



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

‘Ede, World Food Center, Deelgebied C’

3 juli 2020

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Ede, World Food Center, Deelgebied C” heeft van 19 maart tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen. Binnen de bovengenoemde termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen worden in deze nota beknopt samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Reclamant 1, brief geregistreerd onder nummer 2020042982325,

Inhoud zienswijze

1. De te verwachten bezoekersstromen naar de Frisokazerne inclusief de verwachte extra culturele invulling moet nadrukkelijker onderzocht worden en de impact daarvan in het bestemmingsplan deelgebied C beschreven en opgenomen worden.
2. De berekening voor benodigde fietsparkeerplekken van bouwveld C en Frisokazerne samen dient te worden herzien. De inschatting van 155 plaatsen is te laag.
3. Fietsstallingen voor bezoekers aan voorstellingen, evenementen, festivals bij Akoesticum moeten gerealiseerd worden op bouwveld C en duidelijk op kaart aangeven waar dit gerealiseerd gaan worden.
4. Het Akoesticum dient te beschikken over een eigen gebouwgebonden parkeergelegenheid voor ongeveer 50 auto's binnen 50 meter van de Frisokazerne (mogelijk op bouwveld C).
5. Het Beeldkwaliteitsplan en documenten t.a.v. de proefverkaveling zouden geen voorbehouden mogen bevatten. Dit leidt wellicht tot een heel andere invulling dan nu geschetst wordt, zodat het geven van een zienswijze hierop niet mogelijk is.
6. De nieuwbouw op bouwveld C moet op dertig meter afstand van de achterkant van de vleugels van de Frisokazerne blijven, in plaats van de 10,5 meter die in het plan mogelijk wordt gemaakt. Wellicht kunnen een groenvoorziening, parkje of eventueel parkeervoorzieningen/fietsstallingen op maaiveld niveau gesitueerd worden. De maximaal toegestane bouwhoogte moet worden teruggebracht tot de hoogte van de vleugels van de Frisokazerne (circa 6 meter), in plaats van de toegestane 10 meter.
7. De beoogde bebouwing op bouwveld C moet niet in het verlengde liggen van de repetitievleugel, maar opschuiven naar het noorden en in het verlengde van de centrale hal van de Frisokazerne worden geprojecteerd.
8. De gebouwen van bouwveld C moeten op grotere afstand (zie zienswijze 6) van de Frisokazerne worden gerealiseerd. Aan de achterzijde van de Frisokazernevleugels moeten geluidsisolerende nooddeuren worden aangebracht.
9. De toegankelijkheid vanuit station naar Kazerneterrein en vice versa dient te worden geborgd op basis van richtlijnen over inclusiviteit voor alle doelgroepen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de toe te voegen functies ruimtelijk inpasbaar en uitvoerbaar zijn. Dat houdt in het geval van deelgebied C in, dat

moet worden onderbouwd op welke wijze er toereikende infrastructurele voorzieningen worden gerealiseerd. Aangezien deelgebied C gerealiseerd wordt op een parkeergelegenheid die momenteel grotendeels in gebruik is door functies in de Frisokazerne, is onderdeel van de onderbouwing hoe in de toekomst de bereikbaarheid en parkeergelegenheid voor de Frisokazerne is geborgd.

Bij die beoordeling wordt uitgegaan van de functies die planologisch mogelijk zijn. Een eventuele invulling van de vleugels met een culturele functie is planologisch mogelijk, dus hier is in de onderbouwing rekening mee gehouden.

Concreet komt het erop neer dat - met de ontwikkeling van bouwveld C - de routing en het parkeren ten behoeve van de Frisokazerne, verandert. Het parkeren gaat in eerste instantie plaatsvinden op een zuidelijk gelegen deel van Maurits-zuid, ter plaatse van de huidige P&R. Hier is voldoende ruimte om te voorzien in benodigde parkeergelegenheid. De bereikbaarheid van dit terrein is over de bestaande infrastructuur prima mogelijk. Bij de berekening van de aantallen parkeerplaatsen is overigens rekening gehouden met het totale aantal parkeerplaatsen dat nu aanwezig is direct achter de Frisokazerne. Dus de huidige parkeercapaciteit van de Frisokazerne en de toekomstige parkeervraag van bouwveld C wordt de eerste periode opgevangen op het (tijdelijke) P+R terrein nabij de 'Stinger'-Koepel. De parkeerdruk in dit gebied wordt gemonitord, en indien nodig uitgebreid.

In de toekomst wordt een parkeergarage gerealiseerd, waarschijnlijk in deelgebied G. Naarmate het totale plangebied Maurits-zuid verder bebouwd wordt - en parkeerplekken op straatniveau schaarser worden - is een dergelijke voorziening aan de orde. In de parkeergarage zullen geen plekken toegekend worden aan specifieke functies op het terrein. Wel wordt telkens gemonitord of - in zijn totaliteit - voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om in de behoefte te kunnen voorzien.

Het autoparkeren ten behoeve van het Akoesticum zal niet plaatsvinden in deelgebied C, zodat hier ook geen bijzondere regeling voor is opgenomen. De onderbouwing in de toelichting volstaat om de haalbaarheid van het plan op dit punt aan te tonen.

In het tussengebied tussen bouwveld C en de Frisokazerne is ruimte beschikbaar het laden en lossen ten behoeve van de Frisokazerne en bouwveld C. Deze (laad- en los)ruimte is 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar. Tijdens (nog nader te bepalen) venstertijden is rondrijden om de Frisokazerne mogelijk.

De bereikbaarheid in zijn algemeen is ook goed geborgd. Zowel in de tijdelijke als in de permanente situatie is de Frisokazerne, en daarmee het Akoesticum, goed bereikbaar. De komst van bebouwing in deelgebied C brengt daar geen verandering in.

Ad 2. Het aantal fietsparkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van CROW-normen. Ook voor het fietsparkeren wordt in de verdere uitwerking van het plan voor het WFC gezocht naar de meest optimale uitwerking. Deelgebied C biedt mogelijkheden voor de realisatie van fietsparkeren, maar het is niet gezegd dat het fietsparkeren ook volledig in het deelgebied wordt opgelost. Ook de openbare ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor goede oplossingen, waar ook de fietsaantrekkende werking van het Akoesticum bij wordt betrokken.

Belangrijk hierbij is dat onderscheid wordt gemaakt in het fietsparkeren voor bezoekers en fietsparkeren voor werknemers van functies in bouwveld C en Akoesticum. Voor het laatste geldt de ambitie dat dit in pandig binnen bouwveld C wordt opgelost. Bezoekersfietsparkeren wordt opgelost vanuit een plan voor het gehele Kazerneplateau.

Ad 3. Zie het antwoord onder 2.

Ad 4. In de toelichting op het bestemmingsplan en in de beantwoording van de eerste zienswijze is ingegaan op de manier waarop met het parkeren (inclusief het parkeren ten behoeve van de Frisokazerne) wordt omgegaan. Een 'eigen' parkeerplaats voor het Akoesticum en/of de Frisokazerne maakt daar geen onderdeel van uit. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt ook niet noodzakelijk: met de parkeeroplossingen die aan de structuurvisie (en het bestemmingsplan voor deelgebied C) ten grondslag liggen, wordt op goede wijze voorzien in voldoende en bereikbare parkeergelegenheid, en tevens voldaan aan de normen die hiervoor gelden.

De wens voor een eigen parkeergelegenheid begrijpen we, maar dit is qua ruimtegebruik geen haalbare kaart. Voor alle functies in het (centrum)gebied wordt doorlopend voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij sprake is van optimaal dubbelgebruik (zie ook zienswijzenota behorende bij structuurvisie WFC, onder 10b (p. 13)).

Ad 5. In het beeldkwaliteitsplan is nog geen knoop doorgehakt over de (beperkingen aan) materialisering van de nieuwbouw in deelgebied C. Voor het overige is het beeldkwaliteitsplan definitief.

Er wordt gestudeerd op de mogelijkheden voor houtbouw, echter is nog niet bekend of dit haalbaar is. Uiteraard dient het ontwerp wel in relatie te worden ontworpen met het bestaande, cultuurhistorisch waardevolle, ensemble dat de Frisokazerne als onderdeel van het kazerneplateau vormt. Er zijn daarvoor voldoende spelregels rond hoofdopzet bebouwing, bouwhoogtes, bouwvorm en kwaliteit van de architectuur opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Daardoor kan het plan niet een heel andere invulling krijgen dan is geschetst in het beeldkwaliteitsplan. Het is onduidelijk hoe de belangen van Akoesticum geschaad worden door het ontbreken van een definitief standpunt over de vraag van materialisering en kleurstelling. Daarbij is van belang dat het verkavelingsplan geen onderdeel uitmaakt van de procedure ter vaststelling van het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

Ad 6. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor deelgebied C en daaraan ten grondslag liggende structuurvisie voor het WFC, is uitgebreid aandacht besteed aan de verhouding tussen de (mogelijke) functies in de Frisokazerne en de ontwikkeling van deelgebied C. Het uitgangspunt daarbij is geweest dat er geen onderlinge hinder kan ontstaan tussen functies in de Frisokazerne en te realiseren functies in deelgebied C. Dat heeft geleid tot twee belangrijke uitgangspunten:

- Er worden geen woningen/gevoelige bestemmingen toegestaan in deelgebied C; bewoners/gebruikers zouden immers hinder kunnen ondervinden van de functies in de Frisokazerne.
- Er worden slechts functies toegestaan in deelgebied C die (vanuit de systematiek 'bedrijven en milieuzonering') geen hinder veroorzaken op andere (gevoelige) functies in de directe omgeving van het pand.

Deze uitgangspunten maken dat er geen onderlinge hinder te verwachten is tussen de activiteiten in de Frisokazerne en de achtergelegen nieuwbouw. Zowel de toegestane activiteiten in de Frisokazerne, waaronder het Akoesticum, en de nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in deelgebied C betreffen activiteiten die in een gemengd gebied zoals het WFC-terrein in directe nabijheid van elkaar kunnen worden uitgeoefend. Zoals in de staat van bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan is vastgelegd, betreft het activiteiten van categorie A en B uit bijlage 4 van de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Dit zijn uitsluitend activiteiten die zelf aanpandig aan gevoelige bestemmingen kunnen plaatsvinden: er wordt geen reden gezien dat dit zich niet verhoudt met de huidige en toegestane activiteiten in de Frisokazerne.

Ad 7. De gekozen ligging van de bouwvlakken in deelgebied C vloeit voort uit een logische stedenbouwkundige opzet en koppeling met de hoofdopzet en cultuurhistorische waarden van de Frisokazerne (zie paragraaf 2.3.2 en 4.8.5 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan). De drie nieuwe gebouwen die direct in het verlengde liggen van de lagere achtervleugels geven rust en samenhang in het gebied. Met de gekozen ligging van de bouwvlakken wordt geen onevenredige impact op de lichtinval in de Frisokazerne voorzien

Ad 8. Zie antwoord 6. Meer specifiek ten aanzien van geluidsisolerende deuren geldt dat er op basis van de uitgangspunten van milieuzonering geen aanleiding is om te concluderen dat de activiteiten elkaar onderling akoestisch hinderen. In een gemengd gebied is sprake van enige mate van levendigheid, wat met zich meebrengt dat er iets meer geluidsproductie van verschillende functies mogelijk is in vergelijking met een rustig woongebied.

Ad 9. De inrichting van het voorterrein van de Frisokazerne, inclusief de ontsluiting van het station, maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor deelgebied C. Uiteraard delen wij uw standpunt dat hier voldoende aandacht moet zijn voor een goede en inclusieve ontsluiting. Dit aspect wordt meegenomen in het op te stellen inrichtingsplannen voor het Frisopark en het kazerneplateau. Wij zullen dit plan met Akoesticum bespreken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Reclamant 2, brief geregistreerd onder nummer 2020050182813,

Inhoud zienswijze

1. De (directe) toegankelijkheid vanuit het station naar het Kazerneterrein en achtergelegen natuurgebied en vice versa dient te worden geborgd. Tevens dient de toegankelijkheid voor mindervaliden goed te worden geborgd. Als laatste geldt dat de fietsverbindingen, en met name een fietsersverbinding over de toekomstige Parklaan (huidige Klinkenbergerweg) als belangrijk onderdeel bij de planvorming moet worden betrokken.

2. Het behoud van de natuurlijke en ecologische kenmerken van de eerste steilrand moet worden geborgd in het bestemmingsplan voor deelgebied C. Dit betreft behoud van de bomen, gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting en ecologisch onderzoek c.q. een uitvoeringsprotocol bij bouwwerkzaamheden. Dit houdt mede in dat ingangen (en de daar naartoe leidende voetpaden) van de nieuwe bedrijfsbebouwing niet aan deze zijde van het perceel zouden moeten gesitueerd worden.

3. De kap van bomen op het terrein Maurits-zuid (en meer specifiek binnen het onderhavige plangebied) dient te worden gecompenseerd naar volume en functionaliteit. Er dient voorafgaand aan de vaststelling van plannen een integraal compensatieplan te worden opgesteld conform het afwegingskader zoals dat geldt voor het Parklaanproject.

4. De vrije ruimte ter plaatse van de kroon van de boom bij het meest zuidelijke pand is te klein.

5. Reclamant 2 stelt dat de - in 2015 verleende - vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw-vergunning) geen grondslag kan vormen om het onderhavige plan te onderbouwen. Meer specifiek is dat gebaseerd op de volgende aspecten:

1) In de Wnb wordt een verplichting in het leven geroepen om een vergunning in te trekken als dat moet in verband met het naleven de verplichting uit art. 6 lid 2 van de Habitatrichtlijn:

Artikel 5.4 lid 2 Wnb: “zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert en er geen storende factoren optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen, voor zover die factoren, gelet op de doelstellingen van deze richtlijn een significant effect zouden kunnen hebben.”

2) Bovenstaande vraag dient telkens te worden beantwoord aan de hand van de volgende vragen:

- Heeft bij verlening van de natuurvergunning een passende beoordeling conform artikel 6 lid 3 Habitatrichtlijn plaatsgevonden?
- Is in het Natura 2000-gebied sprake van een proces van verslechtering of verstoring gaande met significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen en leidt de uitvoering van het project zelf tot een verdere verslechtering of verstoring met significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen?
- Kunnen deze verslechteringen/of verstoring worden voorkomen door andere passende maatregelen, ondanks de uitvoering van het project?
- Als de laatste vraag negatief moet worden beantwoord, zal zonder uitstel moeten worden overgaan tot intrekking, tenzij uit een nieuwe passende beoordeling blijkt dat uitvoering van het project met toepassing van artikel 6 lid 4 Habitatrichtlijn mogelijk is.

3) Er ontbreekt een specifieke stikstofberekening voor Deelgebied C.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Deze zienswijze heeft niet direct betrekking op de ontwikkeling van deelgebied C, maar heeft betrekking op de ontsluiting en bereikbaarheid van het WFC-gebied in zijn totaliteit. De gemeente deelt de ambitie om een goed ontsloten gebied te realiseren, zowel voor voetgangers als fietsers. Ook de toegankelijkheid voor minder validen wordt daar uiteraard bij betrokken. De toegankelijkheid van deelgebied C wordt - middels bestaande dan wel toekomstige structuren - telkens geborgd. Hierbij verwijst het college ook naar de antwoorden eerder gegeven in een brief vanuit het Spoorzoneproject (datum 31 juli 2018; zaaknummer 900889):

Reizigers met bestemming WFC [...] verlaten het station via de oostelijke perrontunnel aan de noordzijde via het flauwhellende looppad door het Frisopark, of via een directere trap ter hoogte van de zuidgevel van de Frisokazerne (nader te ontwerpen onderdeel van het Frisopark). Omwille van de beheersbaarheid is het aantal toegangen van het station beperkt. Deze toegangen zijn afsluitbaar en voorzien van in/uit-checkfaciliteiten. Perron 1 heeft toegangen die zodanig zijn gesitueerd dat ze de grootste stromen bedienen.

Het WFC-project wil daarnaast net als het Spoorzoneproject benadrukken dat de ontsluiting, zichtbaarheid en vindbaarheid van het Akoesticum en het WFC door de verplaatsing van de ingang van het station naar de oostkant van de Klinkenbergerweg aanzienlijk verbeterd. Daarnaast zal ook de loopafstand verbeteren en juist niet verslechteren, zoals al eerder geschetst in de brief vanuit het Spoorzoneproject. Het looppad wordt daarnaast niet naast een drukke weg aangelegd, maar ligt juist vrij in een park. Maar de hoogteoverbrugging zorgt door het ontwerp van het station wel voor een suboptimale oplossing. Binnen het ontwerp wordt een maatwerkoplossing gezocht

Ad 2.

De steilrand ter hoogte van deelgebied C is een belangrijke (ecologische) structuur die op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het plan. Waardevolle bomen in deze structuur krijgen een planologische

bescherming; tevens wordt de groenstructuur verder versterkt. Er zijn zoekzones aangewezen voor de voetpaden door de steilrand die de ruimtes vrijhouden waar niet gebouwd/gegraven mag worden of werkzaamheden mogen plaatsvinden. Deze zijn met hulp van een gediplomeerd boomverzorgingsbedrijf bepaald.

De waardevolle bomen die (qua) kroon) wel deels in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan vallen, zijn beschermd middels een specifieke aanduiding en bijbehorend aanlegstelsel.

De verlichting ter plaatse van de nieuwbouw heeft geen negatief effect op de vleermuizenpopulatie die de bomenrij als vliegroute gebruikt. Dat komt omdat er gebruik wordt gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting, op basis van de ecologische voorwaarden die voortvloeien uit de Wet natuurbescherming. Met andere woorden, er wordt waar nodig gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting en andere voorzieningen, die nodig zijn om geen verstoring te laten optreden ter plaatse van de vliegroute van de vleermuizen. Op die manier wordt voorkomen dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat wandelpaden in de groenstructuur de ecologische waarden van die zone op onaanvaardbare wijze aantasten. Er zijn geen ecologische waarden in de zone aanwezig die zich niet verhouden met dit gebruik. Wel is er - zoals gezegd - een vleermuizenroute.

Ad 3. Het plangebied is momenteel in gebruik als parkeerplaats. Er bevinden zich geen waardevolle bomen in het gebied. Kap van waardevolle bomen - en daarbij horende compensatie hiervan - ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein is dan ook niet nodig.

In een breder perspectief geldt dat - voor de ontwikkeling van het World Food Center - wel waardevolle bomen gekapt moeten worden. Hierbij geldt uiteraard een compensatieplicht: in eerste instantie in het gebied zelf, maar mocht de ruimte dat niet meer toelaten, via een bijdrage aan het bomenfonds. Op basis van de huidige inzichten is een overzicht gemaakt van de te kappen waardevolle bomen in het hele gebied. Op basis van de huidige inzichten kunnen alle te compenseren bomen overigens worden geplant in het totale gebied van het WFC.

Ad 4. Bij de bepaling van de noodzakelijke vrije ruimte voor de boom ter plaatse van het meest zuidelijke gebouw, baseert de gemeente zich op een rapport van Pius Florus. Tevens heeft een tweede inmeting plaatsgevonden. Er is rekening gehouden met de ontwikkelpotentie van de boom. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de vastgelegde vrije ruimte onvoldoende is voor instandhouding (inclusief verdere groei) van de boom.

Ad 5. De reactie op dit aspect is - in lijn met de zienswijze op dit onderdeel - in 3 onderdelen geknipt:

1) Verplichte intrekking vergunning.

Met de realisatie van deelgebied C van het World Food Center, wordt voortgeborduurd op het project zoals daar reeds een Natuurbeschermingswetvergunning voor verleend is. De kaders van deze vergunning worden in acht genomen, nu er in de planregels één-op-één verwezen wordt naar de verleende vergunning.

Reclamant 2 wijst op de verplichting van het bevoegd gezag om een verleende vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet/Wet natuurbescherming in te trekken, indien dat nodig is met het oog op de doelstellingen uit artikel 6, lid 2 van de Habitatrichtlijn (dit artikel bepaald dat passende maatregelen worden getroffen zodat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en er geen storende factoren optreden voor de soorten waarvoor de gebieden zijn aangewezen).

De gemeente gaat uit van de juistheid van de verleende vergunning, en acht - mede gelet op de inspanningen die verricht worden in het kader van natuurbeheer en -verbetering, intrekking van de onherroepelijke Nbw-vergunning op grond van dit artikel niet aan de orde. De provincie is overigens het bevoegd gezag wat betreft vergunningsgerelateerde zaken. De gemeente is niet bekend met een voornemen tot intrekking van de vergunning door de provincie.

2) Vragenboom.

Voor zover relevant geldt dat er aan de verleende Nbw-vergunning uit 2015 een passende beoordeling ten grondslag heeft gelegen. Met de verlening van de vergunning is de extra stikstofdepositie vanwege het totale project ter ontwikkeling van de kazerneterreinen acceptabel bevonden. Daarbij is van belang dat er bij de vergunningverlening rekening is gehouden met mitigerende maatregelen, o.a. met het oog op stikstofdepositie (zie pagina 3 van de vergunning). Daarmee kan worden gesteld dat realisatie van deelgebied C, als voortzetting van het verleende project, op zichzelf geen verdere (significante) effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebied. Verder is van belang dat de impact van de realisatie van deelgebied C feitelijk veel beperkter is dan voorzien werd in 2015: er wordt immers gasloos gebouwd, en tevens worden voertuigbewegingen over het terrein in de toekomstige situatie grotendeels afgevangen middels een parkeergarage aan de noordwestelijke zijde van plangebied Maurits-zuid. Verder zijn de bouwmethoden in de tussentijd aanzienlijk verbeterd, wat ook leidt tot een vermindering van de geprognoseerde en ingecalculeerde stikstofdepositie.

Rekening houdend met deze aspecten, kan worden gesteld dat de realisatie van bedrijvigheid in deelgebied C een voortzetting is van de verleende Nbw-vergunning, en - in ieder geval wat betreft stikstofdepositie - minder verstoring geeft dan in 2015 werd verwacht. Gelet op de dit uitgangspunt, is een specifieke berekening van de stikstofdepositie vanwege deelgebied C niet aan de orde; er is immers al een onherroepelijke vergunning die (ook) voorziet in toestemming om bedrijvigheid in deelgebied C te realiseren.

3) AERIUS-berekening deelgebied C

Zie het antwoord op vraag 2.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.