



NOTA ZIENSWIJZEN (GEANONIMISEERD)

BESTEMMINGSPLAN

‘Ede, Stationsweg 124a’

26-04-2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Ede, Stationsweg 124a" heeft van donderdag 21 december 2028 tot en met woensdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Verder is op 12 februari een inloopavond georganiseerd.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn 5 zienswijzen ingekomen.

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

Ingediende zienswijzen

1. Brief geregistreerd onder nummer 20240104525364, hierna reclamanten 1

Inhoud zienswijze

1.1. De molenbiotoop van de Keetmolen is onder de maat, en de afgelopen decennia verslechterd. Binnen 100 meter van de molen mag geen bebouwing worden toegevoegd. Met het plan gaat de windvang van de molen (verder) achteruit.

1.2. Het kappen van de 8 bomen zorgt wellicht dat de windvang niet verslechterd, maar er is geen sprake van een verbetering. Het is ook de vraag wat het effect van de kap is, nu de bomen in de winterperiode amper blad hebben.

1.3. De gemeente voldoet niet aan de zorgplicht voor monumenten.

1.4. Het jaarronde onderzoek naar vleermuizen was ten tijde van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan nog niet afgerond.

1.5. De kap van de bomen kan van invloed zijn op fauna-aspecten, zoals vleermuizen.

1.6. Het zicht vanuit het appartement van reclamanten 1 op de molen gaat verloren.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.1. Voor de ontwikkeling van het perceel Stationsweg 124a in Ede wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit vereist een goede ruimtelijke onderbouwing van de gewenste ontwikkeling. Daarbij dient te worden getoetst hoe het plan zich verhoudt met de geldende regelgeving en beleid, onder andere op het gebied van molenbiotopen.

In de provinciale verordening is hierover een specifieke bepaling opgenomen (artikel 2.64). Daarin is opgenomen dat 'een bestemmingsplan voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk [maakt] als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt'. Dit is het toetsingskader dat geldt in het voorliggende plan. Er is geen instructieregel die stelt dat binnen 100 meter van een molen geen bebouwing mag worden toegevoegd: dit is enkel een vuistregel die in een aantal bestemmingsplannen is opgenomen, maar waar tevens - op basis van een deskundig rapport - van kan worden afgeweken.

Door EAG Monuments is een rapport opgesteld waaruit blijkt dat de windvang niet verslechtert door toevoeging van het pand, indien mitigerende maatregelen worden getroffen. Deze maatregelen bestaan uit de kap van 7 bomen in de directe omgeving van de molen / op een naastgelegen terrein.

Ad 1.2. Uit het rapport blijkt dat de kap van de bomen - in combinatie met de ontwikkeling van het plangebied - noch een verslechtering, noch een verbetering van de molenbiotoop met zich meebrengt. In het rapport is dit aangetoond door middel van doorrekening in een digitaal model. Daarmee onderbouwt dit onderzoek dat de molenbiotoop (onafhankelijk van het seizoen) niet verslechtert.

Dat er geen sprake is van een verbetering, betekent niet dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Dit is geen vereiste op basis van de provinciale verordening. In overige wetgeving, zoals de Erfgoedwet, is ook geen bepaling opgenomen die maakt dat molenbiotopen actief verbeterd moeten worden.

Ad 1.3. De zorgplicht voor Rijksmonumenten is geregeld in artikel 13.12 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL). Hierin is onder meer geregeld dat 'aan rijksmonumenten, voor zover het

monumenten betreft, onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is'. In het kader van de voorliggende planvorming wordt niet gehandeld in strijd met deze bepaling.

Ad 1.4. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is het jaarronde onderzoek afgerond. Binnen het onderzoeksgebied zijn daarbij twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze kunnen niet behouden blijven vanwege de geplande sloop van het gebouw. Dat betekent dat een provinciale ontheffing op grond van de Omgevingswet (voorheen: Wet natuurbescherming) nodig is. De effecten worden gemitigeerd door het plaatsen van tijdelijke en later permanente voorzieningen voor de vleermuizen. De aanvraag om ontheffing is (in 2023) ingediend bij de Provincie. De verwachting is dat de ontheffing/vergunning kan worden verleend.

Ad 1.5. Voor de kap van de bomen geldt een apart vergunningstraject. In dat kader dient te worden beoordeeld of er sprake kan zijn van de aantasting of versterking van (beschermde) soorten, onder andere vleermuizen. Indien dat het geval is, moet een ontheffing worden gevraagd bij de provincie.

Ad 1.6. Het huidige bestemmingsplan laat - ten aanzien van de bouwmassa - een maximale bouwhoogte van 7 meter toe. In het voorliggende plan geldt voor het gedeelte van het pand dat grenst aan het bestaande appartementengebouw ('De Witte Hinde'), een maximaal toegestane bouwhoogte van 13 meter. Dat is een toename ten opzichte van het bestaande. Desondanks is de gemeente van oordeel dat het vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is om deze bouwhoogte toe te staan.

Het nieuwe appartementengebouw bevindt zich aan de noordzijde van De Witte Hinde. Er is daarmee geen sprake van vermindering van zonlichtinval. De te realiseren appartementen hebben geen vensters of ramen die gericht zijn op De Witte Hinde. Direct zicht op of in het appartement van reclamant is daarmee niet aan de orde. Het appartement van reclamant beschikt aan de noordzijde over een raam, dat in de huidige situatie zicht geeft op de planlocatie en noordelijker gelegen terrein (met o.a. de molen). Dit zicht blijft niet in stand door de ontwikkeling. Er bestaat echter niet iets als een recht op onveranderd en vrij uitzicht. In een stedelijke omgeving, vlakbij het intercystation Ede-Wageningen, ligt het voor de hand dat de omgeving ontwikkelt en er op basis van nieuwe ambities en bouwbehoefte grotere en hogere bouwmassa's ontstaan. Dat laat onverlet dat deze zich wel moeten blijven verhouden met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is van mening dat hier sprake van is: de bewoners van de Witte Hinde, waaronder reclamanten, behouden een onveranderd uitzicht aan de voor- en achterzijde van hun appartementen. Enkel het zicht vanuit een ondergeschikte raampartij aan de zijkant van een aantal appartementen verandert, waarbij wel sprake blijft zijn van lichtinval. Aangezien hier - op een afstand van zo'n 6 meter - een dichte gevel wordt gerealiseerd, is er enkel verandering van een uitzicht. Hoewel de gemeente zich realiseert dat reclamanten dit als ongewenst zien, moet dit worden afgewogen tegen de toegevoegde waarde van het te ontwikkelen plan.

Zowel vanuit programmatisch als ruimtelijk perspectief draagt de ontwikkeling van het nieuwe appartementengebouw bij aan de gemeentelijke doelstellingen. Met de ontwikkeling wordt namelijk een vervallen bedrijfspand uit een hoogwaardig stationsgebied geamoveerd, en verrijst een bij de tijd passend appartementengebouw ten behoeve van 37 sociale huurwoningen. Het nut en de noodzaak en de maatschappelijk belang van deze ontwikkeling voor zowel de nieuwe bewoners als de omgeving, weegt zwaarder dan het behoud van uitzicht op de molen van reclamanten (met daarbij de notitie dat hun woon- en leefklimaat hierdoor niet onevenredig wordt aangetast). Al met al is de gemeente van oordeel dat er sprake is van een noodzakelijke en rechtmatige beperking van het uitzicht van reclamanten.

Overigens geldt dat de ontwikkelaar in overleg met reclamanten is over het ontwerp van de zijgevel, waarbij onderzocht wordt of het beeld wellicht kan worden verzacht door bijvoorbeeld door toevoeging van groene elementen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Brief geregistreerd onder nummer 20240103524165, hierna reclamanten 2

Inhoud zienswijze

2.1. De zienswijze van reclamanten 2 is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van reclamanten 1. Gelet hierop verwijst de gemeente voor de inhoudelijke beantwoording hiervan naar zienswijze 1.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Brief geregistreerd onder nummer 20240104525357, hierna reclamanten 3

Inhoud zienswijze

3.1. De zienswijze van reclamanten 3 is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van reclamanten 1, onder bullit 6. Voor een inhoudelijke reactie verwijst de gemeente naar de inhoudelijke beantwoording van zienswijze 1, onder 6.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Vereniging De Hollandsche Molen, adres houdende aan de Zeeburgerdijk 139 in Amsterdam, brief geregistreerd onder nummer 20240131538313, hierna reclamant 4

Inhoud zienswijze

4.1. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan viel deels in de kerstvakantie, waardoor er slechts 4 weken waren om een reactie op te stellen.

4.2. Reclamant 4 voelt zich als belangenorganisatie niet serieus genomen, omdat er pas gedurende de publicatieperiode met hen over het molenbiotooprapport is gesproken.

4.3. In het beeldkwaliteitsplan staat een citaat uit Don Quichote, op basis waarvan reclamant 4 vermoedt dat bij de planvorming het belang van de molen niet op een juiste manier is meegenomen.

4.4. Relevante molenorganisatie zijn niet of onvoldoende betrokken bij de planvorming. Hoewel de molenaar af en toe zijn geïnformeerd over de planvorming, betekent dit niet dat de molenaars goedkeuring geven aan het plan. De gemeente Ede laat het afweten wat betreft participatie.

4.5. Molenorganisaties hadden betrokken moeten worden bij de vraagstelling aan EAG Monuments voor het windmolenbiotooponderzoek. Nu dit niet is gebeurd, is het onderzoek niet volledig en gebaseerd op onjuiste uitgangspunten.

4.6. Het rapport van EAG Monuments is (mogelijk) niet objectief, nu het bureau in het hele traject van de planvorming betrokken is geweest. Dit volgt uit (bijvoorbeeld) het feit dat in het onderzoek al opgenomen is dat een monumentale boom niet gekapt kan worden ten behoeve van de molenbiotoop.

4.7. Aangezien er meer ontwikkelingen in de omgeving van de Keetmolen aan de orde zijn, is er in dit geval geen sprake van een integrale beoordeling van de plannen. De plannen voor het Noordplein en de locatie Stationsweg 111-115 dienen cumulatief te worden beschouwd.

4.8. Met het voornemen om toestemming te verlenen komt de gemeente haar zorgplicht voor het behoud van de molen onvoldoende na.

4.9. Het is de vraag waarom de gemeente de opdracht heeft gegeven voor het onderzoek.

4.10. Met de realisatie van de nieuwbouw verslechtert de molenbiotoop.

4.11. Binnen de eerste 100 meter vanaf een molen mag - op basis van de molenbiotoopformule - niet gebouwd worden.

4.12. Het (cultuurhistorische) zicht op de molen verslechterd.

4.13. In het onderzoeksrapport wordt onvoldoende ingegaan op het cumulatieve effect van de ontwikkelingen in de directe omgeving van de Keetmolen. Tevens wordt niet ingegaan op het ontstaan van turbulenties door bebouwing binnen 100 meter van de Keetmolen.

4.14. In het rapport van EAG Monuments wordt aangegeven dat het draaivermogen van de Keetmolen t.o.v. de huidige situatie verslechtert.

4.15. In het rapport van EAG Monuments wordt aangegeven dat de laatste open windhoeken of corridors met bebouwing gesloten worden.

4.16. Er wordt getwijfeld aan de effectiviteit van de mitigerende maatregelen. Daarnaast wordt getwijfeld of de kap van de bomen ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Van borging in de regels is geen sprake.

4.17. In de toelichting staat dat er tussen de nieuwbouw en de Keetmolen al bebouwing aanwezig is. Dit geldt echter maar voor een deel van de bebouwing.

4.18. Reclamant 4 stelt voor om de hoogte van de nieuwbouw terug te brengen tot 3,5 meter direct ten zuiden van de molen, en de rest van de nieuwbouw af te stemmen op de hoogte van de bebouwing die tussen de Keetmolen en de nieuwbouw staat. Verder is het voorstel om alle bomen in een straal van 50 meter rond de molen te kappen.

4.19. Gelet op het voorgaande stelt reclamant 4 dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Erfgoedwet, de provinciale verordening en een goede ruimtelijke ordening.

4.20. De molenbiotoop is in de loop van de afgelopen decennia ernstig verslechterd vanwege de realisatie van verschillende gebouwen in de omgeving hiervan. De gemeente moet deze verslechtering een halt toeroepen en aan verbetering van de molenbiotoop werken.

Gemeentelijke reactie

Ad 4.1. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht. De termijn voor terinzagelegging van een ontwerpbesluit is vastgesteld op 6 weken, en kan niet ambtshalve worden aangepast. Wij hebben als gemeente geen beleid om plannen niet deels gedurende een kerstvakantieperiode te publiceren, en gaan er in ieder geval vanuit dat de inzagetermijn in alle gevallen voldoende mogelijkheid biedt om een (pro forma) zienswijze in te dienen.

Ad 4.2. Het plan voor de ontwikkeling van het perceel aan de Stationsweg 124a heeft, wat betreft het participatieproces, onderdeel uitgemaakt van het project Noordplein. In dat kader zijn verschillende bijeenkomsten geweest, en is in een vroegtijdig stadium informatie gedeeld met verschillende stakeholders, waaronder de molenaars.

De gemeente heeft in die fase geen weet gehad dat uw organisatie betrokken wilde worden. Die informatie heeft ons ook niet bereikt via de molenaars. Uw organisatie is ook geen formele vooroverlegpartner in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Dat uw organisatie niet in een eerdere fase is betrokken, komt in ieder geval niet voort uit onwil.

Ad 4.3. De quote in het Beeldkwaliteitsplan is hierin opgenomen door initiatiefnemer, aangezien de molen een belangrijke rol heeft gespeeld bij het bepalen van de vormgeving van het gebouw. Dit was een uitdagend en interessant traject, en om die reden is een - voor hen - passende uitspraak in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen. Evenwel wordt de uitspraak verwijderd uit de definitieve versie van het bestemmingsplan.

Ad 4.4. De gemeente weerspreekt deze stelling met klem. Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden, mede in relatie tot de bredere ontwikkeling van het Noordplein. Stakeholders zijn daarbij actief betrokken en geïnformeerd. In dat kader was er alle ruimte om andere organisaties te betrekken, of in ieder geval de gemeente te wijzen op het nut hiervan.

In de toelichting en het beeldkwaliteitsplan is de volgende overweging opgenomen: 'In een studie van EAG monuments zijn op basis van de huidige molenbiotoop diverse varianten berekend voor bebouwing in het plangebied. In overleg met gemeente en molenaars en op basis van de huidige molenbiotoop kan op dit moment een goedkeuring gegeven worden aan het huidig voorgesteld volume.'

Mede op basis van het vooroverleg met verschillende stakeholders is een plan tot stand gekomen dat - naar overtuiging van de gemeente - afgestemd is op behoud van de molenbiotoop en verder voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Met de bewoordingen in de ontwerpstukken is niet beoogd om aan te geven dat alle stakeholders hun uitdrukkelijke goedkeuring geven aan het plan, ondanks dat de gemeente wel hoopt dat betrokkenen zien dat er zorgvuldig is omgegaan met ieders input en dit ook heeft geleid tot forse aanpassingen van het plan. Overigens realiseert de gemeente zich dat de precieze bewoordingen voor verschillende interpretaties mogelijk zijn, en zal de teksten op dit punt dan ook aanpassen in de definitieve versie van het bestemmingsplan.

Ad 4.5. Het onderzoek naar de impact op de molenbiotoop is uitgevoerd door een deskundig en ervaren adviesbureau. De uitvraag en reikwijdte van dit onderzoek is in nauw overleg met dit bureau tot stand gekomen en is ook besproken met de molenaars, en wijkt niet af van vergelijkbare onderzoeken. Het oorspronkelijk onderzoek en addendum welke ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan, zijn daarnaast beoordeeld en akkoord bevonden door de provincie, het bevoegd gezag voor wat betreft molenbiotopen. Er is geen reden om aan te nemen dat de uitgangspunten van het onderzoek niet volstaan.

Ad 4.6. EAG Monuments is een deskundig en onafhankelijk adviesbureau. Het is in een vroeg stadium van het project Noordplein en ontwikkeling van omliggende percelen betrokken geweest, juist om het belang van behoud van de molenbiotoop zo goed mogelijk te waarborgen. Er is geen reden om aan te nemen dat EAG Monuments geen objectieve rol heeft ten aanzien van de opdracht. Uiteraard heeft EAG de kennis die is opgedaan in de loop van het proces vertaald naar het molenbiotooprapport. Het is om die reden ook niet vreemd dat het rapport uitgaat van behoud van de monumentale boom: het gemeentelijk beleid staat de kap van een monumentale boom uitsluitend in uitzonderlijke situaties toe.

Ad 4.7. Het toetsingskader voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen de biotoop van een molen, is opgenomen in de provinciale verordening. In artikel 2.64 is bepaald dat een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling niet mogelijk maakt, indien daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. Deze bepaling brengt met zich mee dat iedere planologische ontwikkeling zelfstandig moet worden beschouwd. Onzekere toekomstige ontwikkelingen behoeven in dat kader nog niet betrokken te worden. Immers, hiervoor is nog geen bestemmingsplanwijziging in procedure.

Voor de ontwikkeling van het Noordplein is een startnotitie vastgesteld. Vervolgens is het project, voor zover dit ziet op de gemeentelijke gronden aan het Noordplein, tijdelijk on hold gezet, nu stikstofruimte ontbreekt. In ieder geval is er geen aanpassing van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling in procedure. Om die reden is de voorliggende ontwikkeling van de Stationsweg 124a op zichzelf getoetst aan de eisen die hieraan gesteld worden. Bij een mogelijk toekomstig planologisch besluit inzake het Noordplein (of andere ontwikkelingen in de omgeving van de Keetmolen), dient uiteraard een vergelijkbaar rapport te worden opgesteld, waarbij het appartementengebouw aan de Stationsweg 124a als bestaande bebouwing beschouwd wordt.

Ad 4.8. De zorgplicht voor rijksmonumenten is momenteel opgenomen in artikel 13.12 van het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL). Daarin is bepaald dat het verboden is om een rijksmonument of een voorbeschermde rijksmonument te beschadigen of te vernielen of aan rijksmonumenten, voor zover het monumenten betreft, onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met deze bepaling. Voor zover relevant is aangetoond dat de windvang, door middel van mitigerende maatregelen, in stand blijft. Ook anderszinds worden er geen activiteiten verricht die de molen beschadigen.

Ad 4.9. Het oorspronkelijke onderzoek naar impact op de molenbiotoop is in gang gezet vanwege de wens het Noordplein een andere invulling te geven. Dat is een gemeentelijk project. Gelet op de ruimtelijke samenhang en efficiëntie zijn de percelen Stationsweg 111-115 en Stationsweg 124a ook in dat onderzoek meegenomen. Aangezien de gemeente opdracht heeft gegeven voor het

oorspronkelijk onderzoek, heeft zij ook opdracht gegeven voor het vervolg daarop, te weten het addendum.

Ad 4.10. Het onderzoek, dat is uitgevoerd met toepassing van een CFD-analyse (Computational Fluid Dynamics), laat inderdaad zien dat de realisatie van het voorgestelde appartementengebouw zonder mitigerende maatregelen leidt tot enige verslechtering van de molenbiotoop/windvang. Evenwel toont hetzelfde onderzoek ook aan dat mitigerende maatregelen - in de vorm van de kap van 7 bomen - zorgen voor een zodanig effect op de windvang, dat de molenbiotoop onder de streep niet verslechterd.

Een CFD-analyse is bij uitstek geschikt voor simulaties van de realisatie van een gebouw op het lokale windklimaat. Via computergesimuleerde gas- en vloeistofstroming wordt het effect ervan gevisualiseerd op de omgeving. Uiteraard blijft het een model, en zoals bij ieder model is een 100% nauwkeurige afspiegeling van de realiteit nooit haalbaar. Maar uit metingen en ervaring blijkt dat het een betrouwbare methode is om de effecten op de luchtstroom in unieke situaties te beoordelen.

Reclamant 4 benadrukt terecht dat elk windonderzoek integraal en alomvattend moet zijn, oftewel een 360 graden beoordeling moet omvatten. EAG Monuments heeft deze aanbeveling vanuit een technisch perspectief serieus genomen. Conclusie is dat het lokale windregime uiteraard enigszins zal wijzigen, maar dat er met toepassing van de mitigerende maatregelen geen sprake is van achteruitgang van de biotoop. Absolute bescherming zou feitelijk gezien een ontwikkelings- en groeistop voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en vegetatie vereisen: dat is in een hoogstedelijke stationsomgeving maatschappelijk niet gewenst.

Ad 4.11. De molenbiotoopformule is niet vastgelegd in formele wetgeving. De formule wordt voornamelijk gebruikt in bestemmingsplannen, om te borgen dat zonder nader onderzoek geen bebouwing verrijst die de molenbiotoop kan doen verslechteren. Een absoluut verbod om in de eerste 100 meter van een molen te bouwen, is er in dit geval niet.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar een bestemmingsplanwijziging aan ten grondslag ligt, is de provinciale verordening bepalend voor de mogelijkheden. Zoals eerder aangegeven is daarin opgenomen dat een molenbiotoop vanwege de wijziging van een bestemmingsplan niet mag verslechteren. Het voorliggende plan is aan die norm getoetst, en uit het molenbiotooponderzoek wordt geconcludeerd dat hieraan voldaan wordt. Ter verduidelijking wordt de regeling in artikel 10.1 van het bestemmingsplan uitgebreid, waarbij wordt aangegeven dat de regels niet van toepassing zijn op plannen waarbij op voorhand middels een deskundigenrapport is aangetoond dat de draaiscore na uitvoering niet verslechterd.

Ad 4.12. Bij de opzet voor de ontwikkeling van het plangebied is (ook) getracht om zoveel mogelijk rekening te houden met zo goed mogelijk zichtbaar houden van het molencomplex. Hoewel er sprake kan zijn van enige verslechtering van het zicht op de molen, geldt dat dit slechts vanuit enkele zichtlijnen het geval is. Het zicht vanuit het Witte Hinde Park neemt uiteraard af, omdat hier tegen het eenlaags gedeelte van de nieuwbouw wordt aangekeken (ook al blijft dat onder de belt van 3,5 meter). Desalniettemin is het college van mening dat - mede met de gewenste toekomstige invulling van het Noordplein in het achterhoofd - de realisatie van het appartementencomplex bijdraagt aan de opwaardering van het volledige gebied. De beleefbaarheid van de molen wordt opgewaardeerd met de voorgestane invulling van het Noordplein, waarbij het noordelijk deel ingevuld wordt met een parkachtige setting.

De instructieregel uit de provinciale verordening ziet enkel op de windvang. Uiteraard betekent dit niet dat de vrije ruimte rond de molen, de zichtbaarheid en beleefbaarheid niet van belang zijn, maar hier is meer beleidsvrijheid aan de orde en kan de opgave dus ook vanuit een breder perspectief worden beschouwd. Met de inpassing van het plan in de bestaande structuur, is zoveel mogelijk getracht de impact op de zichtbaarheid van de molen te minimaliseren. Daarbij dient wel te worden gerealiseerd dat er sprake is van een stedelijk weefsel, vlakbij een intercystation, zodat uitgesloten is dat de ontwikkeling geen enkele invloed heeft op de zichtbaarheid van de molen.

Ad 4.13. Ter besluitvorming ligt voor de vaststelling van een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het perceel Stationweg 124a. Reclamant 4 stelt dat andere ruimtelijke ontwikkelingen ook integraal betrokken moeten worden in het molenbiotooponderzoek. Echter, onzekere toekomstige gebeurtenissen kunnen geen onderdeel uitmaken van het onderzoek.

De huidige situatie van de omgeving is als uitgangspunt genomen bij de impact op de molenbiotoop. In het initiële rapport is vervolgens bekeken wat de impact is van de realisatie van bebouwing op het Noordplein, het perceel Stationsweg 111-115 en Stationsweg 124a. Vervolgens is de ontwikkeling van het Noordplein (te weten een gemeentelijk project) tijdelijk tot stilstand gekomen. In het addendum bij het rapport is nader ingegaan op de ontwikkeling van de percelen Stationsweg 111-115 en 124a. Zoals aangegeven blijkt uit het rapport dat de verslechtering die de ontwikkeling van deze percelen met zich meebrengt voor de molenbiotoop, door kap van een zevental bomen kan worden opgeheven. Als de ontwikkeling van het Noordplein in de toekomst leidt tot een voorgenomen planologisch besluit, dan dient in dit kader de impact op de molenbiotoop opnieuw in beeld te worden gebracht. Uitgangspunt daarbij is dan de aanwezigheid van bebouwing die planologisch is toegestaan. Daarmee is er geen risico dat verschillende planologische ontwikkelingen naast elkaar worden goedgekeurd, zonder dat het gezamenlijke effect op de molenbiotoop wordt beschouwd.

Het thema turbulentie wordt in het rapport niet specifiek behandeld binnen een straal van 100 meter, behalve dat een algemeen uitleg verschaft wordt over dit aspect. Turbulentie speelt echter een belangrijke rol bij het vaststellen van de uiteindelijke draaiscore, aangezien dit een van de uitkomsten is die uit de CFD-berekeningen wordt gehaald. Deze resultaten zijn dus wel degelijk meegenomen en geanalyseerd in de evaluatie. Objecten binnen de luchtstroom veroorzaken altijd veranderingen, voornamelijk in de vorm van turbulentie. Desondanks kan op basis van de CFD-berekeningen worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is, gelet op de gelijk blijvende draaiscore.

Ad 4.14. Zie de reactie onder 4.10.

Ad 4.15. in de ruimte ten zuiden van de Keetmolen staat nu nog geen bebouwing (hoewel hier planologisch wel bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn toegestaan). Het plan voor de ontwikkeling van het perceel gaat ter plaatse uit van de realisatie van een eenlaagsgebouw en deels een tweelaags gebouw (zie onderstaande afbeelding). De stelling van reclamant 4 is daarmee juist. Dit betekent echter niet dat het plan hiermee niet uitvoerbaar is. Uit het molenbiotooprapport blijkt dat - middels de uitvoering van mitigerende maatregelen - de molenbiotoop niet verslechterd. Een verbod op de realisatie van bebouwing in open windhoeken bestaat niet: de norm is het behoud van de bestaande windvang/molenbiotoop.

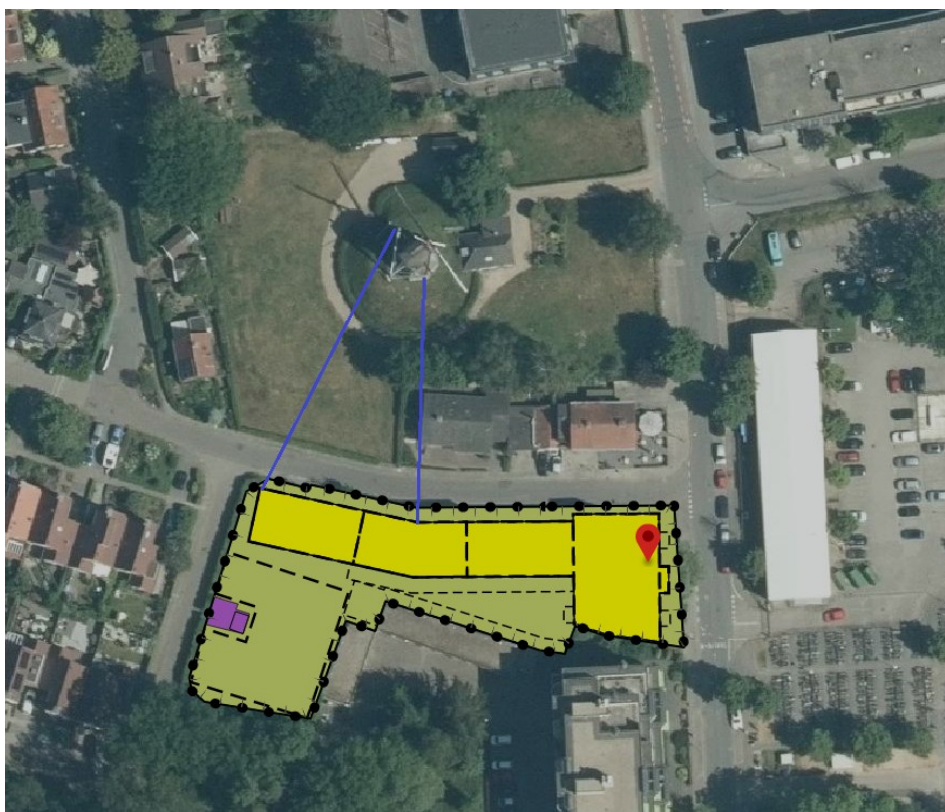


Fig 1. Plaats van bebouwing ten zuiden van de Keetmolen.

Ad 4.16. Uit het molenbiotooprapport blijkt - aan de hand van een daarop toegesneden beoordelingstechniek - dat door de kap van de bomen de huidige mate van windvang geborgd is. De gemeente is ervan overtuigd dat deze rapportage de toekomstige situatie nauwkeurig in beeld heeft gebracht.

De te kappen bomen op het naastgelegen perceel zijn in eigendom van de gemeente. Uit een eerste inventarisatie is gebleken dat de bomen geen waardevolle of monumentale status hebben. Ook de impact op de groenstructuur vanwege kap zou beperkt zijn. Het ligt dus in de lijn der verwachting dat de kap uitvoerbaar is. Dit vereiste is tevens geborgd in de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar.

Evenwel geeft de zienswijze aanleiding om de kap van de bomen ook planologisch te borgen, middels een voorwaardelijke verplichting. De regels wordt op dit punt aangevuld, waardoor de realisatie van het gebouw afhankelijk wordt gesteld van de kap van de bomen.

Ad 4.17. Zoals uit figuur 1 blijkt, staat er tussen de nieuwbouw en de Keetmolen over een lengte van zo'n 41 meter bebouwing. Over een lengte van zo'n 30 meter staat geen bebouwing. Op p. 29 van de toelichting staat dat 'Tussen de Keetmolen en de nieuwbouw [...] een woonwerkgebouw [staat]'. Deze beschrijving wordt naar aanleiding van de zienswijze aangescherpt.

Ad 4.18. Bij de beoordeling van een initiatief spelen verschillende afwegingen en beleidsdoelen een rol. In dit geval beschouwd de gemeente de ontwikkeling primair vanuit de Omgevingsvisie, waarin verschillende leidende principes zijn opgenomen. Het stationsgebied is daarin aangewezen als zoeklocatie voor verdichting. De woningbouwopgave brengt daarnaast ook een grote uitdaging met zich mee. Als laatste geldt dat met de gewenste ontwikkeling van het Noordplein ingegeven is vanuit de ambitie om de centrale toegang tot Ede (via het intercity-station) op te waarderen. Het herontwikkelen van een vervallen bedrijfslocatie op een zichtlocatie is daarbij uiteraard van groot belang.

Ook de molenbiotoop is voor de gemeente een belangrijk gegeven. Juist de molen vormt een belangrijk zichtpunt in de ontwikkeling van het gebied tot stationsentree. Al deze ingrediënten tezamen hebben geleid tot het voorliggende plan: een woongebouw ten behoeve van 37 sociale woningen, zorgvuldig afgestemd op de relevante elementen uit de omgeving. Daaronder valt onder andere de molenbiotoop, maar ook de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het voorstel van reclamant 4 verhoudt zich in ieder geval niet met de wens om een robuust aantal sociale woningen te realiseren, noch met de wens om een beeldbepalende gevel richting het Noordplein te positioneren. Daarbij is van belang dat daadwerkelijke hoogbouw (7-8 bouwlagen) op deze locatie oorspronkelijk ook is verkend en stedenbouwkundig ook mogelijk was; onderzoek naar de molenbiotoop heeft geleid tot een lager gebouw van 4 bouwlagen. Overigens kunnen grote vraagtekens worden gezet bij de financiële uitvoerbaarheid van het voorstel van reclamant 4.

Ad 4.19. Uit de toelichting bij bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan vanuit ruimtelijk en beleidsmatig perspectief uitvoerbaar is. Ook is er geen sprake van strijd met wettelijke bepalingen. Meer specifiek is er geen strijd met de zorgplicht uit de Erfgoedwet/Omgevingswet, nu de staat van het monument de Keetmolen niet wordt aangetast. Ook ontstaat geen strijd met de provinciale verordening, nu uit het molenbiotooponderzoek blijkt dat de windvang van de molen niet wordt beperkt, aangezien mitigerende maatregelen worden toegepast. Het bevoegd gezag (de provincie) heeft het rapport en bijbehorende maatregelen beoordeeld en akkoord bevonden.

Ad 4.20. Centraal in de besluitvorming staat de ontwikkeling op het perceel Stationsweg 124a. In de afgelopen decennia is de stationsomgeving uiteraard veranderd, en ruimtelijke ontwikkelingen dienden op dat moment te worden getoetst aan de toen geldende regelgeving. Of en in hoeverre dit de windvang/molenbiotoop heeft beïnvloed, is bij de beoordeling van het voorliggende plan minder relevant. Uiteraard deelt de gemeente de ambitie van reclamant 4 om een zo goed mogelijke molenbiotoop te realiseren, maar bij de beoordeling van een planontwikkeling dient getoetst te worden aan de nu geldende normen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het. Dit betekent dat:

- De quote op het voorblad van het Beeldkwaliteitsplan wordt verwijderd.

- De zinsnede waarin kan worden gelezen dat de molenaars instemmen met het plan, wordt aangepast in het beeldkwaliteitsplan en de toelichting bij het bestemmingsplan.
- Er in de planregels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen ten aanzien van de mitigerende maatregelen in de vorm van bomenkap.
- De toelichting (p. 29) wordt gewijzigd, in die zin dat de precieze ligging van het gebouw ten noorden van het plangebied nader wordt beschreven.

5. Vereniging Oud Ede, de Erfgoed vereniging Heemschut Gelderland en de Keetmolenmolenaars, postbus 8293, 6710 AG Ede, brief geregistreerd onder nummer 20240131538272, hierna reclamanten 5

Inhoud zienswijze

5.1. In tegenstelling tot hetgeen in het beeldkwaliteitsplan staat, hebben de molenaars geen goedkeuring gegeven aan het plan.

5.2. Het onderzoek van EAG Monuments - in ieder geval het addendum daarbij - betreft enkel de ontwikkeling van het voorliggende plangebied. Daardoor dreigt het gevaar dat bij toekomstige bestemmingsplanwijzigingen de molenbiotoop (verder) verslechtert.

5.3. De voorgestelde mitigerende maatregelen bestaan uit de kap van een aantal bomen. Het is de vraag of deze kap uitvoerbaar is, nu hiervoor een vergunningplicht bestaat. Gelet op het gemeentelijk groenbeleid is het hoogst onzeker dat deze vergunning verleend kan worden.

5.4. De Keetmolen draagt bij aan de identiteit van de plek. Ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de molen zouden moeten bijdragen aan het verbeteren van het monument en de beleefbaarheid daarvan.

5.5. De bouwhoogte van de nieuwbouw overschrijdt de toegestane 3,9 meter die voortvloeit uit de molenbiotoopformule.

Gemeentelijke reactie

Ad 5.1 Zie ook onder ad 4.3. In de toelichting en het beeldkwaliteitsplan is de volgende overweging opgenomen: *'In een studie van EAG monuments zijn op basis van de huidige molenbiotoop diverse varianten berekend voor bebouwing in het plangebied. In overleg met gemeente en molenaars en op basis van de huidige molenbiotoop kan op dit moment een goedkeuring gegeven worden aan het huidig voorgesteld volume.'*

Mede op basis van het vooroverleg met verschillende stakeholders is een plan tot stand gekomen dat - naar overtuiging van de gemeente - afgestemd is op behoud van de molenbiotoop en verder voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Met de bewoordingen in de ontwerpstukken is niet beoogd om aan te geven dat alle stakeholders hun uitdrukkelijke goedkeuring geven aan het plan, ondanks dat de gemeente wel hoopt dat betrokkenen zien dat er zorgvuldig is omgegaan met ieders input en dit ook heeft geleid tot forse aanpassingen van het plan. Overigens realiseert de gemeente zich dat de precieze bewoordingen voor verschillende interpretaties mogelijk zijn, en zal de teksten op dit punt dan ook aanpassen in de definitieve versie van het bestemmingsplan.

Ad 5.2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven onder ad 4.13.

Ad 5.3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven onder ad 4.16.

Ad 5.4. De gemeente onderschrijft deze zienswijze van reclamanten 5. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is de impact van de bebouwing op de molenbiotoop dan ook als één van de leidende principes betrokken. Het plan, in combinatie met de mitigerende maatregelen, is zorgvuldig afgestemd op behoud van de huidige windvang. Wat betreft de beleefbaarheid van de molen is van belang dat hier in het licht van de toekomstige invulling van het Noordplein ook veel aandacht aan besteed is en wordt. De realisatie van een appartementengebouw aan de Stationsweg 124a verandert

op zichzelf weinig tot niets aan de bestaande zichtlijnen op het perceel vanaf het Noordplein, maar kan in breder perspectief wel beschouwd worden als onderdeel van de opwaardering van het gebied. Dit komt de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het gebied enkel ten goede, en levert zo indirect ook zijn bijdrage aan de beleefbaarheid van de molen.

Ad 5.5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven onder ad 4.11.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Dit betekent dat:

- De zinsnede waarin kan worden gelezen dat de molenaars instemmen met het plan, wordt aangepast in het beeldkwaliteitsplan en de toelichting bij het bestemmingsplan.