



3. De natuur als basis en de Veluwe centraal

De natuur in het agrarisch buitengebied is gevarieerd en aantrekkelijk, maar staat onder druk. De kwaliteit van de natuur en het landschap neemt al jaren af. Bij de komst van nieuwe bedrijvigheid is het belangrijk te kijken naar het beperken van de belasting op de natuurgebieden rondom het bedrijf. We willen dat de natuur een vanzelfsprekend onderdeel wordt van het bedrijfs- en bouwplan (natuurinclusief bouwen). Bijvoorbeeld door herstel van landschapselementen op te nemen, zoals herstel van de oevers van de Valkse Beek. Of voorzieningen voor vogels en kleine zoogdieren in of aan het gebouw aan te brengen. Daarnaast willen we dat hemelwater de grond in kan zodat we verdroging tegengaan. Onverharde wegen in plaats van klinkers en asfalt helpen hierbij. Ede heeft een speciale kaart ontwikkeld (de biomorfologische kaart) waarop te zien is welke ingrepen op een bepaalde plek de meeste waarde hebben.



4. Werk maken van Foodvalley

In omgeving De Valk vinden we veel bedrijven met een niet-agrarisch profiel met een sterke binding met het dorp. De Lage Valkseweg is al relatief dichtbebouwd, het toevoegen van bedrijven is in principe niet wenselijk. Het omvormen van bedrijven kan worden overwogen, als de ruimtelijke of milieutechnische impact wordt verkleind. In het noordelijke en oostelijke deel is ruimte voor bedrijven van 500m², met uitzonderingen tot 1000m². Grotere bedrijven passen beter op de nog te ontwikkelen uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet in Lunteren. Ten zuiden van de buurtschappen gaan we terughoudend om met nieuwe bedrijven. Het accent ligt op wonen met kleinschalig werken aan huis als zzp-er, kleinschalige recreatie en bedrijven die daar bij passen, met een maat van 300-500m². Zo willen we ook in de toekomst ruimte bieden voor de ondernemersmentaliteit van het landelijk gebied. Maar wel passend bij de omgevingskwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied.



5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

De eigen identiteit vormt een van de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied. Ook De Valk en omgeving heeft zijn eigen gemeenschap, eigenschappen en prachtige landschap. De Valk grenst aan de zuidkant aan de Veluwe, waar ruimte is voor bedrijven van maximaal 300-500m². Ten noorden van het dorp kan 500m² en, bij uitzondering, 1000m². Grotere bedrijven passen beter op bedrijventerreinen in de regio. De beschikbare ruimte is beperkt en voor elk initiatief letten we op hoe het zo compact mogelijk kan. Slimme combinaties van bijvoorbeeld twee bedrijven in een gebouw zijn denkbaar, zolang het een samenhangend geheel uitstraalt. Nieuwe bedrijfsfuncties moeten zo natuurinclusief mogelijk zijn zodat de waarde van de natuur en het landschap behouden blijft.

Balans in strategische keuzes

Bij een nieuw initiatief moet een ondernemer aandacht hebben voor de vijf strategische keuzes uit de Omgevingsvisie. Afhankelijk van het gebied worden er accenten gelegd. Voor De Valk betekent dat een duidelijke plus voor de gemeenschap. De economische vitaliteit wordt ingezet om de kwaliteit en sociale samenhang van het buurtschap te versterken.

Proces en vervolg

Als een ondernemer met een plan binnenkomt, dan toetsen we het integraal aan bovenstaande doelen en het beleid. Plannen die voldoen krijgen uiteraard een positief advies, waarna een planjurist het plantraject in gang zet. Daarna kan een ondernemer een vergunning aanvragen en wordt deze verleend. Bij een negatief advies wordt samen gekeken naar wat er wel mogelijk is: een plan met minder impact, een beter ontwerp of een andere plek in de gemeente waar het wel kan.



Gemeente Ede

Contact

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of over andere zaken die betrekking hebben op de herinrichting buitengebied De Valk vragen hebben, dan kunt die stellen via email: ondernemen@ede.nl of via telefoonnummer 14 0318.

Colofon

Uitgave: gemeente Ede, juli 2022
Foto's en afbeeldingen: gemeente Ede, www.ede.nl



De Valk

Bedrijvigheid in het buitengebied

Het buitengebied van Ede is dynamisch. Het is een gevarieerd gebied waar boerenbedrijven, niet-agrarische bedrijven, recreatie en wonen hand in hand gaan. Het buitengebied is de kraamkamer voor veel bedrijven, die vaak doorgroeien naar grote lokale spelers. Gemeente Ede probeert kansrijke initiatieven te helpen, maar stuurt ook: het juiste bedrijf op de juiste plek, zodat er een duurzame toekomst is voor de bedrijven én het gebied. In deze folder leest u hoe wij nieuwe initiatieven beoordelen en welke uitgangspunten wij hanteren.



Er zijn weinig landelijke gebieden die zo gemengd en zo dichtbebouwd zijn als het gebied rond Ede. Doordat jarenlang de nadruk is gelegd op economische mogelijkheden is de belasting van de omgeving groot. In sommige delen komen de grenzen van die belasting in zicht. Groei is niet langer houdbaar, doordat bestaande bedrijven groter worden en de natuur en het landschap achteruitgaan. Het gebied raakt uit balans.

We zien een aantal ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de balans in het buitengebied:

- De afgelopen jaren is er een toename van recreatie: steeds meer bezoekers weten in hun vrije tijd het buitengebied te vinden, te waarderen en er geld uit te geven. Dat gebeurt bij de boerderij, maar ook bij nieuwe kleine bedrijven die zich richten op een meer toeristische doelgroep. We verwachten dat de recreatie-economie in de toekomst groter wordt.
- Er zijn veel 'reguliere' niet-agrarische bedrijven die hun plek in het buitengebied vinden. Soms door grond of gebouwen van familie te kunnen gebruiken, maar soms ook door fysieke aankoop van kavels omdat bedrijventerreinen lange tijd vol waren. Het aantal bedrijven neemt niet toe. De slopmeters van een stappende agrariër kunnen worden omgezet naar een bedrijfsrecht.
- Door actuele ontwikkelingen rondom stikstof kan het aantal stappende agrarische bedrijven in een stroomversnelling komen, waarmee er bestaande, nog goede panden vrijkomen en veel oude opstallen worden gesloopt (en er dus slopmeters beschikbaar komen).

Deze ontwikkelingen bieden ook kansen: ruimte voor nieuwe initiatieven, nieuwe bedrijven, en nieuwe functies in het buitengebied. Nieuwe initiatieven die waarde toevoegen aan de omgeving.

Sturen op wat past in het buitengebied

Gemeente Ede geeft sturing aan de plek waar bedrijven wel en niet passen. Wat betekent dat in de praktijk? We willen vooral dat het buitengebied ruimte biedt voor bedrijven die in het buitengebied 'horen'. Retail past bijvoorbeeld beter in de dorpen zelf. Opslag, zware industrie en overige activiteiten passen op de bedrijventerreinen. Er is (onder voorwaarden) ook ruimte voor bedrijven in het buitengebied, maar die moeten 'gebiedsgebonden' en 'gebiedspassend' zijn. Gebiedspassende bedrijven zijn bedrijven met lokale verankering, maar die geen rechtstreekse relatie met agrarische bedrijven hebben. Denk aan kleine aannemersbedrijven, constructiebedrijven, hoveniers of ambachtelijke bedrijven als dak- of rietdekkers. In principe horen deze thuis op een bedrijventerrein, maar soms is door middel van maatwerk toch wat mogelijk. Gebiedsgebonden bedrijven zijn bedrijven die passen in het buitengebied, zoals loonwerkers, veevoederbedrijven of landbouwmecanisatiebedrijven. Deze hebben dus wel een directe relatie met agrarische bedrijven.

Bestaand beleid: ruimte voor ondernemerschap

Het buitengebied van Ede heeft dynamiek nodig om zijn economische waarde te behouden. De regels die nu gelden bieden veel ruimte en flexibiliteit aan ondernemerschap, zolang dat een bijdrage levert aan de kwaliteit en profilering van het buitengebied van Ede. Wat kan er allemaal in het buitengebied?

We streven naar gebiedsgebonden bedrijven als landbouwmechanisatiebedrijven of loonwerkers. In veel gevallen zijn kleine gebiedspassende bedrijven mogelijk, onder een aantal voorwaarden: het moet een compact bedrijf zijn, alle activiteiten gebeuren in een gebouw, er is geen opslag of grootschalig parkeren. De uitstraling vinden we belangrijk: liever een landelijke uitstraling dan een industriële uitstraling.

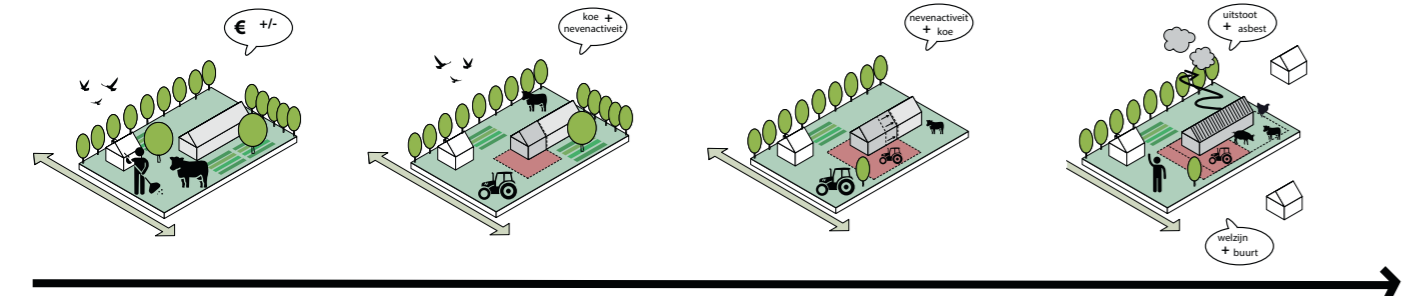
De regels bieden ruimte voor compacte kavels, met grote gebouwen. 500m² is gebruikelijk, soms wel tot 1000m². Als gebouwen groter worden dan 500m², dan bespreken we met de ondernemer de mogelijkheden om op een bedrijventerrein te vestigen. Zo voorkomen we dat als bedrijven blijven groeien ze echt in de knel komen met de regels.

Funcieveranderingsbeleid Regio Foodvalley

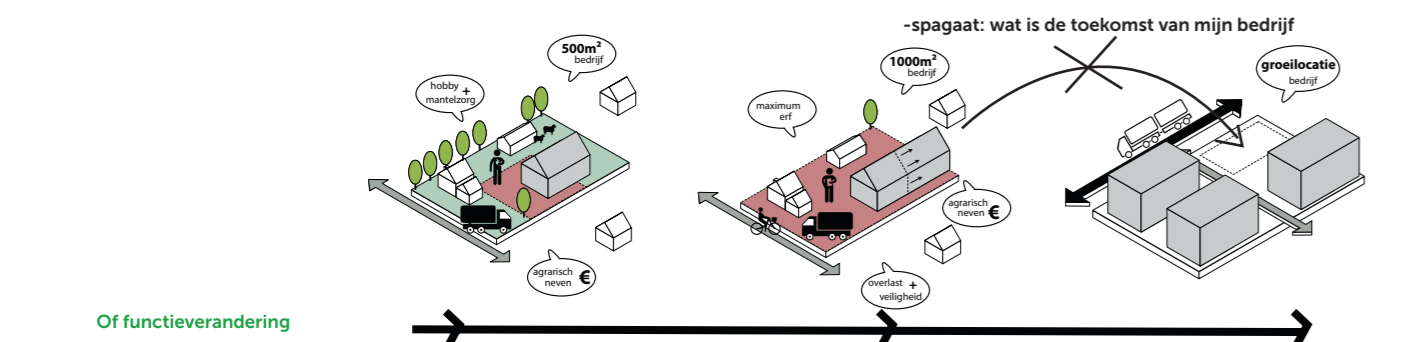
We zien dat agrarische bedrijven stoppen. Hierdoor ontstaat ruimte voor andere bedrijvigheid, maar daarvoor gelden wel regels. Deze heeft gemeente Ede opgesteld samen met andere gemeenten in Regio Foodvalley. De bedrijfsgebouwen van het stoppende bedrijf hebben waarde. Die kan ter plekke of elders worden ingezet voor een nieuw bedrijf. We zien grofweg twee categorieën van bedrijven die aanspraak willen maken op de vrijgekomen ruimte:

- kleinschalige bedrijven tot 500m² die gezien worden als goed in het buitengebied passend,
- grotere bedrijven die in principe wel passend kunnen zijn in het buitengebied, maar beter passen op een bedrijventerrein.

Verhaalij agrarisch bedrijf



- Gezond agrarisch bedrijf**
 - Traditioneel agrarisch bedrijf, liefde voor het vak
 - Boer als landschapsbeheerder
 - Uitstraling erf draag bij een karakteristiek landschap
- Agrarisch bedrijf met neveninkomsten**
 - Terug lopende inkomsten
 - Nevenactiviteiten bijv. loonwerker
 - Functiemenging, creatieve boer
- Agrarisch bedrijf met neveninkomsten**
 - Groei nevenactiviteiten
 - Verandering uitstraling opslag en dergelijke
 - Toename transport en logistiek, afname 'zorg voor het landschap'
- Overgangspunt**
 - Asbestdak, regedruk, dierenwelzijn, uitstoot en dergelijke maken bedrijfsvoering lastig
 - Neverwerkzaam blijven wel lonen
 - Druk door toename woningen in omgeving
 - Spagaat: wat is de toekomst van mijn bedrijf



- FUWI naar bedrijf met agrarisch neven**
 - Bedrijfsdeel wordt uitgebouwd door zoon
 - Agrarisch neven voor stoppende boer, mantelzorgwoning
 - Andere kijk op erf: minder hoeder van het landschap
 - Druk op infra transport veiligheid schade
 - Druk op omgeving: hinder voor omwonenden
- Agrarisch bedrijf met neveninkomsten**
 - Bedrijfsgroei naar max 1.000 m² gebouw
 - Uitstraling klein bedrijventerrein
 - Hinder en overlast omgeving neemt toe
- Overgangspunt**
 - In 1.000m² gebouw wat is gegroeid zit te veel waarde
 - Overstap naar BT is niet meer maken, kapitaalvernietiging

We berekenen de vrijgekomen ruimte bij een stoppend agrarisch bedrijf met de sloopmeters. Voor elke vierkante meter die wordt gesloopt van een agrarisch bedrijf komt een bepaalde hoeveelheid vierkante meters vrij. Dit zijn er altijd minder dan er waren, dus neemt het aantal vierkante meters bebouwing af. Tegelijkertijd biedt de sloopmeterregeling een stoppende agrariër een kans om de waarde die opgebouwd is in de opstallen te verzilveren voor bijvoorbeeld een pensioen.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Bij het oprichten van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied moet 'de binding met de plek' duidelijk zijn: de ondernemer neemt de rol over van de boer als landschapsbeheerder. De ondernemer moet zich realiseren dat van we van hem óók een bijdrage aan een mooi buitengebied vragen. Dat betekent dat hij, net zoals agrarische bedrijven, een deel van de typische landschappelijke eigenschappen van Ede moet borgen. Dat gebeurt door inpassing op het erf (verzorgd voorerf, opgeruimd achtererf, landschappelijke (of ruimtelijk kwalitatieve) inpassing rondom bouwvlak) en door het versterken van structuren buitenom (aanzetten van kavelgrenzen, wegbeplantingen etc). Door de ondernemer actief mee te laten investeren in landschappelijke structuren, zowel in aanplant als in onderhoud, versterken we de grote draagkracht van het landschap en houden we die in stand.

Zwaarte van bedrijven

In principe is het grootste deel van het buitengebied geclassificeerd als 'rustig gebied', op het gebied van milieu en hinder. Een tweede categorie zijn de 'gemengde gebieden', die veel minder voorkomen. Het gaat hier om gebieden langs hele drukke wegen of bebouwing in een lint waar gebouwen allemaal een functie hebben. Het beleid is er op gericht rustige gebieden rustig te houden. Globaal gezien zijn er veel mogelijkheden voor categorie 2 bedrijven, in gemengde gebieden is categorie 3 denkbaar. Zwaardere categorieën kunnen in principe alleen op bedrijventerreinen. Bij functiewisseling of groei is het uitgangspunt dat er geen verslechtering van de milieukundige situatie is. Ook mag nieuwe bedrijvigheid, bestaande (agrarische) bedrijvigheid in het gebied niet belemmeren in de bedrijfsvoering.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie, een onderdeel van de Omgevingswet, hebben we vastgelegd dat in het buitengebied sprake blijft van economische dynamiek: naast transitie en vernieuwing in de agrarische sector zal er binnen bepaalde grenzen ook ruimte blijven voor andere bedrijvigheid. Vrijkomende agrarische bebouwing biedt kansen voor het huisvesten van nieuwe of andere (economische) functies. De ambities uit de Omgevingsvisie zijn geformuleerd in de vorm van vijf strategische keuzen. Die keuzen geven richting voor de lange termijn, maar helpen ook om een nieuw initiatief te toetsen. We stellen dan de vraag op welke manier het initiatief bijdraagt aan de vijf strategische keuzen die de gemeente heeft gemaakt. Wat die keuzen betekenen voor uw dorp leest u verderop.

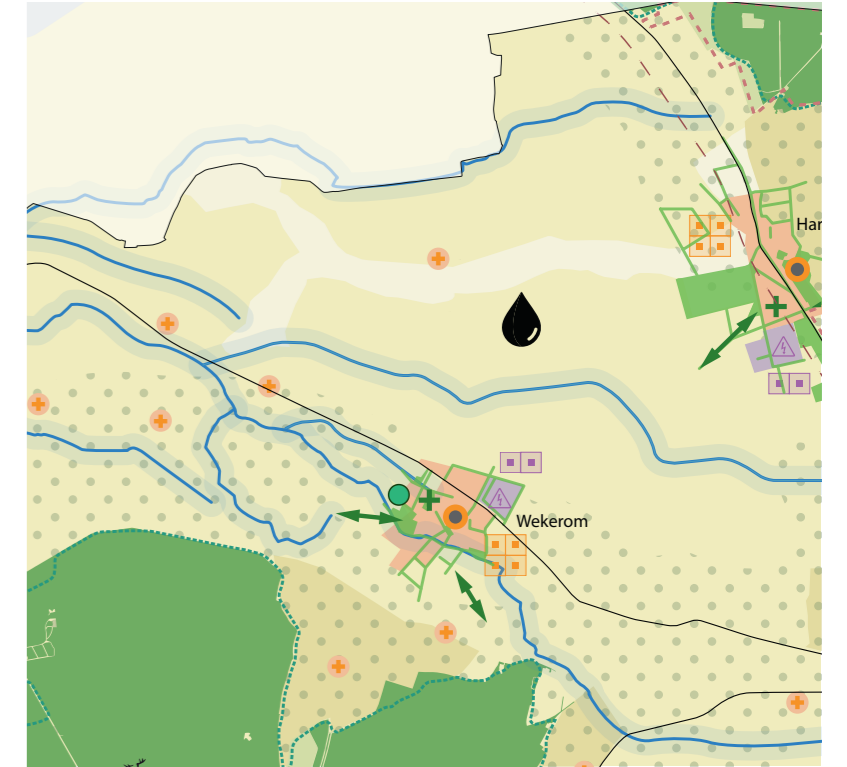
Links 'rustige gebieden', rechts 'gemengde gebieden' met relatief sterk bedrijfsmatig karakter of aan doorgaande weg.



De Valk en bedrijvigheid volgens de omgevingsvisie

Kenmerkend voor omgeving De Valk

Het gebied rond De Valk is sterk gevarieerd in kleine buurtschappen, grote en kleine agrarische bedrijven en verschillende vormen van niet-agrarische bedrijvigheid. Het is een actief en ondernemend gebied. Het noorden kent een gezonde agrarische sector met toekomstperspectief. Ontwikkelingen zijn mogelijk, maar mogen geen beperkingen opleveren voor aanwezige agrarische bedrijven. Rond en in de buurtschappen zijn kleinschalige veelal niet-agrarische bedrijven. Aan de Lage Valkseweg zitten veel bedrijven en daar is weinig plek voor groei.

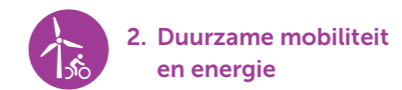


De strategische keuzes

In de Omgevingsvisie maken we vijf strategische keuzes. Wat betekenen die voor de bedrijvigheid in omgeving De Valk?



Met deze keuze bouwen we verder aan sociale en gezonde dorpen en buurtschappen. We proberen voorzieningen op peil te houden, er is ruimte voor sport, gezondheid en de gemeente gaat sturen op verbetering van de milieukwaliteit, met name luchtkwaliteit. Activiteiten met een negatief effect op de luchtkwaliteit passen niet in het zuidelijke deel, en (onder strenge voorwaarden) mogelijk in het noordelijke deel. Er worden geen geurgevoelige activiteiten toegevoegd die agrarische bedrijven kunnen beperken. We willen dat een bedrijf bijdraagt aan de lokale economie, bijvoorbeeld door werkgelegenheid te creëren die past bij het dorp. Als het bedrijf niet bijdraagt aan 'de welvaart' van het dorp, dan past het er niet. Daarnaast kunnen bedrijven bijdragen aan de verbetering van het dorp, bijvoorbeeld door een klompenpad over het erf aan te leggen. Nieuwe bedrijven mogen de verspreide buurtschappen, het dorp of de natuur niet verder belasten.



De Valk en omgeving wordt duurzamer als belastend verkeer vermindert en we vervoer schoner maken. Daarnaast moeten we energieverbruik verminderen en moet de energie die we gebruiken een duurzame bron komen. Het uitgangspunt bij een nieuw bedrijf is het streven naar 0-op-de-meter. Een duurzaam bedrijf gaat efficiënt om met energie, heeft zonnepanelen of een kleine windmolen. Verdere belasting van kwetsbare wegen en routes willen we voorkomen. Bij nieuwe bedrijven letten we op het aantal vervoersbewegingen dat nodig is en het effect ervan op de lokale infrastructuur. De zone rondom de Lage Valkseweg is goed ontsloten en bieden vooral aan de westzijde ruimte voor bedrijven met relatief veel intensief verkeer, aan de zuidkant passen intensieve verkeersbewegingen minder. Incidenteel zwaar of groot verkeer past beter langs de Lage Valkseweg, bedrijven met minder transportbewegingen kunnen ook langs de overige wegen.