

## **Toelichting**

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied  
Omgeving Dragonderweg 29 te Ede**

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	3
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving .....	4
2.1	Ligging en begrenzing plangebied .....	4
2.2	Huidig gebruik .....	4
2.3	Planbeschrijving .....	4
2.4	Landschappelijke inpassing .....	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader .....	6
3.1	Provinciaal beleidskader .....	6
3.2	Gemeentelijk beleidskader .....	10
3.3	Conclusie .....	11
Hoofdstuk 4	Onderzoeksresultaten .....	12
4.1	Milieuzonering .....	12
4.2	Geluidshinder .....	13
4.3	Luchtkwaliteit .....	14
4.4	Externe veiligheid .....	14
4.5	Bodem .....	14
4.6	Water .....	15
4.7	Brandweer .....	16
4.8	Soort- en gebiedsbescherming .....	16
4.9	Cultuurhistorie en archeologie .....	17
Hoofdstuk 5	Juridische opzet .....	19
5.1	Algemeen .....	19
5.2	Hoofdopzet .....	19
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid .....	20
6.1	Algemeen .....	20
6.2	Economische uitvoerbaarheid .....	20
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	20

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Dragonderweg 29 te Ede. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Bennekom sectie G nummer 266.

Met dit plan wordt een functiewijziging op deze locatie mogelijk gemaakt. Het plan is om het huidige agrarische bedrijf te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 1.300 m<sup>2</sup> te slopen. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Bij beide woningen, met een maximale inhoudsmaat van 660 m<sup>3</sup>, mag een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup> worden opgericht.

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

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Dragonderweg 29, direct nabij de gemeentegrens met Veenendaal en natuurgebied de Blauwe Hel en de Griff. Kadestraal staat de lokatie bekend als gemeente Wekerom, sectie B, nummers 3895 en 4299. Het plangebied is ongeveer 0,8 hectare groot.



Ligging perceel (bron: Google)

### 2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Dragonderweg 29 bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 1.300 m<sup>2</sup>. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van gemeente Ede de gebiedsbestemming *agrarisch ontginningslandschap Het Binnenveld* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*.

### 2.3 Planbeschrijving

Met dit plan wordt een functiewijziging op deze locatie mogelijk gemaakt. Het plan is om het huidige agrarische bedrijf te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen te slopen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Bij de huidige bedrijfswoning en de nieuwe woning wordt een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup> opgericht. De maximale inhoudsmaat voor beide woningen is 660 m<sup>3</sup>.

Het perceel krijgt voornamelijk de bestemming *Wonen*. Rond de woningen zal de bestemming *Agrarisch* worden. Binnen deze laatstgenoemde bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

### 2.4 Landschappelijke inpassing

De Dragonderweg 29 te Ede is gelegen in het veenontginningslandschap. De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij dit type landschap. Karakteristiek voor het veenontginningslandschap zijn ondermeer de rationele verkaveling met lange, rechte percelen. Het gebied is kleinschalig. Sloten scheiden de percelen.

Bij de inrichting van het erf is hiermee rekening gehouden. Er is voor de functiewisseling een samenhangend plan gemaakt voor bebouwing en erf waarbij aansluiting is gezocht bij het omliggende veenontginningslandschap.

Het nieuwe ensemble bestaat uit de bestaande boerderij inclusief woonperceel, een centrale hoogstamfruitboomgaard en een nieuwe woning inclusief woonperceel. De bestaande inrit wordt gehandhaafd en ontsluit beide woningen. De woningen zijn georiënteerd op de Dragonderweg en het Valleikanaal en zijn aan de noordzijde van het perceel geclusterd. De zuidzijde van het perceel blijft open, wat recht doet aan het ontginningslandschap van het Binnenveld.

De bestaande boerderij wordt gehandhaafd en blijft een prominente plaats innemen op de kavel. Schuin achter dit woonhuis wordt een bijgebouw gerealiseerd (75 m<sup>2</sup>). Het totale woonperceel van de bestaande woning bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>.

Circa 1.300 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, waarvoor in de plaats een woongebouw van 600 m<sup>2</sup> gebouwd mag worden. Het nieuwe woongebouw wordt op de kavel (1.500 m<sup>2</sup>) ten zuiden van de bestaande woning gesitueerd. Door de situering van het nieuwe woongebouw, op korte afstand achter de bestaande woning, doet de erfopbouw compact aan. De nieuwe woning is georiënteerd op het Valleikanaal. Het nieuwe bijgebouw (75 m<sup>2</sup>) wordt naast de woning gebouwd. De nieuwe woning wordt minstens 50 meter uit het bouwblok van het westelijk gelegen agrarisch bedrijf gebouwd, in verband met mogelijke hindercirkels.

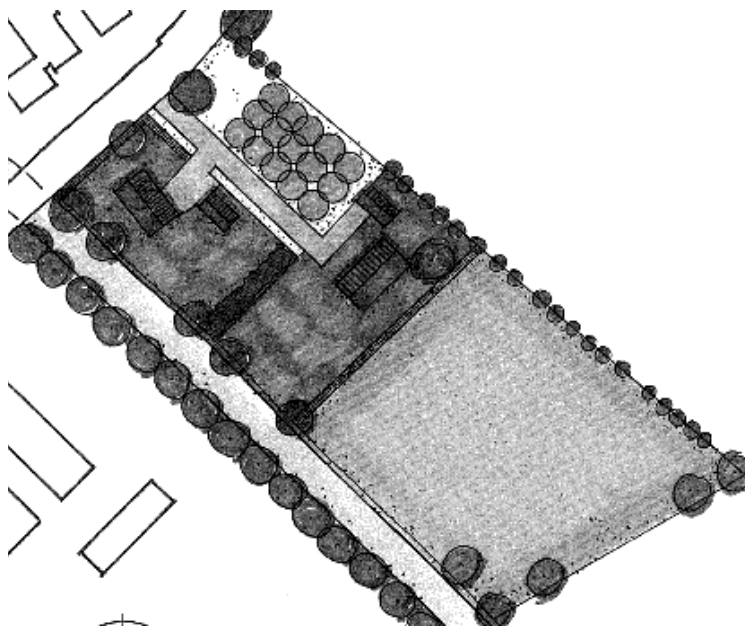
De inrit en de nieuw aan te leggen hoogstamfruitboomgaard vormen het gemeenschappelijk terrein. De inrit aan de Dragonderweg ontsluit beide woonpercelen, die in feite achter elkaar liggen. De hoogstamfruitboomgaard ligt oostelijk langs de nieuwe inrit en onttrekt het bijgebouw bij de nieuwe woning uit het zicht. De boomgaard vormt een verbindend element tussen beide woonpercelen, waardoor het geheel compact aandoet.

Het overige deel van het terrein krijgt de functie agrarisch cultuurterrein en is hoofdzakelijk in gebruik als weide, maar ook enkele bestaande en nieuw aan te leggen groenelementen behoren tot het agrarisch cultuurterrein. Het bestaande groen, in de vorm van een aantal elzen langs het Valleikanaal en een solitair bij de bestaande woning, blijft gehandhaafd. Verspreid op het erf worden enkele solitaires geplant: aan de noordzijde zijn dit vooral lindes of kastanjes en aan de zuid- en westzijde wilgen. Aan de oostzijde van het perceel zal een elzensingel aangeplant worden om de landschappelijke lijnen te versterken.

Het woonperceel aan de Dragonder weg zal aan de wegzijde begrensd worden door een haag (bijvoorbeeld een beukenhaag). Eenzelfde soort zal de grens aangeven tussen het zuidelijke woonperceel en het open landschap. Ter begrenzing van beide woonpercelen zullen enkele heesters of kleine boompjes aangeplant worden.

Waterschap Vallei en Eem heeft aanbevolen de sloot in het zuiden van het plangebied geschikt te maken voor waterberging. In de quickscan flora- en fauna is een dergelijke aanbeveling gedaan. In het inrichtingsplan is de bestaande sloot derhalve verbreed, ten behoeve van waterbergingsmogelijkheden. Daarnaast ontstaan hierdoor mogelijkheden voor waternatuur.

De landschappelijke inrichting zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.



*Landschappelijke inrichting*

## 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 een structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

#### Beleid omtrent Functieverandering

Het streekplan omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. Het maakt onder meer de omzetting van agrarisch gebruik naar wonen mogelijk.

Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt op toepassing van een vorm van verevening, het zogenaamde 'voor wat, hoort wat' principe.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In dit geval gaat het om een functieverandering van een agrarisch naar een woonfunctie. Volgens het streekplan is dit een geschikte vorm van (her) gebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing naar wonen door middel van bestemmingsplanwijziging van het perceel naar een kleiner perceel met daarop één of maximaal twee woningen zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

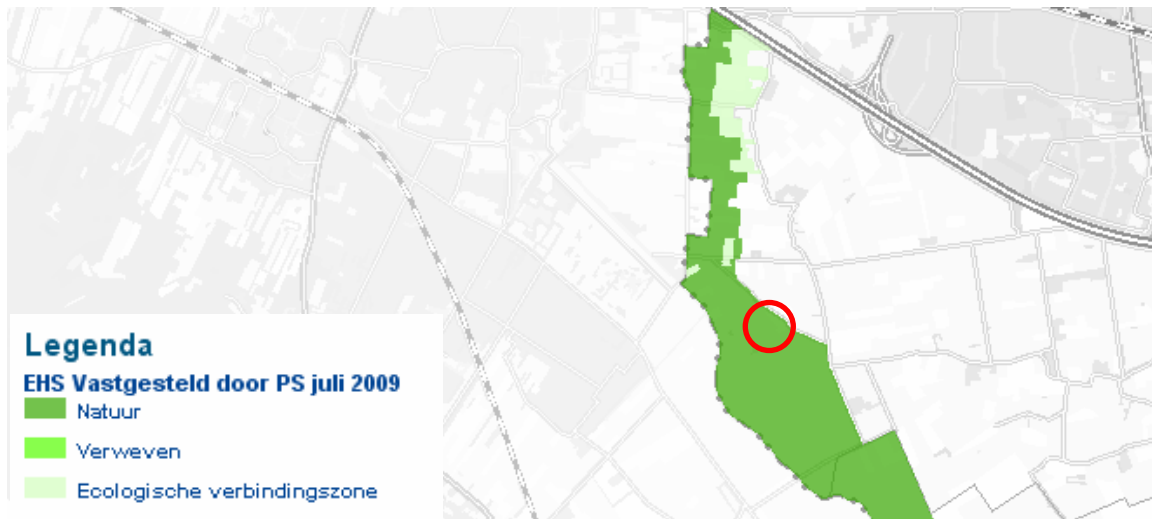
In het streekplan hanteert de provincie een aantal algemene voorwaarden waaraan een functieverandering moet voldoen:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen

Het agrarische bedrijf aan de Dragonderweg 29 is legaal aanwezig. De eigenaar is vanwege de leeftijd voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Op het gehele perceel zal agrarische bebouwing worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 1.300 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woning wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging aan de Dragonderweg 29 niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op het perceel aanwezig.

#### Ecologische Hoofdstructuur

In de streekplanherziening 'Herbegrenzing Ecologische Hoofdstructuur' is voor de provincie Gelderland de EHS weergegeven. Zoals te zien is in onderstaande figuur is het perceel Meentweg 1 gelegen in deze ecologische hoofdstructuur (EHS).



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. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht.

Het benodigde onderzoek is door de initiatiefnemer uitgevoerd. Conclusie hiervan is dat de voorgenomen ingrepen géén significante aantasting heeft op de EHS-natuur. De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden door de onderhavige ontwikkeling juist versterkt. Dit gebeurt onder andere door de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning. Deze inpassing is erop gericht de wezenlijke kenmerken van de EHS rondom het plangebied te versterken. Tevens zorgt dit plan ook voor een aanzienlijke 'ontstening' door de sanering van een agrarisch bedrijf. Dit versterkt het karakter van de EHS omdat een rode component (een agrarisch bedrijf) met al zijn opstallen verdwijnt en daarvoor in de plaats het groene component (de aanleg van landschapselementen, d.m.v. de landschappelijke inpassing) versterkt wordt. Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar hoofdstuk 4.8 en 4.9 van deze toelichting.

#### Ruimtelijk beleid voor stilte

In paragraaf 2.11 van het Streekplan is het 'ruimtelijke beleid voor stilte' weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in een stiltegebied. Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden zal de provincie deze voor wat betreft het aspect stilte beoordelen volgens het principe van 'stand still – step forward'. Dat wil zeggen dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen. Gebiedseigen activiteiten, zoals normale agrarische bedrijfsvoering, ondervinden hiervan geen belemmering.

Binnen het plangebied wordt het agrarische bedrijf beëindigd. Als gevolg daarvan zal de geluidssituatie ter plaatse verbeteren.

#### Beleid voor waardevolle landschappen

In paragraaf 2.12 van het Streekplan wordt het provinciale beleid aangaande waardevolle landschappen uiteengezet. Gelderland omvat een grote variatie aan landschappen met een rijke cultuurhistorie. Juist vanwege deze 'rijkdom' is er zorg over de toenemende verstedelijking. Deze kan afbreuk doen aan de visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die veelal de basis vormen voor regionale identiteit. Afzonderlijke ruimtelijke ingrepen kunnen leiden tot fragmentatie van landschappelijk samenhangende 'ensembles'. Dit wordt wel aangeduid met termen als 'verrommeling' en 'vervlakking'. Dit leidt onder meer tot een verdere verdichting van open landschappen en het opener worden van kleinschalige landschappen. De behoefte aan kenmerkende landschappelijke verschillen tussen en binnen regio's neemt tegelijkertijd eerder toe dan af, vanuit het besef dat de omgevingskwaliteit van betekenis is als goed woonklimaat, een wervend werkklimaat en als context voor recreatie en toerisme.

Tegen deze achtergrond stelt de provincie als doelen van het ruimtelijk beleid voor de Gelderse landschappen:

- het in stand houden van de variatie aan Gelderse landschappen;
- het behouden van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden);
- het versterken van de samenhang in karakteristieke landschappen (waardevolle landschappen);
- het verbeteren van de kwaliteit en toegankelijkheid van het landschap.

De waardevolle open gebieden maken onderdeel uit van en liggen in de waardevolle landschappen en zijn vanwege hun grootschalige openheid onderdeel van het groenblauwe raamwerk en als zodanig weergegeven op de beleidskaart 'ruimtelijke structuur'. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

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.

Bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

Voor het Binnenveld, waarin de Dragonderweg 29 is gelegen, zijn de kernkwaliteiten beschreven die in het provinciaal ruimtelijk beleid in de afwegingen worden betrokken als aan de hand van de 'ja, mits'-benadering bestemmingswijzigingen worden beoordeeld. Het gaat dan met name om de openheid en grootmazigheid van het landschap en de karakteristieke rechtlijnige wegenstructuur.

#### *Situatie plangebied*

Het onderhavige plan is gelegen in een 'waardevol open gebied'. Ook is het perceel gelegen in het karakteristieke broekgebied. Voor een omschrijving van de landschappelijke inrichting wordt verwezen naar 2.4 van deze toelichting. In aanvulling hierop het volgende.



Locatie Dragonderweg 29 op kaart 1830-1850. De Dragonderweg heeft later de locatie "afgesneden" van de andere bebouwing langs de Griff.

De locatie Dragonderweg 29 lag rond 1830 (voor de aanleg van de Dragonderweg halverwege de vorige eeuw) ten oosten van het lintje bebouwing langs de Griff, nu bekend als Gelders Benedeneind 1 tot en met 13. Er was toen al bebouwing op deze plek. Met de aanleg van de Dragonderweg is de locatie aan de Dragonderweg komen te liggen.



De functiewisseling houdt de sloop in van alle agrarische opstallen op het perceel. Daarvoor in de plaats komt één nieuwe woning van 600 m<sup>3</sup>, met bijgebouwen tot maximaal 75 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat het aantal m<sup>2</sup> bebouwing fors wordt teruggebracht. Daarnaast wordt er niet buiten de bebouwingscontouren van 1830-1850 gebouwd. Ook de aanleg van de beplanting blijft binnen de lijnen op de kaart die het perceel afscheiden van het gebied met de naam Bennekommer Meent. De beplanting sluit aan bij de karakteristieke beplanting van het veenontginningslandschap. De bebouwing wordt "gefilterd", zodat deze niet kaal in het landschap komt te staan.

#### Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het streekplan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

#### *3.1.2. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten*

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)*. In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende stafafdeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m<sup>3</sup> met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

Aan de Dragonderweg 29 wordt meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m<sup>3</sup> op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

In dit geval wordt een nieuw woongebouw van 600 m<sup>3</sup> opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 6.000,-. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de aanvrager is zowel de landschappelijke inpassing als de betaling van dit bedrag geregeld.

#### *3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost*

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Streekplan wordt in hoofdstuk 5.9 van het reconstructieplan gesteld dat functieverandering één van de drijfveren is die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Uitgangspunt is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet.

Om inhoud te geven aan een budgetneutrale aanpak van functieverandering wordt in dit reconstructieplan uitgegaan van een beleid dat primair is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang.



Ligging Dragonderweg 29 in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Om deze reden wordt de vereiste sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd. De exacte sloopomvang is opgenomen in de regionale beleidsinvulling *Functieverandering en nevenactiviteiten* (zie paragraaf 3.1.2.).

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste sloopomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling.

In het *landbouwontwikkelingsgebied (LOG)* ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

Het onderhavige perceel is gelegen op de grens van het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied. In het extensiveringsgebied ligt het primaat op wonen of natuur en in het verwevingsgebied ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur. Tegen het toevoegen van een woonfunctie zijn er daarom vanuit het reconstructieplan geen bezwaren om mee te werken aan deze functiewisseling.

## 3.2 Gemeentelijk beleidskader

### 3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Dragonderweg 29 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in dit bestemmingsplan de gebiedsbestemming *gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*. Het voorliggende plan past niet in deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt voor woningen de maximale inhoudsmaat gesteld op 600 m<sup>3</sup>, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 660 m<sup>3</sup>. Voor een bijgebouw bij een woning is de maximale maat 60 m<sup>2</sup>, met eveneens 10% vrijstellingsmogelijkheid.

In het kader van de efficiency is er voor gekozen om deze ontheffingsmogelijkheid te integreren in het directe bouwrecht. Tevens is het, door de nieuw voorgeschreven wijze van meten, noodzakelijk dat de inhoudsmaat vergroot wordt naar 660 m<sup>3</sup>. Zodoende wordt in het voorliggende bestemmingsplan de maat van 660 m<sup>3</sup> voor een woning aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m<sup>2</sup>

aangehouden. De 10% uitbreiding middels een ontheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woningen in het buitengebied dus hetzelfde.

### *3.2.2 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 ontwikkelingsplan bepaalt dat het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing gecombineerd kan worden met nieuw landelijk wonen, zodat 'warm' saneren aantrekkelijk wordt.

De functieverandering naar wonen vermindert de bebouwing en de invloed die de activiteiten op het perceel op de omgeving hebben. Hiermee draagt deze functieverandering bij aan de beoogde doelstellingen van het ontwikkelingsplan.

### **3.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling aan de Dragonderweg 29 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

## Hoofdstuk 4      Onderzoekresultaten

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

#### 4.1.1    *Wettelijk kader*

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. Het toevoegen van een milieugevoelige functie, kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

#### 4.1.2    *Situatie plangebied*

Het perceel, Dragonderweg 29, ligt temidden van kleine veehouderijen en een enkele burger. Aan de Rauwenveldseweg 1 (Gemeente Veenendaal) ligt een veehouderij met een veebezetting van 68 melkkoeien en 180 vleesvarkens. Aan het Gelders Benedeneind 1 ligt een veehouderij met een veehouderij met 300 vleesvarkens.

#### *Geurhinder*

De nieuw te bouwen woning heeft dezelfde beschermingsstatus als een agrarische bedrijfswoning. Er moet dus aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter worden voldaan

#### *Geluid*

- Ten noordwesten is een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. De onderlinge afstand bedraagt ruim 85 m. De faciliteiten van dit bedrijfsverzamelgebouw zijn beperkt voor wat betreft het uitvoeren van werkzaamheden. Omdat in het zuidelijke gebouw niet wordt voldaan aan de vereisten van de Arbo-wet voor werkruimten is dit gebouw voornamelijk in gebruik voor opslag en in slechts enkele gevallen worden er ook activiteiten uitgevoerd. Het geluid is daarom voornamelijk afkomstig van voertuigbewegingen. Het merendeel hiervan zal bestaan uit personenauto's en transportbusjes. Hiervan is geen geluidsbelasting te verwachten die de waarde van 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, de avond en de nachtperiode overstijgt.
- Aan de westzijde is aan de overzijde van de weg een agrarisch bedrijf met vleesvarkens aanwezig. Dit bedrijf voert de varkens vanuit een silo die achter een garage staat opgesteld, gezien vanaf de woning Dragonderweg 29. Bij een vleesvarkensbedrijf zijn behalve een eventuele ventilatie de voornaamste geluidbronnen het aan- en afvoeren van vleesvarkens en het aanvoeren van varkensvoer en overbrengen van dit voor in een silo. Over het algemeen wordt het aan- en afvoeren van vleesvarkens uitgezonderd op basis van de twaalfdagenregeling. Dit betekent dat het afleveren van varkensvoer maatgevend is voor de beschrijving van de representatieve bedrijfssituatie.  
De afstand van het afleveren van varkensvoer in de silo tot de woning Dragonderweg 29 bedraagt ruim 40 m. gelet op de inrichting van het perceel is het aannemelijk dat de vrachtauto achterwaarts insteekt en dat dus sprake is van een gedeeltelijke afscherming van de activiteiten. Het lossen van brokken in een silo neemt circa 25 minuten in beslag voor middelgrote bedrijven. Voor dit bedrijf zal het, gelet op de grootte van de silo, een redelijke schatting zijn. Omdat de vrachtauto met de omliggende gebouwen het geluid in redelijke mate afschermt, is de te verwachten geluidsbelasting op de woning Dragonderweg 29 in de dagperiode circa 50 dB(A). Omdat de afstand tot nieuwe woningen niet kleiner zal zijn, is de te verwachten geluidsbelasting op de nieuwe woningen lager dan 50 dB(A).

- Aan de zuidzijde is aan de andere zijde van de Griff een agrarisch bedrijf met vleeskalveren gevestigd op het adres Rauweveldseweg 1 in Veenendaal. Bij een vleeskalverenbedrijf zijn behalve een eventuele ventilatie het uitnemen van kuilvoer en het aan- en afvoeren van vleeskalveren in akoestisch opzicht relevante aspecten. Over het algemeen wordt het aan- en afvoeren van vleeskalveren uitgezonderd op basis van de twaalfdagenregeling. Op recente luchtfoto's is te zien dat de stallen zijn uitgevoerd met natuurlijke ventilatie. Dit levert daarom geen continue geluidbron op. De representatieve bedrijfssituatie wordt dan beschreven door het uitnemen en verdelen van kuilvoer voor de dieren. De huidige woning Dragonderweg 29 ligt op een afstand van ruim 35 m gerekend van de noordwestelijke kuilplaat en op ruim 45 m van de dichtstbijzijnde stal.

Op grond van de beoordeling van het potentieel gemaakte geluid bij het door een tractor veroorzaakte geluid bij dagelijks uitnemen van een hoeveelheid is op de woning Dragonderweg 29 ten hoogste een geluidsbelasting van 50 dB(A) in de dagperiode te verwachten. Omdat de afstand tot nieuwe woningen niet kleiner zal zijn, is de te verwachten geluidsbelasting op de nieuwe woningen lager dan 50 dB(A).

Ook bij het aanpassen van de activiteiten of de voorzieningen op het bedrijf Rauweveldseweg 1 zal in redelijke mate de waarde van 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, de avond en de nachtperiode uitgangspunt zijn voor vergunning verlening. In het Besluit landbouw en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer zijn deze waarden al opgenomen.

Het geluid op de nu maatgevende woning Dragonderweg 29 bedraagt door de omliggende bedrijven per bedrijf niet meer dan 50 dB(A) als langtijdgemiddelde in de dagperiode. De geluidsbelasting op de nieuwe woningen zal zeker niet hoger zijn. Deze waarde is acceptabel.

#### *Fijnstof*

In de directe omgeving bevinden zich 2 veehouderijen die vleesvarkens mesten. Het bedrijf aan de Rauweveldseweg 1 heeft 180 vleesvarkens, in een stal die op 108 meter ligt van de nieuwbouwlocatie. Aan het Gelders Benedeneind worden 300 vleesvarkens op een afstand van 64 meter gehouden van de nieuwbouwlocatie. Bij deze geringe aantallen varkens op genoemde afstanden is geen overschrijding van de toegestane fijnstofconcentratie te verwachten. Er is dan ook geen verder onderzoek uitgevoerd.

#### *Conclusie*

De in het plan geprojecteerde woningen kunnen worden gebouwd, aangezien de woningen voldoen aan de bovengenoemde minimaal vereiste afstanden.

## **4.2 Geluidshinder**

### *4.2.1 Wettelijk kader*

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidshinder: 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 voor bepaalde situaties hogere grenswaarden worden vastgesteld. 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*

Het perceel van de woning ligt binnen de geluidzone van de Dragonderweg, Valkse Engweg en de Hoeverweg. Daarom is een akoestisch onderzoek opgesteld. De 48 dB-contour van de Dragonderweg en de Valkse Engweg ligt op ongeveer 16 meter afstand van de as van de weg. De geluidsbelasting vanwege de Hoeverweg is verwaarloosbaar. De nieuwe woning komt buiten de contouren van beide wegen te liggen. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit akoestisch onderzoek van de gemeente Ede (nr. W09.015) blijkt dat geen hogere grenswaarde nodig is.

### **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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

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 concentratie PM10 (fijn stof) in de buitenlucht verbetert in geringe mate als gevolg van de onderhavige planwijziging. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve 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 verantwoording 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 van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

### **4.5 Bodem**

#### *4.5.1 Beleidskader*

In het geval van een bestemmingsherziening 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 onverdacht 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 planherziening 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 historisch bodemonderzoek kwam naar voren dat het volgende onderzocht moest worden:

- Visuele terrein inspectie op asbest verdacht materiaal rondom agrarische opstallen om te bepalen of de locatie (on)verdacht is.
- Een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 met strategie voor verdachte locatie met bekende plaats van voorkomen ter plaatse van de twee voormalige bovengrondse dieselloletanks.

Indien er geen bijzonderheden werden aangetroffen kan de overig deel van de locatie als onverdacht worden beschouwd en kan voor dit deel vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

#### *Uitgevoerde bodemonderzoek*

Bij de terreininspectie door Vink zijn naast de twee voormalige dieselloletanks (deellocaties A en B) nog twee verdachte deellocaties naar voren gekomen. Het gaat hierbij om de halfverharding (C) en de puinhoudende bodem (D). Beide deellocaties zijn asbestverdacht. Daarnaast wordt de puinhoudende bodem verdacht verontreinigd te zijn met PAK en zware metalen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Wel is de bodem plaatselijk puin- en grindhoudend. Bij de halfverharding is er tot 0,2 m-mv een grindlaag waargenomen. Onder deze grindlaag bevindt zich een laag met baksteen. Bij deellocatie D is asbestverdacht plaatmateriaal op het maaiveld waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van deellocatie A (tank aan de noordzijde) licht verontreinigd is met minerale olie. In het grondwater is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. Ter plaatse van deellocatie B is zowel in het grond- als grondwatermonster geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

Bij deellocatie C zijn op het maaiveld en in de inspectiegaten zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen; daarom kon een asbestanalyse achterwege blijven.

Bij deellocatie D zijn twee stukjes asbestverdacht materiaal aangetroffen in een totale hoeveelheid van 21,61 gram. Dit materiaal is onderzocht. Ook is een grondmonster onderzocht op asbest en een NEN-pakket. Hieruit komt dat de grond licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. Het gehalte (gewogen) asbest ligt beneden de interventiewaarde. De fractie bevindt zich deels in de grove fractie en deels in de fijne fractie. Aangezien de omvang van de puinhoudende laag onbekend is, is ook de omvang van de 'asbesthoudende' laag onbekend.

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde normen. De bodem is geschikt voor het beoogde doel. Er is geen belemmering qua bodem voor de bestemmingsplanprocedure.

## 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 21e 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.

### 4.6.2 *Advies Waterschap Vallei & Eem*

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

Het Waterschap geeft aan dat het perceel grenst aan het waterbergingsgebied Binnenveld. Waarschijnlijk vinden alle werkzaamheden echter plaats buiten het waterbergingsgebied. Binnen de grenzen van het waterbergingsgebied is het zonder keurvergunning van het waterschap is het verboden om gronden op te hogen.

## 4.7 Brandweer

### 4.7.1 *Beleidskader*

Het plan is beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003. In 1997 heeft het college van de gemeente Ede het 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

### 4.7.2 *Situatie plangebied*

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Vanuit de brandweer kan daarom ingestemd worden met de bestemmingsplanwijziging.

## 4.8 Soort- en gebiedsbescherming

### 4.8.1 *Wettelijk kader*

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen 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.

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.

### 4.8.2 *Onderzoek Nieuwland Advies*

In het kader Flora- en faunawet is er door Nieuwland Advies een verkenning van natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Het rapport dateert van december 2009 en heeft nummer 9412 EDF. Conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder weergegeven.

- Het plangebied heeft alleen waarde voor algemene planten- en diersoorten; voor de Gewone dwergvleermuis en voor vogels van opgaande beplantingen en erven/bebouwing is het plangebied van lokale betekenis.
- Het plangebied vormt voor een beperkt aantal beschermde diersoorten een deelleefgebied (Gewone dwergvleermuis en enkele vogelsoorten).
- Het voorgenomen plan zal geen effecten veroorzaken op het Natura 2000-gebied De Bennekomse Meent en de EHS (EHS-natuur en EVZ-Valleikanaal).
- Het voorgenomen plan voor het perceel Dragonderweg 29 zal geen negatieve effecten hebben op beschermde natuurwaarden. De Flora- en faunawet is niet van toepassing, met uitzondering van de zorgplicht.
- Door de voorgenomen inrichting zullen de natuurwaarden toenemen.
- Bij de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met leefritmes van diergroepen; zo dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden (half maart tot half augustus). Zie ook de Natuurkalender.
- Vóór de sloop van gebouwen en/of kap van bomen nogmaals nagaan of er geen vleermuizen/vogels voorkomen (zorgplicht).
- Bij de inrichting van het perceel rekening houden met de EHS-natuur en EVZ-functie van het Valleikanaal.



- Te nemen maatregelen zouden kunnen zijn:
  - o sloot verbreden en ontwikkelen tot moerassige vegetatie,
  - o natuurlijke oever ontwikkelen langs Valleikanaal (paaiplaats vissen, rietvegetatie),
  - o (schraal-) matig voedselrijk grasland ontwikkelen,
  - o poel aanleggen.

In de landschappelijke inrichting zijn een aantal van deze maatregelen opgenomen. Zie ook paragraaf 2.4 van de toelichting van dit bestemmingplan.

#### 4.8.3 Aanvullend onderzoek m.b.t. vleermuizen

Naar aanleiding van de bovenstaande opmerkingen is er aanvullend onderzoek verricht met betrekking tot vleermuizen. Het aanvullend onderzoek dateert van december 2009 en heeft nummer 9412 EDF. Conclusies uit dit rapport zijn hieronder weergegeven.

Het onderzoeksgebied is twee maal in de nazomer op vleermuizen geïnventariseerd. Daarbij is slechts één vleermuissoort waargenomen, namelijk de gewone dwergvleermuis. Deze is, buiten het onderzoeksgebied, in redelijk hoge aantallen foeragerend waargenomen. Eenmaal is ook een roepend individu waargenomen. Hieruit blijkt dat de paarverblijfplaats niet in de directe omgeving aanwezig is. Tijdens de potentie inschatting is het gebied als ongeschikt beoordeeld voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.9 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.9.1 Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

### 4.9.2 Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)<sup>1</sup>.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

- Te verwachten archeologische waarden

In onderstaande figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag voor alle archeologische perioden.

<sup>1</sup> Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

- Bekende archeologische waarden

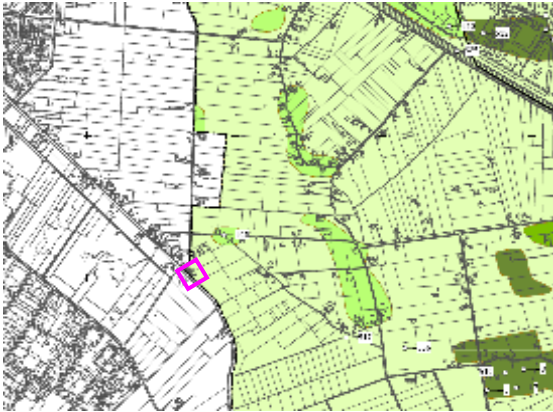
In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen.

#### 4.9.3. *Situatie plangebied*

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van een woning met bijgebouw, met een oppervlakte van resp. 100 à 130 m<sup>2</sup> en 60 m<sup>2</sup>. De bestaande woning met bijgebouwen blijven in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).



## 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 verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. 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.

### 5.2 Hoofdpzet

#### 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 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

#### 5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Dragonderweg 29 krijgt de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. De bestemming *Agrarisch* is bedoeld voor agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden opgericht.

Binnen de bestemming *Wonen* zijn twee woningen met een maximale inhoud van 660 m<sup>3</sup> toegestaan met daarbij een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup>.

## 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.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

### 6.2      Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

### 6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Tevens is advies gevraagd aan Hulpverlening Gelderland Midden en aan gemeente Veenendaal.

Hulpverlening Gelderland Midden, gemeente Veenendaal en de VROM-inspectie hebben aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. De reactie van het waterschap is verwerkt in paragraaf 4.7.

Provincie Gelderland heeft aangegeven dat het provinciale beleid, uiteengezet in streekplan nog onvoldoende in de toelichting is verwerkt. Hierop is het plan op meerdere punten aangepast. Hieronder volgt een weergave van de reactie van de provincie en de reactie van de gemeente hierop.

#### Provincie Gelderland

*Het plangebied is gelegen in waardevol landschap, waardevol open gebied en in EHS-natuur. Desalniettemin wordt door de afdelingen geconcludeerd dat bij de inrichting van het perceel op meer geschikte wijze rekening gehouden kan worden met de ter plaatse geldende kernkwaliteiten ten aanzien van landschap en natuur. De keuze voor een hoogstamfruitboomgaard is hierin geen logische keuze.*

In paragraaf 3.1 van dit bestemmingsplan is naar aanleiding van deze opmerkingen een nadere toelichting over de landschappelijke inpassing in het waardevolle landschap, het beleid omtrent open gebied en omtrent de EHS toegevoegd. Over de fruitboomgaard wordt de volgende opmerking gemaakt: Een hoogstamfruitboomgaard bij de boerderij is karakteristiek voor het veenontginningslandschap. Bovendien stimuleert een boomgaard de eigenaar tot gebruik van streekeigen beplanting en voorkomt de aanleg van een minder karakteristieke privétuin bij de woning. Om deze redenen heeft de gemeente medewerking verleend aan onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

*De locatie is deels gelegen in waterbergingsgebied zoals aangegeven in het Waterplan Gelderland 2010-2015. In de toelichting en de regels dient bescherming van deze belangen te zijn gewaarborgd. Een dubbelbestemming op de plankaart biedt hiertoe mogelijkheden.*

De nieuw beoogde ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor de te dienen belangen. Tevens ziet de gemeente het belang van een dubbelbestemming niet. Immers, de gronden met de bestemming 'agrarisch' kennen een aanlegvergunningstelsel waarbij rekening gehouden kan worden met de belangen omtrent waterberging.