



NOTA ZIENSWIJZEN
Ede, Loevestein

Ontwerp bestemmingsplan

April 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerp-besluit Hogere Waarden "Ede, Loevestein" hebben van donderdag 16 februari tot en met woensdag 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze op het bestemmingsplan ontvangen. De zienswijze wordt in voorliggende nota samengevat en van beantwoording voorzien.

Op donderdag 20 april 2023 heeft een zienswijzenoverleg plaatsgevonden waarin reclamanten hun zienswijze tegenover wethouder, raadsleden en ambtenaren mondeling konden toelichten.

Zienswijze Werkgroep Proosdijpark, p/a Weerdestein 6, 6714 CS Ede, brief geregistreerd onder nummer 20230321392813, **hierna reclamant**

Inhoud zienswijze

1. Hoogbouw op deze locatie vindt reclamant onacceptabel, mede omdat er in het verleden afspraken zijn gemaakt dat de bouw geen gevolgen zou hebben voor het park en dat er geen aantasting van het park zou zijn. Reclamant vindt dat het gebouw maximaal 4 of 5 lagen hoog mag zijn, met inachtneming van een dermate afstand tot het park dat de natuur niet aangetast.
2. De aanwezige vleermuispopulatie zal in gevaar komen omdat de nieuwbouw van 10 lagen te dicht op de parkrand komt.
3. Bomenkap lijkt onvermijdelijk, waardoor de natuurlijke scheiding van het park doorbroken wordt.

Gemeentelijke reactie

1. Op basis van de ruimtelijke context leent de locatie zich stedenbouwkundig gezien voor een hoogteaccent. De nieuwbouw ligt op een markante plek langs de Kastelenlaan en grenzend aan het Proosdijpark. Deze vallen binnen de hoofdstructuren van Ede-Stad. Zo maakt de Kastelenlaan onderdeel uit van het primair hoofdwegenstelsel en behoort het Proosdijpark tot de hoofdgroenstructuur.

Hoogbouw komt in de directe omgeving vaker voor: de drie 'sterflats' van 12 bouwlagen en 'flat Veldzicht' van 14 bouwlagen. Net als de drie sterflats zal de nieuwbouw aan de noordzijde van het Proosdijpark staan en zoekt het met de 10 bouwlagen aansluiting bij de andere hoogteaccenten in de omgeving. Het parkeren vindt plaats in een ondergrondse parkeerkelder, waardoor het gebied ten oosten van het appartementengebouw kan worden ingericht als gemeenschappelijke en openbaar toegankelijke tuin. Dit gebied is als 'groen' bestemd, waardoor de groene overgang naar het Proosdijpark ook in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Bij de start van het project heeft de gemeenteraad in 2020 een startnotitie vastgesteld. Daarin staat dat op de voormalige plek van de kantine een hoogteaccent kan worden gerealiseerd om het patroon met de omliggende (ster)flats door te zetten. In de startnotitie werd uitgegaan van circa 8 bouwlagen met de kanttekening dat die hoogte lager is dan de omliggende bestaande hoogbouw van 12 en 14 bouwlagen.

In de buurtbijeenkomst in 2021 (tijdens de coronapandemie) heeft de initiatiefnemer van dit project aan de buurt gevraagd om een uitspraak te doen over de bouwhoogte van de nieuwbouwappartementen. De keuze lag tussen een hoger en ranker gebouw of een lagere variant. De keuze vanuit de omgeving resulteerde in de lagere variant van 30 meter hoog en een grotere footprint. Dit is in lijn met de uitgangspunten zoals benoemd in de startnotitie. Het principe met een ondergrondse parkeergarage en groene buitenruimte werd omarmt.

Ook in de omgevingsvisie Ede 2040 wordt het onderwerp 'hoogbouw' aangestipt. Zo wordt er op pagina 61 gesproken over 'een compacte groei en een Ede-stad met hoogbouw'. Verder op pagina 64 wordt, hoewel op hoofdlijnen, wat nader op ingegaan: *"In Ede-stad bouwen we aan een stedelijke omgeving met hogere dichtheden en meer hoogbouw. Met hoogbouw bedoelen we in Ede gebouwen die duidelijk boven de grote boomtoppen uitsteken: acht bouwlagen en hoger. Geschikte gebieden hiervoor zijn de OV-knopen en voorzieningencentra. Hoogbouw biedt hier kansen om verdichting én vergroening te combineren. Daarnaast kunnen woontorens bijzondere plekken in de hoofdstructuur van de stad accentueren."*

De conclusie is dat hoogbouw op deze locatie goed past in de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Het argument van appellant dat de toekomstige bouwmassa op deze locatie een (te) grote impact heeft op het park, onderschrijft de gemeente niet en wordt ook niet met stedenbouwkundige argumenten onderbouwd. Uiteraard wordt de nieuwbouw zichtbaar vanuit het park, maar dit is op zichzelf nog geen argument dat er sprake is van een (onredelijke) aantasting van het beeld.

Overigens is de gemeente niet bekend met de genoemde afspraken over hoogbouw. In het zienswijzeoverleg is ook vanuit reclamant aangegeven dat er in ieder geval geen schriftelijke afspraken zijn gemaakt.

2. Het effect van de nieuwbouw op vleermuizen is onderzocht in het ecologische onderzoek (Els en Linde, 2022). Daaruit blijkt dat in de groensingel langs de Batenstein een belangrijke vliegroute is voor de gewone dwergvleermuis. Het park en de vijver zijn een essentieel jachtgebied voor de gewone dwergvleermuis. De bomen die gekapt worden tasten de functionaliteit van het gebied voor vleermuizen echter niet aan, omdat de structuur niet wordt onderbroken. De locatie van de nieuwbouw en de hoogte ervan hebben geen invloed op de vleermuizen, die dus voornamelijk langs de Batenstein vliegen en niet aan de Proosdijparkzijde. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ge- en verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Er is overigens geen deskundig tegenonderzoek bekend bij de gemeente.
3. Vanuit het verleden heeft deze locatie een sterke samenhang met het Proosdijpark. Destijds zijn het Victoria Vesta gebouw en het park (met de Victoria Vesta vijver) in samenhang ontworpen. In de loop der jaren is deze samenhang verdwenen. Net als de bestaande sterflats aan de Valkestein gaat de nieuwbouw een relatie aan met het park. Het nieuwe gebouw zal ook zichtbaar zijn vanuit het park. Ten oosten van de nieuwbouw wordt het voormalige parkeerterrein omgevormd naar groen zodat de relatie met het park verbeterd wordt.

De nieuwbouw vindt op particuliere grond plaats en heeft geen effect op bomen in het openbaar gebied (zijnde het Proosdijpark). In de openbare groenstrook grenzend aan het park worden geen bomen gekapt. Hier worden maatregelen getroffen om de bestaande bomen in te passen. Op het terrein van de ontwikkelaar (het totale plangebied) worden wel bomen gekapt. Dit betreffen in totaal 33 bomen, waarvan 10 vergunningplichtige bomen. Herplant is voor deze laatste categorie vereist; er zullen dan ook 13 bomen worden herplant in het plangebied. De bomen die compensatieplichtig zijn op basis van de Wet natuurbescherming, worden aangeplant aan de west-, en noordkant van het plangebied.

Door middel van een bomenonderzoek is bekeken op welke manier zoveel mogelijk bomen behouden kunnen blijven in relatie tot het nieuwe inrichtingsplan. Daarbij is ook aandacht geweest voor de groenzone ten zuiden van de nieuwbouw. Twee bomen die direct zichtbaar zijn vanuit het park (nr. 100 en nr. 104 uit de bomenrapportage) moeten vanwege het plan worden gekapt. Het betreft een waardevolle eik op eigen grond (nr. 100 in de Bomeneffectanalyse) en een Trompetboom op eigen grond (nr. 104 uit de Bomeneffectanalyse). De Bomeneffectanalyse was abusievelijk niet aan het ontwerp-bestemmingsplan toegevoegd. Dit gebeurt alsnog bij gewijzigde vaststelling.

Overig

In het zienswijzeoverleg is nog een aantal overige zaken door reclamant aangedragen. Deze hebben niet altijd een relatie met het voorliggende bestemmingsplan. Desondanks hechten we er waarde aan om hierop ook inhoudelijk te reageren.

Reclamant heeft in het zienswijzeoverleg aangegeven dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt over het aantal (formele) toegangen tot het park. Uit de inrichtingstekeningen uit het ontwerp-beeldkwaliteitsplan blijkt dat er twee nieuwe paden vanuit het plangebied naar het park worden aangelegd. Samen met de initiatiefnemer is besloten deze paden niet meer aan te leggen: deze zijn uit de ondergronden van het beeldkwaliteitsplan en de kaart met de ecologische maatregelen gehaald.

Daarnaast heeft reclamant aangegeven dat een heldere afscheiding tussen het plangebied en het park mist. Samen met initiatiefnemer is besloten om de takkenril - opgenomen in de set aan

ecologische maatregelen - over de volledige lengte van de erfafscheiding ten zuiden van de nieuwbouw aan te leggen.

Reclament stelt voor om de westelijke toegang van en naar het plangebied te verbreden, zodat fietsers en voetgangers hier (nog) beter gebruik van kunnen maken. Daarmee zou het minder aantrekkelijk zijn om via zogenaamde olifantenpaadje het park te betreden. De gemeente is van mening dat de paden in de huidige uitvoering voldoen, en acht dat verbreding niets toevoegt. Zeker in combinatie met het aanleggen van een takkenril is het waarschijnlijk dat omwonenden gebruik maken van de bestaande toegangsroutes.

Ten aanzien van de bomenkap - en met name het voorkomen van beschadigingen aan bomen die behouden kunnen blijven - is gedurende de bouwperiode regelmatig een ETT (European Tree Technician) op het werkterrein aanwezig.

In het zienswijzeoverleg heeft reclamant aangegeven dat zij het betreurt dat de rioleringsbuis zodanig wordt aangelegd dat deze boven de vijver uitkomt, in plaats van onder water. Evenwel is het niet mogelijk gebleken de rioolbuis (grotendeels) onder water aan te leggen, aangezien deze kruist met een bestaande buis die in het openbaar gebied ligt. Hierdoor moet de nieuwe rioolbuis op beperkte diepte worden aangelegd.

Als laatste geldt dat reclamant aangegeven heeft de rol van de gemeente in het onderhoud van het park onvoldoende te achten. Dit is uiteraard niet relevant in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente staat natuurlijk wel open voor overleg over de achtergrond van deze stelling.

Conclusie

De zienswijze leidt in de toelichting tot een tekstaanpassing over de (kap van) waardevolle bomen, zie hoofdstuk 4.2.3. Aan de bijlagen bij het bestemmingsplan is de boomeffectrapportage (BEA) toegevoegd. Verder heeft deze zienswijze niet tot wijziging van het bestemmingsplan geleid.