



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, 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 Otterlo en omgeving is toerisme en recreatie, gekoppeld aan de Veluwe, erg belangrijk. In dit gebied passen niet-agrarische bedrijven gericht op dagrecreatie die aansluiten bij het toeristisch-recreatieve profiel. Dat kan ook goed als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf of woning. Ten noorden en westen van het dorp passen meer gemengde bedrijfsprofielen, zo lang deze geen afbreuk doen aan het toeristisch-recreatieve en natuurlijke profiel van het gebied. 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 Otterlo en omgeving heeft zijn eigen gemeenschap, eigenschappen en prachtige landschap. Otterlo grenst aan de oost- en zuidkant aan de Veluwe, waar weinig ruimte is voor groei. Rondom Otterlo liggen enkele karakteristieke open enges. In deze open gebieden is een bedrijfsgebouw tot ca 300m² denkbaar. In het gebied ten noord-westen van Otterlo is het landschap meer gesloten en zijn gebouwen tot 500m² voorstelbaar. 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.

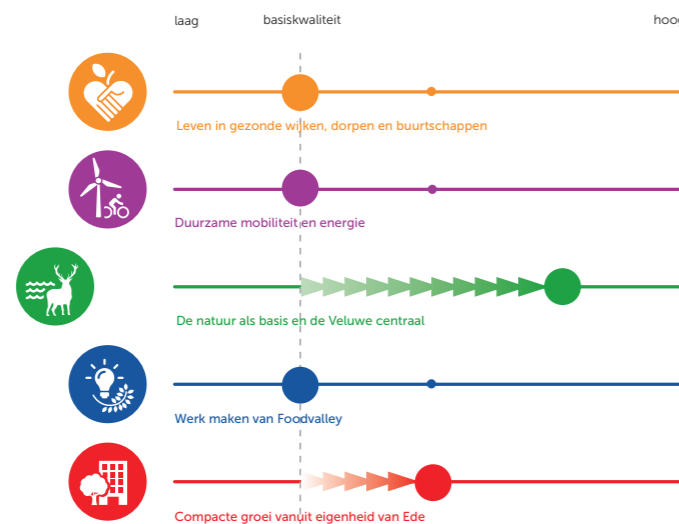
Balans in strategische keuzes

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. Aan alle vijf de thema's wordt een bijdrage geleverd, met een aantal accenten. Voor Otterlo moet er een duidelijke plus zijn voor de natuur. Dat betekent niet de aanleg van natuur, maar het natuurinclusief inrichten van het geheel, het waar mogelijk leggen van verbindingen en zorgvuldig omgaan met bestaande waarden. Ook is er extra aandacht voor het ruimtelijke karakter en uitstraling van het initiatief. We willen dat een gebouw het gebied aantrekkelijker maakt zodat bijvoorbeeld het medegebruik door recreatie niet wordt verstoord.

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.

Otterlo en omgeving



Gemeente Ede

Contact

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of over andere zaken die betrekking hebben op de herinrichting buitengebied Otterlo 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



Otterlo

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.

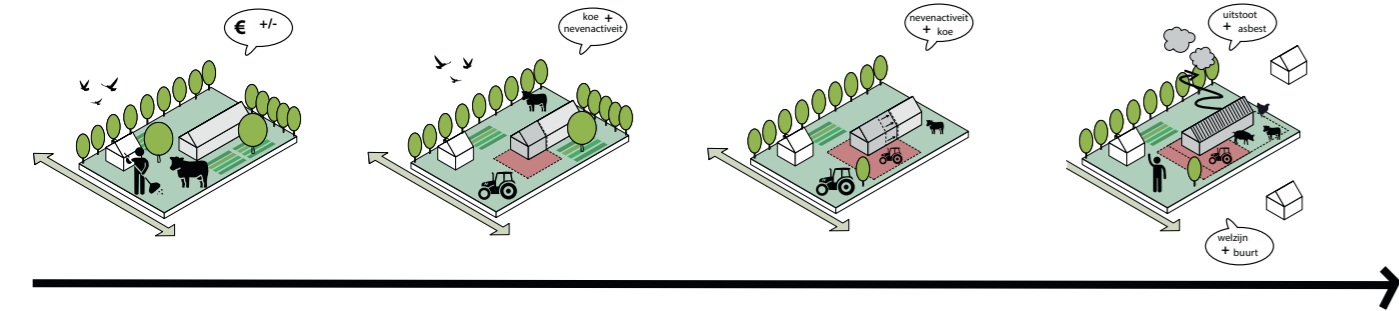
De regels bieden ruimte voor compacte kavels, met grote gebouwen. 500m² is gebruikelijk, soms wel tot 1000m². Als gebouwen groter worden dan 500m², dan bespreken we met de ondernemer de mogelijkheden om op een bedrijventerrein te vestigen. Zo voorkomen we dat als bedrijven blijven groeien ze echt in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

Functieveranderingsbeleid 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. Het de bedrijfsgebouwen van het stoppende bedrijf vertegenwoordigt waarde die, ter plekke of elders, ingezet kan worden voor een nieuw bedrijf. We zien grofweg twee categorieën van bedrijven die aanspraak willen maken op de vrijgekomen ruimte:

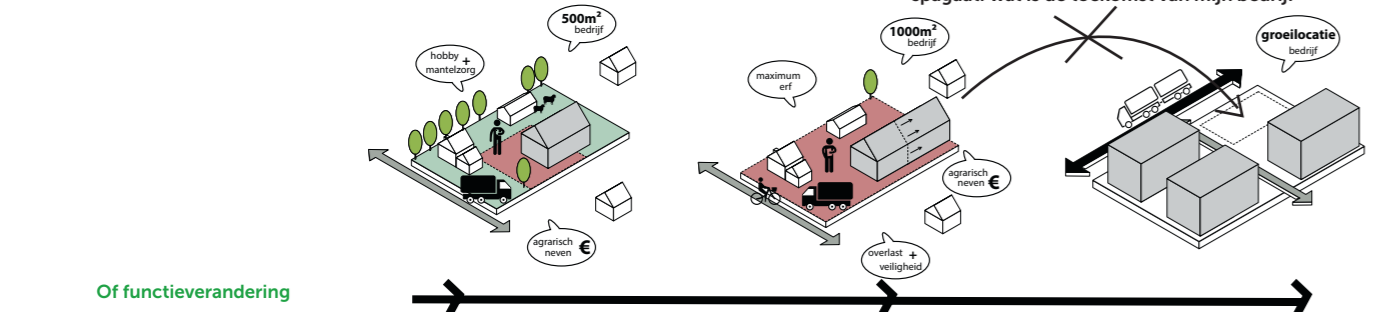
- kleinschalige bedrijven tot 500m² die gezien worden als goed in het buitengebied passend,
- grotere bedrijven die in principe wel passend kunnen zijn in het buitengebied, maar beter passen op een bedrijventerrein.

Verhaal agrarisch bedrijf



- | | | | |
|--|--|--|---|
| <p>Gezond agrarisch bedrijf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traditioneel agrarisch bedrijf, liefde voor het vak - Boer als landschapsbeheerder - Uitstraling erf draag bij een karakteristiek landschap | <p>Agrarisch bedrijf met neveninkomsten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terug lopende inkomsten - Nevenactiviteiten bij loonwerker - Functiemenging, creatieve boer | <p>Agrarisch bedrijf met neveninkomsten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groei nevenactiviteiten - Verandering uitstraling opslag en dergelijke - Toename transport en logistiek, afname 'zorg voor het landschap' | <p>Overgangspunt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asbestdak, regedruk, dierenwelzijn, uitstoot dergelijke maken bedrijfsvoering lastig - Neverwerkzaam blijven wel lonen - Druk door toename woningen in omgeving - Spagaat: wat is de toekomst van mijn bedrijf |
|--|--|--|---|

-spagaat: wat is de toekomst van mijn bedrijf



Of functieverandering

- | | | |
|--|---|--|
| <p>FUWI naar bedrijf met agrarisch neven</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <p>Agrarisch bedrijf met neveninkomsten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedrijfsgroei naar max 1.000 m² gebouw - Uitstraling klein bedrijventerrein - Hinder en overlast omgeving neemt toe | <p>Overgangspunt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

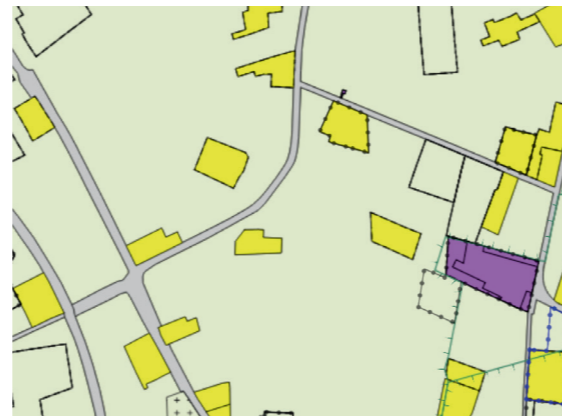
In principe is het grootste deel van het buitengebied geïnclassificeerd als 'rustig gebied', op het gebied van milieu

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.



Voorbeeld van 'rustig gebied', overwegend wonen



Voorbeeld van 'gemengd gebied', functiemix



Voorbeeld van 'rustig gebied', gevarieerd maar aan rustige wegen

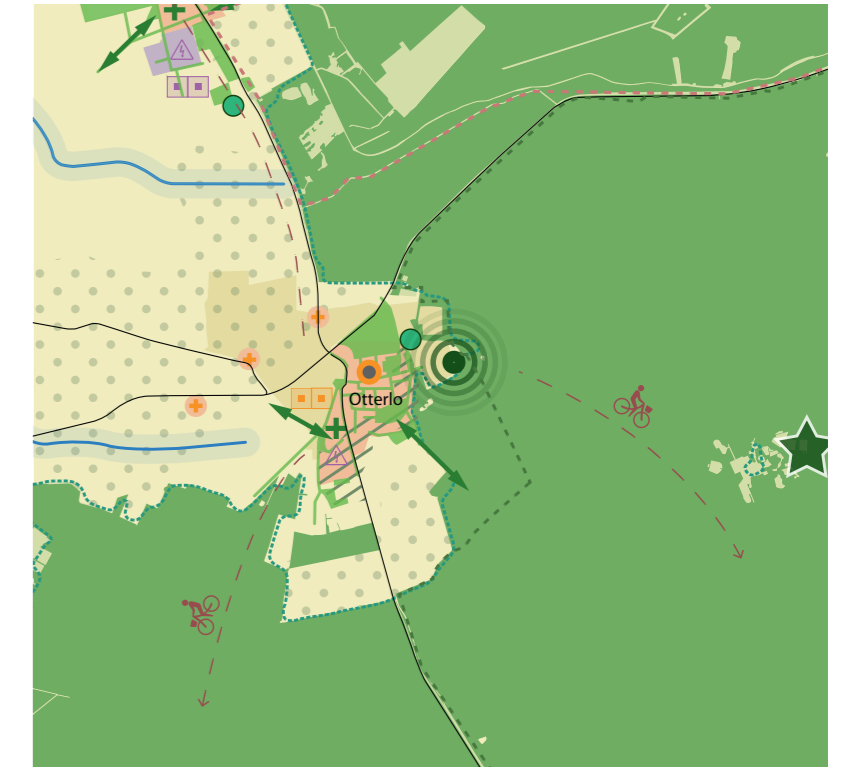


Voorbeeld van 'gemengd gebied' aan drukke weg

Otterlo en bedrijvigheid volgens de omgevingsvisie

Kenmerkend voor omgeving Otterlo

In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat de natuur van de Veluwe van het gebied rond Otterlo een van de belangrijkste dragers is van het gebied. Tegelijkertijd staat die onder druk, waardoor niet alles kan. We moeten onderscheid maken in initiatieven die kunnen en die waar geen ruimte voor is. Toerisme en recreatie is belangrijk voor Otterlo en omgeving. Het buitengebied is gemengd: wat agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, verspreid wonen en dagrecreatie. De landbouw maakt hier een terugtrekkende beweging en dat biedt kansen voor andere economische activiteiten. Het gebied raakt aan de zuid- en oostkant aan de Veluwe, met kwetsbare en waardevolle overgangen van bos naar open gebied en cultuurhistorische waardevolle open enges. Aan de noordwestkant is het gebied minder kwetsbaar en zit wat meer ruimte voor bedrijvigheid.



De strategische keuzes

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

1. Leven in gezonde wijken en buurtschappen

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 hier niet. 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.

2. Duurzame mobiliteit en energie

Otterlo 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. Het gebied ligt relatief afgezonderd, bedrijven met relatief veel intensief verkeer naar elders passen hier minder. Incidenteel zwaar of groot verkeer past beter langs de provinciale weg. Bedrijven met minder transportbewegingen kunnen ook langs de overige wegen.