



NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPAN

‘Ede, Energiehotel’

23 januari 2020

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Ede, Energiehotel" heeft van 20 juni 2019 tot en met 31 juli 2019 ter inzage gelegen. Op 24 en 25 juni 2019 zijn er twee inloopbijeenkomsten gehouden. Binnen de bovengenoemde termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

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

Inhoud zienswijze

1. Architectonisch is het te bouwen hotel met een hoogte van 52 meter niet in overeenstemming met de omliggende bebouwing, waarbij bij het doorgaan van het hotel veel te veel gebouwen op deze locatie worden gerealiseerd.
2. 122 hotelkamers en met een personeelsbezetting van 60 personen zoals ons is medegedeeld tijdens de inloopavond geeft een aan en afvoer van 182 motorvoertuigen per dag, daarbij komt nog leveranciersvervoer bij. Gezien de nu al veel te hoge luchtverontreiniging, CO₂ uitstoot, enz. is een verhoging van deze verontreinigingen onaanvaardbaar voor de woonomgeving. Ook een verhoging van de stikstofuitstoot in dit woongebied wordt, mede gezien de nabij gelegen varkensfokkerij, de verkeersintensiviteit van de A12-A30 en ontsluiting van de diverse bedrijventerreinen langs de woonwijk, veel te hoog en voldoet niet aan de wetgeving op dat gebied. Er zal voor de goedkeuring van het plan een gedegen milieu effect rapportage moeten komen.
3. Gezien de huidige parkeerproblemen rondom het gebied, waarbij er nog zo'n 182 voertuigen per dag bij komen waarvoor onvoldoende parkeergelegenheid gecreëerd wordt bij het hotel is onaanvaardbaar. Een deal met Pathé is niet realiseerbaar, omdat Pathé zelf al onvoldoende parkeergelegenheid kan bieden een hun bezoekers.
4. Het uitzicht van de bewoners van o.a. het appartementencomplex Atriumstede wordt door de bouw van het 52 meter hoge hotel volkomen teniet gedaan. De waarde van het complex en de appartementen afzonderlijk zal aanzienlijk dalen hetgeen voor de eigenaren en bewoners, alsmede de VvE, onaanvaardbaar is.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Het vigerende bestemmingsplan heeft een vergelijkbaar hotelprogramma. Het heeft een gelijk aantal kamers waarbij het hoofdvolume meer dwars op de kavel staat.

In deze nieuwe opzet is het volume weliswaar hoger, echter ook compacter (smaller) en wordt het gebouw verder van de woonwijk Rietkampen af gesitueerd. Zo wordt er een betere inpassing in de omgeving mogelijk en wordt de entree tot Ede gemarkeerd. Er is met dit aangepaste plan een betere verbinding voor voetgangers naar de buurt en een meer toegankelijk voorplein ontstaan. Ook is het plein minder afgeschermd, beter toegankelijk en meer centraal gelegen. Stedenbouwkundig is dit plan planologisch beter ingepast dan het hotel op basis van het geldende bestemmingsplan 'Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties'.

Ad 2

Het plangebied ligt op 3,24 kilometer van het Natura2000 gebied Binnenveld en op 1,6 kilometer van het Natura2000 gebied Veluwe. Externe effecten (verstoring) door bijvoorbeeld geluid, betreding en licht zijn daarom niet aan de orde. Wel kan het aspect stikstofdepositie van invloed zijn. Daarom zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase gemaakt om de eventuele stikstofdepositiebijdrage van het plan op Natura2000 gebied in beeld te brengen. De uitgangspunten en conclusies van deze berekeningen staan beschreven in het rapport 'AERIUS Berekening Realisatiefase EnergieHotel Ede' met projectcode 2019.022 van 12 november 2019, opgesteld door Hedgehog Company en in het rapport 'Stikstofdepositieberekeningen Energiehotel Ede' met projectcode C05055.000204 van 24 oktober 2019, opgesteld door Arcadis.

Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositiebijdrage in zowel de bouw- als de gebruiksfase ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar bedraagt, waarbij met name aandacht is besteed aan de wijze van bouwen en inzet van bouw materieel. Significante negatieve effecten op Natura2000 gebied zijn

daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de bouw en gebruik van het energiehôtel.

Ad 3

De parkeerbehoefte van het hotel met 122 kamers is berekend op basis van de meest actuele landelijke CROW-richtlijnen, zoals ook in de Nota Parkeernormering 2017 is vastgesteld. De parkeerbehoefte houdt ook rekening met bezoekers van de volgende functies: foodcourt, bar, skybar en restaurant. De bijlage 'Parkeerberekening hotel' (bijlage 1) laat de parkeerberekening zien voor het hotel en gerelateerde functies. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en voldoen aan de gestelde voorwaarden.

De huidige genoemde parkeerproblemen in de omgeving hebben een andere achtergrond. Pathé heeft een eigen parkeergarage die ook voldeed aan de toetsing van parkeerbehoefte op eigen terrein. De parkeergarage werd niet optimaal gebruikt om verschillende redenen. De gemeente werkt actief aan verbeteringen van de situatie in overleg met bewoners en ondernemers. De recente parkeermaatregelen aan de Monnetsingel, Dubçeksingel, De Gasperisingel en Stadspoort zijn hier een voorbeeld van.

Ad 4

Het is vaste jurisprudentie dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht (zie ondermeer 201302041/1/R1).

Wanneer reclamant meent door het onderhavige bestemmingsplan schade te lijden, dan heeft hij de mogelijkheid om op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan "Ede, Energiehôtel".

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

Inhoud zienswijze

1. De markt biedt geen ruimte voor een extra toevoeging van hotelkamers. Dit zal leiden tot een ontwrichting van de hotelbranche in Ede en naastgelegen gemeenten.
2. Op basis van het op 27 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties' is een omgevingsvergunning afgegeven. Reclamant 2 verzoekt om een afschrift van deze vergunning.
3. Er zijn naar mening van reclamant 2 belangrijke verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan. Volgens het ontwerpbestemmingsplan mag er aanmerkelijk hoger worden gebouwd. Waarom een aanpassing daarvoor noodzakelijk is, blijkt niet uit de toelichting.
4. Het blijft volgens reclamant 2 onduidelijk wat het concept precies behelst, hoe dit concept zich verhoudt met de bestaande hotelbranche, hoeveel zalen het bevat en hoe is vastgelegd dat het ook daadwerkelijk een duurzaam initiatief zal zijn.
5. Reclamant 2 is van mening dat door de bestemming 'Horeca' niet is gezekerd dat het energiehôtel een uithangbord zal zijn voor duurzaam ondernemen in de hotelbranche of een andere doelgroep aanspreekt dan de reeds bestaande hotelcapaciteit.
6. Het onderhavige plan voegt uitsluitend hotelkamers toe.
7. Aangegeven wordt dat het energiehôtel zich zal richten op de zakelijke markt. Dit is planologisch niet vast te leggen.
8. Aangegeven is dat nieuwe hotelinitiatieven nieuwe doelgroepen dienen aan te spreken. Dit wordt in het onderhavige plan niet uitgelegd en niet geborgd.
9. Reclamant 2 vraagt zich af of het voorliggende plan wel een zinvolle toevoeging aan Ede is en of het plan de ruimte wel goed ordent.
10. Reclamant 2 is van mening dat er niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
11. Er dient een passende beoordeling in het kader van de stikstofdepositie te worden gemaakt.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Dit plan betreft geen extra toevoeging van hotelkamers op de huidige harde plancapaciteit. Binnen het geldende bestemmingsplan 'Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties' zijn namelijk maximaal 124 hotelkamers toegestaan. Ook al zijn dit (nog) niet gerealiseerde hotelkamers, dit aantal is al wel meegenomen in de harde plancapaciteit. Voor dit aantal hotelkamers is namelijk een onherroepelijke planologische toestemming verleend.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven, is de wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend gericht op het verplaatsen van het bouwvlak en op een andere bouwvorm van het hotel. Dit ten behoeve van een betere planologische inpassing in de omgeving. Voor de overige onderdelen is het plan afgestemd op het geldende bestemmingsplan en blijven deze eisen overeind staan.

Ad 2

Zie bijlage 2 voor de (ingetrokken) omgevingsvergunning van de hotelontwikkeling van Green Development B.V., d.d. 13 februari 2015.

Ad 3

De 2 hoofdredenen voor het wijzigen van het hotel zijn:

- Gebouw compacter en hoger, zorgt voor een prominentere ligging aan de stadsentree.
- Gebouw compacter en hoger, zorgt voor een plein met een meer intiem karakter, waarbij het prettig is om er te verblijven. De gebouwen om het plein zijn zichtbaarder, zoals het hotel, de horeca/leisure plint met daarboven de 24 appartementen aan de overzijde van de Laan der Verenigde Naties en de bioscoop van Pathé.

Dit blijkt wel degelijk uit de toelichting, zie onderstaande teksten vanuit de toelichting.

“Door de prominente ligging aan de stadsentree dient de bebouwing voldoende hoogte te krijgen. Het gebouw moet goed zichtbaar zijn, zowel vanaf de Dr. W. Dreeslaan als vanaf de A12. Het gebouw moet onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige structuur van het gebied Stadspoort Zuid-Edese Manen. De bouwhoogte is daarom bepaald op maximaal 52 meter.”

“Een tweede doelstelling is een goede vormgeving van het plein voor het Pathé complex. In de stedenbouwkundige plannen voor het gebied ten zuiden van het winkelcentrum Stadspoort is het altijd de bedoeling geweest dat er een besloten uitgaansplein voor Pathé zou komen.

Door de bouw van de horeca/leisure plint op het tegenovergelegen perceel van Valley Center West met daarboven 24 appartementen en door de bouw van het hotel en de parkeergarage op het perceel van Valley Center Oost worden extra ‘wanden’ gerealiseerd rondom het plein voor Pathé en daarmee krijgt het plein een intiemer karakter. Ook worden de benodigde functies toegevoegd die er voor kunnen zorgen dat er meer levendigheid en verblijfsruimte komt op het plein en een aanvulling op het bioscoopcentrum. Bij de stedenbouwkundige opzet is de positie van de hoofdmassa van het hotel zodanig gekozen dat er voldoende afstand is tot Pathé. Er mag geen sprake zijn van concurrerende massa's die elkaar visueel benadelen.”

Ad 4

Het plan gaat uit van een hotelontwikkeling in het betreffende gebied, waarmee het gebied functioneel wordt afgerond. De ontwikkeling moet voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving (o.a. Bouwbesluit) waarin de landelijk bepaalde ambitie voor duurzaamheid zit. Het onderliggende plan biedt daarop een forse plus en gaat daarmee een behoorlijke stap verder op het gebied van duurzaamheid. Dit nemen we niet als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op, omdat deze ontwikkeling primair is gericht op de ontwikkeling van een hotel en niet op duurzaamheid an sich.

De duurzaamheidsambitie die in het plan zit, wordt gewaardeerd door de gemeente, omdat dit in belangrijke mate bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Ede.

Het betreft een hotelconcept, waarbij duurzaamheid voorop staat. De gast verblijft in een goed hotel, waarbij de hij/zij bewust wordt gemaakt van zijn/haar energieverbruik. De energie die in het hotel verbruikt wordt, is duurzaam opgewekt. Bijvoorbeeld door de zonnepanelen op de gevels.

Het ontwerp bestaat uit 122 hotelkamers, een lounge met receptiebalie, een restaurant met ondersteunende ruimten en een skybar met een dakterras. Op de verdiepingen van de hotelkamers bevinden zich huiskamers, waar gasten gezamenlijk gebruik van kunnen maken. In het concept worden geen zalen/conferentieruimten gerealiseerd, omdat de initiatiefnemer hiervoor een samenwerking ziet met het conferentiecentrum van het naastgelegen Pathé.

Het technisch (lees: duurzame) ontwerp wordt op dit moment verder ontwikkeld. Conform het gemeentelijk beleid moet het hotel, aardgasloos gebouwd worden. Het is niet planologisch op te leggen dat het een volledig duurzaam hotel moet worden.

De initiatiefnemer geeft er op basis van het voorlopig ontwerp wel duidelijk blijk van dat hij stuurt op een duurzaamheidsconcept met de volgende doelstellingen:

- Het hotel en de parkeergarage voorzien in hun eigen energiebehoefte.
- Het hotel moet het hoogste energielabel krijgen en een lage CO2-footprint.
- Alle bouwmaterialen moeten na circa 40 jaar weer hergebruikt kunnen worden.

Dit zal onder andere bereikt worden door:

- Het toepassen van E-windows (zonnepanelen die in de ramen weggewerkt zijn) voor de hotelkamers.
- Het compact vorm geven en het efficiënt opzetten van het hotel en de parkeergarage.
- Stimuleren van lager energieverbruik van hotelgasten tijdens hun bezoek door het toepassen van apps en korting verlenen op de hotelrekening wanneer blijkt dat hotelgasten minder energie (licht, warmte, water etc) hebben gebruikt, dan wel energie hebben toegevoegd (bijv. door te fitnessen op supply-bikes).
- Door het toepassen van een modulair bouwconcept kan het realiseren van een hotel in 24 maanden teruggebracht worden naar 12 maanden.

Voor de indeling van het hotel wordt verwezen de bijgaande plattegronden. Hieruit is op te maken dat de eerste twee verdiepingen voorzien in horeca. De hotelkamers worden in de hogere verdiepingen gerealiseerd. Conferentieruimtes worden in het ontwerp niet opgenomen.

In het eind dit jaar/ begin volgend jaar door de gemeenteraad vast te stellen 'Ontwikkelkader Hotels Ede' en het onderzoek dat daaraan ten grondslag ligt is aangetoond dat er behoefte is aan uitbreiding van hotelkamers in het viersterrensegment. Daarnaast is voor de komende 5 jaren marktruimte voor de toevoeging van 250-300 kamers berekend. Dit initiatief past daarin.

Ad 5

De initiatiefnemer heeft in zijn planontwikkeling zichzelf tot doel gesteld om een duurzaam Energiehotel te realiseren. De plannen die hij tot dusverre aan de gemeente heeft laten zien, zijn veelbelovend (zie antwoord Ad 4).

Ad 6

Deze stellingname klopt niet, zie de beantwoording onder ad 1.

Ad 7

Het concept richt zich op de doelgroepen die nu onvoldoende worden bediend (zakelijke en toeristische markt in het viersterren segment).

In het eind dit jaar/ begin volgend jaar door de gemeenteraad vast te stellen 'Ontwikkelkader Hotels Ede' en het onderzoek dat daaraan ten grondslag ligt is aangetoond dat er behoefte is aan uitbreiding van hotelkamers in het viersterrensegment. Daarnaast is voor de komende 5 jaren marktruimte voor de toevoeging van 250-300 kamers berekend. Dit initiatief past daarin.

Ad 8

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven, is de wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend gericht op het verplaatsen van het bouwvlak en op een andere bouwvorm van het hotel. Dit ten behoeve van een betere planologische inpassing in de omgeving. Voor de overige onderdelen is het plan afgestemd op het geldende bestemmingsplan en blijven deze eisen overeind staan. Hierbij geldt dat de capaciteit past in de berekende marktruimte voor hotelkamers (ontwikkelkader hotels), bijlage 3.

Ad 9

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven, is de wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend gericht op het verplaatsen van het bouwvlak en op een andere bouwvorm van het hotel. Dit ten behoeve van een betere planologische inpassing in de omgeving. Voor de overige onderdelen is het plan afgestemd op het geldende bestemmingsplan en blijven deze eisen overeind staan.

Het plan is door de initiatiefnemer gekocht van de oorspronkelijke ontwikkelaar en daar wordt nu verdere invulling aan gegeven. Het betreft dus geen toevoeging op de huidige harde plancapaciteit.

Het plan is een verbetering m.b.t. de ruimtelijke ordening, want dat is de reden dat de gemeente meewerkt aan een aanpassing (wijziging) op het bestemmingsplan 'Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties'.

De 2 hoofdredenen voor het wijzigen van het hotel zijn:

- Gebouw compacter en hoger, zorgt voor een prominenter ligging aan de stadsentree.
- Gebouw compacter en hoger, zorgt voor een plein met een meer intiem karakter, waarbij het prettig is om er te verblijven. De gebouwen om het plein zijn zichtbaarder, zoals het hotel, de horeca/leisure plint met daarboven de 24 appartementen aan de overzijde van de Laan der Verenigde Naties en de bioscoop van Pathé.

"Door de prominente ligging aan de stadsentree dient de bebouwing voldoende hoogte te krijgen. Het gebouw moet goed zichtbaar zijn, zowel vanaf de Dr. W. Dreeslaan als vanaf de A12. Het gebouw moet onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige structuur van het gebied Stadspoort Zuid-Edese Manen. De bouwhoogte is daarom bepaald op maximaal 52 meter."

"Een tweede doelstelling is een goede vormgeving van het plein voor het Pathé complex. In de stedenbouwkundige plannen voor het gebied ten zuiden van het winkelcentrum Stadspoort is het altijd de bedoeling geweest dat er een besloten uitgaansplein voor Pathé zou komen."

Door de bouw van de horeca/leisure plint op het tegenovergelegen perceel van Valley Center West met daarboven 24 appartementen en door de bouw van het hotel en de parkeergarage op het perceel van Valley Center Oost worden extra 'wanden' gerealiseerd rondom het plein voor Pathé en daarmee krijgt het plein een intiemer karakter. Ook worden de benodigde functies toegevoegd die er voor kunnen zorgen dat er meer levendigheid en verblijfsruimte komt op het plein en een aanvulling op het bioscoopcentrum. Bij de stedenbouwkundige opzet is de positie van de hoofdmassa van het hotel zodanig gekozen dat er voldoende afstand is tot Pathé. Er mag geen sprake zijn van concurrerende massa's die elkaar visueel benadelen."

Ad 10

De parkeerbehoefte van het hotel met 122 kamers is berekend op basis van de meest actuele landelijke CROW-richtlijnen, zoals ook in de Nota Parkeernormering 2017 is vastgesteld. De parkeerbehoefte houdt ook rekening met bezoekers van de volgende functies: foodcourt, bar, skybar en restaurant. De bijlage 'Parkeerberekening hotel' (bijlage 1) laat de parkeerberekening zien voor het hotel en gerelateerde functies. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Ad 11

Het plangebied ligt op 3,24 kilometer van het Natura2000 gebied Binnenveld en op 1,6 kilometer van het Natura2000 gebied Veluwe. Externe effecten (verstoring) door bijvoorbeeld geluid, betreding en licht zijn daarom niet aan de orde. Wel kan het aspect stikstofdepositie van invloed zijn. Daarom zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase gemaakt om de eventuele stikstofdepositiebijdrage van het plan op Natura2000 gebied in beeld te brengen. De uitgangspunten en conclusies van deze berekeningen staan beschreven in het rapport 'AERIUS Berekening Realisatiefase EnergieHotel Ede' met projectcode 2019.022 van 12 november 2019, opgesteld door Hedgehog Company en in het rapport 'Stikstofdepositieberekeningen Energiehotel Ede' met projectcode C05055.000204 van 24 oktober 2019, opgesteld door Arcadis.

Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositiebijdrage in zowel de bouw- als de gebruiksfase ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar bedraagt, waarbij met name aandacht is besteed aan de wijze van bouwen en inzet van bouw materieel. Significant negatieve effecten op Natura2000 gebied zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de bouw en gebruik van het energiehotel.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan "Ede, Energiehotel".

3. *****, brief geregistreerd onder nummer *****, hierna reclamant 3

Inhoud zienswijze

1. Er wordt in het ontwerp bestemmingsplan niet voldoende aannemelijk gemaakt dat een dergelijk gebouw in zijn omgeving past.
2. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gerekend vanaf peil. Peil is bepaald op het aansluitend afgewerkt terrein. Voorkomen moet worden dat de hoogte van peil wordt bepaald op het hoogste punt van de Frans Halslaan voor de brug, het terrein ligt daar aanzienlijk hoger met ca. 3 meter hoogteverschil.
3. In de overweging bij de toelichting staat dat het Energiehotel uitgaat van 124 kamers en is daarmee in aantal kamers gelijk aan de ruimte die het vigerend bestemmingsplan biedt voor de eerdere locatie. Alleen hoe verhoudt zich dit met de volumetoename van bijna 20%, waardoor de vraag rijst welke extra functies hier worden gerealiseerd?
4. Reclamant 3 ontvangt graag een onderbouwing van de toename in volume en de afwegingen die ten grondslag liggen om in afwijking op het vigerend bestemmingsplan (waarbij de bouwhoogte maximaal 32 meter mocht zijn) nu meer ontwikkelruimte aan de ontwikkelaar mee te geven.
5. In de toelichting ontbreekt een beeldkwaliteitsplan, een landschappelijk inpassingsplan en een plan voor de ruimte om het gebouw voor zowel groene inpassing maar ook maaiveldniveau om het terrein.
6. Nergens blijkt uit de stukken hoe de plannen zich verhouden tot deze hoofdgroen- en wijkgroenstructuur.
7. Reclamant ontvangt graag de onderzoeksgegevens waarnaar verwezen wordt in de toelichting ten aanzien van het uitgevoerde onderzoek naar de rotonde Willy Brandtlaan/Laan der Verenigde Naties.
8. Nergens is op te maken op welke wijze de benodigde aantallen parkeerplaatsen zijn bepaald en welke functies het Energiehotel gaat krijgen.
9. Reclamant mist de uitwerking van verkeersbewegingen (auto, fiets, bevoorrading, kiss- en ride strook, voetgangers en buslijnen) en de onderbouwing van de parkeernormering.
10. Wat gaat het Energiehotel doen voor een juiste invulling van de Waterparagraaf?
11. In de toelichting ontbreekt een QuickScan ecologie. Deze dient uitgevoerd te worden zodat de afweging gemaakt kan worden in hoeverre de recente uitspraak van Raad van State t.a.v. PAS ook voor deze locatie geldt.
12. Ten opzichte van de indertijd ingediende toelichting bij het huidige vigerende bestemmingsplan blijkt er ondertussen de struikenrij langs de westrand van het plangebied te zijn gesneuveld (pagina 20). Deze struikenrij werd gebruikt als rust- en verblijfplaats van huismussen. Graag verneemt reclamant 3 waarom deze struikenrij niet behoeft te worden teruggebracht als verplichting en wordt het aanbrengen van vogelvides voor de huismus slechts als een aanbeveling in het bestemmingsplan vermeld?
13. Er wordt gewerkt met verouderde rapporten (2006). Tevens is de aanname dat de bodemkwaliteit tussen 2006 en heden gelijk is gebleven naar de mening van reclamant 3 niet correct. In de achterliggende periode is het terrein niet over de hele duur in gebruik geweest als groenstrook maar juist ook ingericht als parkeerplaats met een half-verharding.
14. Reclamant 3 verzoekt om de aangepaste rapportage Externe Veiligheid uit te voeren, zodat het groepsrisico nader kan worden bepaald.
15. Naar de mening van reclamant 3 ontbreekt de onderbouwing van de behoefte in de toelichting.
16. Reclamant ontvangt graag het onderzoek naar specifieke doelgroepen en kansrijke nieuwe segmenten waar in de onderbouwing naar wordt verwezen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Het vigerende bestemmingsplan heeft een vergelijkbaar hotelprogramma. Het heeft een gelijk aantal kamers waarbij het hoofdvolume meer dwars op de kavel staat.

In deze nieuwe opzet is het volume weliswaar hoger, echter ook meer compact. Zo wordt er een betere inpassing in de omgeving mogelijk en wordt de entree tot Ede gemarkeerd. Er is met dit aangepaste plan een betere verbinding voor voetgangers naar de buurt en een meer toegankelijk voorplein ontstaan. Ook is het plein minder afgeschermd, beter toegankelijk en meer centraal gelegen.

Ad 2

In het bestemmingsplan is de volgende definitie voor 'peil' opgenomen:

peil:

het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein

passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor

de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Omdat er bij het Energiehotel discussie kan ontstaan over de peilhoogte, wordt tevens een definitie van de voet van het bouwwerk opgenomen bij de 'Wijze van meten':

voet van het bouwwerk:

Laagste punt van het bouwwerk, ter plaatse van de hoofdingang vanaf de openbare weg.

De hoofdingang en daarmee de voet van het gebouw ligt aan het voorplein. Dit betekent dat het peil ook daar bepaald wordt.

Ad 3

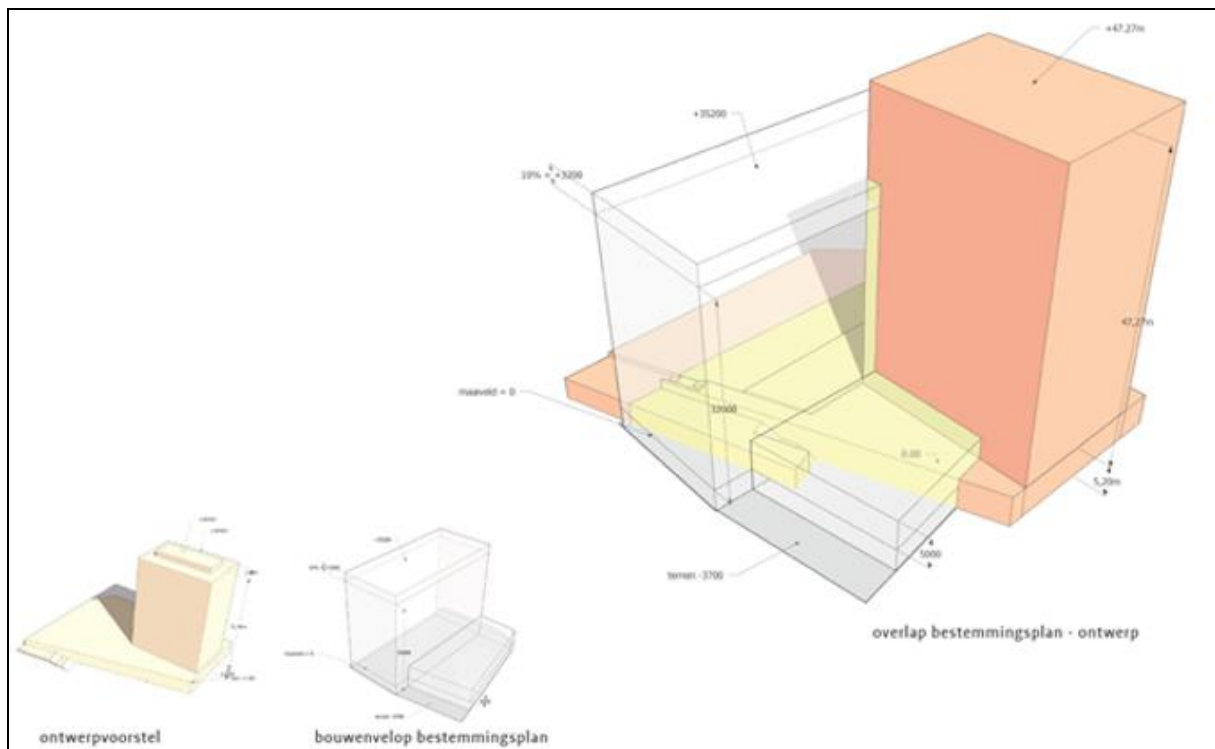
Het bouwvolume in het bestemmingsplan wordt vergroot. Hierbinnen moet de functie hotel, inclusief parkeren worden opgelost.

Het volume van specifiek de hotelfunctie in het geldende bestemmingsplan is 51.730 m³.

Het volume van specifiek de hotelfunctie in het ontwerp voor het Energiehotel is 46.560 m³.

Verskil: 5.170 m³

De specifieke hotelfunctie kent dus een afname van circa 10% van het volume en geen toename van 20%.



Vergelijking bouwvolume (Bron: DP6)

Het verschil in bouwvolume tussen de bestemmingsplannen zit in de parkeeroplossing. In het geldende bestemmingsplan wordt het parkeren opgelost op maaiveld niveau (dus zichtbaar). In het nieuwe bestemmingsplan wordt het parkeren in een garage in het gebouw opgelost (minder zichtbaar). Hierdoor neemt het aantal m³ toe, omdat deze parkeeroplossing binnen het bouwvlak wordt opgenomen.

Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2014 nemen echter de m² voor functies 'hotel' en 'restaurant' in het ontwerp van het voorliggend bestemmingsplan niet toe. Het aantal hotelkamers en de daarbij horende algemene ruimtes blijven namelijk nagenoeg gelijk.

Ruimtelijk gezien is het onmogelijk om een groter hotel te maken, waarbij parkeren op eigen terrein op maaiveld wordt opgelost, gezien het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Op het voorplein is geen bouwvlak aangegeven, dus de parkeergarage die ten alle tijden nodig is, moet binnen het bouwoppervlak van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer heeft reeds in 2019 een omgevingsvergunning voor de bouw van de parkeergarage aangevraagd en vergund gekregen, aangezien de parkeergarage binnen het geldende bestemmingsplan past.

Ad 4

Zie Ad 3. Er wordt niet meer ontwikkelruimte gegeven aan de ontwikkelaar. Er wordt een andere bouwplot en bouwvorm toegestaan.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven, is de wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend gericht op het verplaatsen van het bouwplot en een andere bouwvorm van het hotel. Dit ten behoeve van een betere planologische inpassing in de omgeving. Voor de overige onderdelen hebben we het plan getoetst op basis van het vigerende bestemmingsplan en blijven deze eisen overeind staan.

Het plan is door de initiatiefnemer gekocht van de oorspronkelijke ontwikkelaar en daar wordt nu verdere invulling aan gegeven. Het betreft dus geen toevoeging op de huidige harde plancapaciteit.

Het plan is een verbetering m.b.t. de ruimtelijke ordening, want dat is de reden dat de gemeente meewerkt aan een aanpassing (wijziging) op het vigerend bestemmingsplan.

De 2 hoofdredenen hierbij zijn:

- Gebouw compacter en hoger, zorgt voor een prominentere ligging aan de stadsentree.
- Gebouw compacter en hoger, zorgt voor een plein met een meer intiem karakter, waarbij het prettig is om er te verblijven/door heen te wandelen. De gebouwen om het plein krijgen meer zichtbaarheid, zoals het hotel, de horeca/leisure plint met daarboven de 24 appartementen en de bioscoop van Pathé.

Dit blijkt wel degelijk uit de toelichting, zie onderstaande teksten vanuit de toelichting.

“Door de prominente ligging aan de stadsentree dient de bebouwing voldoende hoogte te krijgen. Het gebouw moet goed zichtbaar zijn, zowel vanaf de Dr. W. Dreeslaan als vanaf de A12. Het gebouw moet onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige structuur van het gebied Stadspoort Zuid-Edese Manen. De bouwhoogte is daarom bepaald op maximaal 52 meter.”

“Een tweede doelstelling is een goede vormgeving van het plein voor het Pathé complex. In de stedenbouwkundige plannen voor het gebied ten zuiden van het winkelcentrum Stadspoort is het altijd de bedoeling geweest dat er een besloten uitgaansplein voor Pathé zou komen.

Door de bouw van de horeca/leisure plint op het tegenovergelegen perceel van Valley Center West met daarboven 24 appartementen en door de bouw van het hotel en de parkeergarage op het perceel van Valley Center Oost worden extra ‘wanden’ gerealiseerd rondom het plein voor Pathé en daarmee krijgt het plein een intiemer karakter. Ook worden de benodigde functies toegevoegd die er voor kunnen zorgen dat er meer levendigheid en verblijfsruimte komt op het plein en een aanvulling op het bioscoopcentrum. Bij de stedenbouwkundige opzet is de positie van de hoofdmassa van het hotel zodanig gekozen dat er voldoende afstand is tot Pathé. Er mag geen sprake zijn van concurrerende massa's die elkaar visueel benadelen.”

Ad 5

In dit proces is gekozen om geen beeldkwaliteitsplan op te stellen, omdat er al een eerste ontwerp op tafel lag, welke door onze afdeling Stedenbouw en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) beoordeeld en getoetst kon worden. Hierbij zijn de positieve en negatieve beoordelingen ten opzichte van de oorspronkelijke planopzet meegenomen.

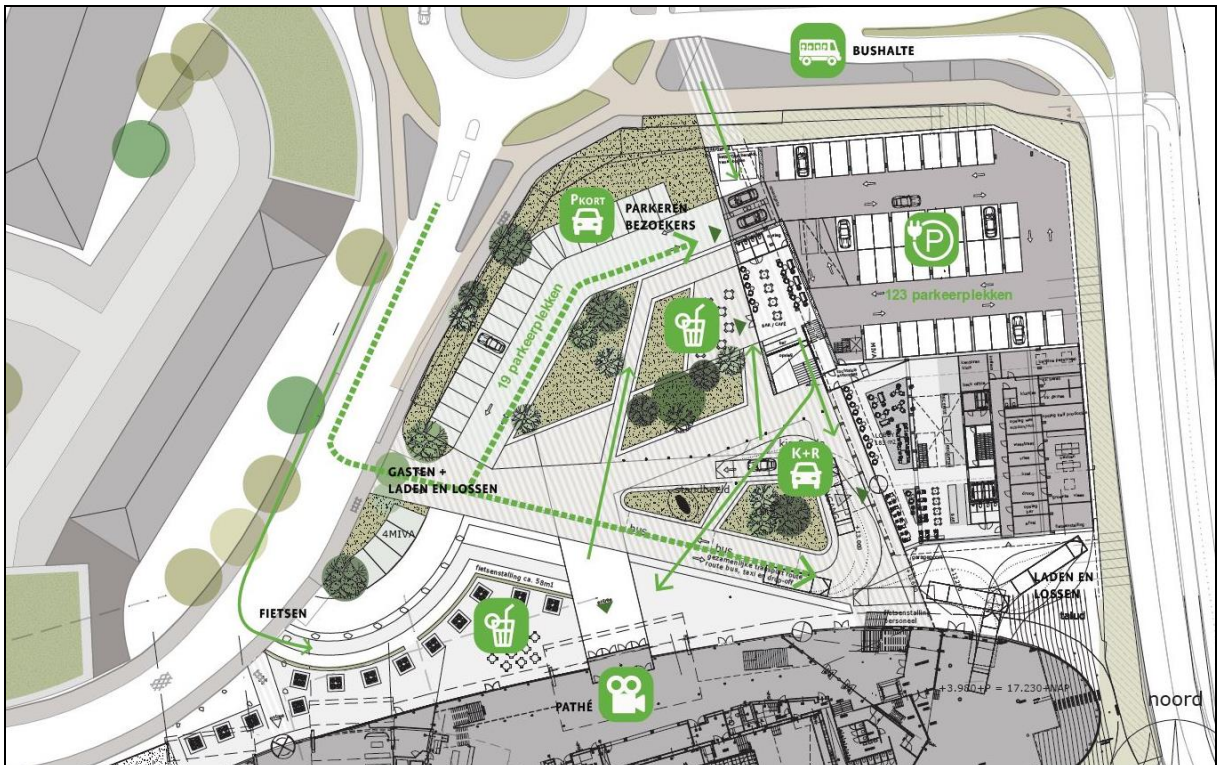
Het inrichtingsplan is wel opgesteld door de ontwikkelaar en is hierbij weergegeven.



Voorplein in volgelvlucht



Voetgangersverbinding



Pleinrichting voor het bestemmingsplan 'Ede, Energiehotel'

Ter vergelijking met het oorspronkelijke plan is het eerder vastgestelde definitief ontwerp van het plein van de gemeente als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd, zie bijlage 3.

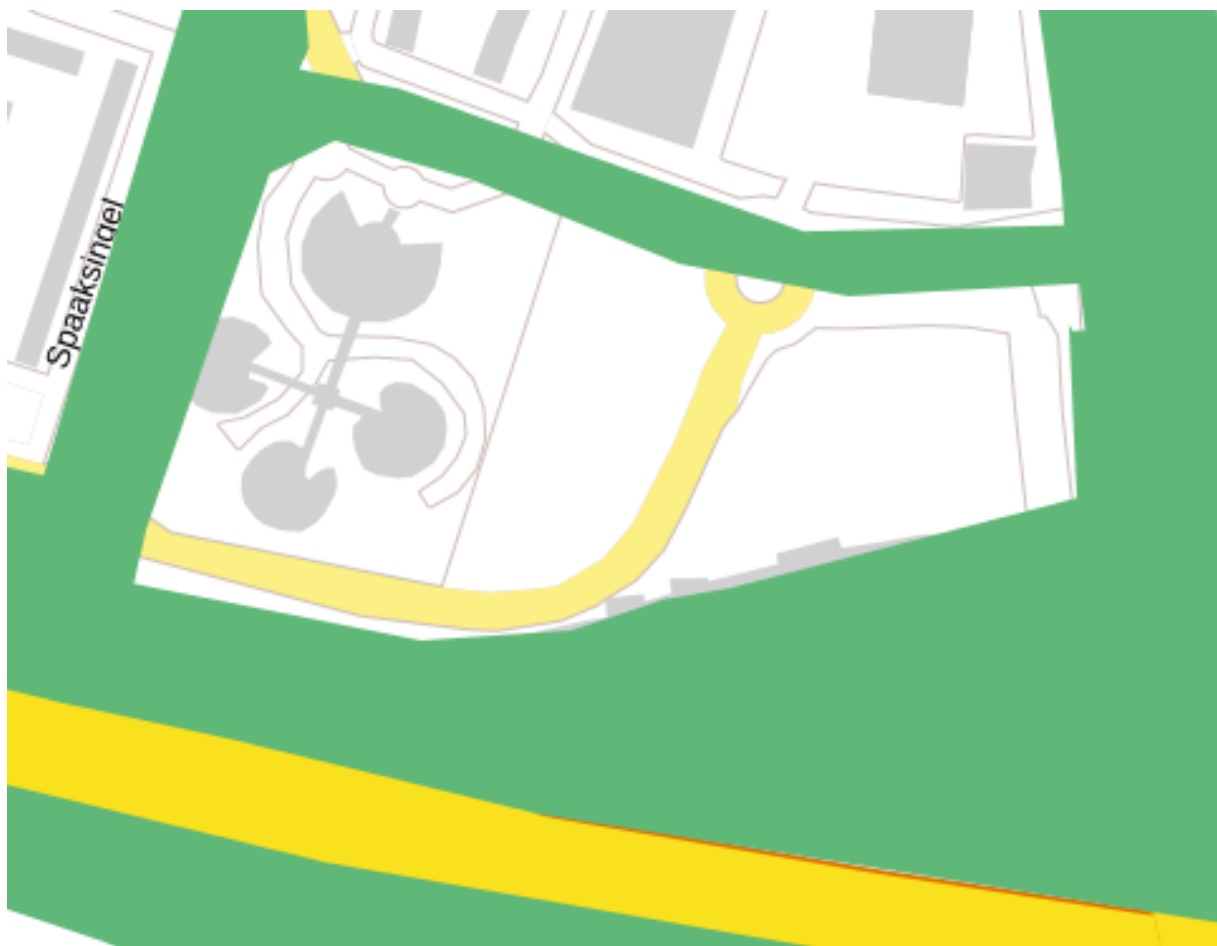
De ontwerpen kennen een gelijke opzet, waarbij het een ontmoetings-/verblijfsplein is, waarbij groen een representatieve plek krijgt, maar waar ook de verkeersstromen op een logische wijze zijn ingepast.

Het grote verbeterpunt is een doorsteek voor voetgangers over het dek langs het hotel, waardoor ze direct op het terras en de entree van het hotel kunnen komen, zonder autobewegingen te kruisen. En als ze door lopen, komen ze bij de conferentie-ingang van Pathé. In het oorspronkelijke ontwerp moesten de voetgangers via dezelfde entree als de auto's en bussen het plein op.

De randen rond het plan worden maximaal van groen voorzien, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande riooltrace's. De parkeergarage krijgt een groene gevel. Ook bij de inrichting van het plein staat een maximale groene inpassing voorop.

Ad 6

Het perceel maakt zelf geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en/of de wijkgroenstructuur. Zie onderstaande afbeelding. Het plan sluit aan de noord- en oostzijde van het perceel wel aan op de hoofdgroenstructuur. Deze groene randen blijven gehandhaafd en worden waar mogelijk versterkt. Bovendien wordt er een groene rand toegevoegd aan de noord-westzijde van het perceel.



Hoofdgroenstructuur (<https://geo.ede.nl/?@KaartViewer-Ede>)

Ad 7

De bijlage 'Berekeningen rotonde Valley Center' laat de berekeningen en uitkomsten zien van de capaciteit van de rotonde ter hoogte van de W. Brandtlaan en Laan der Verenigde Naties, zoals aangeleverd door adviesbureau Iv-Infra b.v. Zie bijlage 4.

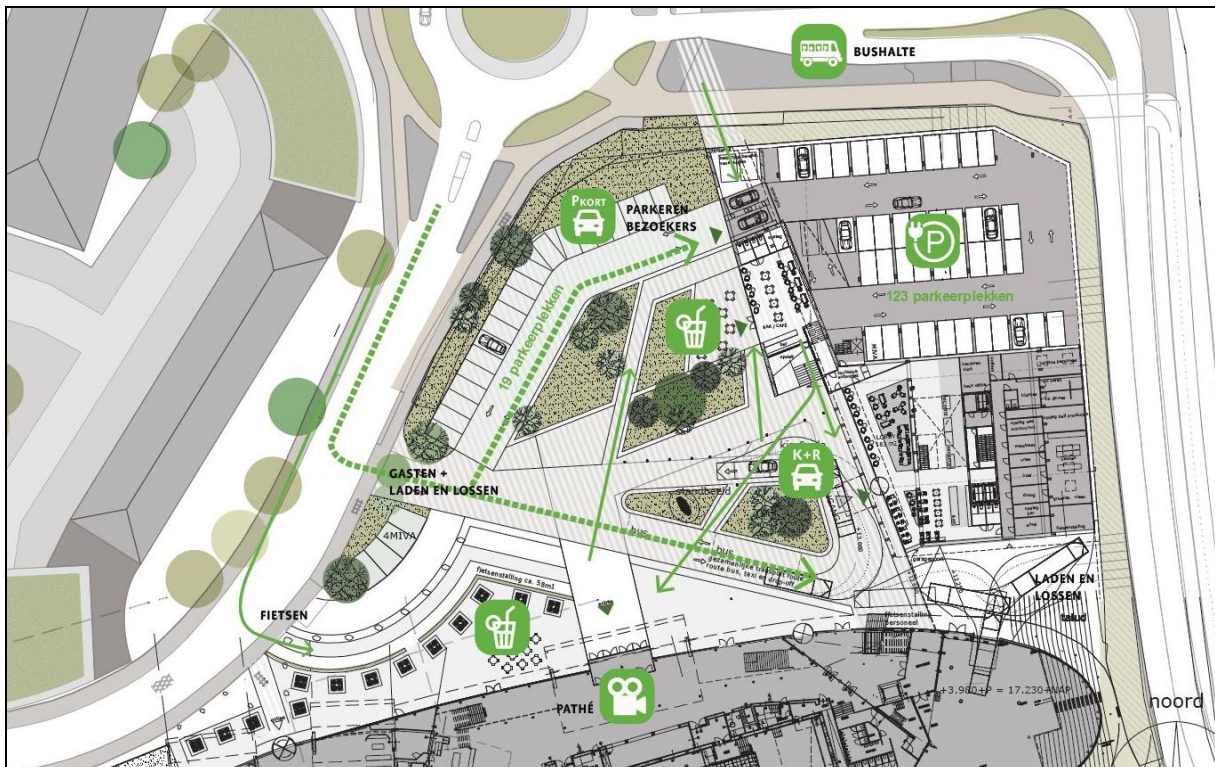
Ad 8

De parkeerbehoefte van het hotel met 124 kamers is berekend op basis van de meest actuele landelijke CROW-richtlijnen, zoals ook in de Nota Parkeernormering 2017 is vastgesteld. De

parkeerbehoefte houdt ook rekening met bezoekers van de volgende functies: foodcourt, bar, skybar en restaurant. De bijlage 'Parkeerberekening hotel' (bijlage 1) laat de parkeerberekening zien voor het hotel en gerelateerde functies. Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Ad 9

De uitwerking van de verkeersbewegingen zijn niet in beeld gebracht, anders dan het ontwerp van de ruimtelijke inrichting van het hotelterrein en de aansluiting op de Laan der Verenigde Naties. Deze inrichtingstekeningen zijn getoetst op draaicirkels voor verschillende typen voertuigen en verkeersveiligheid.



Pleininrichting voor het bestemmingsplan 'Ede, Energiehotel'

De parkeernormering is vastgesteld in de Nota Parkeernormering uit 2017, welke is gebaseerd op de CROW richtlijnen. Deze bestanden zijn op het internet vrij beschikbaar.

Ad 10

Voor het plan is in de waterparagraaf opgenomen dat voor het regenwater 40 mm berging moet worden aangelegd. Dit leidt uiteindelijk, als ook de inrichting van het voorterrein duidelijk is, tot een specifieke omvang van de regenwatervoorziening. De definitieve toetsing hierop vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Omdat nu nog niet exact bekend is wat de inrichting zal zijn van het voorterrein, is ook nog onduidelijk hoe de berging van hemelwater precies ingepast kan worden. Hoogstwaarschijnlijk wordt dit een ondergrondse voorziening. Ondergrondse voorzieningen voor hemelwater hebben geen eigen bestemming in een bestemmingsplan, waardoor geen specifieke ruimteclaim wordt vastgelegd. Op basis van eerdere schetsen van het voorterrein is wel berekend dat het mogelijk is daar een ondergronds permeabel riool (een riool met gaten) aan te leggen met voldoende berging en de mogelijkheid om het hemelwater vervolgens te infiltreren. Bij de verdere uitwerking van het voorterrein zal ook het wateraspect steeds getoetst worden.

Ad 11

De houdbaarheidsdatum van een ecologische onderzoek is in principe 5 jaar als er geen zwaar beschermde soorten zijn waargenomen. Daarnaast mag er langer gebruik worden gemaakt van deze ecologische rapportage als er geen wezenlijke veranderingen hebben plaatsgevonden binnen het plangebied waardoor het aannemelijk is dat de ecologische situatie niet veranderd is. Dat is in dit plangebied het geval.

Ad 12

De struikenrij vormde geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de huismus, in de directe omgeving zijn voldoende alternatieven aanwezig om zich in de naastgelegen woonwijk te handhaven. Daarnaast zal er in het nieuwe plan nieuw groen worden terug geplant wat een onderdeel van het leefgebied van de huismus kan worden.

Ad 13

Het betreft hier een bestemmingsplanherziening. Hiervoor is een bodemonderzoek niet vereist. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) is het evenwel goed mogelijk dat alsnog een bodemonderzoek verlangd kan worden. Dit wordt beoordeeld door Omgevingsdienst de Vallei.

Ad 14

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- Bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Wettelijk kader

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

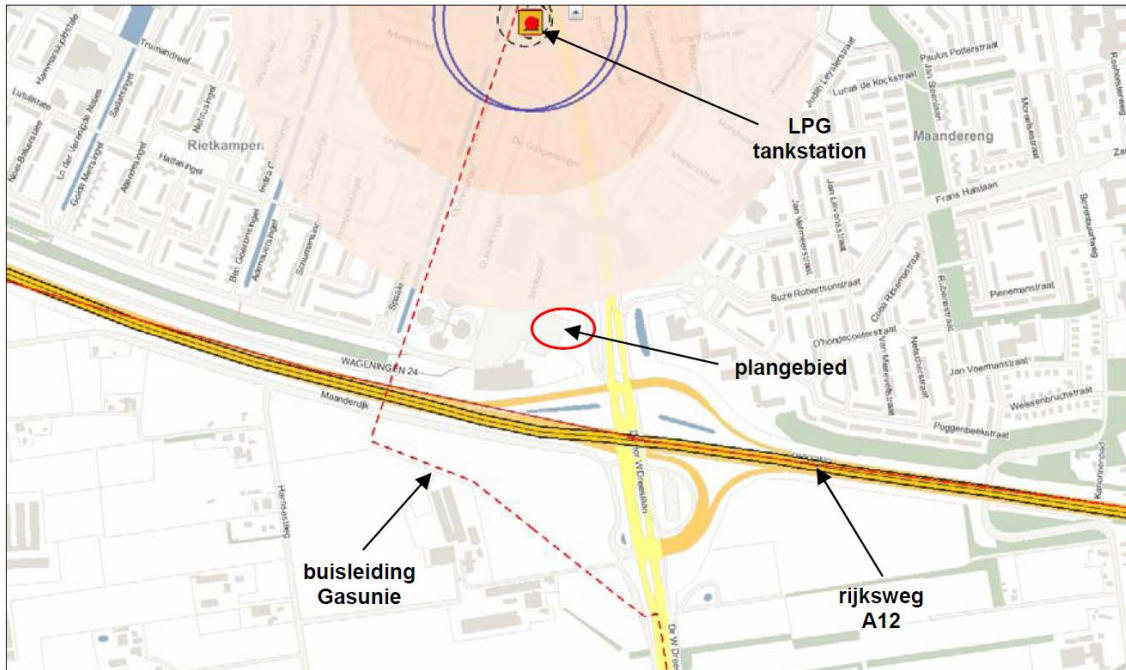
Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een drietal risicobronnen, te weten de rijksweg A12, een hoge druk aardgas-transportleiding van de Gasunie en het LPG-tankstation gelegen aan de Dr. W. Dreeslaan 25. Anders dan de incidentele bevoorrading van het tankstation via de Dr. W. Dreeslaan vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over de lokale wegen nabij het plangebied. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de ligging van het plangebied en de risicobronnen in de directe omgeving.



Bron: www.risicokaart.nl

Rijksweg A12

Over de rijksweg A12 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het hotel komt binnen het invloedsgebied van de weg te liggen. Aangezien de realisatie van het hotel een toename van het aantal personen dat verblijft binnen het invloedsgebied met zich meebrengt is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport 'Onderzoek externe veiligheid rijksweg A12 ten behoeve van bestemmingsplan hotel, Ede' met kenmerk E13.003 van 16 oktober 2013.

Uit het onderzoek volgt dat langs de A12 geen plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar-contour aanwezig is. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de ambitiewaarden uit het gemeentelijke beleid. Ook ligt het plangebied ruimschoots buiten het plasbrandaandachtsgebied (30 meter, gemeten vanaf de rechterkant van de rechterrijstrook) van de A12. Het hoogste groepsrisico per kilometer vanwege de A12 is berekend ter hoogte van het plangebied. Het groepsrisico ligt ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Wel neemt het groepsrisico beperkt toe. Voor het scenario met maximale gebruiksruimte voor transport van gevaarlijke stoffen over de A12 bedraagt het groepsrisico iets meer dan 10% van de oriëntatiewaarde. Wordt gekeken naar de prognose voor de werkelijk vervoerde hoeveelheden gevaarlijke stoffen, dan volgt hieruit dat het groepsrisico zelfs ruim onder de 10% van de oriëntatiewaarde ligt.

Hoge druk aardgasleiding

De afstand tussen het plangebied en de gasleiding bedraagt meer dan 150 meter. De effectafstand van de buisleiding bedraagt volgens de risicokaart 80 meter. Het plangebied ligt dus buiten de effectafstand. Een kwantitatieve risicoanalyse is dan ook niet aan de orde. De hoge druk aardgasleiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel.

LPG-tankstation

De afstand tussen het plangebied en het tankstation aan de Dr. W. Dreeslaan bedraagt meer dan 400 meter. Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt volgens de Regeling externe veiligheid

inrichtingen 150 meter. Het plangebied ligt dus buiten het invloedsgebied. Een kwantitatieve risicoanalyse is dan ook niet aan de orde. Het tankstation vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel.

Verantwoording groepsrisico

Door de realisatie van het hotel neemt de dichtheid van het aantal personen dat binnen het invloedsgebied van de A12 verblijft toe. Uit het onderzoek (rapport 'Onderzoek externe veiligheid rijksweg A12 ten behoeve van bestemmingsplan hotel, Ede' met kenmerk E13.003 van 16 oktober 2013) blijkt dat ook het berekende groepsrisico toeneemt. Volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes dient het groepsrisico verantwoord te worden indien sprake is van een toename van het groepsrisico door een ruimtelijke ontwikkeling. Deze verantwoording dient de volgende onderdelen te bevatten:

- a) Het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie / bijdrage van het plan op het GR;
- b) een aanduiding van het invloedsgebied;
- c) de aanwezige dichtheid van personen voor de huidige en toekomstige situatie;
- d) een aanduiding van de vervoersstromen, in termen van de aard en de omvang van gevaarlijke stoffen die specifiek bijdragen aan de overschrijding van de oriëntatiewaarde, alsmede een aanduiding in hoofdlijnen van de bijdrage van de verschillende transportstromen aan het groepsrisico;
- e) een aanduiding van de redelijkerwijs voorzienbare vervoersstromen in de toekomst (periode van tien jaar) met in begrip van een aanduiding van de invloed daarvan op het groepsrisico;
- f) de bijdrage in hoofdlijnen van de aanwezige en van de redelijkerwijs voorzienbare toekomstige (periode van tien jaar) (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- g) de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico, zowel nu als in de toekomst (periode van tien jaar), met betrekking tot het vervoer en de ruimtelijke ontwikkelingen en de voor- en nadelen hiervan;
- h) de mogelijkheden van de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp als bedoeld in artikel 1 van de Wet veiligheidsregio's;
- i) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de route of het tracé om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Hieronder wordt ingegaan op de verschillende onderdelen:

Ad a.

Het groepsrisico (GR) wordt bepaald door twee factoren, het transport van gevaarlijke stoffen en het aantal personen dat zich binnen het effectgebied van een mogelijk ongeval bevindt. Voor het GR is vooral het transport van brandbare gassen (categorie GF3) van belang. Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie 0,139 maal de oriëntatiewaarde bij een maximaal slachtofferaantal van 530 personen. Voor de toekomstige situatie bedraagt het GR 0,142 maal de oriëntatiewaarde bij een maximaal slachtofferaantal van 560 personen. Aangezien uitgegaan is van de maximale gebruiksruijnte zoals opgenomen in het Basisnet weg, wordt de berekende toename volledig veroorzaakt door de ontwikkeling van het hotel. Overigens ligt het GR aanzienlijk lager indien uitgegaan wordt van de geprognosticeerde werkelijke vervoerscijfers: 0,046 maal de oriëntatiewaarde bij een maximaal slachtofferaantal van 404 personen in de huidige situatie en 0,047 maal de oriëntatiewaarde bij een maximaal slachtofferaantal van 404 personen.

Ad b.

Voor het GR is vooral het transport van brandbare gassen (categorie GF3) van belang. Het bijbehorende invloedsgebied bedraagt circa 300 meter. Het plangebied valt hier volledig binnen.

Ad c.

De hoogte van het GR wordt met name veroorzaakt door de aanwezige personen in de bioscoop (Cinemec) en in mindere mate door het hotel. In het rapport staan de gehanteerde aantallen personen binnen het invloedsgebied beschreven.

Ad d en e.

Voor de berekeningen is als uitgangspunt gebruik gemaakt van de maximale gebruiksruijnte zoals opgenomen in het Basisnet weg. Voor de A12 ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximale gebruiksruijnte 4.000 transporten brandbare gassen (GF3).

Ad f.

In de toekomst zal ook het westelijk deel van Valley Center worden ontwikkeld. Binnen dit deelgebied zijn woningen en commerciële functies voorzien. Deze ontwikkeling zal naar verwachting een verdere toename van het GR veroorzaken. Het GR zal echter naar verwachting ver onder de oriëntatiewaarde blijven. Hier zal te zijner tijd onderzoek naar gedaan worden.

Ad g.

Na de ontwikkeling van het hotel en de invulling van het westelijk deel van Valley Center is het gebied ten noorden van de A12 volledig ontwikkeld en zal het GR stabiel blijven (en naar verwachting ruimschoots onder de oriëntatiewaarde liggen). Er is dan namelijk geen toename meer van personen en het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt tot de maximale gebruiksruijnte zoals vastgelegd in het Basisnet Weg.

Ad h.

Een dreigende BLEVE (ontploffing van een tankauto met brandbare gassen) op de A12 is slecht bestrijdbaar, onder andere omdat er langs de snelweg geen bluswater beschikbaar is. Voor dit plan is het noodzakelijk om bluswatervoorziening(en) op het terrein aan te leggen nabij de brandweeringang(en).

Ad i.

Vanwege de bestemming ligt het wel in de verwachting dat de aanwezige mensen voldoende zelfredzaam zijn om zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Er zijn voldoende vluchtwegen van de risicobron af (Willy Brandtlaan, winkelcentrum De Stadspoort). Geadviseerd wordt om met het gebouwwontwerp te faciliteren dat mensen veilig kunnen vluchten, door de (nood)uitgangen niet aan de risicobronzijde (snelweg) te situeren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid vanwege de A12 een aandachtspunt vormt bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor het hotel. Het groepsrisico wordt vanwege de toename en de hoogte (meer dan 10% van de oriëntatiewaarde rekening houdend met de maximale gebruiksruijnte) verantwoord. De VGGM is om advies gevraagd met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het gemeentebestuur is zich bewust van de toename van het groepsrisico door de ontwikkeling van het hotel en het restryico dat aanwezig is na realisatie van bluswatervoorzieningen op het hotelterrein en stemt hiermee in.

Ad 15

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven, is de wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend gericht op het verplaatsen van het bouwvlak en op een andere bouwvorm van het hotel. Dit ten behoeve van een betere planologische inpassing in de omgeving. Voor de overige onderdelen is het plan afgestemd op het geldende bestemmingsplan en blijven deze eisen overeind staan.

Ad 16

Voor de ruimtelijke/planologische onderbouwing is het niet relevant op welke doelgroepen de initiatiefnemer zich richt met het hotel. Het oorspronkelijke plan waarvoor het bestemmingsplan 'Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties' is vastgesteld, richtte zich ook op de zakelijk markt.

De huidige initiatiefnemer zal zich ook gaan richten op nieuwe doelgroepen, waarbij specifiek genoemd wordt groepen/delegaties (ondermeer uit Azië) die een meerdaags bezoek brengen aan het Kröller-Müllermuseum en Nationaal Park De Hoge Veluwe. Het museum heeft dit schriftelijk bevestigd. Het Energiehotel past kwantitatief binnen de berekende marktruimte. Daarnaast is het een onderscheidend (duurzaam) initiatief dat zich nadrukkelijk onderscheidt en mede daarmee ook nieuwe doelgroepen gaat bedienen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan "Ede, Energiehotel".