoerbaarheid hiervan anderszins verzekerd is:

- De uitbreiding van DTS' 35 met twee voetbalvelden op een deel van de huidige volkstuinenterrein van het VAT. Deze ontwikkeling is afgestemd met de gemeente en met het VAT. De uitvoerbaarheid is gegarandeerd doordat de gemeente met het VAT de huurovereenkomst heeft verlengt en aangepast. De huidige huurovereenkomst zal doorlopen tot 31-12-2009. Per 1-10-2009 zal het gedeelte ten behoeve van de uitbreiding van 2 voetbalvelden ontruimd moeten zijn. De nieuwe huurovereenkomst zal gelden voor 10 jaar (van 1-1-2010 tot 31-12-2019). De economische uitvoerbaarheid van de sportvelden hoeft niet inzichtelijk gemaakt te worden in het kader van de Grondexploitatiewet (afd 6.4 Wro). De aanleg van de twee sportvelden betreft geen bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1. in de Bro.
- De uitbreiding met een overkapping van het clubgebouw van Edesche Boys en een uitbreiding van het clubgebouw van Blauw Geel d.m.v. een extra verdieping. De uitbreiding van de verdieping past binnen het bestaande bouwvlak. Voor de uitbreiding van de overkapping wordt het bouwvlak voor een klein deel uitgebreid. De uitbreidingen worden gefinancierd door de clubs zelf. De uitbreidingen zijn dermate klein dat zij, in het kader van de Grondexploitatiewet niet inzichtelijk hoeven te worden gemaakt. De uitbreidingen blijven namelijk onder de gestelde norm van 1000m<sup>2</sup> als bedoeld in art 6.2.1.c.
- De uitbreiding van de Sporthal ten behoeve van een onderdeel van Sportservice Ede en ten behoeve van een sportkantine. De uitbreiding wordt gefinancierd door de club zelf. De uitbreiding is dermate klein dat zij, in het kader van de Grondexploitatiewet niet inzichtelijk hoeft te worden gemaakt. De uitbreiding blijft namelijk onder de gestelde norm van 1000m<sup>2</sup> als bedoeld in art 6.2.1.c.
- De bouw van een clubgebouw voor de hondenvereniging. Het betreft hier een verplaatsing van het bestaande bouwrecht vanuit het voorgaande bestemmingsplan. Op 11 november 2008 heeft B&W besloten om het onderhavige terrein aan de hondenvereniging te verhuren. Onderdeel van de afspraak is dat op het terrein een bouwwerk opgericht kan worden. De hondenvereniging is voornemens een klein clubgebouw van 6 bij 10,5 op het terrein te plaatsen. Het clubgebouw wordt uit eigen middelen van de vereniging gerealiseerd. Er bestaat geen aanleiding aan de financiële haalbaarheid van een dergelijk kleine voorziening te twijfelen.
- Naast de ontwikkelingen die spelen in het bestemmingsplangebied zijn er tevens twee locaties, De Rioolwaterzuiveringsinstallatie en de Tennisvereniging Tesqua, waarvan het onbebouwd bouwvlak groter is dan 1000 m<sup>2</sup>. Wanneer in een bestemmingsplan een onbebouwd bouwvlak opgenomen wordt groter dan 1000 m<sup>2</sup> dient de economische uitvoerbaarheid hiervan aangetoond te worden. In onderhavig geval betreft het echter bestaande rechten die overgenomen zijn uit een eerdere bestemmingsplan. In dit plan is ontwikkelruimte voor de twee functies opgenomen omdat daar ruimtelijk-fysiek de mogelijkheid voor was zonder derden te benadelen. Het opheffen van deze bouwmogelijkheid beperkt de onderliggende bedrijven in hun rechten. De financiële onderbouwing beperkt zich tot de constatering dat de twee vergrote bouwvlakken opgenomen zijn uit het eerdere bestemmingsplan.

## 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6.1 INLEIDING

Voor het bestemmingsplan Peppelensteeg 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 kaart 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 hele 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 vrijstellingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

### 6.2 BESTEMMINGSREGELS

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.

### Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor:

Vrijstelling van de bouwplanregels; wijzigingsbepalingen en een aanlegvergunningstelsel voor archeologie.

## 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 bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

### Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages.

### Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De gemeentelijke bouwverordening moet buiten toepassing gelaten worden, behalve met betrekking tot de in het artikel opgesomde onderwerpen.

### Algemene gebruiksbepalingen

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

### Algemene ontheffingsregels

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

### Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen. Daarnaast is het mogelijk de bestemmingen agrarisch, bedrijf, maatschappelijk – verenigingsleven, recreatie – volkstuin te wijzigen naar de bestemming sport mits de belangen van derden en de functies van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

#### Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigingsbepalingen. Er is geen procedure voorgeschreven voor ontheffingen. De manier waarop deze procedure wordt ingevuld wordt bepaald door de gemeentelijke inspraakverordening.

### 6.2.4 **OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

#### Strafbepaling

Deze bepaling geeft aan welke bepalingen in het bestemmingsplan worden aangemerkt als een strafbaar feit. De strafbaarstelling zelf volgt uit de Wet op de Economische Delicten (WED).

#### 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 bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Peppelensteeg

### 6.3 **BESTEMMINGEN**

#### Agrarisch

Deze bestemming geldt voor kavels in het plangebied met een dergelijke functie. In deze bestemming zijn geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen.

#### Bedrijf

Deze bestemmingsregeling is opgenomen voor de nu aanwezige bedrijven. Middels de Staat van bedrijven worden bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. Bedrijven die in een hogere categorie vallen hebben een gedetailleerde regeling gekregen zoals de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Aangesloten is bij de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzonering'. De bestaande bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding op de plankaart positief bestemd.

#### Groen

Deze bestemming geeft zowel het structurele groen (parken en trapveldjes) aan van het plangebied Peppelensteeg. De bestemming Groen is complex door het voorkomen van verschillende functies binnen het groen. Binnen de bestemming groen is ook, mits ondergeschikt, de functie verkeer toegestaan. Aanvullend is hieraan een aanlegvergunningen stelsel gekoppeld om daarmee te kunnen sturen op de kwaliteit van het groen en de mate van verharding binnen het groen.

#### Maatschappelijk

Voor de maatschappelijke voorzieningen zoals kerken en scholen is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Voor de bestaande minaret is een aanvullende bouwbeperking opgenomen om de bouwhoogte te regelen. Wat onder maatschappelijk verstaan wordt is bepaald in artikel 1 van de planregels. Door deze wijze van bestemmen zijn de maatschappelijke functies onderling uitwisselbaar.

#### Maatschappelijk - verenigingsleven

Deze bestemming is specifiek op genomen voor de verschillende functies die voorkomen in het plangebied. Deze functies zijn dermate specifiek dat ze niet onder de bestemming sport of maatschappelijk zijn ondergebracht. De functies zijn onderling uitwisselbaar. Aanvullend is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar maatschappelijk en sport.

#### Recreatie - Volkstuinen

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige volkstuinen. De regeling voorziet in één algemeen clubgebouw. Afhankelijk van de omvang van de volkstuintjes is per tuin eventueel een kasje en een opberggebouwtje toegestaan. Wat onder tuin wordt verstaan wordt bepaald in artikel 1 van de planregels.

#### Sport

De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor de diverse sportactiviteiten die er in Ede mogelijk zijn, zoals een tennisbaan en hockey. De schietclub en het hondentrainingsveld zijn alleen binnen de specifieke functieaanduiding. Hiermee wordt voorkomen dat deze, mogelijk overlastgevende functies, nabij woningen gesitueerd worden en er milieukundig een strijdige situatie ontstaat. Binnen de bestemming Sport is er ruimte voor de diverse uitbreidingswensen van de huidige gebruikers.

#### Verkeer

In deze bestemmingsregeling zijn wegen en straten mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

#### Verkeer – Spoorverkeer

Deze bestemming is bestemd voor de spoorverbinding in het plangebied.

#### Water

De bestemming Water is bedoeld voor het water, de waterhuishouding en waterberging in het plangebied.

#### Wonen

Voor de bestaande woningen in het plangebied is de bestemming wonen opgenomen. In de regeling is voorzien in een beperkte uitbreiding van de woning.

### 6.3.1 DUBBELBESTEMMINGEN

#### Geluidszone - industrie

De rioolwaterzuivering is in het voorliggende bestemmingsplan gezoneerd. Deze zonering is in dit bestemmingsplan opnieuw opgenomen. Deze dubbelbestemming sluit uit dat er, zonder een aanvullende procedure, een nieuwe geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd wordt.

#### Milieuzone – Geurzone

Deze milieuzone is opgenomen voor de rioolwaterzuivering. Met deze regeling wordt voorkomen dat binnen de milieuzone een nieuw geurgevoelig object zonder aanvullende procedure wordt gerealiseerd.

#### Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige gasleiding(en). De bepalingen ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden in de strook aan weerszijden van de leiding zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de betreffende leiding(en).

#### Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige hoogspanningsleiding(en). De bepalingen ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden in de strook aan weerszijden van de leiding zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de betreffende leiding(en) en sluiten de realisatie van een nieuwe gevoelige functie uit.

#### Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige hoofd riolen. De bepalingen ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden in de strook aan weerszijden van de leiding zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van het betreffende riool.

#### Waarde - Archeologie

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 100 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 30 cm verstoort wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

## **7 DE PROCEDURE**

### **7.1 INSPRAAK**

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.

De gemeente Ede stelt, gezien de omvang en actualiteiten die spelen, het plan open voor inspraak. Een ieder wordt is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Het plan is tevens op twee avonden toegelicht aan belanghebbende. Op 3 december is het plan toegelicht aan de Klankbordgroep Peppelensteeg. In deze klankbordgroep zijn de sportverenigingen en andere partijen in het sportpark verenigd. Op 6 maart is een eerste concept van het plan gepresenteerd, door middel van een inloopavond, aan alle gebruikers en omwonenden.

De inspraak op het bestemmingsplan moet nog worden doorlopen. De uitkomsten worden t.z.t. in deze paragraaf opgenomen of als afzonderlijke bijlage toegevoegd.

### **7.2 OVERLEG**

In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro opgenomen.

### **7.3 ZIENSWIJZEN**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.