



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPPLAN

‘Ede, World Food Center, Deelgebied N’

20 oktober 2020

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Ede, World Food Center, Deelgebied N” heeft van 28 mei tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen. Binnen de bovengenoemde termijn is een zienswijze ingekomen. De zienswijze wordt in deze nota beknopt samengevat en van een beantwoording voorzien.

## Ingediende zienswijzen

### 1. Stichting Milieuwerkgroepen Ede, brief geregistreerd onder nummer 2020072897181, hierna reclamant 1

#### *Inhoud zienswijze*

1. Het ontwerpbestemmingsplan kent een aantal aspecten die reclamant positief waardeert: het stookverbod, de inzet op duurzaamheidsmaatregelen, en (algemene) aandacht voor biodiversiteit, andere andere door meer nadruk op natuurinclusieve bouw.
2. Duurzame mobiliteit is een belangrijke randvoorwaarde bij het gemeentelijke ruimtelijk beleid. In het kader van de ontwikkeling van het gebied Maurits-zuid, is de realisatie van de fietsbrug over de Klinkenbergerweg van groot belang voor goede fiets- en voetgangersverbindingen van en naar het terrein.
3. De maximaal toegestane bouwhoogte van het appartementenbouw in de noordpunt van het plangebied is te hoog. Dit is niet passend in de omgeving, en heeft ongewenste lichtuitstraling op Natura2000-gebied tot gevolg.
4. Dunning van het bomenbestand op de oostelijke steilrand van het plangebied dient zorgvuldig en terughoudend te gebeuren. Er zou een integraal, natuurinclusief beheerplan moeten worden opgesteld, gericht op biodiversiteitsversterking. Het realiseren van bebouwing in de steilrand past niet in die ambitie, en reclamant kan hier dan ook niet mee instemmen.
5. 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.
6. Onderdeel van de planvorming is het verplaatsen van beschermde diersoorten (hazelworm en zandhagedis). In eerste instantie naar een ander deel van Maurits-zuid, en op langere termijn naar een zelfstandige locatie (de Braamhorst). Reclamant stelt dat de huidige plannen onvoldoende voorzien in instandhouding en verbetering van de habitats van deze soorten, en ziet zich genoodzaakt om bezwaar in te stellen tegen lopende ontheffingsaanvragen bij de Provincie.
7. Reclamant stelt dat de - in 2015 verleende - vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw-vergunning) geen grondslag kan vormen om het onderhavige plan te onderbouwen. De (huidige) Wet natuurbescherming kent een verplichting tot intrekking van een vergunning, als de verplichtingen uit de Habitatrichtlijn niet kunnen worden nageleefd.

Uit het plan blijkt niet of, en zo ja hoe, cumulatieve effecten van onderhavig plan en ontwikkelingen in de directe omgeving Natura2000-gebied beïnvloeden. Er is ook geen afzonderlijke AERIUS-

berekening gemaakt voor de ontwikkeling van deelgebied N. Daaruit volgt dat evenmin een afzonderlijke effectbeoordeling kan worden gemaakt voor het deelgebied.

In een recente uitspraak van de Raad van State is een natuurvergunning vernietigd, vanwege de afweging dat niet op voorhand kon worden uitgegaan dan de voorgenomen mitigerende maatregelen voldoende zijn om de door het project veroorzaakte natuurschade te compenseren. Reclamant stelt dat dit ook geldt voor de eerder verleende vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

### *Gemeentelijke reactie*

Ad 1. De waardering voor de positieve elementen van het plan wordt ter kennisgeving aangenomen. Vanuit de gemeente wordt onderschreven dat in dit plan - samen met de ontwikkelende partij - vergaande ambities ten aanzien van duurzaamheid en biodiversiteit zijn vertaald naar de woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Ad 2. Deze zienswijze heeft niet direct betrekking op de ontwikkeling van deelgebied N, 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 mindervaliden wordt daar uiteraard bij betrokken. De toegankelijkheid van deelgebied N wordt - middels bestaande dan wel toekomstige structuren - telkens geborgd.

De langzaamverkeerverbinding over de toekomstige Parklaan is niet direct noodzakelijk voor de verkeerskundige ontsluiting van plangebied N, en maakt ook geen onderdeel uit van de financiële onderlegger van het bestemmingsplan voor bouwveld N. Wel onderschrijven we de oproep van reclamant om in te zetten op realisatie van deze verbinding. Deze verbinding is dan ook opgenomen in de structuurvisie WFC en de helft van de financiële dekking is opgenomen in de grondexploitatie voor het totale WFC-gebied. Momenteel wordt een project opgestart ter herontwikkeling van het Noordplein, het gebied aan de andere zijde van de toekomstige Parklaan: vanuit dat project zal het andere deel van de financiering moeten volgen.

Ad 3. De vraag of de maximaal toegestane bouwhoogte van het noordelijke appartementengebouw passend is in de omgeving, is in eerste instantie een stedenbouwkundige vraag. Gelet op de doelstellingen van reclamant (zie <http://sme-edo.nl/site/home/>), welke primair gericht zijn op bescherming van het leefmilieu en niet zozeer stedenbouwkundige uitgangspunten, kan er geen sprake zijn van een stedenbouwkundige discussie, nu dit reclamant niet in haar belang treft.

In de eerdere plannen voor het gebied is overigens al rekening gehouden met een hoger woongebouw, zoals het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingsplan kazerneterreinen (2011), het bestemmingsplan 'Ede, Kazerneterreinen (2013) en de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie WFC (2020).

Voor de woontoren in het noordelijk deel van het plangebied geldt dat deze aansluit bij eerdere planvorming. De structuurvisie geeft enkele plekken aan waar hoger gebouwd kan worden om bijzondere plekken te markeren. Dit accent is onderdeel van een aantal hogere gebouwen langs de slingerende Parklaan die bijdragen aan de oriëntatie en van bijzondere kwaliteit zijn.

Naast een representatief oriëntatiepunt is het een gebouw dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied én de omgeving. Door de hoogwaardige detaillering van het gebouw, de groene opzet voor balkons en gevels en de zorgvuldige inpassing in het terreinreliëf met een goede geïntegreerde parkeeroplossing sluit het hier goed op aan.

Dit is uiteraard anders voor de effecten op Natura2000-gebied vanwege de hoogbouw. De gestelde aantasting van omliggende Natura2000-gebied vanwege lichtvervuiling, is uitgebreid onderzocht in het kader van de structuurvisie voor het WFC-terrein. In het daarbij horende Milieueffectrapport is een passende beoordeling opgenomen, waarin is vast komen te staan dat geen negatieve externe effecten ontstaan door (o.a.) lichthinder.<sup>1</sup> In de ingediende zienswijze worden geen aanknopingspunten gegeven die aanleiding vormen om anders te concluderen.

Ad 4. Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van deelgebied N laat een bepaalde mate van bebouwing in de oostelijke steilrand toe. Omdat de uitwerking van het bouwplan nog in ontwikkeling is, is hiervoor een regeling opgenomen: maximaal 40% van de geprojecteerde lengte van de steilrand mag worden bebouwd. Dit volgt tevens uit afspraken met de eigenaar van het naastgelegen natuurgebied De Sysselet, Gelders Landschap en Kasteelen. Deze afspraken zijn ook integraal onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie WFC.

Reclamant kan zich niet verenigen met de beoogde bouw. Dit zou de natuurlijke kenmerken van de steilrand in te grote mate aantasten en niet bijdragen aan de biodiversiteitsambitie. Uit de zienswijze blijkt evenwel niet dat het plan voor bebouwing in de steilrand strijdig is met geldend beleid en regelgeving. De gemeente herkent zich dan ook niet in de stelling van reclamant dat de landschappelijke, natuurlijke en biodiversiteitsambitie niet kan samengaan met een gedeeltelijke bebouwing van de steilrand, mits dit op een zorgvuldige en natuurinclusieve manier gebeurt.

In de vastgestelde structuurvisie voor het World Food Center wordt het volgende gesteld over de (bebouwing in de) steilrand:

***Te behouden en te vernieuwen groen***

*Om het verlies aan ontstane natuurwaarden zoveel mogelijk te verzachten, wordt het gebied naar de randen toe ingericht als kamer. Het middendeel is opener van karakter. De boomopstanden aan de noordzijde, langs de toegangsweg, worden grotendeels ingepast. Deze structuur is onderdeel van de omranding van het gebied door bos. Enkele verspreide bomen en bosjes op het terrein worden grotendeels verwijderd. Bovenop en tegen de steilrand zijn verschillende ingrepen voorzien. Omwille van de brandveiligheid streeft de brandweer naar het minimaliseren van de hoeveelheid spar en den in deze strook, en het toevoegen van loofbomen. Overslag van brand wordt daarmee vertraagd. Incidenteel wordt er in en op de steilrand gebouwd. Daarvoor zal gekapt gaan worden. Bij de uitwerking van de plannen wordt de nieuwbouw zo gepositioneerd dat waardevolle en duurzame bomen waar mogelijk worden ingepast. Tussen de nieuwe gebouwen kunnen nieuwe boomgroepen in natuurlijke omgeving worden aangeplant. Het zicht op de bosrand wordt in stand gehouden, de groene ruimte blijft maximaal openbaar toegankelijk. [...] Door de bosranden aan te vullen met nieuwe bomen en heestergroepen, krijgt deze een kwaliteitsverbetering. Regenwater dat op de openbare verharding valt, wordt geïnfilteerd in het groene raamwerk. Waardevolle bomen die niet ingepast worden, worden gecompenseerd in het plangebied.*

Aan de hand van deze uitgangspunten worden het ontwikkelplan opgesteld. Daarbij wordt uiteraard ook aandacht besteed aan de wettelijke randvoorwaarden uit de Wet natuurbescherming. Het onrechtmatig of zonder vergunning/ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aantasten van natuurwaarden gebeurt niet.

Vervolgens wordt in de structuurvisie toegelicht hoe om wordt gegaan met de ambitie het resterende groen zo optimaal mogelijk te behouden en versterken:

---

<sup>1</sup> Milieueffectrapport 'World Food Center', Royal HaskoningDHV, kenmerk BE7918TPRP1911051119, 5 november 2019, p. 152-154.

### **Natuurinclusief plan**

*Het aanwezige leefgebied voor reptielen is met de ontwikkeling van het WFC niet duurzaam in stand te houden. Het raamwerk concentreert zich dan ook op soorten die toekomstmogelijkheden hebben in het stedelijk gebied en die baat hebben bij goed functionerende, doorgaande structuren van de Veluwe naar de stad. Door een aangepaste inrichting ontstaan nieuwe condities waarbinnen ook andere soorten hun plek kunnen vinden. Het gebied tussen de gebouwen wordt ingericht als extensief beheerd landschap. Daarin is ruimte voor nieuwe boomgroepen, grasland en heide. Daarnaast biedt het dunnen van het aanwezige groen kans op betere bezonning van de steilrand. De randen zijn rijke plekken in het ecosysteem van het bos. Door de geleidelijke overgang tussen zonnige en schaduwrijke plekken ontstaat ruimte voor planten- en diersoorten die zich kunnen handhaven in een dergelijk milieu. Het gebied wordt minimaal verlicht, en uitstraling van licht naar de bosrand, de steilrand en de landschappelijke delen wordt voorkomen door keuze van juiste armaturen in de openbare ruimte én aan de woningen.*

Met de aandacht die wordt besteed aan een natuurinclusieve inrichting, waarbij de belangrijke groene structuren zoveel mogelijk worden versterkt, acht de gemeente dat sprake is van een plan dat optimaal gericht is op de groene waarden. Dat er ook sprake is van gedeeltelijke bebouwing van de steilrand, doet daar niet aan af. Volledig behoud van de groenstructuur op de steilrand is - bij integrale benadering van de gebiedsopgave - niet haalbaar, maar ook niet noodzakelijk. Door slim te investeren in de groenvoorziening in combinatie met natuurinclusieve bouw, worden de ambities voor het gebied optimaal verwezenlijkt.

De gemeente maakt hierbij graag gebruik van de kennis die bij bezwaarde aanwezig is. Op die manier kunnen de verschillende belangen tezamen worden behartigd. Een eerste aanzet voor dit gezamenlijk overleg over de uiteindelijke inrichting van de steilrand is al gedaan.

Het huidige verkavelingsplan, waarin de toekomstige bebouwing en openbare ruimte is opgenomen, maakt niet geheel gebruik van de bouwmogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt voor het realiseren van de bebouwing op de steilranden.

U verzoekt ons om voor de groene overgangszone een natuurinclusief en op biodiversiteitsversterking gericht beheersplan op te stellen. Wij zullen aan dit verzoek voldoen en in overleg hiervoor een beheerplan opstellen.

Ad 5. Voor de ontwikkeling van het World Food Center - en ook voor ontwikkeling van deelgebied N - dienen bomen gekapt te worden. Hierbij geldt uiteraard een compensatieplicht voor waardevolle bomen: 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 bomen in het hele gebied (m.u.v. de steilrand, hier vindt nog overleg over plaats, zie ook nr. 4). Op basis van de huidige inzichten kunnen alle te compenseren bomen overigens worden geplant in het totale gebied van het WFC.

Ad 6. Ten behoeve van de ontwikkeling van deelgebied N - en in breder perspectief van het WFC-gebied in zijn algemeenheid - is de uitplaatsing van hazelwormen en zandhagedissen noodzakelijk. Instandhouding van een goede habitat voor deze soorten is - in combinatie met de woningbouw - niet haalbaar. Voor de uitplaatsing is een geschikt nieuw habitat nodig, dat is gevonden in de vorm van voormalig recreatiepark 'De Braamhorst'. Dit terrein wordt voorbereid voor de komst van deze soorten en zal worden herontwikkeld tot natuurgebied (evenals een wijziging van de bestemming van recreatie naar natuur).

De verplaatsing van beide soorten wordt in twee fasen uitgevoerd. In de eerste fase worden alle dieren geconcentreerd in het zuidoostelijk deel van het WFC-terrein. Deze fase is voor de

ontwikkeling van deelgebied N bepalend, aangezien hiermee het deelgebied volledig ontdaan wordt van beschermde soorten. De ontheffing voor deze fase is inmiddels verleend, en hier is dan ook al gebruik van gemaakt voor de verplaatsing van de dieren. Dat hier door reclamant bezwaar tegen is ingesteld, heeft - voor zover het bezwaar al ontvankelijk is - geen effect op de bruikbaarheid van de ontheffing. Alle beschermde dieren zijn inmiddels afgevangen en verplaatst naar het zuid-oostelijk deel van het WFC-terrein.

Wel zijn we uiteraard geïnteresseerd in de visie van bezwaarde op optimalisering van het verplaatsingsproces en de inrichting van het nieuwe leefgebied voor deze soorten. Over de verplaatsing van de hazelwormen en zandhagedissen naar de Braamhorst en de benodigde inrichting zijn we met u in constructief overleg.

#### Ad 7. Stikstof

##### 1) Verplichte intrekking vergunning

Met de realisatie van deelgebied N 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.

De SME 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) Uitspraak Raad van State<sup>2</sup>

Aan de verleende Nbw-vergunning uit 2015 heeft een passende beoordeling ten grondslag 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 deze extra depositie middels natuurherstelmaatregelen in getroffen habitats ongedaan gemaakt is (zie pagina 3 van de vergunning). Daarmee kan worden gesteld dat realisatie van deelgebied N, 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 N feitelijk veel beperkter is dan voorzien werd in 2015: er wordt immers gasloos gebouwd.

Rekening houdend met deze aspecten, kan worden gesteld dat de realisatie van deelgebied N 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 N niet aan de orde; er is immers al een

---

<sup>2</sup> Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 6 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1184

onherroepelijke vergunning die (ook) voorziet in toestemming om woningen in deelgebied N te realiseren.

In de verleende vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet zijn mitigerende maatregelen opgenomen. Deze maatregelen kunnen betrokken worden in een op basis van artikel 6, derde lid, te verrichten passende beoordeling van de gevolgen van een plan of project. De passende beoordeling dient te voldoen aan twee eisen:

- voldoende zekerheid dat een maatregel daadwerkelijk zal bijdragen aan het voorkomen van een aantasting van de natuurlijke kenmerken en de garantie dat er geen redelijke twijfel bestaat dat de natuurlijke kenmerken van dat gebied niet worden aangetast;
- de passende beoordeling dient definitieve bevindingen te bevatten over de verwachte voordelen en de doeltreffendheid van de maatregel of autonome ontwikkeling.

De provincie is het bevoegd gezag dat toetst of aan deze voorwaarden voldaan wordt. Met het verlenen van de vergunning in 2015 is die vraag positief beantwoord. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de Provincie op dat onherroepelijke besluit terugkomt. Overigens is dat ook een belangrijk verschil ten opzichte van de aangehaalde uitspraak inzake Radio Kootwijk: dat betrof een vergunning die nog niet in werking was getreden, laat staan onherroepelijk was.

### *3) AERIUS-berekening deelgebied N*

Zie de voorgaande reactie.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.