

NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Agrarisch Buitengebied 'omgeving Dragonderweg  
7 te Ede'.

december 2010

## **Inleiding**

In deze Nota Zienswijzen wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Ook wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'omgeving Dragonderweg 7 te Ede' met bijbehorende stukken heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 1 juli t/m 11 augustus 2010 ter inzage gelegen. Het plan en de daarbij behorende stukken waren ook in te zien via <http://www.ede.nl/page/bestemmingsplan>.

Van bovenstaande is melding gemaakt in publicaties in de Staatscourant en in de Ede-Stad van 30 juni 2010.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze van drie omwonenden gezamenlijk tegen het ontwerpplan ingediend (hierna te noemen: reclamanten). De zienswijze is binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ontvangen.

## **Zienswijze**

*a. Betrokkenen plaatsen vraagtekens bij de nieuwe locatie van de geplande woning in de noord-westhoek van het plangebied. Het argument dat deze locatie vooral gekozen is om aansluiting te zoeken bij de toekomstige bebouwing in het Balkon-Noord snijdt geen hout meer omdat de oorspronkelijke doelstellingen van bebouwing van het Balkon-Noord inmiddels verlaten zijn.*

### **a. Reactie gemeente**

De doelstelling om bebouwing te realiseren in Balkon-Noord is niet verlaten. Aansluiting bij de bestaande en mogelijk nieuwe bebouwing van het Balkon-Noord is nog steeds een argument.

*b. De situering van het bouwblok in de noord-westhoek van het perceel is voor de bewoners van de Dragonderweg 3 en Dragonderweg 8 weinig ideaal omdat het nu vrije uitzicht op de agrarische gronden en in de toekomst op het natuurontwikkelingsgebied door deze locatiekeuze ernstig wordt verstoord. De bewoners van Dragonderweg 8 hebben de bouwgrond aangekocht in de verwachting dat, zeker nu het een natuurontwikkelingszone betref, dit vrije uitzicht gegarandeerd leek.*

### **b. Reactie gemeente**

De bouwlocatie van Dragonderweg 7 is zorgvuldig gekozen. Het belang van de te realiseren natuur is groot, omdat hiermee niet alleen (een deel van) de doelstellingen van de 'Groene Grens' tussen Ede en Veenendaal gerealiseerd kan worden, maar ook van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omdat de locatie de potentie heeft om het zeldzame blauwgras te ontwikkelen. Onderzocht is daarom eerst of er eventueel de mogelijkheid bestond om de woning in plaats van aan de Dragonderweg 7, op een andere locatie terug te bouwen, of zelfs te laten vervallen. Dit is echter vanuit financieel en ruimtelijk oogpunt niet haalbaar, omdat er geen andere locatie voorhanden is die in eigendom is van de gemeente Veenendaal, en de opbrengst van de woonkavel ten goede komt aan de begroting voor de realisatie van 'De Groene Grens'. Als er geen woning gerealiseerd zou kunnen worden, betekent dit dat er aanzienlijk minder natuur gerealiseerd kan worden, hetgeen juist de doelstelling is van 'De Groene Grens', die op haar beurt weer een bijdrage is aan de realisatie van de doelen van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De woning geheel laten vervallen is daarom ook geen optie.

Daarom is op de bestaande locatie de woning zodanig gesitueerd dat deze zo min mogelijk impact heeft op de aan te leggen natuur en de omgeving. Dit is de noord-westhoek van het perceel gebleken. Het belang van het realiseren van 'De Groene Grens' en daarmee een

bijdrage aan de EHS-doelen (die overigens ook ten goede komen aan de omgeving/bewoners) weegt in dit geval zwaarder dan de wens om vrij uitzicht van omwonenden.

Anders dan bewoners van Dragonderweg 8 suggereren, belemmert de locatie van de herbouw overigens niet het vrije uitzicht op het perceel van Dragonderweg 7. Verwezen wordt hierbij naar de verbeelding bij het bestemmingsplan, waar op te zien is dat de nieuwe te bouwen woning zo gesitueerd is dat de bewoners van Dragonderweg 8 langs de toekomstige woning nummer 7 kijken en vrij uitzicht behouden op het perceel (c.q. de aan te leggen natuur) van Dragonderweg 7.

Zoals is aangegeven in het gesprek met alle reclamanten en de gemeenten Veenendaal en Ede d.d. 9 december 2010 zijn over erfafscheidingen voor de nieuwe bouwlocatie afspraken te maken.

De bouwlocatie van Dragonderweg 7 ligt ver van de locatie Dragonderweg 3 af, waardoor ruim zicht blijft langs de nieuwe woning. Het zicht neemt wel af door de natuurontwikkeling omdat er bos ontwikkeld zal worden, maar dit past in het gewenste vrije uitzicht (namelijk: geen zicht op bebouwing). In overleg met de bewoners van Dragonderweg 3 is een ook strook gras tussen het nieuw aan te leggen bosgebied en hun perceel gehandhaafd. Over zichtlijnen in het aan te leggen bos en de inpassing aan de westkant van de nieuw te bouwen woning kunnen afspraken worden gemaakt bij de realisatie van de 'Groene Grens'.

Reclamanten suggereren ten onrechte dat door de natuurontwikkeling het vrije uitzicht in de toekomst gegarandeerd leek. Dat bewoners zich geïnformeerd hebben dat de locatie Dragonderweg 7 is bedoeld voor toekomstige natuurontwikkeling, betekent niet automatisch dat er geen bebouwing mogelijk zou zijn. Herbouw van (minimaal één) woning met bijgebouw is gebruikelijk bij sanering van agrarische bebouwing (de zogenaamde 'functiewisseling'). Dat deze woning op de locatie van de voormalige agrarische bebouwing zou worden gerealiseerd, stond niet zonder meer vast. Dit neemt niet weg dat ook met de huidige gekozen locatie van de nieuwbouw, het vrije uitzicht voor omwonenden voor het grootste gedeelte gehandhaafd blijft.

*c. In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan het woon- en leefklimaat van de buurt, hier zou in evenredigheid met alle andere aspecten aandacht moeten worden besteed.*

### **c. Reactie gemeente**

Het woon- en leefklimaat zal enorm verbeteren door de aanleg van natuurgebieden met extensief recreatief medegebruik. Bij de locatie van de woning en de te ontwikkelen natuur zijn alle betrokken belangen zorgvuldig afgewogen. De te ontwikkelen natuur komt ten goede van de omgeving, en staat mede ten dienste van de bewoners. De locatie van de woning is ook zorgvuldig gekozen met het oog op deze belangen. Er is rekening gehouden met de (ontwikkeling van) de omliggende (agrarische) functies en bijbehorende geurcontouren, de zichtlijnen vanuit de omliggende woningen en daarbij is de indeling gekozen waarbij de natuurontwikkelingszone optimaal kan functioneren, hetgeen ten goede komt van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

*d. Het argument dat de woning in de noordwest-hoek moet komen om zoveel mogelijk versnippering van de gronden tegen te gaan snijdt geen hout. De situering aan de oostzijde van de Dragonderweg (op dezelfde afstand van 20 meter vanaf de Dragonderweg als het nu ingetekende bouwblok van de woning) geeft nu al een aaneenschakeling van bebouwing langs de Dragonderweg; zodra de westelijke zijde van de Dragonderweg, als afsluiting van het plan Veenendaal-Oost, ook van lintbebouwing is voorzien is van versnippering van bebouwing geen sprake meer.*

#### **d. Reactie gemeente**

Door het bouwblok te situeren in de noordwest-hoek van het perceel Dragonderweg 7 zal minimale aantasting en versnippering van de nieuwe natuur plaatsvinden. Op het gehele perceel zijn potenties voor blauwgrasland aanwezig (doel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aldaar) dat gevoed wordt door kwelwater. Dit is een bijzonder soort grasland dat maar op enkele plaatsen in Nederland voorkomt (een voorbeeld is de Bennekomse Meent). Als het bouwblok elders op het perceel (d.w.z. meer naar het zuiden) gesitueerd wordt is de invloed op die kwelsituatie zo groot dat een veel groter oppervlak dan het bouwblok zelf niet meer geschikt is voor dit type natuurontwikkeling. De weerslag op de natuur van het gebruik van het woonperceel, de waterhuishouding, grondsamenstelling, etcetera zou dan vele malen groter zijn dan dat het bouwblok aan de noord-westkant wordt gesitueerd, waar een bosgebied met recreatief medegebruik gesitueerd zal worden, dat qua grondsamenstelling veel beter aansluit bij het woongebruik. Op de huidig gekozen locatie voor de woning hoeft minimaal ingegrepen te worden om de natuur optimaal te kunnen laten functioneren. Verder naar het zuiden op het perceel ligt dit, zoals gezegd, geheel anders. Bovendien zal de geschiktheid voor met name dieren in het natuurgebied door situering van de woonkavel in het kwelgebied verkleind worden door de uitstraling die het gebruik van een woonperceel nu eenmaal heeft op de omgeving.

Visueel is het eveneens niet wenselijk als er een woonkavel in het kwelgebied ligt, zeker niet van voorliggende oppervlakte (1.500 m<sup>2</sup>). De kavel zal in de meeste gevallen zeer herkenbaar worden door een afwijkende begroeiing en zeer onnatuurlijk aandoen.

Tevens ligt het nieuwe bouwblok in de EHS (EHS-natuur, zie provinciaal beleid). Om de EHS minimaal aan te tasten is het noodzakelijk dit bouwblok in het uiterste noordwesten te situeren.

*e. Verzoek is om deze locatie te wijzigen en het geplande bouwvlak in zuidelijke richting te verplaatsen ten zuiden van de huidige toegangsweg van de nu nog bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. Er vindt hierdoor niet meer versnippering plaats; er is al lintbebouwing aanwezig en de natuurontwikkelingszone is ruim gepland. Door de woning op deze plaats te situeren is ook geen extra uitrit op de Dragonderweg noodzakelijk. Tevens voldoet deze locatie aan de wens van de betrokkenen om een optimaal woon- en leefklimaat te handhaven, ook bij de vervangende nieuwbouw.*

#### **e. Reactie gemeente**

Dit is reeds beantwoord onder d en c.

*f. Uitbreiding van de manege op de huidige plek wordt al jaren tegengehouden in afwachting van een definitieve oplossing. Door de plaatsing van de voorgestelde nieuwe woning in de noordwest-hoek van Dragonderweg 7 wordt een – zij het mogelijk tijdelijke – oplossing voor de manege op voorhand geblokkeerd. Dit is in verband met de bedrijfsvoering op de korte tot middellange termijn niet acceptabel.*

#### **Reactie gemeente:**

**f.** Uitbreiding van de manege op de huidige locatie is onwenselijk en ligt niet in de lijn der verwachting, gezien de bouw van de nieuwe woonwijk Veenendaal-Oost. Een uitbreiding van de manege zou de realisatie van genoemde woonwijk vanuit milieuhygiënisch oogpunt immers beperken. Al gedurende enige tijd wordt in overleg met de eigenaren gezocht naar mogelijkheden om de manege te verplaatsen naar een meer geschikte locatie. Zelfs al zou tijdelijke uitbreiding op de huidige locatie toegestaan zijn, dan zou dit alleen mogelijk zijn aan de achterzijde (westkant) van de manege. Een dergelijke eventuele (tijdelijke) uitbreiding wordt niet belemmerd door de gekozen locatie van de nieuwe woning in de noord-westhoek; de woning is buiten de invloedzone (geurcontour) gelegen.

**Conclusie**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.