

Beleidsregel Project Mogelijkheden Buitengebied 2023 gemeente Ede

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede;

gelezen het voorstel op 28 maart 2023, zaaknummer 380034;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel: **Beleidsregel Project Mogelijkheden Buitengebied 2023 gemeente Ede**

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

Tijdens de Inventarisatie Vitaal Buitengebied (2017-2020) zijn alle erven¹ met een agrarische bestemming bezocht. Daarbij bleek onder andere dat het hoofdgebruik op veel van die erven (56%) niet meer agrarisch is. Voor veel andere erven zijn er indicaties dat het agrarisch gebruik op korte termijn gaat stoppen. De oorzaken voor bedrijfsbeëindiging zijn divers, maar liggen vaak in een gebrek aan investerings- en/of verdienvermogen en bij het ontbreken van een opvolger.

Formeel is er door dit andere gebruik een strijdigheid met het bestemmingsplan en moet het bestemmingsplan worden aangepast. Vooral door de kosten die daarmee gemoeid zijn blijkt de drempel voor een planwijziging vaak hoog. Bovendien sluiten de huidige mogelijkheden voor functiewisseling soms onvoldoende aan bij de wensen van onze inwoners. Met deze beleidsregel wordt de drempel verlaagd door het inzetten van een éénduidig kader en een vereenvoudigde toets. Tegelijkertijd biedt deze regeling meer mogelijkheden voor een ander gebruik.

In deze beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in vijf varianten. Elk van deze varianten heeft betrekking op een functieverandering van de bestemming Agrarisch of Wonen met agrarische nevenactiviteiten naar een reguliere woonbestemming, al dan niet met een kleinschalige nevenfunctie. Deze beleidsregel voorziet in een kader voor de volgende varianten:

1. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen
2. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'
3. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalig bedrijf'
4. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'
5. Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie'

Voor elk van de varianten zijn bepaalde voorwaarden en toetsingscriteria van toepassing. Deze zijn in hoofdstuk 2 en 3 opgenomen. Wanneer voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden van één van de varianten wordt op basis van de toetsingscriteria getoetst of medewerking aan deze functieverandering verleend kan worden.

Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is:

- een éénduidig kader bieden om verzoeken voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen eenvoudig te kunnen beoordelen;
- door eenvoud en lage kosten de drempel verlagen voor eigenaren van (voormalig) agrarische gronden om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik of gewenste gebruik;
- door de introductie van nieuwe mogelijkheden en aanpassing van bestaande mogelijkheden een aantrekkelijker pakket aanbieden;
- ongebruikte milieuruimte (dieraantallen, stikstof e.d.) vrijmaken voor mogelijke ontwikkelingen elders door het intrekken van de milieu- en natuurvergunning.

Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is van toepassing op alle percelen in het buitengebied van de gemeente Ede met de bestemming 'Agrarisch' met een bijbehorend bouwvlak of percelen met de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit'. Waar in deze beleidsregel wordt gesproken over 'Agrarisch' wordt ook bedoeld 'Wonen' met 'specifieke vorm van wonen - agra-

1) Met uitzondering van de buurten Maanderbroek, De Kraats/Nergena (vanwege Covid)

rische nevenactiviteit'. Als op een perceel met zo'n bestemming geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten kan via deze regeling de bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. *Horeca*
Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.
2. *De-minimisverordening*
De verordening (EU) Nr. 1407/2013 van de Europese Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun'.
3. *Ondergeschikte horeca*
De horeca-activiteit is complementair aan de hoofdfunctie en is zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt aan een hoofdfunctie en houdt daarmee rechtstreeks verband.
4. *Sloopmeters*
Sloopmeters die ontstaan bij de sloop van (voormalige) agrarische opstallen, zoals leegstaande bebouwing die niet langer wordt gebruikt. Sloopmeters kunnen onder voorwaarden worden ingezet voor onder andere het toestaan van extra m² bijgebouwen, extra woonrechten of vergroten van het bouwvolume van de woning.
5. *Uitweg*
Een aansluiting voor rijdend wegverkeer vanaf een particulier erf op de openbare weg.
6. *Woongebouw*
Een gebouw, dat naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen wooneenheden omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

HOOFDSTUK 2: VARIANTEN EN VOORWAARDEN

Artikel 2 Algemeen

1. Voor elk van de varianten dient, voor zover aanwezig, de milieuvergunning of milieumelding en de vergunning of ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming van de agrarische activiteiten te worden ingetrokken.

Artikel 3 Van Agrarisch naar Wonen

Voor de functieverandering van Agrarisch naar Wonen geldt per woning of woongebouw het volgende:

1. de woonbestemming krijgt een oppervlakte van maximaal 1500 m²;
2. er kan maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden toegestaan, de inzet van sloopmeters is niet nodig;
3. er is maximaal één uitweg toegestaan.

Artikel 4 Van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw'

Voor de functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw' geldt het volgende:

1. de woonbestemming krijgt een oppervlakte van maximaal 1500 m²;
2. er kan maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden toegestaan, de inzet van sloopmeters is hiervoor niet nodig;
3. met de aankoop van sloopmeters (300 m² per extra woonrecht) is de woning op te splitsen in maximaal 4 wooneenheden;
4. met de aankoop van extra sloopmeters (1,5 per extra m³) is de bestaande woning te vergroten tot maximaal 1000 m³;
5. er is maximaal één uitweg toegestaan;
6. de bestemming Wonen krijgt de aanduiding 'woongebouw'.

Artikel 5 Van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalig bedrijf'

Voor de functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalig bedrijf' geldt per woning of woongebouw het volgende:

1. de woonbestemming krijgt een oppervlakte van maximaal 1500 m²;
2. er kan maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden toegestaan zonder inzet van sloopmeters;
3. met inzet van 50 m² sloopmeters kan de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 300 m² worden uitgebreid;

4. er is maximaal één uitweg toegestaan;
5. uitsluitend bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) kunnen worden toegestaan;
6. nieuwe bedrijven gelegen in Natura2000-gebied (ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone natura 2000') of gelegen in het Gelders natuurnetwerk zijn niet mogelijk;
7. de bestemming Wonen krijgt de aanduiding 'kleinschalig bedrijf'.

Artikel 6 Van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk'

Voor de functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk' geldt per woning of woongebouw het volgende:

1. de woonbestemming krijgt een oppervlakte van maximaal 1500 m²;
2. er kan maximaal 300 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden toegestaan, de inzet van sloopmeters is hiervoor niet nodig;
3. er is maximaal één uitweg toegestaan;
4. een maatschappelijke functie ten behoeve zorg (dagbesteding, geen overnachting) is toegestaan;
5. ondergeschikte horeca is toegestaan met dien verstande dat:
 - a. deze hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs, kleine maaltijden en dranken;
 - b. de horeca alleen overdag geopend is, tot maximaal 18.00 uur;
 - c. maximaal 20 zitplaatsen zijn toegestaan;
 - d. maximaal 75 m² bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de horeca;
6. de bestemming Wonen krijgt de aanduiding 'klein maatschappelijk'.

Artikel 7 Van Agrarisch naar wonen met 'kleinschalige recreatie'

Voor de functieverandering van Agrarisch naar wonen met 'kleinschalige recreatie' geldt per woning of woongebouw het volgende:

1. de woonbestemming krijgt een oppervlakte van maximaal 1500 m²;
2. er kan maximaal 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden toegestaan zonder inzet van sloopmeters;
3. met inzet van 50 m² sloopmeters kan de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 300 m² worden uitgebreid;
4. er is maximaal één uitweg toegestaan;
5. de maximale omvang van recreatie-activiteiten bedraagt 1000 m²;
6. recreatie-activiteiten bestaan uit dagrecreatie en/of een minicamping met maximaal 10 kampeer- of camperplaatsen;
7. ondergeschikte horeca is toegestaan met dien verstande dat:
 - a. deze hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs, kleine maaltijden en dranken;
 - b. de horeca alleen overdag geopend is, tot maximaal 18.00 uur;
 - c. maximaal 20 zitplaatsen zijn toegestaan;
 - d. maximaal 75 m² bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de horeca.
8. kampeer- en camperplaatsen en andere recreatieactiviteiten zijn ook buiten de woonbestemming mogelijk, mits direct aansluitend aan die woonbestemming;
9. nieuwe minicampings gelegen in Natura2000-gebied (ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone natura 2000') of gelegen in het Gelders natuurnetwerk zijn niet mogelijk.
10. De gronden voor recreatieactiviteiten krijgen de aanduiding 'kleinschalige recreatie'.

HOOFDSTUK 3: TOETSING

Iedere aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden van één van de varianten die beschreven staan in hoofdstuk 2. Daarnaast moet een aanvraag, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst worden aan een aantal thema's en milieuaspecten. Om de toetsing eenvoudig te houden is dit zoveel mogelijk gestandaardiseerd. Per aspect is aangegeven welke toetsingscriteria van toepassing zijn voor de varianten.

Artikel 8 Algemeen

1. Voor alle varianten geldt het volgende:
 - a. de natuur- en/of milieuvergunning wordt ingetrokken;

- b. de ontwikkeling is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 9 t/m 15 is aangegeven wat benodigd is voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.
2. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalig bedrijf' geldt het volgende:
 - a. bij de aanvraag wordt een toelichting over het bedrijf gevoegd. De toelichting omvat in ieder geval een beschrijving van de bedrijfsactiviteiten en de omvang van de activiteiten/functie.
3. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk' geldt het volgende:
 - a. bij de aanvraag wordt een toelichting over de maatschappelijke activiteit gevoegd. De toelichting omvat in ieder geval een beschrijving van de activiteiten en de omvang ervan.
4. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie' geldt het volgende:
 - a. bij de aanvraag wordt een toelichting over de recreatieactiviteiten gevoegd. De toelichting omvat in ieder geval een beschrijving van de activiteiten en de omvang ervan.

Artikel 9 Landschap

1. Voor alle varianten geldt het volgende:
 - a. een landschappelijk inpassingsplan is verplicht. Voor de voorwaarden van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 2.

Artikel 10 Ecologie ²

1. Voor alle varianten geldt het volgende:
 - a. indien sprake is van sloop of nieuwbouw is een quickscan ecologie vereist waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn of belemmeringen met maatregelen kunnen worden weggenomen;
 - b. er moet in het kader van 'natuurinclusief ontwerpen en bouwen' een minimaal aantal punten worden behaald conform bijlage 2. Punten kunnen behaald worden op basis van het puntensysteem van de gemeente Ede³.

Artikel 11 Bodem ⁴

1. Voor alle varianten geldt het volgende:
 - a. Bureauonderzoek wordt door de gemeente uitgevoerd. Mogelijk is op basis daarvan nog verkennend en aanvullend onderzoek vereist. Uit het onderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor het beoogd gebruik.

Artikel 12 Milieu

1. Voor Functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'woongebouw' geldt het volgende:
 - a. de afstand tussen de woonbestemming en een naastgelegen (agrarische) bedrijfsbestemming bedraagt minimaal 50 meter;
 - b. indien het naastgelegen bedrijf een intensieve veehouderij betreft bedraagt de afstand tussen de bestemmingen minimaal 150 meter.
2. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalig bedrijf'
 - a. de afstand tussen de woonbestemming en de naastgelegen bestemming bedraagt minimaal 30 meter.
3. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk' geldt het volgende:
 - a. de afstand tussen de woonbestemming en de naastgelegen bestemming bedraagt minimaal 30 meter.
4. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie' geldt het volgende:
 - a. de afstand tussen de recreatieactiviteiten en een naastgelegen woning of een ander geluidsgevoelig gebouw bedraagt minimaal 30 meter.
5. De afstanden die in dit artikel opgenomen zijn worden gemeten tussen de onderlinge bouwvlakken.

2) op grond van de Wet natuurbescherming

3) <https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>

4) Op grond van de Nota bodembeheer regio De Vallei

Artikel 13 Publieke veiligheid en gezondheid ⁵

1. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk' geldt het volgende:
 - a. er vindt een toets door de VGGM plaats op opkomsttijd, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid brand. Het advies van de VGGM moet worden opgevolgd;
 - b. wanneer het perceel is gelegen binnen 500 meter van een Natura2000-gebied zijn mogelijk maatregelen nodig.
2. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'kleinschalige recreatie' geldt het volgende:
 - a. er vindt een toets door de VGGM plaats op opkomsttijd, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid brand. Het advies van de VGGM moet worden opgevolgd;
 - b. wanneer het perceel is gelegen binnen 500 meter van een Natura2000-gebied zijn mogelijk maatregelen nodig.

Artikel 14 Lucht - geluid - externe veiligheid ⁶

1. Voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen met 'klein maatschappelijk' geldt het volgende:
 - a. er vindt bureauonderzoek plaats door de gemeente en een check op basis van de risicokaart en regelgeving. Hieruit moet blijken dat aan die regelgeving wordt voldaan.
2. Voor functieverandering van Agrarisch naar wonen met 'kleinschalige recreatie' geldt het volgende:
 - a. er vindt bureauonderzoek plaats door de gemeente en een check op basis van de risicokaart en regelgeving. Hieruit moet blijken dat aan die regelgeving wordt voldaan.

Artikel 15 Archeologie ⁷

1. Voor alle varianten geldt het volgende:
 - a. archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien sprake is van bouwwerkzaamheden die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 250 m² en waarvoor de gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. Uit onderzoek moet blijken dat er geen belemmeringen zijn voor de bouwwerkzaamheden.

HOOFDSTUK 4: PROCES

Artikel 16 Behandeling aanvraag

Het indienen en beoordelen van de aanvraag gebeurt als volgt:

1. het indienen van een aanvraag kan via de website van de gemeente Ede www.ede.nl/promo of indien gewenst op schrift naar Gemeente Ede, Postbus 9024, 6710 HK EDE. De gemeente start met een pilot waarbij voor de eerste 100 aanvragen de kosten voor een ecologische quickscan en een verkennend bureauonderzoek door de gemeente betaald worden tot maximaal € 3000,- per aanvraag indien is voldaan aan de voorwaarden van de de-minimisverordening;
2. de gemeente toetst de aanvragen aan de voorwaarden en criteria uit de hoofdstukken 2 en 3 en beoordeelt de verschillende milieuaspecten en eventuele onderzoeken;
3. indien, op basis van hoofdstuk 3, nodig wordt samen met de gemeentelijke landschapsarchitect een inpassingsplan gemaakt;
4. aanvragen worden gebundeld en gezamenlijk meegenomen in een herzieningsronde van de bestemmingsplannen;
5. voor de procedure van de herziening van de bestemmingsplannen is 'Afdeling 3.2 Bepalingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan', van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing.

Artikel 17 Evaluatie

Na de pilot van 100 aanvragen vindt een evaluatie plaats van deze beleidsregel. Deze beleidsregel kan daarna, indien nodig, op punten worden aangepast of aangevuld.

5) Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

6) Op grond van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer

7) Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede



HOOFDSTUK 5: OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 18 Overgangsbepaling

Aanvragen die worden gedaan na inwerkingtreding van deze beleidsregel worden beoordeeld met toepassing van deze beleidsregel.

Artikel 19 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als Beleidsregel Projectmogelijkheden Buitengebied 2023 gemeente Ede.
2. Deze beleidsregel treedt direct in werking op de dag na bekendmaking.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2023, zaaknummer 380034

Burgemeester en wethouders,

*Drs. R. Groen MPA
gemeentesecretaris*

*L.J. Verhulst
burgemeester*