



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPPLAN

‘Ede, Kazerneterreinen, Simon Stevinkazerne 1’

23 mei 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Ede, Kazerneterreinen, Simon Stevinkazerne 1” heeft van 22 februari tot en met 4 april 2018 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn er twee zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

*****, brief geregistreerd onder nummer *****, hierna reclamant 1

Inhoud zienswijze

1. Bouwhoogte versus omgeving

Het plan voorziet in de mogelijke bouw van appartementencomplexen met een hoogte van 21,5 meter met daarbij, neemt reclamant aan, de mogelijkheid om 10% van de bouwmaatvoering af te wijken. Niet is onderzocht welke mogelijke effecten deze bouwhoogtes op de omgeving kunnen hebben. Daarbij is het voor reclamant van belang dat vanaf het Veluws natuurgebied gezien, de bebouwing niet zichtbaar wordt maar blijft verscholen achter de diverse bosopstanden.

2. Parkeren versus openbare ruimte

Verhoudingsgewijs wordt een groot deel van het planoppervlak benut voor parkeren, blijkt uit de verbeelding. Reclamant vindt dit ruimtebeslag relatief erg groot en ook geen vorm van duurzaam ruimtegebruik. Reclamant adviseert om ondergronds parkeren mogelijk te maken.

3. Verlichting

Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan randvoorwaarden op te nemen t.a.v. te gebruiken verlichting.

Gemeentelijke reactie

1. Bouwhoogte versus omgeving

In de zienswijze is aangegeven dat een studie mist naar mogelijke omgevingseffecten in relatie tot de bouwhoogte. Deze studie heeft echter wel plaatsgevonden en is bepalend geweest voor de maximale bouwhoogte. Hierbij de toelichting:

In januari 2016 hebben hoogtemetingen plaatsgevonden op de Simon Stevinkazerne om te onderzoeken hoe hoog de bebouwing maximaal kan zijn op de locaties waar appartementen gebouwen gepland staan (naast SSK1, ook SSK8 en 9). De uitkomsten van dit onderzoek staan in de bijlage, ‘Profielen met zichtlijnen van Ginkelse Heide op bebouwing Simon Stevin’. Vanaf vier locaties op de heide ten oosten van het plangebied zijn de zichtlijnen gecontroleerd. Voor SSK1 geldt dat de bebouwing vanaf locatie B bepalend is, bebouwing zou vanaf een bouwhoogte van 23 meter zichtbaar worden. De toegestane bouwhoogte blijft hier met 21,50 meter onder en is dus inclusief een veiligheidsmarge. De bouwhoogte van de beoogde bebouwing is 21,40 meter en blijft dus binnen de bestemmingsplangrenzen.

De 10% afwijkingsregel waar reclamant naar verwijst, is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit kan alleen worden gedaan onder bepaalde voorwaarden, waaronder het behoud/bescherming van landschappelijke waarden (artikel 3.3, onder f. van de planregels). Dit is derhalve geen mogelijkheid die automatisch wordt toegekend. Wordt er voor het onderhavige geval verzocht om een overschrijding van de maximale bouwhoogte, dan dient hier zeer zorgvuldig naar gekeken te worden. De kans dat hieraan medewerking zal worden verleend is, op grond van het hierboven genoemde, zeer gering.

2. Parkeren versus openbare ruimte

In het bestemmingsplan is parkeren inderdaad mogelijk op het gehele plangebied (onderdeel van bestemming ‘woongebied’). Dit is ook zo opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Deze ruimte is nodig om ruimte te bieden aan het aantal parkeerplaatsen op basis van de parkeernormering van de gemeente Ede. Ook ondergronds parkeren is mogelijk in het bestemmingsplan, maar dit is geen vereiste, aangezien ook parkeren op maaiveldniveau op een zorgvuldige wijze kan worden ingepast.

Parkeren op maaiveldniveau is altijd het uitgangspunt geweest in de planvorming voor de Simon Stevinkazerne en zodanig is er altijd rekening mee gehouden qua ruimtebeslag.

De bouwvlakken zijn een aantal meter naar het zuiden verplaatst ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zodat er meer ruimte is ontstaan aan de noordkant om een parkeerterrein groen in te passen en er meer afstand ontstaat tussen de bebouwing en de bosrand.

Wat betreft de beoogde ontwikkeling:

In het ontwerp van de beoogde ontwikkeling is een parkeerterrein ontworpen. Het parkeerterrein wordt zorgvuldig ingepast, met een groene omlijsting van hagen, dat ook een buffer vormt voor de bosrand. Het waardevolle bestaande groen wordt zoveel mogelijk ingepast, waarbij een drietal waardevolle bomen kunnen blijven staan.

3. Verlichting

In de zienswijze wordt verzocht om randvoorwaarden op te nemen ten aanzien van de te gebruiken verlichting. In het planvormingsproces is hier aandacht voor geweest, ook omdat er een vleermuisroute noordelijk langs het plangebied loopt. Er zijn maatregelen gepland, zoals een omheining van het parkeerterrein met hagen, zodat koplampen van auto's niet in de bosrand schijnen. De verlichting op het parkeerterrein wordt zo aangelegd dat er geen directe lichtbundels op de bosrand vallen.

Bij de vaststelling zal dit in de regels van het bestemmingsplan worden verankerd door de volgende voorwaardelijke verplichting met betrekking tot verlichting op te nemen om de ecologische waarden in het gebied te waarborgen:

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' gelden aanvullende regels ter waarborging van de ecologische waarden in het gebied:

De in artikel 3.2.1 genoemde hoofdgebouwen mogen pas in gebruik worden genomen wanneer er rekening wordt gehouden met natuurwaarden in en rond het plangebied door:

1. *Gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting.*
2. *Gebruik te maken van armaturen waarvan de lichtbundels scherp naar beneden zijn gericht.*
3. *Gebruik te maken van armaturen die voorkomen dat strooilicht uitstraalt naar boven, richting bosranden, boomkronen, houtwallen en lanen.*
4. *De armaturen niet hoger aan te brengen dan de onderzijde van de boomkronen.*
5. *De bebouwing niet aan te lichten.*

Conclusie

In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de verlichting opgenomen. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

NB. Reclamant heeft er van afgezien zijn zienswijze in een zienswijzenoverleg nader toe te lichten.

*******, brief geregistreerd onder nummer *****, hierna reclamant 2**

Inhoud zienswijze

1. Door het bouwvlak enigszins naar het westen te verplaatsen, kan het Flex Force gebouw blijven bestaan doordat er meer ruimte tussen de nieuwbouw en het bestaande gebouw ontstaat.
2. De ontsluiting van de kazerneterreinen kan op eenvoudige wijze gekoppeld worden aan de Parklaan, compleet met aansluiting op de bestaande rotonde van de N224 en de Arnhemseweg.

Gemeentelijke reactie

1. Voor het 'Flex Force gebouw' is op 5 maart 2018 een sloopmelding gedaan bij de Omgevingsdienst. Er is door de Omgevingsdienst geconstateerd dat er géén sloopvergunning (omgevingsvergunning) noodzakelijk is, omdat het gebouw niet sloopvergunningsplichtig is (geen monument, geen beschermd stadsgezicht, geen verplichting vanuit het bestemmingsplan etc). Inmiddels is het betreffende gebouw reeds voor een deel gesloopt en binnenkort zal de sloop zijn afgerond. Hierdoor vervalt de optie die wordt gesuggereerd.
2. De voorgestelde noordelijke ontsluiting (direct t.o. de Arnhemseweg) is niet wenselijk, omdat deze (te) dicht op de rotonde van de N224 gelegen is. Het ontwerp van de Parklaan zorgt er juist voor dat het conflicterende autoverkeer ten zuiden van de rotonde op voldoende afstand van de rotonde afgewikkeld wordt.

Daarnaast is er in het ontwerp van de Parklaan, in overleg c.q. op verzoek van de provincie Gelderland, een ruimtereservering voor een bypass opgenomen zodat de rotonde ook naar de toekomst toe voldoende afwikkelingscapaciteit houdt. De voorgestelde variant van reclamant maakt dit onmogelijk.

De voorgestelde oplossing vergroot de druk op de rotonde, omdat verkeer van de Simon Stevinkazerne eerst naar de rotonde moet, dan de rotonde volledig rond moet rijden om weer in zuidelijke richting de Parklaan op te kunnen rijden. Dit is zeer onwenselijk.

De opmerking van reclamant dat een gewijzigde route van de Parklaan zorgt voor minder sluipverkeer door Ede-oost wordt door ons niet onderschreven.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzeverslag 'Ede. Kazerneterreinen, Simon Stevinkazerne 1'

17-05-2018

Aanwezig namens de gemeente:

Wethouder J. Weijland (voorzitter)

M. Bonekamp (Projectleider Veluwe Poort)

J.F. de Leeuw (Juridisch adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling)

G. Custers (verslag)

C. Aarntzen (Junior juridisch medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling)

Yasemin Ün (Raadsadviseur Griffie)

Raadsleden:

J. Klostermann (Raadslid Groen Links)

Y. Maas (Fractievoerder Burgerbelangen)

G.J. Koster (Raadslid Gemeentebelangen)

Reclamant:

Wethouder Weijland opent het overleg en heet iedereen welkom. De wethouder geeft aan dat er over het bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ontvangen.

De Gelderse Natuur- en Milieufederatie heeft in een eerder stadium aangegeven geen gebruik van de mogelijk te maken om de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten.

Reclamant doet het voorstel om het bouwblok iets te verschuiven richting het westen, zodat de ontsluiting van het terrein anders kan. De weg zou dan rechts langs de bebouwing kunnen komen te liggen.

Door aanpassing van de ontsluiting hebben de omliggende woningen minder last van het verkeer (bijvoorbeeld het inschijven van de koplampen) en wordt het naar zijn mening veiliger.

Vanaf de bestaande rotonde kan de weg zodanig lopen (S-vorm) dat deze ten noorden van het plangebied loopt, in plaats van ten zuiden. De bestaande rotonde hoeft hiervoor niet aangepast te worden.

Mevrouw Klosterman vraagt waarom dit belangrijk is.

Reclamant geeft aan dat hierdoor de bereikbaarheid wordt verbeterd en sluiproutes worden vermeden.

Wethouder Weijland vraagt hoe de kazerneterreinen in het voorstel van de heer Veldhuis in zijn voorstel (bijvoorbeeld vanuit het centrum) zijn te bereiken?

Reclamant antwoordt dat in zijn voorstel de nieuwe ontsluiting alleen rechtsaf is in te slaan, zodat er geen kruisend verkeer ontstaat. Automobilisten moeten dan eerst rotonde rond en dan linksaf, zoals aangegeven op onderstaand plaatje.



Wethouder Weijland geeft ten slotte aan dat de zienswijze van de heer Veldhuis ambtelijk wordt bekeken en getoetst. Daarna wordt het plan wel of niet aangepast, en zal de gehele overweging aan de gemeenteraad worden aangeboden.