

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'Omgeving
Dragonderweg 7 te Ede'**



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	5
2.4 Landschappelijke inpassing	5
2.5 Mobiliteit	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Regionaal beleidskader	9
3.3 Gemeentelijk beleidskader	10
3.5 Conclusie	14
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	15
4.1 Milieuzonering	15
4.2 Geluidshinder	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Bodem	17
4.6 Water	17
4.7 Ecologie	18
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	20
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Hoofdopzet	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	22
6.1 Algemeen	22
6.2 Economische uitvoerbaarheid	22
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Dragonderweg 7 te Ede. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 1340. Genoemde locatie is in eigendom van de gemeente Veenendaal.

Voorliggend bestemmingsplan biedt een passende planologisch-juridische basis voor het mogelijk maken van een functiewijziging op het perceel aan de Dragonderweg 7 van *agrarisch bedrijf - middelgroot* naar *wonen*. Tevens wordt voor het overige deel van het perceel de *agrarische* bestemming gewijzigd in de bestemming *natuur* in verband met de ontwikkeling van de 'Groene Grens' tussen Ede en Veenendaal, waar het perceel Dragonderweg 7 deel van uitmaakt.

Het plan is om alle bestaande bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning te slopen en vervolgens een burgerwoning van 600 m³ op te richten in de noord-westhoek van het perceel. Om dit mogelijk te kunnen maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (artikel 30 herziening 2002) ex artikel 3.6 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Dragonderweg 7 bevindt zich in het buitengebied tussen Ede en Veenendaal. Het ligt ongeveer een halve kilometer ten oosten van Veenendaal. Het perceel ligt aan de oostzijde van de Dragonderweg aan de grens tussen de gemeenten Veenendaal en Ede. Het perceel ligt circa 400 meter ten zuiden van de Rijksweg A12.

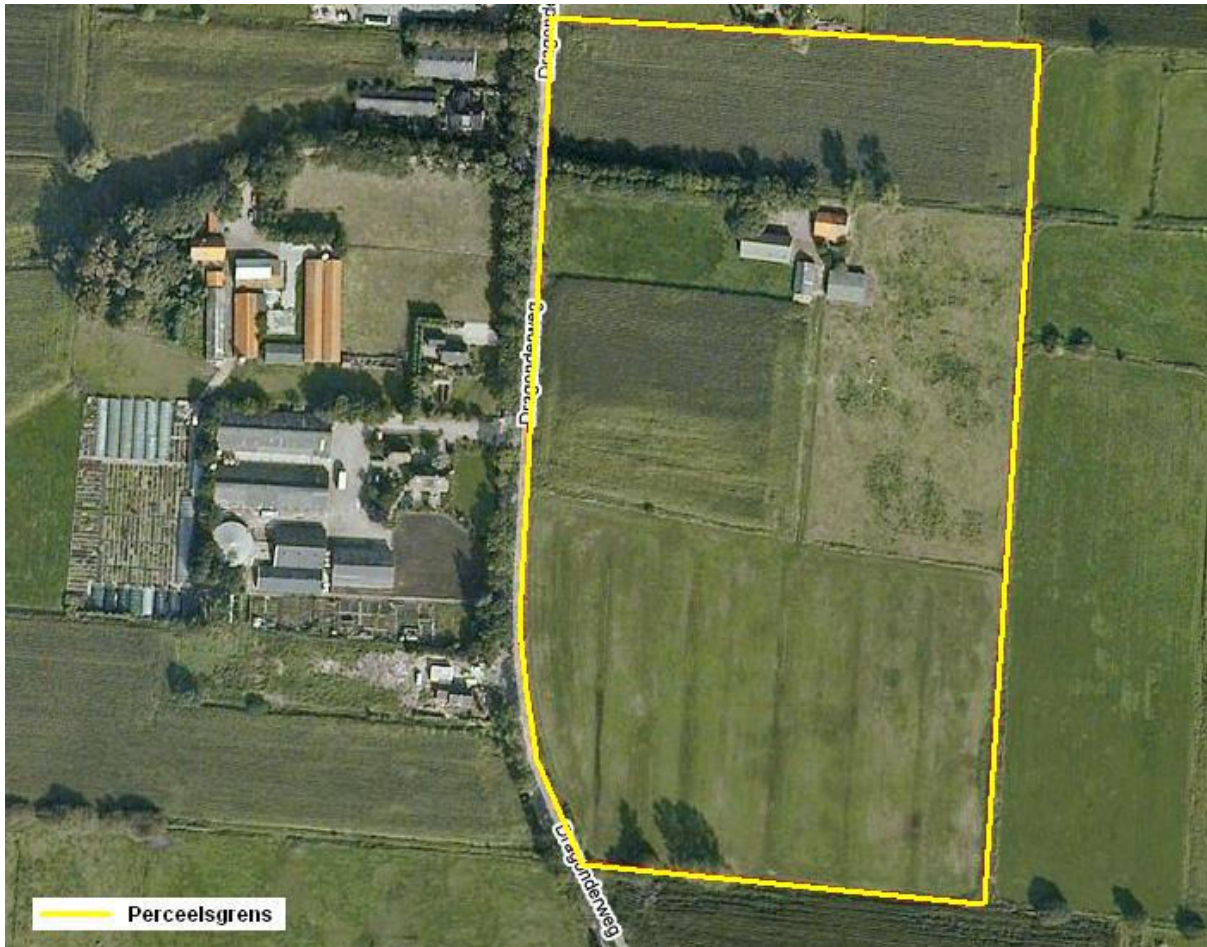
Het perceel is een rechthoek van ongeveer 200 bij 350 meter. Het wordt aan de westzijde begrensd door de Dragonderweg, aan de noordzijde wordt het begrensd door het perceel aan de Dragonderweg 3, aan de zuid- en oostzijde grenst het aan agrarische gronden.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Dragonderweg 7 bevindt zich een (voormalig) middelgroot agrarisch melkvee bedrijf met bedrijfswoning. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 500 m². De gebouwen worden omgeven door enige verharding. Dit gebruik past binnen de huidige aanduiding *agrarisch bedrijf- middelgroot*. De toegangsweg naar de bebouwing is voorzien van laanbeplanting.



Situatie perceel (bron: Google)

2.3 Planbeschrijving

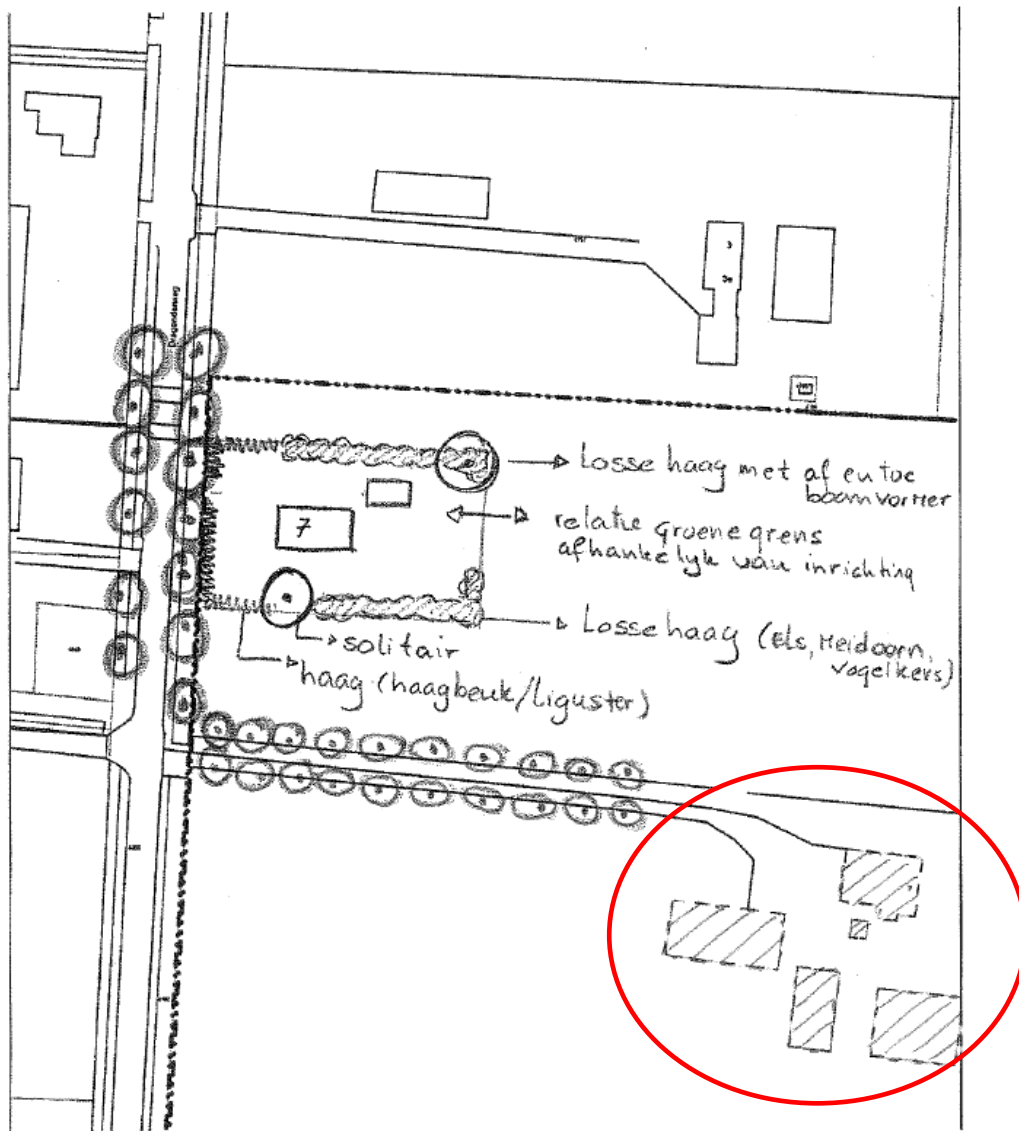
De eigenaar van het perceel aan de Dragonderweg 7 te Ede is voornemens het bestaande middelgrote agrarische bedrijf te beëindigen, de bestaande gebouwen en de bedrijfswoning te slopen en vervolgens een burgerwoning met bijgebouw op te richten. De geplande nieuw te bouwen woning heeft een inhoud van 600 m³ en het bijgebouw een oppervlakte van 60 m². Beiden worden niet op de huidige locatie teruggebouwd, maar in de noord-westhoek van het perceel gesitueerd, op circa 10 meter vanaf de noordelijke perceelsgrens, en 20 meter vanaf de westelijke perceelsgrens. Dit gedeelte van het perceel (1.500m²) krijgt de bestemming 'wonen' waarbinnen de bouwvlakken voor de woning en het bijgebouw zijn aangegeven. Het overige gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'natuur' ten behoeve van de ontwikkeling van de 'Groene Grens' waar voornoemd perceel deel van uit maakt. Aan de noord-westkant van het perceel is een geurcontour aangegeven van de omliggende agrarische bedrijven. Binnen deze geurzone mogen geen geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder veehouderij worden opgericht.


2.4 Landschappelijke inpassing

De woning komt in het gebied van het project de Groene Grens van de gemeente Ede en de gemeente Veenendaal te liggen. Dit gebied is natuurrijk en gebouwen binnen dit gebied moeten zorgvuldig worden ingepast. De situering van de woning tegen het noordelijke balkon van de Groene Grens aan beperkt de verstoring van de toekomstige natuur en waterberging (aanleg kwelgebied ten behoeve van de ontwikkeling van blauwgrasland). De woning ligt op een mooie plek met open zicht naar het zuiden. De woning ligt zelf echter ook in het zicht, een natuurlijke uitstraling van de woning is daarom op zijn plaats. Het perceel van 1.500 m² heeft een langwerpige vorm die aansluit bij de kavelrichting. De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Dragonderweg. Tussen het balkon het nieuwe perceel ligt een strook van 10 meter groenzone.

Dragonderweg 7 ligt in het Binnenveld, een veenontginningslandschap. De landschappelijke inpassing van de voorgestelde woning dient aan te sluiten bij dit type landschap. Langs de noord-, oost- en zuidkant van het woonkavel wordt erfgransbeplanting bestaande uit knotwilg, els, populier en/of es geplant. Naast de woning past een solitaire boom, bijvoorbeeld een Linde. Voor en naast de woning worden een boomgaard en moestuin aangelegd. De voortuin met eventuele siertuin wordt omzoomd door een haag van bijvoorbeeld haagbeuk of liguster. De bomen langs de oprijlaan naar de plek van de oude bebouwing en elders op het perceel worden gehandhaafd. Ook fraaie solitaire bomen op het erf dienen vooralsnog gehandhaafd te blijven.

De afspraken over landschappelijke inpassing worden als voorwaarden voor verkoop vastgelegd in een overeenkomst bij de verkoop van het perceel door de gemeente Veenendaal.



 te slopen bebouwing
over grens plangebied

1

Nieuwe situatie landschappelijke inrichting

2.5 Mobiliteit

Parkeren zal op eigen terrein plaats vinden, gezien de ligging en in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren. De verkeersbewegingen zullen door de beëindiging van het agrarische bedrijf afnemen en derhalve geen problemen opleveren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

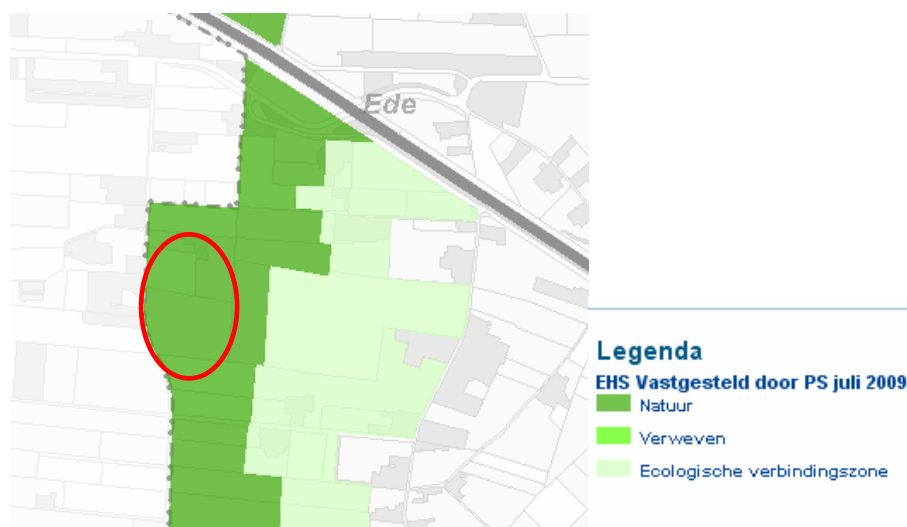
3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In het streekplan is vastgelegd dat de open ruimte waarin het plangebied is gelegen dient als groene "contramal" of "buffer" tegen oprukkende verstedelijking. Maar, om als goede buffer te kunnen functioneren moet het buitengebied beschikken over voldoende ruimtelijke kwaliteit. Het is van belang dat er een evenwicht is tussen landbouw, natuur, waardevolle landschappen en relatief nieuwe functies als landelijk wonen in vrijkomende agrarische bebouwing en de berging van water.



Ligging perceel Streekplan Gelderland 2005

Het perceel ligt aan de grens van waardevol open gebied en waardevol landschap in de EHS natuur (Streekplan herbegrenzing EHS vastgesteld door PS juli 2009).

Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit. Hierbij kan sprake zijn van compensatie op gebiedsniveau.

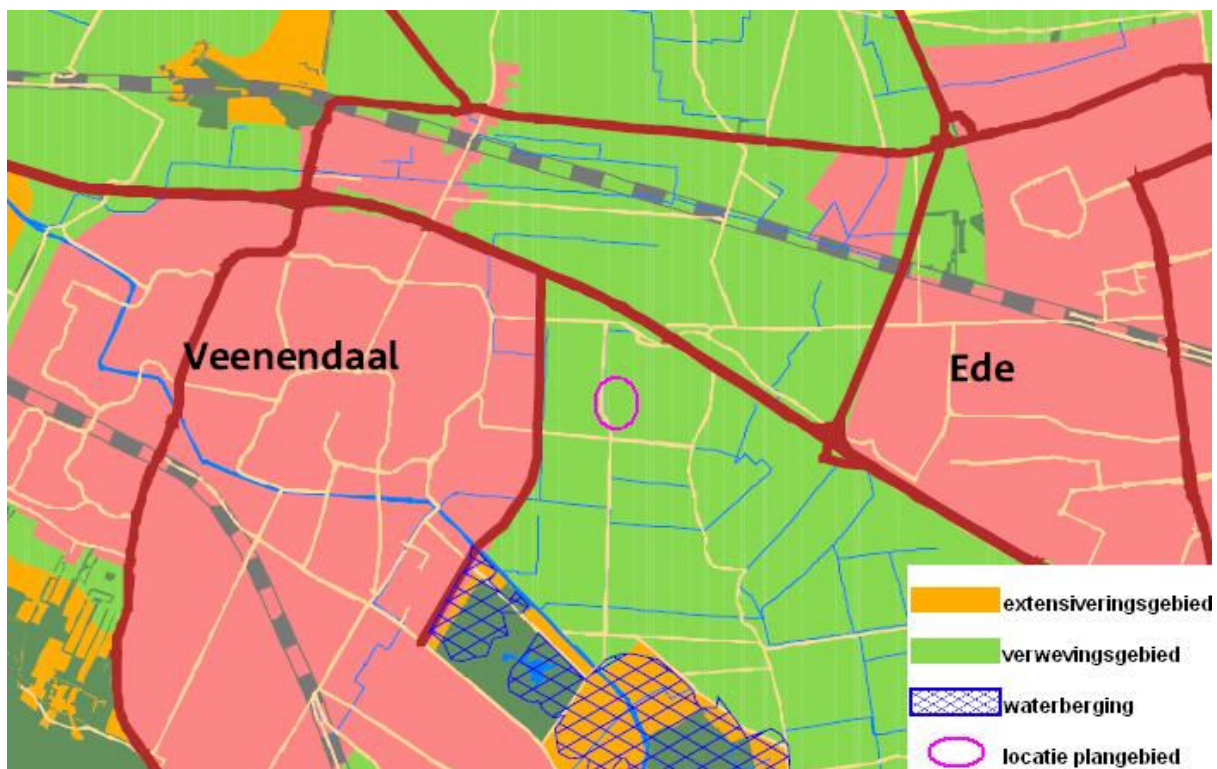
Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De voorgestelde verplaatsing van de woning en de sloop van de overige gebouwen draagt bij aan de openheid van het landschap, aangezien de woning dichterbij andere bebouwing zal komen te staan. De sloop van de overige bebouwing draagt bij aan de ontstening van het gebied. Het bouwplan tast geen wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aan. Aan de 'nee, tenzij'-benadering ten aanzien van de EHS wordt voldaan. De verplaatsing van de woning draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aangezien de voorgestelde herbouw van de woning en sloop van agrarische opstallen leidt tot een situatie waarbij het perceel meer ruimte biedt aan natuur, waterberging en recreatie past het plan binnen het beleid van de structuurvisie. De ontwikkeling van de agrarische gronden naar natuur die voorliggend plan mogelijk maakt, draagt eveneens bij aan de kernkwaliteiten van de EHS natuur, omdat het gebied de potentie heeft om blauwgrasland te ontwikkelen (één van de EHS-doelstellingen). Om die reden is de locatie van de woning zo ver mogelijk in de noord-west-hoek gesitueerd, zodat de woonkavel zo min mogelijk invloed heeft op de te ontwikkelen natuur (kwelgebied).

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost opgesteld. Het Reconstructieplan en het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de concentratiegebieden integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.



Ligging perceel Dragonderweg in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het perceel aan de Dragonderweg is gelegen in het verwevingsgebied. In dit gebied is het beleid gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, recreatie, landschap, wonen en werken. Het is een overgangsgebied waarin sprake is van sterke verwevenheid van functies. In het deelgebied bij de Dragonderweg ligt het accent op landschap natuur en recreatie, zonder de andere aspecten hierbij uit te sluiten.

Het plan voor het perceel betreft de omschakeling van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een woning. Bij deze omschakeling wordt de aanwezige bebouwing gesloopt en een woning teruggebouwd. Bij de situering van de woning wordt nadrukkelijk rekening gehouden met landschap, natuur en recreatie. Om ruimte te creëren voor deze aspecten wordt de woning meer in de hoek van het perceel richting bebouwing op aangrenzende percelen geplaatst.

Gezien bovenstaande passen de beëindiging van het agrarische bedrijf, de verplaatsing van de woning en de wijzigingsbevoegdheid naar natuur binnen het beleid van het reconstructieplan zoals dit geldt voor het verwevingsgebied.

3.2 Regionaal beleidskader

3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verschillende gemeenten waaronder de gemeente Ede, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt. Deze beleidsinvulling betreft de beleidsterreinen functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven.

Deze beleidsinvulling heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen door sloop maar tevens door ontwikkeling van kenmerken van het oorspronkelijke landschap en de natuur. Bij voorkeur wordt bestaande bebouwing hergebruikt. Vervangende nieuwbouw is eveneens mogelijk, mits deze goed landschappelijk is ingepast. Verbetering van de economische en sociale vitaliteit wordt nagestreefd door ook niet aan het buitengebied gebonden functies die hieraan bijdragen in het buitengebied toe te staan. Het functieveranderingsbeleid dient aan te sluiten bij de specifieke kenmerken en behoeften van de regio.

Hieronder zijn de negen criteria van de beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten weergegeven. Van ieder criterium is direct aangegeven of het voorliggende plan daaraan voldoet.

De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen.

- De inpassing in het landschap van de bebouwing op het perceel aan de Dragonderweg 7 voldoet aan dit criterium, zoals aangegeven in paragraaf 2.4.

De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit.

- De voorgenomen verplaatsing van de woning draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door de goede landschappelijke inpassing. Tevens draagt het bij aan de economische vitaliteit door hergebruik van ruimte voor wonen en extensieve recreatie.

Ingeval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag is ingediend.

- Alle gebouwen staan reeds lange tijd op het perceel. De termijn van 2 jaar is geen probleem.

Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.

- De opslag van goederen buiten gebouwen is in de planregels verboden.

Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het betreft detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten.

- Er is geen sprake van detailhandel.

De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.

- De functieverandering tot woning leidt niet tot milieuhinder.

In geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.

- Er is sprake van een stoppend agrarisch bedrijf, de milieuvergunning wordt ingetrokken.

In voorliggend geval wordt 500 m² aan bedrijfsbebouwing ingeleverd in ruil voor de terugbouw van enkel de (bestaande) woning met bijgebouw. Voorliggend plan draagt daarmee bij aan de 'ontstening' van het buitengebied.

Conclusie: De woning aan de Dragonderweg nummer 7 voldoet aan alle criteria van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van Regio De Vallei.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "Artikel 30 herziening agrarisch Buitengebied 2002"

Het perceel aan de Dragonderweg 7 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30 herziening agrarisch buitengebied 2002" van de gemeente Ede. Het ligt in de gebiedsbestemming *Agrarisch ontginningslandschap het Binnenveld*. Het heeft de perceelsaanduiding *Agrarisch bedrijf-middelgroot*.



Ligging perceel in het buitengebied

In de bestemming *Agrarisch ontginningslandschap het Binnenveld* is gekozen voor het handhaven en versterken van de huidige ruimtelijke identiteit van het grootste deel van het gebied, welke wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- de oevers van de Grift;
- de richting van het verkavelingspatroon;
- het overwegend open karakter van het gebied;
- de wegbeplantingen langs de randen van open gebieden (kade) en in aansluiting op wegbeplantingen in de gemeente Wageningen (stegen);
- erfbeplanting.

Voor het ruimtelijke beeld zijn tevens de volgende kenmerken van de bebouwing bepalend:

- de vorm van het bouwperceel en in samenhang daarmee de situering van de gebouwen;
- de hoofdvorm van de gebouwen, welke tot uitdrukking komt in één bouwlaag met daarop een nadrukkelijke kap;
- een aan het hoofdgebouw ondergeschikte maatvoering en situering van bijgebouwen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van genoemde kenmerken wordt middels op te stellen landschaps- en verkeersplannen gestreefd naar:

- behoud en versterking van de wegbeplanting;
- behoud van de opstrek middels het slotenpatroon;
- behoud en versterking van erfbeplanting;
- het wijzigen van de verkeerscirculatie, zodat het doorgaande autoverkeer wordt teruggedrongen.

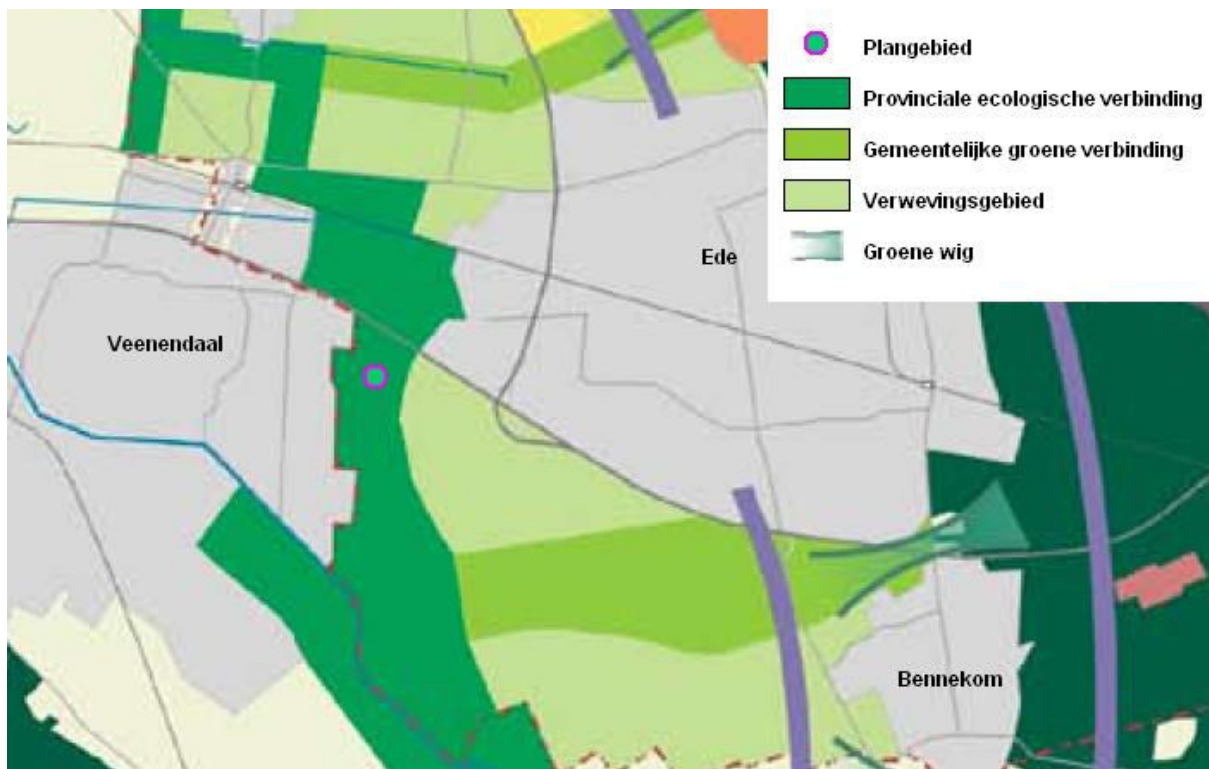
Binnen de aanduiding *agrarisch middelgroot* zijn agrarische activiteiten toegestaan. Het bouwvlak van 0,5 ha. mag voor 50% bebouwd worden. Een bedrijfswoning is toegestaan, tenzij anders aangegeven.

Op dit moment vinden er op het perceel agrarische activiteiten plaats. Deze activiteiten zullen worden beëindigd waarna de aanwezige opstallen inclusief de bedrijfswoning worden gesloopt en er een burgerwoning zal worden gebouwd. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3.3.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing kan gecombineerd worden met nieuw landelijk wonen, zodoende wordt 'warm' saneren aantrekkelijk.



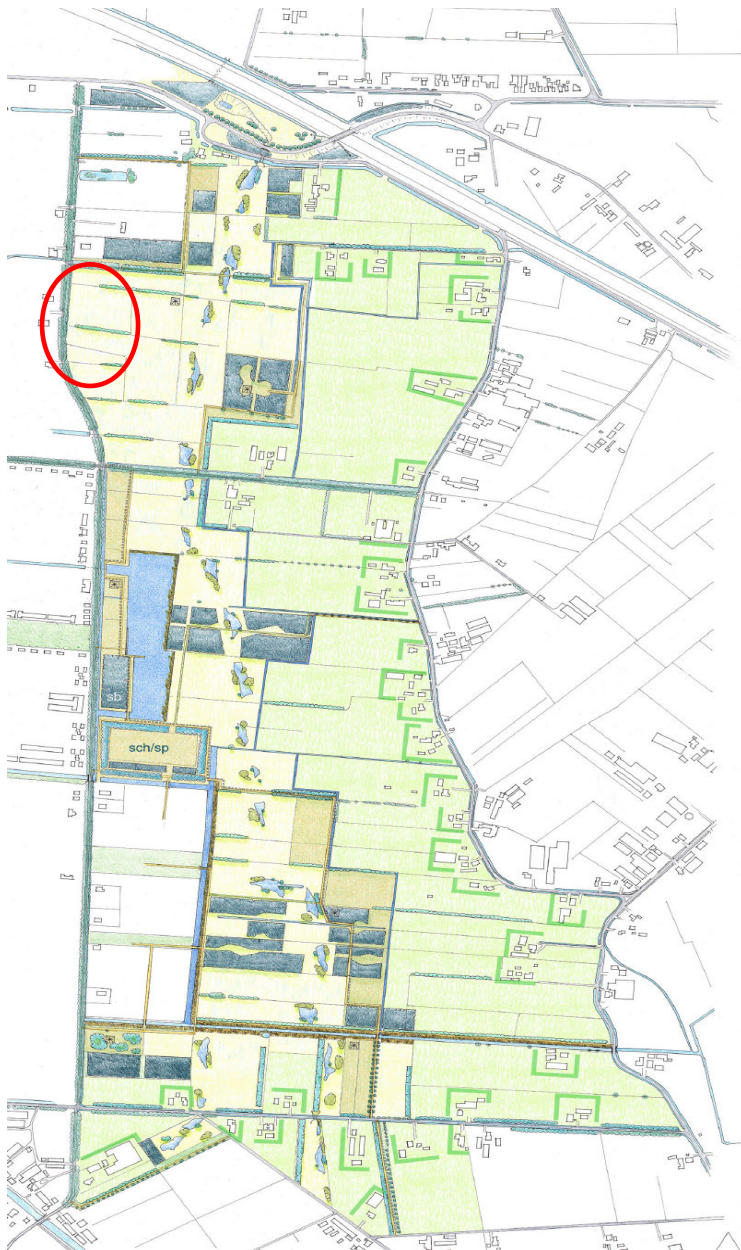
Ligging perceel Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In het ontwikkelingsplan ligt het perceel in een provinciale ecologische verbinding. Deze ecologische verbinding is onderdeel van het Groen blauwe casco. Dit casco garandeert de samenhang tussen de Veluwe de Vallei en de Utrechtse Heuvelrug en voorkomt het aaneengroeien van de verschillende kernen tot een grote agglomeratie. Het casco is een structuur met landschappelijke ecologische en recreatieve waarden. Het deel van het casco waar het perceel gelegen is vormt een groene wig tussen Ede en Veenendaal.

Het plan voorziet in een aanzienlijke verbetering van de situatie ten aanzien van het ontwikkelingsplan. Door de verplaatsing van de bebouwing zal de bebouwing meer geclusterd raken. Dit resulteert in een opener karakter en minder verstoring van de ecologische verbinding.

3.3.3 Themaproject 'Groene Grens'

In de jaren '90 hebben de gemeenten Ede en Veenendaal afspraken gemaakt over de gemeentegrens aan de oostkant van Veenendaal. Veenendaal kon niet verder uitbreiden en met de verwachte groei van het aantal inwoners was dat een groot probleem. Met de nieuwe gemeentegrens ontstond ruimte om de woonwijk Veenendaal- Oost te bouwen. Maar de gemeentegrens mag niet blijven opschuiven, het is namelijk niet de bedoeling dat de beide gemeenten aan elkaar groeien. Daarom was er destijds één belangrijke voorwaarde. Er komt een duidelijke grens tussen Ede en Veenendaal, een groene grens. Dit is een unieke groenzone die de leefomgeving voor veel planten en dieren vormt, terwijl de landelijke uitstraling behouden blijft en die ook recreatieve mogelijkheden biedt voor de bewoners uit Veenendaal en Ede. Het perceel Dragonderweg 7 te Ede maakt deel uit van het project 'Groene Grens'.



Plantekening project 'Groene Grens', Dragonderweg 7 rood omcirkeld

De gemeenten Ede en Veenendaal hebben een plan van aanpak gemaakt om de groenzone tussen Ede en Veenendaal te realiseren. Voor de ontwikkeling van het gebied moeten de gemeenten grond aankopen van de huidige eigenaren. Ede en Veenendaal gaan niet onteigenen, maar de kavels aankopen door vrijwillige medewerking van- en in samenwerking met de eigenaren. Op deze kavels worden natuur- en recreatiegebieden gerealiseerd. De grootte van de groenzone en de invulling daarvan is afhankelijk van de grondverwerving.

Omdat de locatie de potentie heeft het bijzondere blauwgrasland te ontwikkelen (één van de EHS-natuurdoelen), is de woning gesitueerd op de locatie waar deze het minste invloed heeft op de natuurontwikkeling. Dit is de noord-westhoek van het perceel. Langs de noordgrens van het perceel zal een bosgebied met recreatief medegebruik gerealiseerd worden. Het overige deel van het perceel zal deels worden afgegraven geschikt worden gemaakt als waterrijk kwelgebied.

Een deel van het projectgebied voor de groene grens ligt op het grondgebied van de gemeente Ede. Voor de ontwikkeling van de (gehele) Groene Grens wordt een apart bestemmingsplan 'Groene Grens' opgesteld. Het bestemmingsplan voor de groene grens is nog in ontwikkeling en gaat naar verwachting vóór 2011 in procedure.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Dragonderweg 7 te Ede past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past binnen het beleid waar ook het bestemmingsplan uit is voortgekomen. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten wordt indien van toepassing het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Situatie plangebied

Het gebied is met het verspreidingsmodel V-stacks doorgerekend. De "20-contour" die de grens aangeeft van het gebied waarbinnen geen woning mag worden gebouwd bedekt een klein deel van de voorgestelde bouwlocatie. Vanuit de meest nabij gelegen dierenverblijven op de percelen Dragonderweg 3 en 6 moet een afstand van 50 meter worden aangehouden, wegens geuroverlast. Deze geurcontouren vallen deels over de voorgestelde bouwlocatie. Zowel de 20-contour als de geurcontouren zullen middels de planregels gewaarborgd blijven. Tevens is het bouwvlak van de woning en bijgebouwen zo op de plankaart ingetekend dat deze op voldoende afstand komen te liggen.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den} . Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

4.2.2 Situatie plangebied

De nieuwe woning ligt in de geluidzone van de Dragonderweg. Hij ligt niet in de zone van de A12. De geluidbelasting van de A12 hoeft niet te worden onderzocht. De 48 dB contour van de Dragonderweg ligt op 15 meter van de as van de Dragonderweg. De woning komt op 20 meter van de as van de weg te liggen. Ter plaatse van de woning wordt dan voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

De aanwezige opstallen worden verwijderd en er wordt een woning op een andere plek op het perceel teruggebouwd. Het bouwen van een enkele woning valt onder het NIBM. Nader onderzoek op de gevolgen voor de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoordelijkheid van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied (350m) van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Alle andere wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. De externe veiligheid van het plangebied is voldoende.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingswijziging dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie overdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

Uit de bodemkwaliteitskaart (BKK) is gebleken dat de locatie is gelegen in een relatief schoon gebied (MVR).

In het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan is een historisch / milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

De locatie is onverdacht en er kan vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek voor het beoogde gebruik.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.6.3 Situatie plangebied

Riolering vuilwater

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd. Vuilwaterlozing dient uitgevoerd te worden in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Voor de start van de sloop van de oude bebouwing en de nieuwbouw is een quickscan naar beschermde soorten flora en fauna op de betreffende locaties vereist. Waarbij nadrukkelijk gekeken dient te worden naar vleermuizen en broedvogels die mogelijk in de oude gebouwen aanwezig zijn. Tevens dient men op basis van artikel 2, lid 1 en 2, rekening te houden met de zorgplicht in de Flora- en faunawet.

In 2009 is door een erkend ecologisch advies bureau een natuurtoets (quickscan) uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten en het effect van de voorgenomen ingreep op deze soorten. Uit dit rapport blijkt de aanwezigheid van drie vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats, te weten kerkuil, steenuil en huismus, aan de Dragonderweg 7.

Daarnaast is een vliegroute van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Door het uitvoeren van de geplande sloopwerkzaamheden zullen de nestlocaties voor kerkuil en huismus in ieder geval verdwijnen. Ook zullen de sloopwerkzaamheden verstrend zijn voor de steenuil.

Daarom is een mitigatieplan opgesteld voor kerkuil, steenuil en huismus. Huismus is recentelijk toegevoegd aan de lijst met jaarrond beschermde vogelsoorten, als categorie 2-soort. In het mitigatieplan wordt beschreven welke maatregelen er voor de jaarrond beschermde vogelsoorten getroffen dienen te worden en hoe de functionaliteit van het leefgebied voor deze soorten gewaarborgd kan worden. Daarnaast worden overige soortgroepen ook besproken, waardoor dit rapport een compleet verhaal vormt als bijlage voor de ontheffingsaanvraag.

Het mitigatierapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Gelet op het bovenstaande staat vast dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft soortenbescherming ingevolge de Flora- en faunawet.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.



Ligging perceel ten opzichte van Natura 2000 gebieden

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Significant negatieve effecten op het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied zijn daarom uit te sluiten.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Beleidskader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische monumentenzorg heeft de gemeente de verplichting archeologie te betrekken bij de planvorming. Tevens biedt de wet een aantal mogelijkheden om archeologie ook goed te verankeren in het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid gaat uit van het volgende:

Gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde worden met een dubbelbestemming inclusief een aanlegvergunningstelsel beschermd. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan bepaald dat voor gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden onderzoek is vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 100 m². Er dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

4.8.2 Situatie plangebied

Volgens de archeologische verwachtingskaart van Ede heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. Het landschap ter plaatse bestaat uit dekzandvlakten en dalvormige laagten.

In de zeer directe omgeving zijn geen archeologische waarnemingen bekend. Binnen een straal van 1 km is een vondst uit de vroege middeleeuwen gedaan. Op de dekzandwieling ten noorden van de Dragonderweg 7 zijn tijdens een kartering 50 vondsten uit de Nieuwe Tijd gedaan. Deze vondsten zijn hier waarschijnlijk door bemesting terechtgekomen. Een karterend booronderzoek op het ISEV terrein heeft een kling uit de steentijd aan het licht gebracht. Alle aangetroffen vondsten, op enkele toevalsvondsten na, bevinden zich op de dekzandwieling ten noorden van het plangebied.

Op het perceel waar de woning gebouwd gaat worden zijn vermoedelijk geen potentiële archeologische vondsten aanwezig. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er dan ook geen bezwaren tegen het onderhavige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De (analoge) verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikel 5 tot 8) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.
-

5.2.3 Bestemmingen

In de noord-westhoek van het perceel, circa 10 meter van de noordgrens van het perceel, krijgt een vlak van 1.500 m² de bestemming 'Wonen', hierop is een bouwvlak gesitueerd voor een woning met een bijgebouw. Het resterende deel van het perceel krijgt de bestemming 'Natuur'. Het oude (agrarische)bouwblok komt te vervallen. Op de plankaart is tevens de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone' aangegeven. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder veehouderij worden gebouwd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een bouwplan in de zin van art. 6.12 lid 1 Wro en artikel 6.2.1 Bro (de bouw van een woning). Dit betekent dat een exploitatieplan door de gemeenteraad vastgesteld dient te worden indien er voor de uitvoering van het bestemmingsplan kosten te verhalen zijn die niet anderszins verzekerd zijn.

Voorliggend plan is een initiatief van de gemeente Veenendaal. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door de leges. Overig kostenverhaal zal worden geregeld bij de verkoop van het perceel door de gemeente Veenendaal. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6 lid e van het Bro in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven worden dat op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest. Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro. De vooroverlegreactie zijn hieronder weergegeven met daarna, indien van toepassing, de reactie van de gemeente Ede.

Waterschap Vallei&Eem

Het Waterschap Vallei&Eem heeft aangegeven dat voorliggend geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen in het kader van de watertoets.

Hulpverlening Gelderland Midden

Bij ruimtelijke ordeningsplannen adviseert Hulpverlening Gelderland Midden conform het Besluit Externe veiligheid inrichtingen dan wel de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied. De stichting Hulpverlening Gelderland Midden heeft geen opmerkingen ten aanzien van voorliggend plan. Hulpverlening Gelderland Midden geeft aan in te stemmen met voorliggend plan.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland geeft aan dat het plangebied vanwege de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) een provinciaal belang betreft waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt. De provincie constateert dat deze verantwoordelijkheid (Bescherming van de EHS) een goede vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan, doordat de voorgestelde sloop van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en hersituering van de woning bijdragen aan de openheid van het landschap en de wijzigingsbevoegdheid naar 'natuur' een positieve bijdrage levert aan de kernkwaliteiten van de EHS.

De provincie Gelderland maakt de volgende opmerking:

1. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan is de aanduiding milieuzone-geurzone opgenomen. Binnen deze zone is geen woonbebouwing mogelijk. De provincie adviseert om deze milieuzone nader te onderbouwen in de planregels of het bouwblok met bestemming 'wonen' te verschuiven zodat deze buiten de geurzone komt te liggen.

Reactie gemeente Ede

In het ontwerpplan is een bouwvlak voor de woning en het bijgebouw opgenomen. Dit betekent dat de woning alleen binnen het aangegeven bouwvlak kan worden gebouwd. Omdat dit de op de plankaart aangegeven geurzone alleen geldt ten aanzien van woningen en het bouwvlak voor de woning in voorliggend plan buiten de geurcontour ligt, en is het niet noodzakelijk het bestemmingsvlak 'wonen' te verschuiven. In de planregels van het ontwerpplan is een bepaling opgenomen om de geurcontour nader te onderbouwen.

Gemeente Veenendaal

Vanwege de ligging van de planlocatie op de grens tussen de gemeenten Ede en Veenendaal is het voorontwerp voorgelegd aan buurgemeente Veenendaal.

De gemeente Veenendaal heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp:

1. Bij de maten van de woning en bijgebouwen moet worden aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied.

Reactie gemeente Ede

In de regels van het ontwerpplan wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.

2. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt een bouwvlak om de situering van de woning vast te leggen.

Reactie gemeente Ede

Op de plankaart van het ontwerpplan is nu een bouwvlak opgenomen voor de woning en de bijgebouwen. Hiermee ligt de situering ervan op het perceel vast maar er is toch enige flexibiliteit omdat het bouwvlak niet strak om de gebouwen heen is gelegd maar er een kleine marge van enkele meters is aangehouden.

3. Er moet genoemd worden waarom de woning wordt verplaatst (vanuit landschappelijk oogpunt) en tevens moet op een kaartje worden aangegeven welke opstallen worden gesloopt en waar de nieuwe locatie ligt.

Reactie gemeente Ede

De ontwerp-toelichting in paragraaf 2.4 (landschappelijke inpassing) is aangepast. Tevens is een kaartje ingevoegd met de te slopen opstallen, de situering van de nieuwbouw en de landschappelijke inpassing op pagina 6 van deze toelichting.

4. De schets van het perceel met bebouwing die in het voorontwerp zat is niet de meest recente.

Reactie gemeente Ede

Zie boven onder 3.

5. Het kaartje van de Groene Grens dat in het voorontwerp staat is verouderd.

Reactie gemeente Ede

De meest recente beschikbare versie van de Groene Grens kaart is ingevoegd op pagina 13 van deze ontwerp-toelichting.

6. De gemeente Veenendaal bevestigt dat de gemaakte afspraken met betrekking tot de landschappelijke inpassing worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst bij de verkoop van het perceel door de gemeente Veenendaal. Deze overeenkomst wordt ter zijner tijd ook door de gemeente Veenendaal opgesteld.

Verder adviseerde de gemeente Veenendaal nog enkele redactionele aanpassingen van ondergeschikte aard, deze zijn in de toelichting verwerkt zoals voorgesteld.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli tot en met 11 augustus 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze van de bewoners van Dragonderweg 8, Dragonderweg 6 en Dragonderweg 3 gezamenlijk ingediend. Voor een samenvatting van deze zienswijze en de beantwoording ervan wordt korthedshalve verwezen naar de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Dragonderweg 7 te Ede' die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.