

# Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede

De raad van de gemeente Ede,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2018, zaaknummer 84037,  
besluit:



# 1

## Inleiding

### Aanleiding

Er is een trend waarneembaar van agrariërs die stoppen met hun bedrijfsvoering. In Ede wordt voorzien dat dit de komende jaren aan zal blijven houden. Hierdoor komen de kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied onder druk te staan door o.a. opstallen en gebouwen die niet meer gebruikt worden en nieuwe functies die een plek moeten krijgen. Om hier sturing aan te geven is het Programma Buitengebied (2016) opgesteld. Eén van de opgaven in dit programma is een nadere uitwerking van het functieveranderingsbeleid voor functiewisselingswoningen. Dit om de kwaliteit van het buitengebied te versterken en een verschuiving te weeg te brengen waarbij functiewisselingswoningen minder worden teruggebouwd op de locatie van het voormalig agrarisch bouwblok zelf en meer aan de randen van dorpen of in buurtschappen.

De voorliggende beleidsuitwerking voorziet daarin en bouwt voort op de huidige regeling voor 'zoekzones landschappelijke versterking' die in juni 2012 onder de naam 'Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede, eerste fase', in werking is getreden. Het Gebiedsplan richt zich vooral op versterking van natuur en landschap en het creëren van bouwrechten voor woningen afkomstig uit het functieveranderingsbeleid. Onderhavige beleidsuitwerking richt zich op het versterken van de omgevingskwaliteit. Het Gebiedsplan komt met de vaststelling van deze beleidsuitwerking, te vervallen.

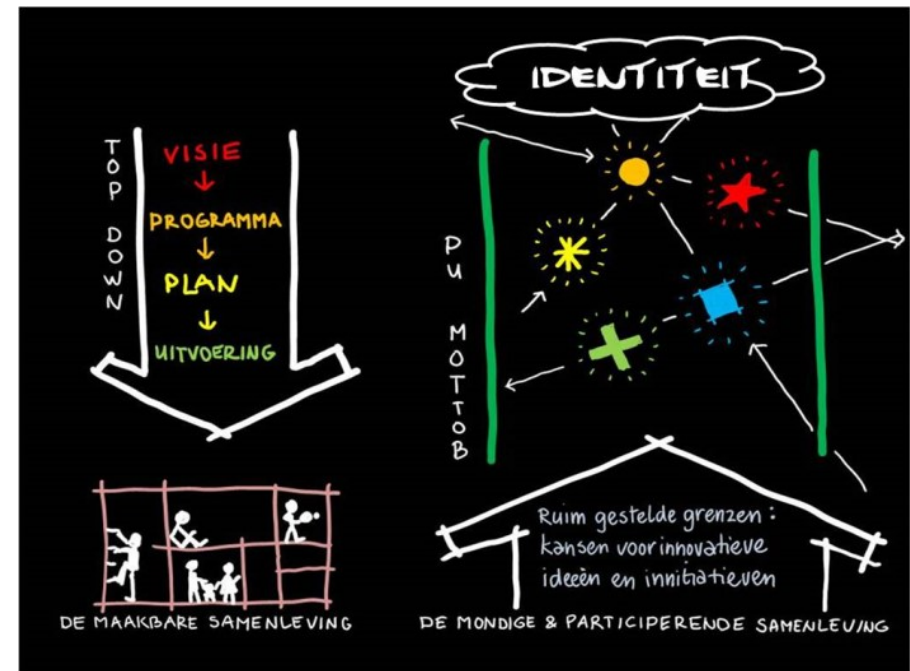
Het geactualiseerde regionale functieveranderingsbeleid is de tweede aanleiding voor deze beleidsuitwerking. De Gelderse gemeenten van de regio Food-Valley kennen sinds 2008 gezamenlijk beleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. In maart 2017 is door de gemeenteraad het geactualiseerde regionale functieveranderingsbeleid vastgesteld. De doelstelling van het beleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit van het

buitengebied door sloop van de leegstaande bebouwing en herbestemmen van de locatie. Ter compensatie van sloop van deze (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen wordt ruimte gegeven om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken zoals woningen of niet-agrarische bedrijven.

Het geactualiseerde regionale functieveranderingsbeleid biedt de mogelijkheid aan gemeenten om nieuwe functiewisselingswoningen te verplaatsen naar elders. Om dit mogelijk te maken is een gemeentelijke visie daarop de voorwaarde, waarvoor deze beleidsuitwerking is opgesteld.

### Gebiedsvisie als richtinggevend kader voor initiatieven

Volgens de gedachten van de Omgevingswet is de beleidsuitwerking opgesteld als breed kader waarbinnen een goede balans bestaat tussen ruimte voor initiatiefnemers en het bereiken en in standhouden van een goede omgevingskwaliteit. De afbeelding hieronder geeft dit weer.



De beleidsuitwerking is daarom ook niet een concreet eindbeeld met een visiekaart met locaties geschikt voor functiewisselingswoningen. Het is een richtinggevend afwegingskader dat aangeeft op welke wijze die afwegingen gemaakt worden en waar kansen liggen voor integrale ontwikkelingen en het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Het integraal ontwikkelen is een belangrijk uitgangspunt in de Omgevingswet wat in Ede zijn vertaalslag vindt in het nog op te stellen vernieuwde omgevingsbeleid. Dit omgevingsbeleid wordt zo ingericht, dat een integrale afweging van bestaande en toekomstige belangen goed mogelijk is.

Voorliggende uitwerking geeft initiatiefnemers een goed beeld van waar kansen liggen voor de bouw van functiewisselingswoningen en met welke zaken daarbij rekening dient te worden gehouden om tot een zo integraal mogelijke ontwikkeling te komen. In nauw overleg tussen initiatiefnemer en gemeente worden kansrijke locaties tot ontwikkeling gebracht.

### **Voor wie is deze beleidsuitwerking?**

Deze beleidsuitwerking is opgesteld voor initiatiefnemers van functiewisselingswoningen zodat zij inzicht krijgen in de mogelijkheden die er zijn. Wij hopen dat dit hen helpt om tot mooie plannen te komen. Deze beleidsuitwerking is ook opgesteld voor ambtenaren van de gemeente Ede die zich bezighouden met dit type initiatieven. Niet alleen om ze te beoordelen maar vooral ook om samen met de initiatiefnemer te kijken naar kansen en mogelijkheden. Voorgesteld wordt om na circa twee jaar deze beleidlijn en de werking daarvan te evalueren.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de context van deze beleidsuitwerking besproken in de vorm van het relevante beleidskader.

Hoofdstuk 3 licht toe welke mogelijkheden er voor functiewisselingswoningen zijn. Hoofdstuk 4 is de kern van de beleidsuitwerking en bevat het kader om initiatieven die zich aandienen zorgvuldig te kunnen afwegen en kansen te benoemen om de omgevingskwaliteit te versterken.

Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de wijze waarop de gemeente de aanvragen in behandeling neemt.





Het volgende beleidskader heeft als basis gediend voor de voorliggende beleidsuitwerking:

### 2.1 Provinciale Omgevingsvisie en -verordening

In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland geeft de provincie haar visie, ambitie en rol weer met betrekking tot de onderwerpen 'Wonen en werken in het buitengebied' en de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking' met betrekking tot functieverandering. De provincie streeft naar een vitaal buitengebied en stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moet versterken. Voor nieuw 'rood' in het buitengebied geldt dat afgewogen moet worden of dit qua aard en schaal passend is in dit buitengebied. Specifiek voor functieverandering naar werken geldt dat hergebruik van vrijkomende gebouwen het uitgangspunt moet zijn. De initiatiefnemers dragen daarvoor in eerste instantie de verantwoordelijkheid en de provincie voert daarbij een beperkte regie.

### 2.2 Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016

Op 23 maart 2017 is door de gemeenteraad het geactualiseerde regionale functieveranderingsbeleid vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van het bestaande regionale functieveranderingsbeleid van de Regio FoodValley. Regionaal is namelijk geconstateerd dat het functieveranderingsbeleid enigszins gedateerd is geraakt en er is inmiddels ruime praktijkervaring met functieverandering opgedaan. Dit was aanleiding voor een actualisatie.

Het beleidsdocument 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016' is primair geen nieuw beleid, maar een samenvoeging en actualisering van de bestaande beleidsdocumenten.



## Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016



Daarnaast is op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen doorgevoerd om het beleid toekomstbestendig, flexibeler en eenvoudiger te maken. Dit naar aanleiding van de jurisprudentie, praktijkervaringen van de afgelopen jaren en de trends en ontwikkelingen. Gemeenten kregen hierbij de ruimte om keuzes te maken in de verschillende opties (raadsvoorstel 23 maart 2017). Die zijn in onderhavige uitwerking verwerkt.

De afgelopen jaren is het functieveranderingsbeleid in Ede succesvol geweest. Er is circa 130.000 m<sup>2</sup> voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Er zijn in een tijdspanne van 8 jaar ruim 100 woningen en circa 25 niet-agrarische bedrijven (grotendeels agrarisch of bouw gerelateerd) via dit beleid in het buitengebied toegevoegd. We zien dat de eerste jaren vanaf 2008 de nadruk lag op het toevoegen van woningen. De laatste jaren is het aantal functieveranderingen naar niet-agrarische bedrijven toegenomen.

Doelstelling van het geactualiseerde beleid is om de mogelijkheden van het instrumentarium van functieverandering optimaal te benutten, zodat kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaatsvindt met inzet van een zo groot mogelijke oppervlakte aan sloopmeters. En op een ruimtelijk verantwoorde wijze. Uitgangspunten daarbij zijn een goede ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en een duurzaam economisch perspectief, met behoud van een sterke agrarische structuur.

De twee beleidsmatige aanpassingen die zijn doorgevoerd betreffen de staffelingen/berekeningen van de benodigde inzet van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken en de systematiek van afroming (zie hoofdstuk 3).

Daarnaast biedt het functieveranderingsbeleid de mogelijkheid om op twee onderdelen een nadere gemeentelijke gebiedsuitwerking te maken, te weten verplaatsing bouwrechten voor functieveranderingswoningen naar elders en een nadere zonering voor functieverandering naar niet-agrarische bedrijfsfuncties. Voorliggend document is een uitwerking van het eerste onderdeel. Over het tweede onderdeel zijn nog geen afspraken gemaakt.

### 2.3 Programma buitengebied

Eind 2016 is het Programma Buitengebied vastgesteld. Hierin wordt het uitgangspunt dat een woning in principe ter plekke van het voormalige agrarische bedrijf moet worden gebouwd, losgelaten. Wens is om de woonbebouwing meer te clusteren om de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zo min mogelijk te beperken en waar mogelijk de kernen te versterken.





In het Programma Buitengebied zijn de volgende acties opgenomen:

- Functiewisselingswoningen in principe niet ter plekke terugbouwen maar zoveel mogelijk verplaatsen/bouwen aan de randen van dorpen of buurtschappen. Dit wordt nader uitgewerkt in een beleidsuitwerking/beleid conform de huidige regeling voor ‘zoekzones landschappelijke versterking’.
- Ruimte geven voor meer variatie in de vorm/maat van de functiewisselingswoning, bijvoorbeeld kleinere woningen, tweekappers. Omgevingskwaliteit is daarbij een randvoorwaarde.

## 2.4 Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking

Tot 2012 (en in mindere mate ook tot en met 2015) was het uitgangspunt dat het recht om een woning te bouwen in ruil voor sloopcompensatie, ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf moest worden ‘verzilverd’. Alleen als dit onmogelijk was (bijvoorbeeld door hindercontouren van omliggende bedrijven) kon worden gekeken naar een locatie elders, zoals bij buurtschappen of aansluitend aan de bebouwde kom. Tot 2012 ontbrak een visie over dergelijke locaties.

In 2012 is het “Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking, fase 1” vastgesteld. De visie geeft richtlijnen voor het bouwen bij bebouwingsclusters in het buitengebied in het kader van het functieveranderingsbeleid (dus altijd met sloopcompensatie). Eventuele locaties aansluitend aan de bebouwde kom zijn in deze visie niet meegenomen.

Er zijn vijf bebouwingsclusters aangewezen: De Valk, De Kraats, Nederwoud, De Venen en Meulunteren. In de structuur- en dorpsvisies zijn ook al uitspraken gedaan over de mogelijkheid voor functiewisselingswoningen.

Met uitzondering van Meulunteren zien we dat er in alle buurtschappen inmiddels is gebouwd of plannen daarvoor in een vergevorderd stadium zijn. De visie geeft een maximum van vijf (grotere) à acht (kleinere) woningen per buurtschap. Drie van de vijf buurtschappen zitten inmiddels ‘vol’.

In eerste instantie waren er twijfels bij de haalbaarheid van de plannen rond het verplaatsen van de bouwrechten. Voormalige agrariërs (meestal financieel niet daadkrachtig) moeten, naast de sloop van bebouwing ook nog eens een bouwkaavel bij een buurtschap zien te verwerven.

Gebleken is dat deze plannen toch uitvoerbaar zijn. We zien dat het initiatief voor de plannen niet meer bij de agrariërs ligt maar bij de eigenaren van de grond nabij de buurtschappen. Zij hebben de financiële slagkracht om de bouwrechten te ‘kopen’ en hebben de mogelijkheden om een visie te laten opstellen en de woningen te ontwikkelen.



Het Gebiedsplan komt te vervallen na vaststelling van onderhavige beleidsuitwerking.

## 2.5 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011, in samenhang met het bestemmingsplan buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op vormgeving, situering en landschappelijke inpassing van gebouwen. Het zegt niet of bepaalde gebouwen zijn toegestaan, dat staat in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft dus aan wat waar is toegestaan en het beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe het eruit mag zien.



De basis voor het beeldkwaliteitsplan vormen de vijf verschillende landschapstypes in Ede met elk hun eigen karakteristieken. In het beeldkwaliteitsplan worden voor ieder landschapstype de unieke kenmerken beschreven en de gewenste streekeigen beplanting en erfinrichting bij ontwikkelingen aangegeven. Van het Beeldkwaliteitsplan is ook een publiek-vriendelijke versie verschenen 'Parels van Edese landschappen' genaamd.

Voor deze beleidsuitwerking blijft het beeldkwaliteitsplan zijn waarde behouden. De beleidsuitwerking geeft aan onder welke voorwaarden functiewisselingswoningen zijn toegestaan. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan wat de vormgeving en landschappelijke inpassing van de woningen moet zijn. Samen bieden ze een inspiratiekader voor de functiewisseling t.a.v. de opbouw van het erf, type woningen, landschappelijke inpassing en het benutten van kansen om het gebied te versterken.

## 2.6 Uitnodigingsplanologie en Menukaart

In het licht van de komende Omgevingswet staat uitnodigingsplanologie centraal (zie ook afbeelding in hoofdstuk 1). Dat betekent dat er meer ruimte komt voor initiatief en verantwoordelijkheid voor anderen en de gemeente binnen brede kaders ruimte biedt aan passende initiatieven. De gemeente onderzoekt of en hoe zij ontwikkelingsruimte kan bieden in ruil voor een passende tegenprestatie.

Dit sluit ook aan bij de Menukaart van de regio FoodValley. De Menukaart is bedoeld voor bedrijfsmatige ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan, maar wel binnen het provinciale beleid. De Menukaart is een werkwijze, die op basis van lokaal maatwerk extra ontwikkelingsruimte oplevert voor ondernemers in het buitengebied en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving versterkt. Elke aanvraag tot uitbreiding die de methode van de Menukaart volgt, draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, omdat de

ondernemer een maatschappelijke tegenprestatie levert. Verwacht wordt dat de regionale Menukaart in het voorjaar 2018 door alle gemeenten wordt vastgesteld. Daarna wordt gekeken of er behoefte is om de regionale Menukaart verder uit te werken voor de gemeente Ede.



### 3.1 Mogelijke gebieden voor functiewisselingswoningen

We onderscheiden de volgende mogelijke gebieden voor functiewisselingswoningen. Deze zijn aangegeven op de bijgaande kaart 1:

- dorpsranden \*);
- dorpszones \*\*);
- buurtschappen;
- landelijke gebieden met overwegend een woonfunctie

Deze zijn globaal aangegeven op kaart 1.

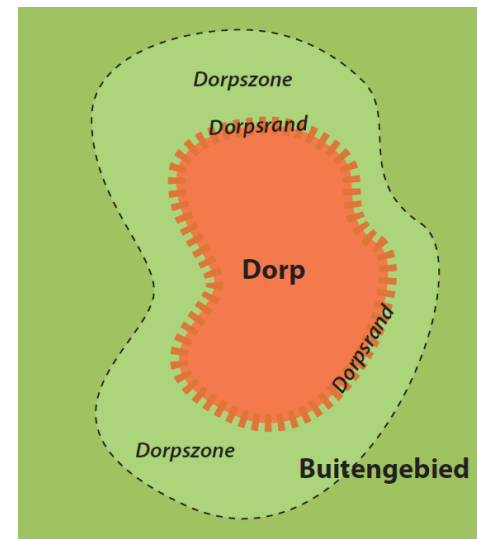
Binnen de gebieden a t/m d gaan we uit van een positieve grondhouding ten aanzien van de mogelijkheden voor functiewisseling naar wonen. Functiewisselingswoningen zijn mogelijk, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals beschreven in voorliggend- en volgend hoofdstuk.

In het overige buitengebied zijn functiewisselingswoningen alleen mogelijk indien het toekomstperspectief (concrete en minder concrete toekomstplannen) van omliggende agrarische bedrijven daarmee niet wordt ingeperkt (nee, tenzij). Daarmee wordt ook gekeken naar toekomstige agrarische ontwikkelingsmogelijkheden. Ook als de locatie zelf kan worden beschouwd als een perspectiefrijke agrarische locatie zijn functiewisselingswoningen op die locatie niet wenselijk.

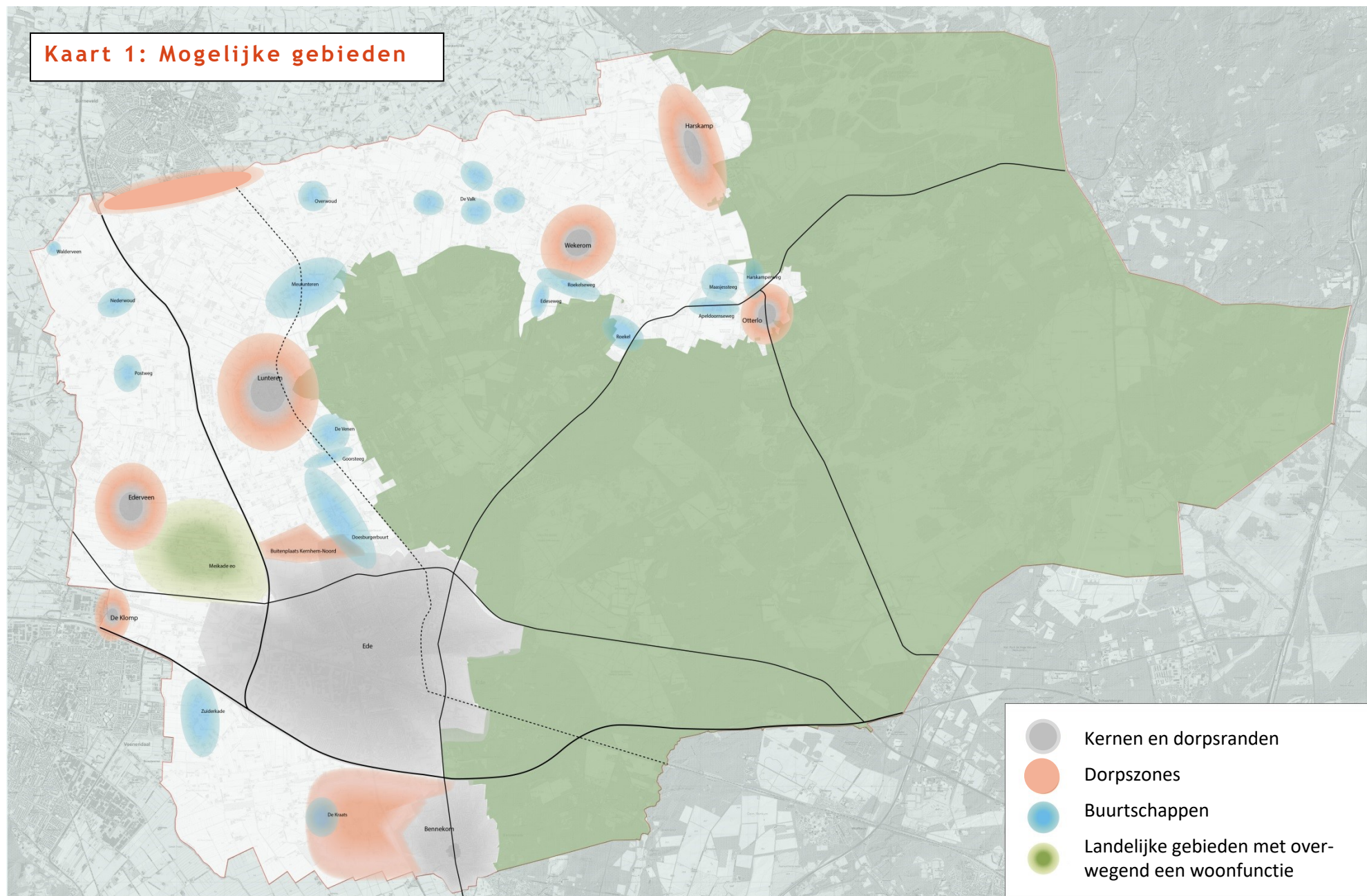
De mogelijke gebieden worden hieronder nader beschreven en tevens wordt aangegeven welk type functiewisseling in de zones mogelijk zijn.

*\*) Dorpsranden zijn locaties die feitelijk op de overgang liggen tussen dorpsbebouwing en buitengebied (het gaat hier om de fysieke grenzen, niet om juridische grenzen). Met het bebouwen van de locatie wordt het dorp in feite iets groter. De bebouwing staat hier dan ook in schaalgrootte, type en situering ten dienste van het dorp.*

*\*\*): dorpszones: Betreft een breder gebied rond de dorpen. Het gaat hier om het buitengebied dat in de directe nabijheid van het dorp ligt en daarmee ook binnen de invloedssfeer van het dorp.*



# Kaart 1: Mogelijke gebieden



### 3.2 Drie typen functiewisselingen naar woningen

In het geval van functieverandering naar woningen onderscheiden we drie typen functiewisselingslocaties (fuwi-locaties):

#### Fuwi ter plekke

In principe de standaard functiewisseling. Het agrarisch bedrijf stopt en ter plekke mogen in ruil voor de sloop van de bestaande schuren tot maximaal 2 woningen worden bijgebouwd (naast de bestaande bedrijfswoning). Dit overeenkomstig het regionale functieveranderingsbeleid.

#### Fuwi+

Dit betreft een functiewisseling ter plekke. Sommige van deze voormalige agrarische bedrijfslocaties bieden door hun omvang of ligging mogelijkheden voor inpassing van een groter aantal woningen. Hier zijn dus meer dan 2 woningen c.q. meerdere wooneenheden en/of bijzondere woonvormen toegestaan. Per locatie kan het aantal verschillen, maar het gaat altijd om een beperkt aantal. Een Fuwi+ zal slechts incidenteel voorkomen.

Conform het functieveranderingsbeleid moet er net als bij Fuwi ter plekke voor de extra woningbouwmogelijkheden compensatie worden aangeleverd.

#### Nieuwe locaties

Dit zijn geheel nieuwe locaties op agrarisch onbebouwde gronden. Het gaat dan om kleinschalige inpassingen van fuwi-woningen in het landschap, buurtschap of aan de rand van dorpen. Het gaat hier nadrukkelijk niet om uitbreidinglocaties van dorpen die in principe altijd gepland zijn en vastgelegd in vastgesteld beleid, maar om incidentele invullingen op een locatie waar je normaal niet mag bouwen.

Net als bij Fuwi+ kunnen hier, afhankelijk van de locatie, meerdere woningen, wooneenheden en/of bijzondere woonvormen worden toegestaan. Per locatie kan het aantal verschillen, maar het gaat altijd om een beperkt aantal.

### 3.3 Mogelijkheden per gebied

Mogelijke gebieden	Fuwi	Fuwi+	Nieuwe locaties
<i>Dorpsranden</i>	Ja, mits	Ja, mits	Ja, mits
<i>Dorpszones*</i>	Ja, mits	Ja, mits	Nee, tenzij
<i>Buurtschappen</i>	Ja, mits	Ja, mits	Ja, mits
<i>Landelijke gebieden met overwegend een woonfunctie</i>	Ja, mits	Nee, tenzij	Nee
<i>Overig buitengebied</i>	Nee, tenzij	Nee	Nee

\* Een aantal gebieden binnen de dorpszones valt binnen het beleid van een structuurvisie. De mogelijkheden zijn dan afhankelijk van het structuurvisiebeleid ter plekke.

Voor de mogelijke gebieden is telkens vermeld of er sprake is van 'Ja, mits', 'Nee, tenzij' of dat er geen mogelijkheden worden gezien. Die 'mits' wordt in het volgende hoofdstuk in de vorm van afwegingscriteria - ten aanzien van woningbouwprogramma, landschappelijke waarden, biodiversiteit, landbouw enzovoort - ingevuld. De grondhouding in de ja-mits gebieden is dus positief, maar de situatie ter plekke is altijd bepalend voor de uiteindelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Zo kan de 'mits' in bepaalde gevallen of gebieden betekenen dat er toch geen ontwikkeling mogelijk is. 'Nee, tenzij' betekent dat er terughoudend met de bouw van functiewisselingswoningen wordt omgegaan,

maar onder strikte voorwaarden zijn er wel mogelijkheden. Dat wordt per type gebied hieronder toegelicht. Voor alle functiewisselingswoningen geldt, ongeacht de gebieden, dat rekening moet worden gehouden met belangen van bestaande bewoners.

### **Dorpsranden**

Hier zijn alle typen functiewisselingslocaties mogelijk.

Voor bebouwing in de dorpsranden geldt dat deze bebouwing in principe onderdeel wordt van het dorp. Het gaat dan in feite om kleine uitbreidingen of woningbouw om een minder fraaie dorpsrand of dorpsentree te verbeteren. Het karakter van het dorp is leidend voor de ontwikkeling.

Woningen zijn mogelijk als ook de woningbehoefte van het dorp en woningbouwprogrammering daar ruimte voor geeft. Het gaat hier om percelen aan de dorpsrand waar nu niet gebouwd mag worden zoals agrarische bestemmingen (zowel kom of buitengebied).

In de dorpsranden dient aansluiting te worden gezocht bij de behoefte uit het dorp en het type bebouwing in de omgeving.

### **Dorpszones**

In de dorpszones is doorgaans al sprake van een grotere concentratie van woonbebouwing. Uitgangspunt hierbij is dat er een overgangszone gecreëerd wordt tussen de dorpen en het buitengebied. Deels is deze al van 'nature' ontstaan door de zonering vanuit de dorpen. Maar andersom zijn er ook bedrijven die de bouw mogelijkheden voor de dorpen belemmeren. Fuwi ter plekke kan dan bijdragen aan een oplossing voor dit probleem.

Fuwi ter plekke rond de dorpen biedt bovendien de mogelijkheid een aantrekkelijk uitloopgebied voor de dorpen te creëren.

Fuwi+ is in de dorpszones ook mogelijk, mits het karakter als buitengebied behouden blijft en er geen uitbreidingslocatie van het dorp ontstaat.

Nieuwe bouwlocaties zijn alleen denkbaar indien dit nadrukkelijk meerwaarde heeft voor het dorp/de stad, bijvoorbeeld door de uitloopmogelijkheden voor het dorp te versterken (nee, tenzij). Bij nieuwe bouwlocaties is het van belang dat het gebied wel als buitengebied herkenbaar blijft. Uitgangspunt is dat de woonfunctie ondergeschikt blijft aan het landschap.

In een aantal structuur<sup>1</sup>- en dorpsvisies worden ook uitspraken gedaan over de mogelijkheid voor functiewisseling naar wonen.

Het gebied rond de Kraats en het Keeckerland is vanuit de dorpsvisie Bennekom aangewezen als gebied waar functiewisseling ter plekke mogelijk is. Andere vormen van functiewisseling worden niet toegestaan.

In de Omgevingsvisie Ede Stad 2030 is het gebied Buitenplaats Kernhem-Noord aangewezen als gebied voor het ontwikkelen van een zachte stadsrand, waarbij in lage dichtheden woningbouw kan plaatsvinden. Bestuurlijk is echter inmiddels besloten om hier op korte termijn (tot 2025) geen ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarmee komen op de korte termijn ook de mogelijkheden voor functiewisselingswoningen te vervallen. Uitzondering hierop vormen de agrariërs in het betreffende gebied, voor hen is fuwi ter plekke wel mogelijk.

Het gebied ten oosten van Ederveen biedt mogelijkheden voor alle vormen van functiewisseling, mits dit bijdraagt aan de landschappelijke versterking.

---

<sup>1</sup> SV Buitengebied Ede, SV Bennekom, SV Otterlo, SV Ederveen



Indien in de komende jaren ook elders dorpsvisies worden opgesteld, kunnen ook daar gebieden worden aangewezen waar bepaalde vormen van functiewisselingen mogelijk zijn.

Ook is het denkbaar om bepaalde zoekzones stedelijke functies of andere al aangewezen ontwikkelingslocaties voor te behouden aan fuwi-woningen (voorbeeld Harskamp noord). Van belang is dat er per gebied consequente eisen liggen t.a.v. sloopmeters.

### **Buurtschappen**

In de buurtschappen is al sprake van een grote concentratie van woonbebouwing. Het toevoegen van woningen kan de kwaliteit van het buurtschap versterken en zal doorgaans minder invloed hebben op de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Daarom zijn alle drie de typen functiewisselingswoningen mogelijk.

In de gebiedsvisie is uitgegaan van een percentage van maximaal 25% uitbreiding van het aantal woningen per buurtschap. Als dat al gerealiseerd is in de eerste fase, is een buurtschap 'vol'.

Uitgangspunt is dat zo'n toevoeging in ruimtelijke- en sociale zin, ondergeschikt blijft aan het buurtschap.

Bouwen op nieuwe bouwlocaties is slechts incidenteel mogelijk. Voorwaarde is dat de nieuwe locatie bij kan dragen aan de ruimtelijke versterking en/of aan de sociaal maatschappelijke structuur van het buurtschap.

### **Landelijke gebieden met overwegend een woonfunctie**

Voor deze gebieden geldt dat hier al sprake is van een grote concentratie van woonbebouwing, zoals het Meikadegebied. Het toevoegen van woningen zal in de meeste gevallen geen invloed hebben op de bedrijfsvoering van omliggende

agrarische bedrijven. Het verder intensiveren van dit gebied met woningen is niet wenselijk omdat het herkenbaar moet blijven als buitengebied. Daardoor is alleen fuwi ter plekke toegestaan.

### **Overig buitengebied**

Binnen het overig buitengebied gaan we uit van een terughoudende grondhouding ten aanzien van de mogelijkheden voor functiewisseling naar wonen.

De belangen van de aanwezige agrarische bedrijven wegen hier zwaar. Functiewisselingswoningen mogen het perspectief van agrarische bedrijven niet wegnemen. Dit gaat dus verder dan het niet belemmeren van omliggende agrarische bedrijven. Het bouwen van functiewisselingswoningen op of nabij locaties waar agrarische bedrijven nog mogelijkheden hebben om verder te groeien, moet worden voorkomen.

Om hier meer inzicht in te krijgen, dient een initiatiefnemer de 'omgevingsdialoog' aan te gaan. Uit de gesprekken zal meer inzicht worden verkregen in de toekomstperspectieven van de agrarische bedrijven. In het uiteindelijke plan moet de initiatiefnemer aangeven hoe met de belangen van deze agrarische bedrijven is omgegaan.

Bij een eventuele functiewisseling in het overig buitengebied mogen in ieder geval niet meer dan twee woningen worden bijgebouwd (naast de bestaande bedrijfswoning) om het karakter van het buitengebied zo veel mogelijk te waarborgen.

### **3.4 Inzet sloopmeters**

Om functiewisselingswoningen te kunnen ontwikkelen, dienen zogenaamde sloopmeters te worden ingezet. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt en de vrijkomende meters worden ingezet voor nieuwbouw. Voorwaarde

daarbij is dat de agrarische bestemming van de locatie waar de ‘sloopmeters’ vandaan komen, af gaat.

De gemeente hanteert hierbij de volgende regels.

#### *Van sloopmeters naar inzetbare sloopmeters*

Om te voorkomen dat grotere vrijkomende locaties alle mogelijkheden opsouperen en het op jaarbasis maximaal aantal toegestane woningen te snel bereikt wordt, wordt een korting op het aantal in te brengen sloopmeters toegepast.

Basisregeling is dat er 300 m<sup>2</sup> aangeleverd moeten worden voor een woonrecht en daarnaast nog 1,5 m<sup>2</sup> aangeleverd moeten worden per m<sup>3</sup> woning (volgens het functieveranderingsbeleid 2016).

In tabel 3.1 is een overzicht van de te hanteren kortingspercentages opgenomen.

**Tabel 3.1 Kortingspercentages**

In te zetten sloopmeters	Kortingspercentage
0-1000m <sup>2</sup>	Geen korting
1.000-2.000 m <sup>2</sup>	25% korting
>2.000 m <sup>2</sup>	50% korting

#### *Inzet sloopmeters voor bebouwing*

In deze beleidsuitwerking worden dezelfde verhoudingen sloopmeters:bebouwingmeters gehanteerd als in het Regionale Functieveranderingsbeleid. In tabel 3.2 is de basisregeling opgenomen.

**Tabel 3.2 De basisregeling**

Basisregeling	Sloopmeters
woonrecht	300m <sup>2</sup>
per 1m <sup>3</sup> inhoud van de woning	1,5m <sup>2</sup>

Functieverandering	Basisregeling	Sloopmeters	Totale sloopmeters
1 woning	woningrecht	300 m <sup>2</sup>	
	inhoud 660 m <sup>3</sup>	990 m <sup>2</sup>	1.290 m <sup>2</sup>
1 woongebouw (2 woningen)	woningrecht 2x	600 m <sup>2</sup>	
	inhoud 880	1.320 m <sup>2</sup>	1.920 m <sup>2</sup>

Bij het bouwen van kleinere wooneenheden binnen een volume van 660 m<sup>3</sup> wordt de regeling van ‘twee maal het woningrecht+sloopmeters (totaal 1.590 m<sup>2</sup> sloopmeters) toegepast.

Voor het vergroten van bijgebouwen bij burgerwoningen in het buitengebied hanteert de gemeente een bovengrens van maximaal 75 m<sup>2</sup>. Uitbreiding naar 200 m<sup>2</sup> is mogelijk maar dat vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan en er moeten extra sloopmeters worden ingezet.

### **3.5 Het landschapsfonds**

De initiatiefnemer van een functiewisselingswoning is naast het inzetten van sloopmeters verplicht een bijdrage te leveren aan het landschapsfonds. Dit fonds is tegelijk met de vaststelling van de Structuurvisie Buitengebied Ede in september 2011, in werking getreden. Doel van het landschapsfonds is de toename van verstedelijking van het landelijk gebied te compenseren door te investeren in de groene ruimte. Bij afname van het areaal groen door bebouwing

wordt een afdracht gedaan ten gunste van dit fonds. Per m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> verstedelijking van de groene buitenruimte waar geen regels voor natuurcompensatie gelden, wordt een financiële bijdrage geëist. Het gaat dan om:

- functieverandering van agrarisch naar wonen. De bijdrage bedraagt €10,- per m<sup>3</sup> op te richten nieuw woongebouw, vastgelegd in de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' voor de Regio De Vallei (2008), nu Regio Foodvalley.
- Functieverandering van agrarisch naar bedrijven, maatschappelijke en recreatieve functies. De bijdrage bedraagt €10,- per m<sup>2</sup> positief bestemde niet agrarische bestemming vastgelegd in de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' voor de Regio De Vallei (2008), nu Regio Foodvalley.

Het landschapsfonds wordt aangewend voor bijdragen of investeringen in het landelijk gebied, ter verbetering van de kwaliteit van het landschap en/of biodiversiteit, al dan niet met cofinanciering. Het landschapsfonds geldt voor het gehele buitengebied. De zoekzones landschappelijke versterking maakt daar onderdeel van uit.





## Afwegingscriteria voor functiewisselingswoningen

Bij het bouwen in de dorpsranden, dorpszones, buurtschappen, specifieke gebieden en als fuwi ter plekke in het buitengebied, streven we naar het versterken van de omgevingskwaliteit. Om dat te bereiken is het van belang om de effecten van de voorgestelde initiatieven op de verschillende (beleids)thema's en bijbehorende doelen te onderzoeken. En ook te onderzoeken of de verschillende (beleids)doelen het initiatief kunnen versterken. In de volgende paragrafen worden de verschillende beleidsdoelen toegelicht.

### 4.1 Omgevingskwaliteit

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve verbetering van het buitengebied waarbij onderscheid wordt gemaakt in toekomstwaarde (natuurlijke voorraden), belevingswaarde (welzijn) en gebruikswaarde (welvaart). Er worden geen kwaliteiten opgeofferd. Kwaliteitswinst op de locatie waar bebouwing verwijderd wordt, moet ook altijd leiden tot kwaliteitswinst op de nieuwe locatie (win-win situatie). Deze meerwaarde moet een initiatiefnemer aantonen aan de hand van een analyse van de betreffende locatie en omgeving. Ook voor de 'oude' locatie geldt dat er waarde aan de omgeving moet worden toegevoegd door verwijdering van opstallen, bestrating, inritten, en/of het toevoegen van landschappelijke elementen, natuur, et cetera.

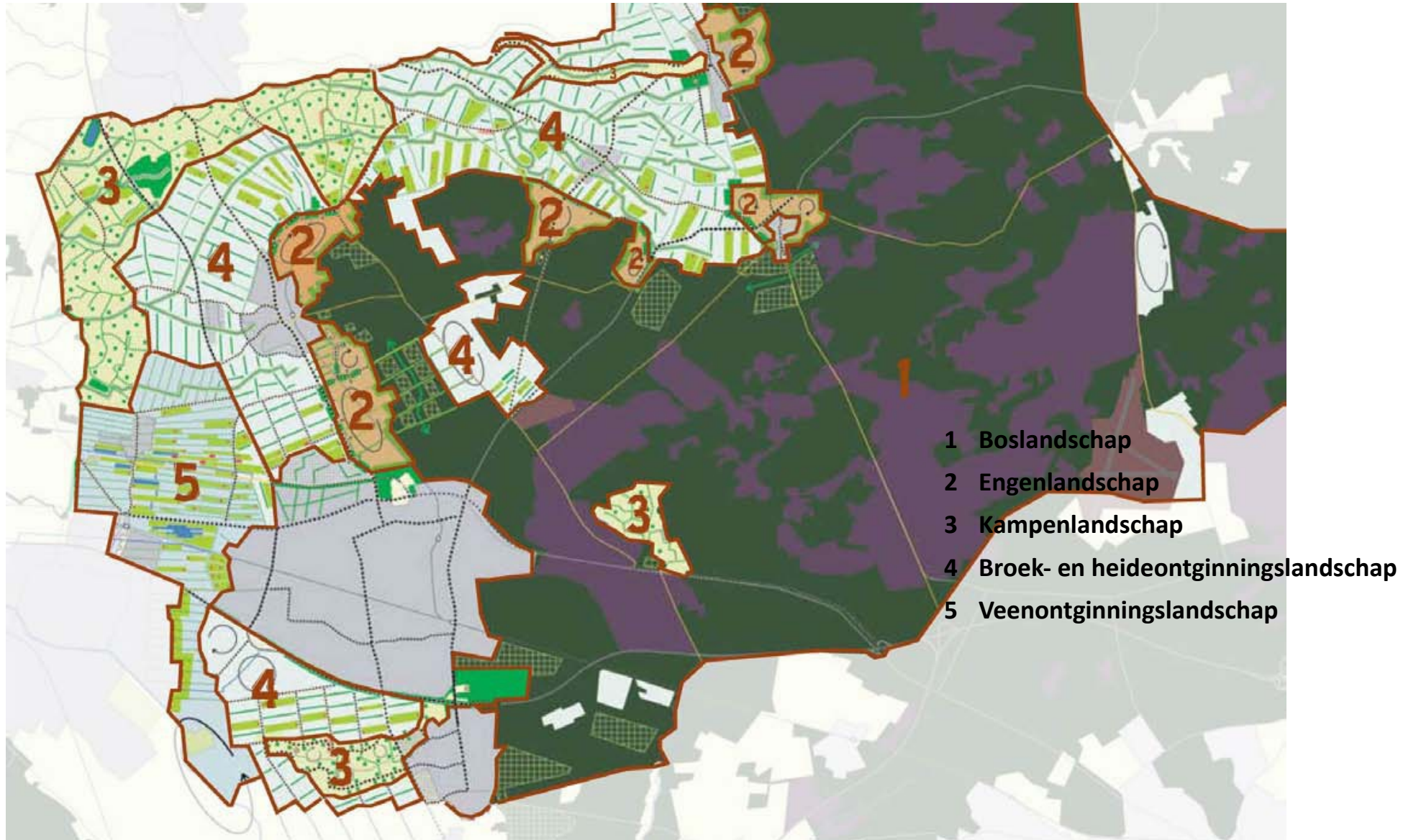
Extra winst is te behalen door de samenhang met de volgende (beleids)thema's te onderzoeken en mogelijkheden voor synergie te ontdekken:

- Wonen (balans woningbouwprogramma, voorzieningen);
- Identiteit dorp en landschap (identiteit behouden/versterken, cultureel erfgoed);
- Veiligheid en gezondheid (milieu-aspecten, sociale veiligheid);

- Sociaal (participatie, toegankelijkheid, sociale cohesie);
- Natuur/ecologie (behoud en herstel biodiversiteit, samenhang netwerken);
- Watersystemen en klimaat (kwaliteit en kwantiteit, verduurzamen);
- Ondergrond/bodem (aardkundige- en archeologische waarden, kwaliteit);
- Circulaire economie (sluiten grondstoffenkringlopen);
- Economie en Vestigingsklimaat (vrijtijdseconomie, landbouw, werkgelegenheid);
- Bereikbaarheid/toegankelijkheid (duurzaam vervoer, toegankelijkheid, netwerken);
- Energie (2050 energieneutraal);
- Maatschappelijke winst (MVO, participatie).

Niet alle thema's kunnen met een ontwikkeling zoals met functiewisselingswoningen een kwaliteitssprong maken. De kunst is om deze thema's integraal te beschouwen in het licht van het voorgestelde initiatief. Zo kan bijvoorbeeld de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het landschap worden verbeterd door de aanleg van wandel-, fiets- of ruiterspaden. Of kan een win-winsituatie worden gecreëerd door realisatie van een waterberging te combineren met natuurontwikkeling. Met inzet op landschapsversterking is het mogelijk een bijdrage te leveren aan de ecologische diversiteit, aan leefgebieden en/of verbinding voor soorten. Het vinden van dit soort win-winsituaties kan het initiatief versterken.

Kaart 2: Landschapstypen



## 4.2 Welzijn (People)

### 4.2.1 Wonen

Bij het ruimte bieden aan toevoeging van nieuwe woningbouw in het buitengebied is het van belang om de afstemming te zoeken bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de kernen.

In het woningbouwprogramma Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw zijn voor de ‘functiewisseling buitengebied’ in totaal 15 woningen per jaar opgenomen. Dus ook de woningen die binnen dit beleid in de dorpsranden worden gerealiseerd (hier is niet een apart contingent voor opgenomen). Woningen die hier gerealiseerd worden, moeten uiteraard wel passen bij de behoefte van en programmering in het dorp.

Op de locaties zijn er kansen om één of meerdere woningen geclusterd te bouwen in een gedifferentieerde setting. Naast mogelijkheden voor vrijstaande woningen, kunnen functieveranderingswoningen bijvoorbeeld ook geschakeld worden gebouwd, of als bijzondere woonvormen. Hiermee ontstaan er kansen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen.

### 4.2.2 Identiteit dorpen en buurtschappen

De mogelijke gebieden hebben allemaal een eigen identiteit. Met het toevoegen van functieveranderingswoningen wordt ingezet op toevoegen van omgevingskwaliteit. Met name daar waar sprake is van zogenaamde ‘rafelranden’. Er is altijd sprake van een architectonisch hoogwaardig ontwerp passend bij de identiteit van de omgeving. Voor de bebouwing geldt dat deze een positieve bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, verschaffen de beeldkwaliteitscriteria uit

het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied duidelijkheid. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

### 4.2.3 Landschappelijke waarden

Bij elke functieverandering wordt gevraagd om een goede landschappelijke inpassing. De functiewisselingswoningen worden op een goede en robuuste manier ingepast, zodat deze aansluit bij de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving.

Er wordt voortgeborduurd op structuren die al aanwezig zijn. Er worden geen geheel nieuwe structuren geïntroduceerd, maar er moet worden aangesloten bij de elementen die al aanwezig zijn (landschap, bebouwing, infrastructuur etc.). Uitgangspunt is:

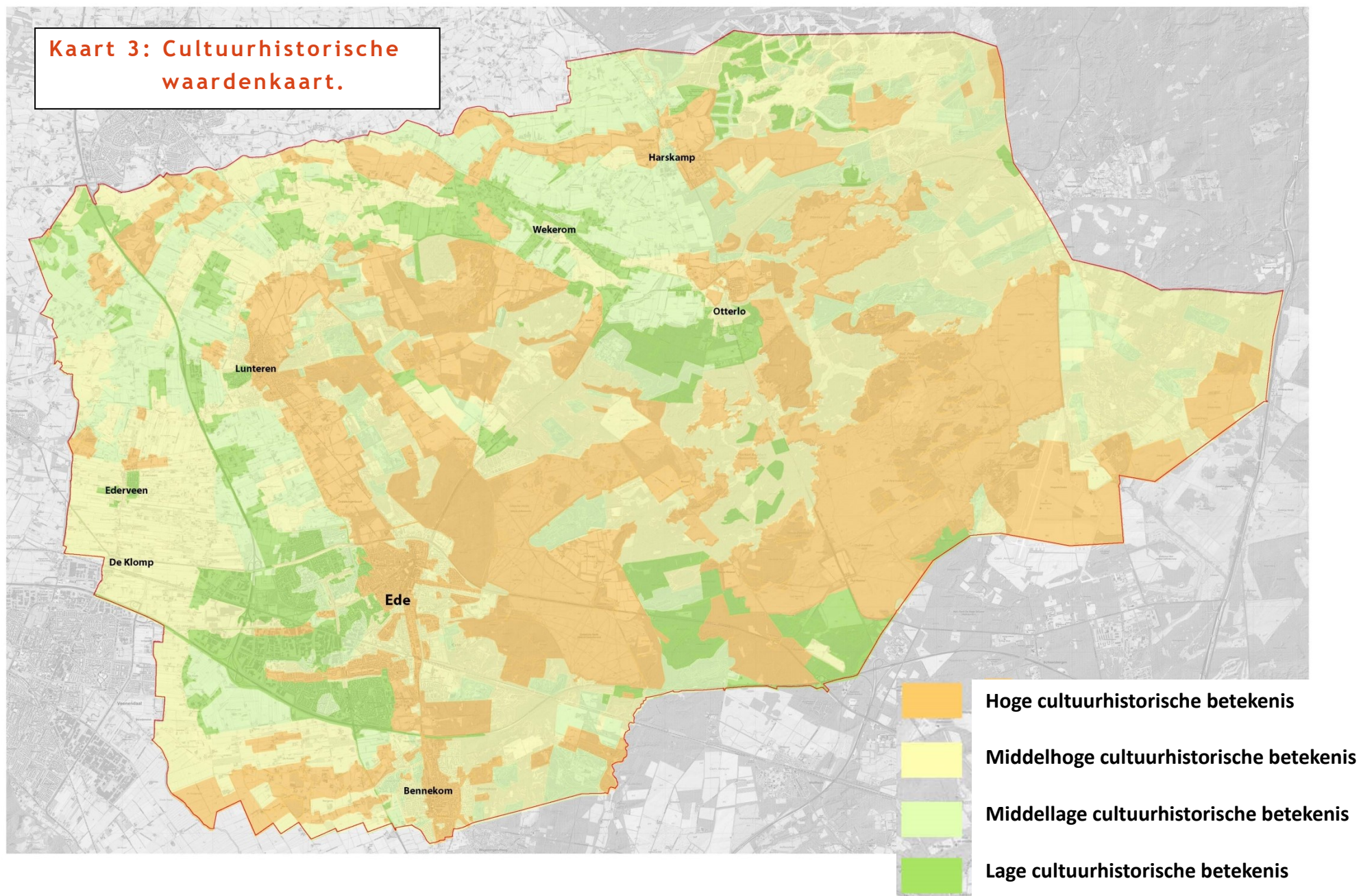
- geen ongerepte gebieden bebouwen waar nu geen sprake is van een bestaande (verspreide) bebouwingsstructuur;
- geen waardevolle gebieden bebouwen zoals open engen;
- geen nieuwe wegenstructuren aanleggen anders dan ontsluitingspaden/-opritten naar de woningen.

Nieuwe structuren zijn alleen denkbaar als er echt een knelpunt is dat niet binnen de bestaande bebouwingsstructuur opgelost kan worden.

### Landschapstypen

Het landschap van de gemeente Ede is uniek. De overgang van de hoog gelegen Veluwe naar het lager gelegen agrarische gebied zorgt voor vele gradiënten en daarmee vele landschapstypen op een klein oppervlak. In de verschillende landschapstypen kun je de geschiedenis van Ede lezen. De landschapstypen met hun karakteristieken zijn dan ook de basis voor ontwikkelingen in het buitengebied, in dit geval functieverandering naar wonen.

**Kaart 3: Cultuurhistorische  
waardenkaart.**





Het is de kapstok voor de gemeente hoe zij haar natuur en landschap wil ontwikkelen.

De verschillende landschappelijke deelgebieden zijn op kaart 2 aangegeven. Een omschrijving van de karakteristieken per landschappelijk deelgebied is in bijlage 1 opgenomen.

De versterking van het landschap vindt plaats volgens de ontwerpprincipes voor de verschillende landschapstypen, zoals opgenomen in bijlage 1.

Binnen de landschappen zijn een aantal structurerende elementen aanwezig in de vorm van de beekdalen, wegen en landschapselementen.

Met name de beekdalen zijn hierin van groot belang. Oost-west gerichte beken en de beekdalen zijn de landschappelijke structuurdragers binnen de Gelderse Vallei. Elke beek als landschappelijk element is waardevol. Ook vormen alle beken en beekdalen samen een landschappelijk systeem van bijzondere waarde.

Sloop van stallen en bouw van functiewisselingswoningen biedt kansen voor versterking van de herkenbaarheid van deze elementen. Ook hiervoor zijn richtlijnen opgenomen in bijlage 1.

### Het erf

In het Edese buitengebied komt lintbebouwing en clustering relatief weinig voor. Kenmerkend voor het Edese landschap zijn juist de losse erven, die verspreid in het buitengebied liggen. De uitstraling van het erf heeft daarom een grote impact op het landschap.

De uitstraling van het erf bepaalt of het erf 'past' in het landschap. Op erfniveau zijn meerdere factoren van invloed op de uitstraling van het erf: de zonering van het erf (voor en achter), de mate van compactheid en samenhang, de kavelvorm, de bouwrichting van de gebouwen en de erfbeplanting. Voor

deze factoren zijn niet-gebiedsspecifieke beeldkwaliteitscriteria op erfniveau opgenomen in het Beeld Kwaliteit Plan (BKP) Buitengebied Ede (zie blz. 59). Per landschapstype verschillen deze factoren. Een erf kan bijvoorbeeld een goede landschappelijke inpassing hebben in het broekontginningenlandschap, maar met dezelfde uitstraling een ongewenste landschappelijke inpassing hebben in het engenlandschap. Zie hiertoe blz. 27-29 van het BKP Buitengebied Ede.

### 4.2.4 Cultuurhistorische waarden

De gemeente Ede beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart. Hierin zijn de cultuurhistorische waarden in kaart gebracht en beschreven. De cultuurhistorische kaart vormt tevens een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe initiatieven worden uitgedaagd om daar waar mogelijk aan te sluiten op de cultuurhistorische waarden en/of deze zichtbaar te laten worden in het ontwerp.

Op kaart 3 zijn verschillende cultuurhistorische waarden samengevat in beeld gebracht (integrale waardering landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst). Per cultuurhistorische zone gelden de volgende uitgangspunten voor functiewisselingswoningen.

#### Hoge cultuurhistorische waarde (integraal)

Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk.

#### Middelhoge cultuurhistorische waarde (integraal)

Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.

#### Middellage en lage cultuurhistorische waarde (integraal)

Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Er zijn geen belemmeringen voor de bouw van functiewisselingswoningen.

#### Behoud karakteristieke panden: maatwerk

Ongeacht de ligging van de locatie dient altijd het behoud van karakteristieke en monumentale panden en erven voorop te staan. De bestaande cultuurhistorische waarde kan zelfs reden zijn om juist wel voor een functiewisseling ter plekke te pleiten ook al valt deze buiten de zoekzones. In dat geval is sprake van maatwerk.

#### 4.2.5 Veiligheid en gezondheid

Voor de bouw van nieuwe woningen is het van belang dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Op sommige locaties in het buitengebied van Ede is op dit moment sprake van een minder goed woon- en leefklimaat. Hierbij spelen vooral de aspecten geurhinder, luchtkwaliteit, geluidshinder en gezondheid.

#### Luchtkwaliteit: geurhinder en fijnstof

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat voor het onderdeel luchtkwaliteit wordt gekeken naar geurhinder en fijnstof. Het RIVM beoordeelt het leefklimaat m.b.t. geurhinder op basis van de achtergrondbelasting, dat is de

geurbelasting van alle veehouderijen gezamenlijk. De beoordeling kan variëren van extreem slecht (1) tot zeer goed (8) op een schaal van acht. Voor de bouw van woningen wordt aangehouden dat er minimaal sprake moet zijn van een 'matig' (5) woon- en leefklimaat. Bij voorkeur is er sprake van minimaal een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Maar in geval van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst kan een 'matig' woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

Op sommige locaties waar veel en/of grote (intensieve) veehouderijen bij elkaar liggen, is het woon- en leefklimaat in de huidige situatie 'tamelijk slecht' tot 'zeer slecht'. Het is niet wenselijk om in dergelijke situaties nieuwe woningen te bouwen.

Uit de Grootchalige Concentratiekaart Nederland blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde achtergrondconcentratie van *fijnstof* (PM10) in het agrarisch buitengebied van Ede overwegend ligt tussen 18 en 24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit is ruim onder de wettelijke norm van de maximale jaargemiddelde concentratie van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  fijnstof, maar in enkele deelgebieden boven de (gezondheids)advieswaarde van de WHO (van 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  fijnstof).

Naast de jaargemiddelde concentratie is ook het aantal overschrijdingsdagen een belangrijk criterium. De wettelijke norm ligt hierbij op maximaal 35 keer overschrijding van het daggemiddelde van 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

In de buurt van pluimveehouderijen vindt in de huidige situatie in het buitengebied van Ede overschrijding van deze wettelijke normen plaats. De grootste overschrijdingen zijn te vinden op locaties waar meerdere pluimveehouderijen bij elkaar in de buurt liggen.

Het is niet wenselijk om woningen te bouwen in situaties waarin de concentratie fijnstof te hoog is. Het 'Manifest Gezonde Leefomgeving Veehouderijen

FoodValley' heeft duidelijk gemaakt dat ook zonder dat de wettelijke grenswaarden worden overschreden, de concentraties fijnstof op verschillende locaties te hoog zijn om te kunnen voldoen aan een gezond leefklimaat.

Uitgangspunt is dat de bouw van functiewisselingswoningen alleen mogelijk is indien is aangetoond dat de concentraties fijnstof op de betreffende locatie aanvaardbaar zijn. Met name in de buurt van pluimveehouderijen vergt dit nader onderzoek omdat hier mogelijk al sprake kan zijn van een relatief hoge achtergrondwaarde.

### Geluidhinder

Bij de bouw van woningen dient ook aan de Wet geluidhinder te worden voldaan. Woningen worden gezien als zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten'. In de wet zijn daarvoor normen opgenomen, waaraan moet worden voldaan. Na onderzoek van de betreffende situatie ter plaatse, kan indien gewenst een ontheffing worden verleend.

### Gezondheidsaspecten

Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen. Dit worden zoönosen genoemd. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen. Denk aan Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. En ook geurhinder kan leiden tot ziekteverschijnselen, zoals stress.

Recente onderzoeken laten zien dat er mogelijk iets vaker longontsteking voorkomt in de buurt van pluimveehouderijen en geitenhouderijen dan elders. De onderzoeken geven aanwijzingen voor een relatie tussen de veehouderij en het wonen in de buurt daarvan. Duidelijke conclusies of normen op dit vlak zijn echter nog niet beschikbaar, anders dan hierboven onder geur, fijnstof en

geluid al zijn benoemd. Het is van belang om de onderzoeken op dit onderwerp nauwgezet te volgen en waar nodig nieuwe richtlijnen of normen in acht te nemen bij het toestaan van functieveranderingswoningen.

## 4.3 Natuurlijke voorraden (Planet)

### 4.3.1 Natuur/ecologie

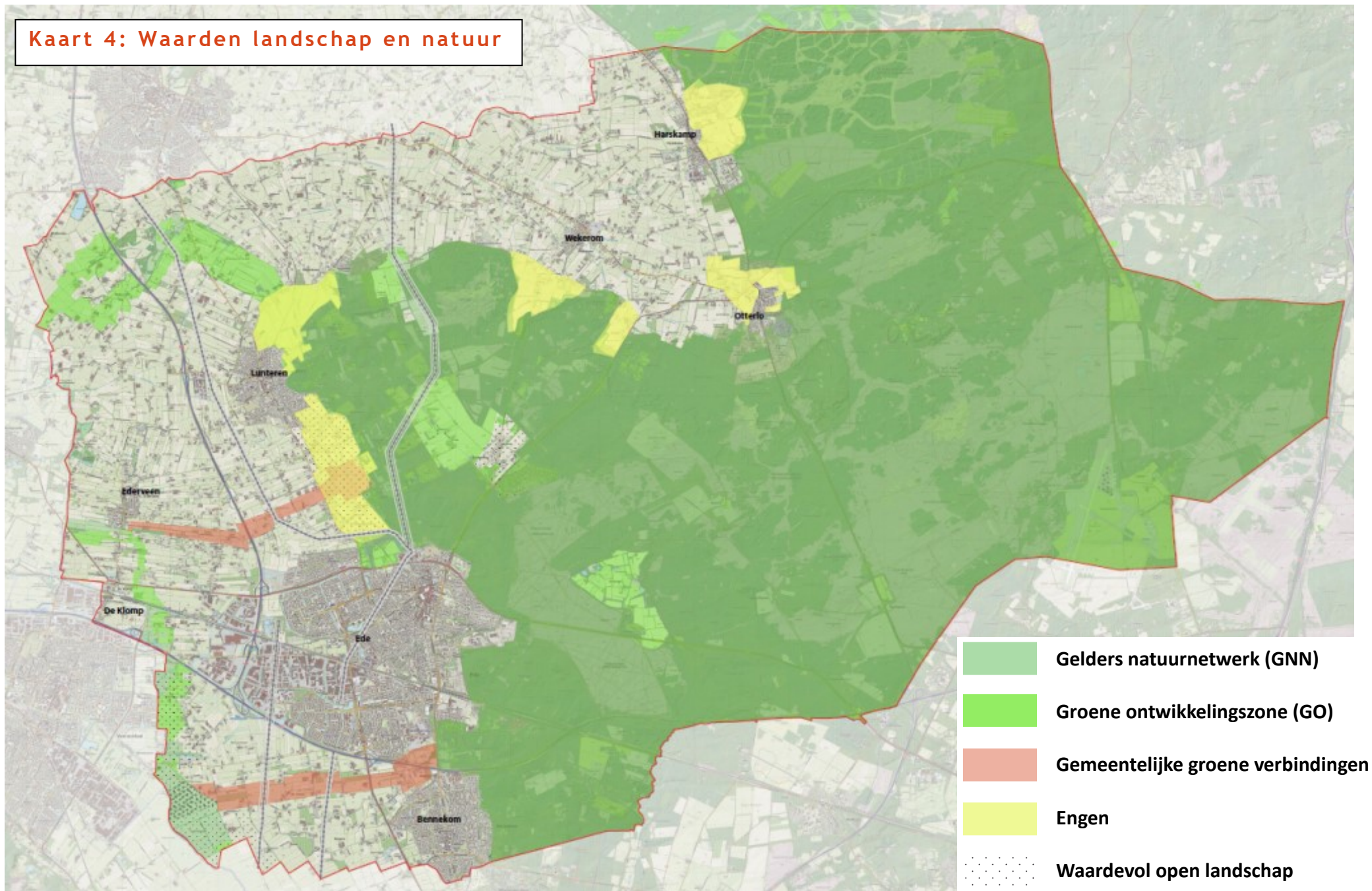
Indien er sprake is van bijzondere waarden in het buitengebied dan kan dat aanleiding zijn voor een nadere afweging of daar woningbouw wenselijk is/is toegestaan.

### Biodiversiteit

Naast het beschermen van natuurgebieden, streeft de gemeente ook naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuur en meer specifiek: biodiversiteit. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook gekeken naar mogelijkheden om bijvoorbeeld bepaalde ecologische en/of soortgerichte maatregelen te treffen. Dat kunnen maatregelen zijn ter versterking van het leefgebied van bijzondere soorten of het creëren van nestgelegenheden, herstel vliegroutes, et cetera. Op basis van de biomorfologische kaart (<https://geo.ede.nl>) kunnen de maatregelen worden bepaald. Dit is een interactieve kaart in ontwikkeling. Op de kaart worden in totaal zo'n 160 eenheden onderscheiden. Per eenheid is een beschrijving van het gebied opgesteld en aangegeven wat de bijzondere kenmerken zijn en waarom bepaalde soorten er leven.

Vanuit de provincie zijn in de Omgevingsvisie- en verordening de volgende bijzondere waarden aangegeven (zie kaart 4).

**Kaart 4: Waarden landschap en natuur**



-  Gelders natuurnetwerk (GNN)
-  Groene ontwikkelingszone (GO)
-  Gemeentelijke groene verbindingen
-  Engen
-  Waardevol open landschap en nationaal landschap

### **Gelders Natuur Netwerk (GNN):**

De waardevolle en beschermde natuurgebieden vormen een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De waarde van dit gebied is zodanig dat hierin geen nieuwe woningen worden toegestaan.

### **Groene Ontwikkelingszone (GO) en gemeentelijke groene verbindingen**

De groene ontwikkelingszone bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het Gelders Natuur Netwerk, daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

In een gedeelte van de GO heeft de provincie ook aangegeven als beschermingszone voor de aangrenzende natte landnatuur. Hier zijn de waterhuishoudkundige omstandigheden belangrijk voor de instandhouding van de natte landnatuur.

Nieuwe woningen zijn hier mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied substantieel worden versterkt. Naast sloopmeters dient in de GO dus ook nadrukkelijk sprake te zijn van een versterking van de GO. Daarvoor gelden de volgende randvoorwaarden:

- Fuwi ter plekke is mogelijk, mits de bestaande natuurwaarden worden behouden en kansen worden benut voor de versterking van de natuur in het gebied.
- Fuwi+ is denkbaar als het grotere aantal woningen aantoonbaar bijdraagt aan de versterking van de natuur in het gebied (meerwaarde). Bijvoorbeeld door het oplossen van een ruimtelijk knelpunt.
- Nieuwe locaties zijn in GO niet wenselijk.

Bovenstaande randvoorwaarden gelden ook voor de gemeentelijke ecologische verbindingzones.

### **Natura 2000**

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen waaronder de Veluwe en het Binnenveld (Bennekomse Meent). Deze komen overeen met de provinciale GNN. Functiewisselingswoningen in de Edese Natura 2000-gebieden zijn evenals in GNN niet toegestaan.

### **Rand Veluwe**

Daar waar de locatie grenst aan de randen van de Veluwe, liggen kansen om de bufferfunctie van de Veluwe te versterken. Delen van deze randen kennen al lange tijd een landbouwkundig gebruik en zeker de extensief gebruikte locaties zijn waardevol voor de biodiversiteit op de locaties zelf en tevens ondersteunend voor de biodiversiteit van de bos- en heidegebieden van de Veluwe. Het inzetten van functiewisselingswoningen aan deze randen, biedt kansen om bijdragen te leveren aan natuurherstel van de Veluwe.

### **4.3.2 Watersysteem en Klimaat**

Ede wil in 2050 'waterproof' zijn. Daarvoor zet zij o.a. in op het verduurzamen van de afvalwaterketen en op schoon grond- en oppervlaktewater. Er wordt ingezet op het gebruik van niet uitloogbare materialen in de bouw en het bij de bron scheiden van vuil en 'schoon' water (afkoppelen van hemelwater). Bij

de inrichting van een gebied wordt rekening gehouden met eventuele water-vraagstukken (wateroverlast en watertekort nu en in de toekomst). De openbare ruimte wordt benut om hiervoor oplossingen te bieden.

#### 4.3.3 Ondergrond en bodem

De ondergrond bestaat uit de ruimte beneden het maaiveld en biedt de basis voor bouwwerken, kabels en leidingen en andere vormen van ruimtegebruik. Daarnaast levert de ondergrond tal van producten: gezonde basis voor bodemleven en gewassen, (drink)water en energie. Ook bevat de ondergrond een schat aan archeologische en natuurhistorische informatie.

Samengevat faciliteert, draagt, produceert en informeert de ondergrond een groot aantal functies en diensten. Daarnaast zijn er ook erfenissen uit het verleden waar we rekening mee moeten houden, zoals bodemverontreiniging en niet gesprongen explosieven. In Ede willen we duurzaam omgaan met al deze eigenschappen en functies van de ondergrond. Dit betekent dat we het actief benutten van de ondergrond voor menselijke activiteiten zorgvuldig afwegen tegen de eindige kwaliteiten en kwetsbaarheid van de ondergrond. Om deze kwaliteiten te versterken, kunnen ook maatregelen worden genomen om de structuur van de bodem of het bodemleven te verbeteren.

### 4.4 Welvaart (Profit)

#### 4.4.1 Economie

##### Circulaire economie

De gemeente streeft naar het sluiten van de grondstoffenkringlopen en zet in op de keten 'reduce, reuse, recycle'. Bij sloop van gebouwen wordt gestreefd naar hergebruik van materialen. Wellicht zijn de vrijkomende materialen te

hergebruiken bij de bouw van de functiewisselingswoningen of elders. Als materialen niet meer te gebruiken zijn dan worden ze gerecycled voor zover dat mogelijk is. Daarnaast wordt onderzocht of met minder materialen en vooral herbruikbare materialen kan worden gewerkt.

#### Vrijtijdseconomie

Het buitengebied van Ede biedt ruime mogelijkheden voor recreanten en toeristen om in te wandelen, te fietsen of paard te rijden met het landschap als achtergronddecor. Verrommeling van het landschap is in dat kader ongewenst. Afhankelijk van de locatie zijn er mogelijkheden om waarde toe te voegen in de vorm van wandelpaden, uitrustplekken, e.d. De inpassing van de woning in het landschap is hier vooral van belang.

#### Landbouw

Landbouw is een belangrijke economische pijler in Ede. Daarnaast zijn de agrariërs de beheerder van een groot deel van het buitengebied van Ede, zij beheren het landschap. Toepassen van functiewisselingswoningen in het buitengebied mag dan ook niet leiden tot het 'op slot zetten' van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

#### 4.4.2 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid van de woning(en) is van belang. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe wegenstructuren worden ontwikkeld, behalve toegangswegen of paden. Uitzondering daarop zijn ontsluitingen die aantakken op een provinciale weg. Die zijn niet toegestaan. Niet alleen de fysieke bereikbaarheid ook de digitale bereikbaarheid is van belang.

#### 4.4.3 Energietransitie

Ede streeft naar energieneutraliteit in 2050. Dat betekent dat zij alle energie die nodig is op een schone manier wil opwekken, liefst binnen de gemeentegrenzen. En ook dat zij inzet op het besparen van energie (warmte en elektriciteit). Er zijn verschillende mogelijkheden die bij de bouw van (fuwi)woningen ingezet kunnen worden om een bijdrage te leveren aan de Edese doelstellingen. Een nul-op-de-meter-woning bijvoorbeeld wekt evenveel energie op als het verbruikt. Dit type woning is goed geïsoleerd en wekt zelf energie op. Woningen zonder gasaansluiting (gasloos) die gebruik maken van andere (schone) energiebronnen voor verwarmen en koken. Daarnaast inzetten op energiebesparende maatregelen zoals isolatie, zuinige apparaten, et cetera.

Ook kunnen gezamenlijk maatregelen worden getroffen zoals het inzetten van restwarmte en het opwekken van schone energie.

Voorwaarde is dat het haalbaar en betaalbaar is.





## 5 De werkwijze

### Werkwijze initiatieven functieveranderingswoningen

De afwegingscriteria in hoofdstuk 4 leiden in veel gevallen niet op voorhand tot een conclusie dat een locatie wel of niet geschikt is. Het uitwerken en beoordelen van elke locatie is daarom maatwerk, waarbij deze beleidsuitwerking richting geeft aan de afwegingen van een locatie.

Het plan zal in nauwe samenwerking met een initiatiefnemer vorm worden geven. Dat gaat in grote lijnen aan de hand van een aantal stappen, zoals in het schema is aangegeven.

### Het initiatief

Een initiatiefnemer van één of meerdere functiewisselingswoningen kan op basis van het functieveranderingsbeleid, al dan niet in overleg met een adviseur en/of de gemeente, bepalen welke mogelijkheid wenselijk en haalbaar is. Bijvoorbeeld het bouwen op de slooplocatie, het verkopen van de sloopmeters aan derden of het verplaatsen van de functiewisselingswoning naar een locatie elders.

Voor het verplaatsen van een functiewisselingswoning naar elders kan de initiatiefnemer het plan in eerste instantie uitwerken in een schets op basis van de handreiking.

### Spreekuur voor een eerste richting

Zodra de initiatiefnemer een beeld heeft voor een mogelijke uitwerking van het plan op een bepaalde locatie, kan een afspraak worden gemaakt voor het ambtelijk spreekuur. Het is namelijk belangrijk om in een zo vroeg mogelijk stadium een ontwikkelingswens met de gemeente te bespreken.

In dit gesprek wordt de initiatiefnemer op weggeholpen en kan de gemeente actief meedenken. Dit is in elk geval bijzonder waardevol voor de situatie dat de functiewisselingswoning naar een nadere locatie wordt verplaatst.



Tijdens het spreekuur wordt een eerste globale inschatting gemaakt of het initiatief kansrijk is in het licht van het functieveranderingsbeleid en deze handreiking.

### **Principeverzoek**

Op basis van het functieveranderingsbeleid kan door een initiatiefnemer een principeverzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, al dan niet na een eerste oriëntatie op het ambtelijke spreekuur.

In deze fase wordt een quick-scan uitgevoerd door de gemeente via het zogenaamde planatelierproces. De betrokken ambtelijke specialisten bekijken gezamenlijk het plan en beoordelen dit op wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid. Vragen die hierbij aan de orde komen zijn: ‘Draagt het plan bij aan de gemeentelijke doelen?, Wordt er een ruimtelijk probleem opgelost?, Zijn er relaties met andere plannen?, Is aanvullende informatie nodig?’, et cetera. Ook wordt gekeken of er andere plannen in de directe omgeving spelen of doelen zijn in een bepaald gebied waarmee de koppeling gemaakt kan worden. Wellicht kan de koppeling leiden tot een beter plan.

De gemeente toetst, in het kader van de beoordeling van het principeverzoek, aan de handreiking, de afwegingskaders en overige van belang zijnde aspecten. Dan wordt ook beoordeeld of voor bepaalde aspecten een nader onderzoek nodig is.

### **Omgevingsdialoog**

Kern van de geest van de Omgevingswet is: meer ruimte voor initiatief (‘ja, mits’), maar ook meer eigen verantwoordelijkheid. Een goede dialoog over het plan met de buurt is daarbij van belang om begrip en draagvlak te creëren en om informatie op te halen, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. En wellicht in combinatie met andere opgaven, meerwaarde kan bieden.

Initiatiefnemers van nieuwe functieveranderingswoningen moeten daarom met hun directe omgeving in gesprek gaan over het voorgenomen plan. Wat precies valt onder ‘directe omgeving’ is afhankelijk van de situatie (het toevoegen van een woning ten behoeve van toekomstige mantelzorg op een bestaand erf is wezenlijk anders dan de bouw van één of meer woningen in een bebouwingslint of -cluster). Maar het moet in ieder geval de buurpercelen betreffen die gevolgen kunnen ondervinden van de voorgenomen bouw van de woning(en).

Het is aan te bevelen om een verslag van deze dialoog, waarin wordt weergegeven met wie en op welke wijze deze dialoog heeft plaatsgevonden en wat de eventuele invloed is geweest op de nadere uitwerking van de plannen, onderdeel te laten zijn van de in te dienen aanvraag.

Het betekent niet dat de omgevingsdialoog altijd tot overeenstemming moet leiden, maar wel dat in een vroeg stadium de initiatiefnemer kennis neemt van wensen en gedachten bij de burens en daar zoveel mogelijk rekening mee houdt.

Het gesprek kan voorafgaand aan het principeverzoek plaats vinden of daarna. Het kan zijn dat het principeverzoek nog forse aanpassingen behoeft en dan is de initiatiefnemer wellicht te vroeg met de omgevingsdialoog. Echter een kant en klaar plan presenteren aan de omgeving geeft mensen het gevoel voor een voldongen feit te worden geplaatst wat weer nadelig is voor het proces.

Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen wat het juiste moment is voor de omgevingsdialoog. Het kan ook zijn dat er meerdere gesprekken met de omgeving nodig zijn.

### **Principebesluit**

Na de beoordeling van het principeverzoek en het houden van de omgevingsdialoog, en na eventuele aanpassing, volgt op het plan het principebesluit van

het college van burgemeester en wethouders om wel/geen medewerking te verlenen. Hiervan ontvangt de initiatiefnemer een brief waarin ook staat aangegeven wat nog aandachtspunten zijn, eventueel benodigde onderzoeken en het vervolg van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan).

### **Start planologische procedure**

Met de akkoordverklaring van de initiatiefnemer op de brief van het principebesluit door het college zal de ruimtelijke procedure worden opgestart.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering op 19 april 2018, zaaknummer 84037,

dr. G.H. Hagelstein  
griffier

mr. L.J. Verhulst  
voorzitter