



NOTA ZIENSWIJZEN

**Bestemmingsplan
Tijdelijk beheer Kazerneterreinen Ede**

Augustus 2010

Het ontwerp-bestemmingsplan Tijdelijk beheer Kazerneterreinen Ede heeft van 6 mei tot en met 16 juni 2010 ter inzage gelegen. Tevens heeft de gemeente op maandag 31 mei een informatie avond georganiseerd in de Reehorst te Ede. Gedurende de ter inzage periode heeft de gemeente vijf zienswijzen ontvangen.

Buiten de ter inzage periode heeft de gemeente een zienswijze ontvangen, die vanwege termijnoverschrijding niet ontvankelijk is. Deze brief valt buiten de behandeling in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Gezien de inhoud van de brief (tips, suggesties voor de (her-) ontwikkeling van de kazerneterreinen) is deze ter kennisname aan het projectbureau Veluwe Poort gestuurd.

De tijdig ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

Reclamant 1

Zienswijze

De vraag is of de keukengebouwen in het bestemmingsplan geschikt zijn voor een bierbrouwerij. Het gaat hier om een ambachtelijke brouwerij met eventueel een proeflokaal (kleinschalige horeca). Het bestemmingsplan geeft hierover geen uitsluitel.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft geen oordeel over het wel of niet geschikt zijn van een gebouw voor dit doel. Voor de beschikbaarheid verwijzen wij u naar RVOB (Rijks Vastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) die voor de gemeente de verhuur van de gebouwen verzorgt. Het bestemmingsplan biedt binnen de bestemming Gemengd wel de mogelijkheid voor de vestiging van lichte bedrijven (categorie A en B) en horecabedrijven. De VNG-brochure, waarin categorieën worden toegekend aan bedrijven, kent de nuancering ambachtelijk bierbrouwerij niet. Voor alle bierbrouwerijen hanteert zij als maximale voorkeursafstand tot aan wonen 300 meter (voor geur). Dit past niet zondermeer binnen de in het bestemmingsplan aangegeven lichte bedrijfscategorieën. Wel heeft het bestemmingsplan ontheffingspecifieke gebruiksregels, waarmee burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor bedrijven die naar aard en milieubelasting of ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven. Dit biedt mogelijkheden voor de vestiging van een ambachtelijke brouwerij.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Zienswijze

Wat gebeurt er met de kavel Kazernelaan 35 dat nu in gebruik is als open speeltuin? Is niet genoemd in het bestemmingsplan en evenmin bekend in het Masterplan.

Gemeentelijke reactie

Betreffend kavel is eigendom van Defensie en behoort bij de door de gemeente Ede aangekochte gronden van de kazerneterreinen. De kavel ligt buiten de omheining van de Mauritskazerne en wordt reeds enkele jaren door de gemeente gehuurd van Defensie. Op de kavel heeft de gemeente een speelplek gerealiseerd en deze wordt door de gemeente onderhouden.

Het bestemmingsplan Tijdelijk beheer Kazerneterreinen Ede is bedoeld voor een functiewijziging van te handhaven gebouwen en gronden ten behoeve van tijdelijk verhuur/gebruik. Vooralsnog is er geen aanleiding om te verwachten dat het gebruik van de betreffende kavel als speelplek in het kader van het tijdelijk beheer zal (moeten) wijzigen. Binnen de bestemmingsplan 'Verkeer-Verblijfsgebied' kan de speelplek blijven functioneren, omdat binnen deze bestemming ook groen- en speelvoorzieningen zijn toegestaan. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van dit deel van de kazerneterreinen zal bepaald worden of de speelplek al dan niet (gewijzigd) gehandhaafd blijft, of dat er een andere invulling van de

kavel gewenst is. Hierbij geldt dat er in de planvorming altijd een evenwichtige verdeling van speelplekken moet worden gerealiseerd.
Het Masterplan heeft hierover destijds geen uitspraak gedaan omdat dit lage detailniveau (speelplek) niet aansloot bij het schaalniveau van het Masterplan.

Conclusie

In de plantoelichting van het bestemmingsplan zal de aanwezigheid van de speelplek vermeld worden. De verbeelding en planregels behoeven geen verdere aanpassing.

Reclamant 3

Zienswijze

Reclamant vindt het een goede zaak dat aan de kazerneterreinen een tijdelijke bestemming gegeven kan worden, zodat er toch ontwikkelingen mogelijk zijn in de sfeer van tijdelijke natuur binnen het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe, voorafgaand aan de eigenlijke herontwikkeling. Reclamant heeft de volgende opmerkingen:

- a. Het PMT-gebouw moet zo snel mogelijk worden afgebroken, gezien de bestemming bos/natuur van dit gedeelte van het terrein;
- b. In de toelichting (2.3) is sprake van drie aansluitingsniveaus. Natuur is als laatste genoemd. Reclamant pleit ervoor, gezien de ligging binnen de Veluwe, om als eerste niveau uit te gaan van natuurlijke mogelijkheden van het terrein qua reliëf, natuur, waterbeheersing etc. en niet als sluitpost/verliezer. Dit temeer gezien de gemeentelijke wens om veel rekening te houden met de toekomstige gebruiker, hetgeen volgens reclamant leidt tot ad hoc beslissingen zonder vooropgezet idee over de totale structuur. Dit past ook beter bij de gewenste ontwikkelingsstrategie (p 13 van de toelichting)
- c. Kaarten van gebieden als Natura 2000 en PEHS etc. worden gemist.
- d. Bij Ecologie mist reclamant de expliciete vermelding van de uitwerking van de eventuele significante effecten (externe werking) van ingrepen op Natura 2000. Deze externe werking zou expliciet vermeld moeten worden.
- e. Reclamant vindt het reserveren van ruimte voor kantoren 'in luxe randen van het gebouwde gebied' een overbodige maatregel gezien het overschot aan kantoorruimte in de regio en Ede Dit druist ook in tegen de ontwikkelingsstrategie (2.2).
- f. Het bevorderen van een gescheiden rioolstelsel wordt van harte toegejuicht. Wellicht kunnen nu al gebouwen heel eenvoudig worden afgekoppeld (water in groenstroken bijvoorbeeld).
- g. Repareer of vervang dakgoten niet meer met zink.
- h. De afbraak van gebouwen zou tijdelijk mooie pioniersituaties op schrale grond kunnen opleveren. Dus beslist niet afwerken met andere grond.
- i. Tijdelijke natuur kan ook heel waardevol zijn, lokale biodiversiteit vergroten en hoeft beslist geen belemmering te zijn voor toekomstige bestemmingen. Reclamant biedt een instrumentarium aan om dit mogelijk te maken.
- j. Reclamant wil graag kennis nemen van het Groenbeleidsplan.
- k. In de plantoelichting wordt uitgegaan van verlies van habitat van de zandhagedis. Aangezien deze soort onder Habitatrichtlijn/Ffwet valt mag hiervan geen sprake zijn.
- l. De deelkaarten Groenstructuur en Archeologie zijn slecht leesbaar (ook digitaal). Dit moet eindelijk eens structureel verholpen worden.

Gemeentelijke reactie

- a. Het gebouw is omstreeks 1959 gebouwd, heeft in het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe de bestemming bos met bijzondere natuurwaarden en heeft onder overgangsrecht voortbestaan. De gemeente heeft niet handhavend opgetreden op basis van de geldende natuur/bos bestemming en ziet in het kader van het tijdelijk beheer van de kazerneterreinen geen aanleiding om de bestemming bos/natuur te handhaven. De gemeente heeft het PMT-gebouw gekwalificeerd als courant gebouw en ziet mogelijkheden voor tijdelijk gebruik. Daarom wordt overgegaan tot het bestemmen van dit pand overeenkomstig het huidige gebruik (Voedselbank) en het gewenste (eventuele) tijdelijke gebruik.

- Raadpleging van zowel de kaart Natura2000 Veluwe als de kaarten van de Habitat- en Vogelrichtlijnen toont dat betreffend gebouw buiten betreffende gebieden valt.
- b. De drie aansluitingsniveaus zijn gelijkwaardig en geven geen prioritering aan. De gemeente heeft niet de intentie om natuur als sluitpost bij ontwikkelingen te hanteren.
 - c. Afbeeldingen van de PHES en Natura2000, voor zover relevant voor dit plangebied, zijn toegevoegd aan de plandoelichting.
 - d. De eventuele externe werking van ingrepen op Natura 2000 zal uitvoerig aan de orde komen bij de toekomstige gebiedsontwikkeling. De gemeente voert daarvoor al voorbereidende werkzaamheden uit. Voor het bestemmingsplan Tijdelijk beheer Kazerneterreinen Ede kan volstaan worden met de tekst zoals deze in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen in het hoofdstuk Ecologie.
 - e. Het economische beleid was in het ontwerp bestemmingsplan verkeerd verwoord. De tekst is als volgt aangepast: 'voor de oostrand van Ede worden mogelijkheden gezien voor functies als health & beauty, vrije tijd en sport, hotel. Ook biedt de oostrand van Ede mogelijkheden voor kantoren in een OV-omgeving rondom het station en in een kleinschalig groen milieu langs onder andere de Stationsweg. In het kader van de ontwikkelingsplannen voor Veluwse Poort worden de vestigingsmogelijkheden voor kantoren momenteel opnieuw bekeken.'
 - f. In de fase van tijdelijk beheer worden geen grootschalige wijzigingen uitgevoerd en is het afkoppelen van regenwater geen ambitie. Mocht de situatie zich toch voordoen dan zal de gemeente het niet nalaten om het mogelijke uit te voeren.
 - g. Uitlopende materialen worden bij voorkeur niet meer gebruikt.
 - h. Wij nemen uw tip mee in het beheer van de na sloop vrijkomende gronden.
 - i. Het principe van tijdelijke natuur past prima binnen de gemeentelijke uitgangspunten. De gemeente onderschrijft dat tijdelijke natuur een belangrijke bijdrage kan leveren aan natuurbehoud en -ontwikkeling in Nederland en onderzoekt momenteel de mogelijkheden van toepasbaarheid in het project Veluwse Poort. Het ministerie van LNV stelt randvoorwaarden aan de toepassing van tijdelijke natuur; zo zal het gebied met zekerheid een andere inrichting moeten krijgen dan die van natuurgebied en moet in het gebied gedurende minimaal een half jaar natuurontwikkeling plaatsvinden. Verder kan alleen van tijdelijke natuur sprake zijn als het gaat om gebieden waarvan is vastgelegd dat ze een niet-natuurbestemming hebben. Dit moet blijken uit bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Tijdelijk beheer Kazerneterreinen Ede wordt niet aangepast omdat in dit bestemmingsplan al sprake is van andere bestemmingen dan natuur. In Nederland worden pas de eerste pilots gedraaid waartegen bovendien bezwaarprocedures lopen. Het begrip tijdelijke natuur is - met name in relatie tot de huidige natuurwetgeving - nog onvoldoende uitgewerkt. Het zou een regeling betreffen die buiten het bestemmingsplan aangegaan kan worden. In relatie tot het tijdelijk beheer van de kazerneterreinen in Ede is het echter te kort dag om dat nog formeel te regelen, en het brengt bovendien risico's met zich mee gezien de lopende bezwaarprocedures. De opmerking dat tijdelijke natuur uiteindelijk zomaar weggehaald mag worden is te kort door de bocht; het kost veel tijd, overleg en vakkundig inzicht in de materie om dit goed te regelen.
 - j. Reclamant heeft een uittreksel van dit beleidsplan ontvangen, waarna zij aanvullend te kennen heeft gegeven dat dit beleidsdocument veel interessante informatie bevat die als basis zou moeten dienen bij ontwikkelingslocaties. Als voorbeeld noemt reclamant de wens om parkachtige structuren toe te voegen die in Ede nu nog ontbreken. De gemeente heeft, onder meer in de hoorcommissie bestemmingsplannen, kennis genomen van de wens van reclamant.
 - k. Van het verlies van het gebied van de zandhagedis is geen sprake in dit bestemmingsplan, omdat deze leefgebieden zich meer oostelijk bevinden. Bij de uitwerking van de toekomstige gebiedsontwikkeling komt dit aspect vanzelfsprekend aan de orde.
 - l. De gemeente betreurt het dat deze kaarten kennelijk bij het omzetten naar een pdf-bestand aan kwaliteit verliezen waardoor de leesbaarheid ervan slecht is. Zij kijkt wat hieraan gedaan kan worden.

Conclusie

In de plantoelichting zijn afbeeldingen van de PHES en Natura2000 toegevoegd en is de tekst over het economische beleid aangepast.

Reclamant 4

Zienswijze

De zienswijze is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2011 in werking zal treden (AMvB Buisleidingen). De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal daarmee komen te vervallen.

- a. In de zuidwesthoek van het plangebied ligt een leiding (diameter 12 ", 40 bar). De 1% letaliteitgrens van deze leiding ligt op 140 meter. De planontwikkeling vindt dus plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding. De 100% letaliteitgrens ligt op 70 meter van de leiding. Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.
- b. De plaatsgebonden risicocontour ligt op de leiding. Hieruit blijkt tevens dat zich geen kwetsbare objecten bevinden of worden toegelaten binnen deze contour. Dit betekent dat het plaatsgebonden groepsrisico geen belemmeringen vormt voor realisatie van dit plan.
- c. Voor de genoemde leiding geldt een belemmerde strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Deze strook heeft de Gasunie nodig voor het veilig kunnen bedienen van de leiding en voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Binnen deze strook moeten bestemmingsplanvoorschriften gelden ter bescherming van de leiding en haar omgeving. Verzoek om op de verbeelding en in de regels de dubbelbestemming "Leiding-Gas" toe te voegen en de tekst in de plantoelichting aan te passen.

Gemeentelijke reactie

- a. Aangezien binnen het bestemmingsplan de bevolkingsdichtheid afneemt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.
- b. Deze opmerking behoeft geen reactie.
- c. De gasleiding is alsnog in het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

In de planregels en op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' toegevoegd. Ook de plantoelichting is op deze zienswijze aangepast.

Reclamant 5

Zienswijze

De zienswijze is hoofdzakelijk gebaseerd op het ontwerp-bestemmingsplan, diverse gesprekken met de gemeentelijke projectleider in maart 2010 en de informatiebijeenkomst op 31 mei 2010.

- a. Reclamant vat de aanleiding van het bestemmingsplan samen en zet de procedure uiteen waarbij zij aangeven dat reclamant het ontwerp-bestemmingsplan slechts kort voor de ter inzage legging ontving. Van invloed op of betrokkenheid bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is geen sprake geweest. Reclamant geeft aan dat de toezegging is gedaan dat zij actief zullen worden betrokken bij de totstandkoming van de plannen voor de herontwikkeling van de kazerneterreinen. Reclamant spreekt de verwachting uit dat de betrokkenheid van burgers en belangenorganisaties bij de volgende fasen van zowel dit deelproject als het project Veluwe Poort als geheel verder zal worden geconcretiseerd.
- b. Bij diverse onderdelen van het ontwerp-bestemmingsplan staat dat nader onderzoek nodig is. Reclamant gaat ervan uit dat de uitkomsten van alle onderzoeken bij vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt zijn.
- c. De sloopstrategie geeft inzicht in wat er gesloopt zal worden, echter niet hoe en wanneer dit zal gebeuren. Belangrijk is om nu al te bepalen welke randvoorwaarden en aandachtspunten er bij de sloopwerkzaamheden gelden. Gelet op de mogelijke impact

- van de sloopwerkzaamheden op de directe woon- en leefomgeving wenst reclamant t.z.t. tijdig bij de vaststelling van de sloopplannen te worden betrokken.
- d. De verhuur van de gebouwen mag geen nadelige gevolgen hebben voor de ontwikkelingsplannen, onder andere in geval van kleinschalige bedrijvigheid en/of opslag van goederen. Ook tussentijdse omzetting of aanpassing van verhuurconstructies van tijdelijk naar (semi) permanent kan voor de korte termijn kostentechnische aantrekkelijke zijn maar op langere termijn bij de herontwikkelingen een obstakel blijken te zijn.
 - e. Bij tijdelijke verhuur moet goed gelet worden op de (in)directe gevolgen van de (tijdelijke) vestiging voor de directe woon- en leefomgeving. Te denken valt aan ondermeer aan de gevolgen voor verkeersintensiteit en geluidsoverlast.
 - f. In het bestemmingsplan staat dat de verantwoording van het groepsrisico in principe achterwege kan blijven, maar dat dit voor de volledigheid toch nader zal worden onderzocht. Reclamant benadrukt het belang van de spoedige uitvoering van een goede risico analyse waarbij duidelijk wordt welke risico's zijn geïdentificeerd en welke maatregelen worden getroffen om deze risico's te reduceren. Bij het ontbreken van een dergelijke risico analyses de te verwachten veiligheidssituatie op dit moment niet goed te beoordelen.
 - g. Het bestemmingsplan biedt weinig inhoudelijke informatie over de economische uitvoerbaarheid. Daarom is op dit moment onduidelijk:
 - Hoe de gemeente het doel (minimaal een kostenneutrale exploitatie) te realiseren?
 - op voorhand maakt onder andere het grote aanbod de op dit moment nog beperkte vraag en de onzekere financieel-economische situatie een kostenneutrale exploitatie lastig zonet onmogelijk.
 - uit mondelinge toelichting door de projectleider begreep reclamant dat de kosten/baten zouden worden verdeeld tussen de gemeente en RVOB
 - Welke beheer(s)afspraken tussen de gemeente en RVOB zijn gemaakt?
 - hoe zijn de rollen verdeeld?
 - welke beheersvisie ligt ten grondslag aan de gemaakte afspraken?
 - hoe wordt omgegaan met (mogelijke) tegenstrijdige belangen van RVOB, gemeente en overige belanghebbenden? RVOB is een ervaren partij terwijl de gemeente ervaring met een dergelijk grootschalig en langdurig beheerproject ontbeert.
 - Wat de mogelijke concrete gevolgen zijn van de gemaakte beheer(s)afspraken voor de direct omwonenden en/of toekomstige gebruikers/huurders?
 - h. Zorgvuldigheid is geboden omdat de fase van tijdelijk beheer overgaat in de herontwikkeling en samenhangt met de overige projecten in Veluwe Poort (o.a. ontwikkeling Parklaan). Reclamant vindt de aansluiting met de andere deelprojecten nog onvoldoende duidelijk. In ieder geval dienen er in het kader van tijdelijk beheer geen ingrepen worden gedaan die in strijd zijn met de tijdelijke beheersituatie en onomkeerbaar zijn.

Gemeentelijke reactie

- a. Behoeft geen beantwoording.
- b. Vooruitlopend op de verdere beantwoording van dit punt kan gesteld worden dat alle nadere onderzoeken pas zullen plaatsvinden in de fase van de herontwikkeling.
 1. Het explosievenonderzoek kan plaatsvinden wanneer in de te onderzoeken gebieden zo veel als mogelijk bebouwing en verharding zijn gesloopt en afgevoerd. Deze gebieden zijn op de in plantoelichting toegevoegde afbeelding aangegeven. Voor het in (tijdelijk) gebruik nemen van de bestaande gebouwen is geen nader explosieven-onderzoek nodig.
 2. Het nadere onderzoek naar het functioneren van het waterhuishoudkundige systeem is ook pas relevant bij de herontwikkeling en niet in de fase van het tijdelijk beheer. Wanneer er in de tijdelijke verhuursituatie in een gebouw toch sprake zal zijn van intensiever gebruik dan voorheen, zal gecontroleerd worden of de aanwezige huisriolering deze extra hoeveelheid afvalwater kan verwerken. Zo niet, dan worden er vanzelfsprekend maatregelen getroffen.
 3. Het openstaande punt ten aanzien van Externe Veiligheid is nader toegelicht, waarbij de conclusie is dat een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

- c. De gemeente onderschrijft het belang van een duidelijk sloopplan, waarin naast de te slopen gebouwen, ook de manier en het moment van slopen worden aangegeven. De gemeente selecteert momenteel een bureau dat voor de gemeente het werk gaat doen (asbestinventarisatie, bestek, aanbesteding, directievoering). Als het bureau gestart is, zal de gemeente een overleg organiseren met reclamant, gemeente en bureau om de randvoorwaarden/uitgangspunten voor het sloopbestek met elkaar te bespreken (werktijden, fasering, routes e.d. in verband met mogelijke overlast voor de omgeving). De verwachting is eind augustus/begin september. Dit is geen aspect voor het bestemmingsplan.
- d. Genoemde aspecten spelen een rol bij de beheersituatie en zijn voor zowel de gemeente als RVOB aandachtspunten bij verhuur.
- e. Genoemde aspecten zijn voor zowel de gemeente als RVOB aandachtspunten bij verhuur van de bestaande panden.
- f. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de formele Externe Veiligheid en de overige Veiligheidsaspecten (brand, vandalisme, sociale veiligheid e.d.). De tekst over het aspect Externe Veiligheid is in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De overige veiligheidsaspecten komen aan de orde in het Beheerplan kazerneterreinen van RVOB, waarin een hoofdstuk Veiligheid zit met de visie op dit punt (risico's en maatregelen). Afgesproken is dat met reclamant bij het opstellen van het Beheerplan op dit punt overleg plaatsvindt. Voor de duidelijkheid zal in de plantoelichting hiervan melding worden gemaakt.
- g. Het klopt dat er in het bestemmingsplan Tijdelijk beheer Kazerneterreinen Ede weinig informatie wordt gegeven over de invulling van de wijze waarop gemeente, in samenwerking met RVOB, zal trachten een kostenneutrale beheerexploitatie te realiseren. De door reclamant gestelde vragen hierover zijn begrijpelijk maar zijn niet relevant voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een groot deel van de gevraagde informatie zal aan bod komen bij het opstellen van het Beheerplan Kazerneterreinen, waarvoor reclamant om andere reden ook al uitgenodigd wordt. Naar aanleiding van de opmerking over de verdeling van het exploitatierisico zal dit in het hoofdstuk Economische Uitvoerbaarheid nader toegelicht worden.
- h. De onderlinge aansluiting van de verschillende deelprojecten zal bij het uitwerken van deze deelprojecten steeds meer inzichtelijk gaan worden, en beter op elkaar afgestemd kunnen worden. In het kader van tijdelijk beheer zijn geen grote ingrepen voorzien die het uitgangspunt van het alleen tijdelijk verhuren van bestaande gebouwen teniet zullen doen.

Conclusie

In de plantoelichting is de tekst over de Externe Veiligheid aangepast, is de werkwijze ten aanzien van overige veiligheidsaspecten benoemd, is een afbeelding met de situering van verdachte bodemlocaties toegevoegd en is het hoofdstuk Economische Uitvoerbaarheid gewijzigd.