

Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen



Beleid voor niet-agrarische functies in het  
buitengebied en maatregelen ter stimulering van  
de sloop van voormalige agrarische  
bedrijfsgebouwen

Titel:            Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter  
stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Versie:         7

Datum:         28 juni 2018

Auteur(s):     Jeroen Merkx, Geert Hoeben, Wendy Pijnenburg, Petra van Mil, Ineke Peeters en

# Inhoudsopgave

Samenvatting .....	3
Inleiding.....	5
1. Aanleiding.....	6
1.1 Bestaande situatie .....	6
1.1.1 Indicatie van het aantal VAB's.....	6
1.1.2 Stoppende agrariërs, steeds minder regelingen.....	7
1.1.3 Uitbreidingswensen van positief bestemde agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven.....	8
2. Evaluatie van het huidige beleid.....	9
3. Doelstelling .....	11
4. Gebiedsgerichte benadering .....	13
5. Verdien de ruimte: nieuwe beleidsvormen.....	14
5.1 Onze vier principes .....	14
5.2 Toepassingsbereik .....	15
5.2.1 Bestaande, positief bestemde bedrijven .....	15
5.2.2 Agrarische bedrijven die willen omschakelen naar niet-agrarische bedrijvigheid .....	16
5.2.3 Woningen die willen omschakelen naar niet-agrarische bedrijvigheid .....	17
5.3 Schematische weergave beleidskeuzes .....	17
6. Het stimuleren van sloop .....	19
6.1 Stenen voor stenen.....	19
6.1.1 Toepassingsbereik .....	19
6.2 Sloopbank .....	22
6.3 Slooplening.....	22
6.3.1 Gevolgen voor de eigenaar .....	23
6.3.2 Gevolgen voor de gemeente .....	23
6.3.3 Extra stimulans .....	24
7. Bestaande bijgebouwen bij woningen .....	25
7.1 Overgangsrecht.....	25
7.2 Een nieuwe sloop stimulerende maatregel.....	26
8. Glastuinbouw .....	28
8.1 Huidige beleid .....	28
8.2 Feitelijke situatie .....	28
8.3 Ontwikkelingen in de glastuinbouw .....	29
8.4 Standpunt van de provincie.....	29
8.5 Conclusie.....	30
8.6 Beleidskeuzes.....	30
9. Zorg- en maatschappelijke functies .....	31
9.1 Inleiding .....	31
9.2 Verordening ruimte.....	31
9.3 Probleemstelling .....	31
9.3.1 Zelfstandig wonen met begeleiding.....	32
9.3.2 Wonen met zorg.....	32
9.3.3 Maatschappelijke functies.....	34
10. Overige onderwerpen .....	37

10.1	Toerisme en recreatie.....	37
10.2	Kleinschalige, niet-agrarische nevenfuncties.....	37
10.3	Opslag.....	37
11.	Conclusie en vervolg .....	39
Bijlage 1	Verklarende woordenlijst .....	40
Bijlage 2	Berekening hoeveelheid VAB's door Beeck Adviseurs .....	42
Bijlage 3	Mogelijkheden voor niet-agrarische functies op grond van de Verordening ruimte.....	43
Bijlage 4	Handreikingen voor toepassen van het Cradle to Cradle-principe.....	44

## Samenvatting

In deze beleidsnota verbinden we de problematiek rondom de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) met de vraag welke functies we willen toestaan in het buitengebied. Daarnaast bevat de nota nog een aantal buitengebied gerelateerde zaken die in de werkpraktijk problemen opleveren.

Ons doel is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat aan iedere inwoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord.

Dit willen we op twee manieren bereiken, namelijk door uitbreidingsruimte toe te kennen mits de ontwikkeling bijdraagt aan onze doelstelling (verdient de ruimte) en door maatregelen in te voeren die de sloop van VAB's stimuleren.

Om te beoordelen of uitbreidingsruimte gegeven kan worden, hebben we vier principes opgesteld. Deze vier principes vertegenwoordigen de drie uiteinden van de Telosdriehoek. Met de principes in onze hand, willen we ontwikkelingen mogelijk maken bij positief bestemde bedrijven en bij agrarische bedrijven die willen omschakelen naar niet-agrarische bedrijvigheid. De principes vormen een richtsnoer om de bijdrage aan onze doelstelling te meten en daarmee de gewenstheid van de ontwikkeling te bepalen. Zo voorkomen we dat maatwerk willekeurig wordt.

We willen met vier sloopstimulerende maatregelen gaan werken: stenen-voor-stenen, de verruimde sloopbonusregeling, de sloopbank en de slooplening. Met name de slooplening verdient bijzondere aandacht. Dit is een nieuw en uniek concept waarbij de gestopte agrariër onder gunstige voorwaarden geld bij ons kan lenen voor de sloop van de VAB's. Bovendien snijdt het mes aan twee kanten: het geld, dat door ons wordt geleend aan de eigenaar van een VAB, hoeft niet te worden gestald bij het Rijk en heeft, zelfs bij een lage rente, nog altijd een hoger rendement dan bij het verplichte schatkistbankieren.

De andere buitengebied gerelateerde zaken die we behandelen, zijn bestaande bijgebouwen bij woningen, glastuinbouw en zorg en maatschappelijke functies. De hoeveelheid bijgebouwen in het buitengebied bij woonbestemmingen is gemaximaliseerd op 100 m<sup>2</sup>. In de praktijk is er echter vaak een groter oppervlakte aan bijgebouwen vergund. We gaan werken met een nieuwe sloop stimulerende regeling, die recht doet aan de vergunde situatie maar ook voldoende prikkelt om tot sloop over te gaan zodoende bijdraagt aan onze doelstelling.

Wat betreft glastuinbouw realiseren we ons dat glastuinbouwconcentratiegebieden een schaars goed zijn. Daarnaast valt niet uit te sluiten dat er in de (nabije) toekomst behoefte is aan uitbreiding of verplaatsing. We staan daarom planologische nieuwvestiging van niet-glastuinbouwbedrijven in onze glastuinbouwconcentratiegebieden niet toe.

Ten slotte zien we dat de vraag naar zorg en maatschappelijke functies toeneemt. Omdat deze functies kunnen bijdragen aan een leefbaar buitengebied en passen binnen het streven naar

verbrede landbouw, willen we deze functies onder voorwaarden toestaan. Belangrijk is dat ze bestaande (agrarische) bedrijven niet belemmeren.

## Inleiding

Voor u ligt de beleidsnota 'Niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'. De nota is opgesteld omdat de gemeenteraad in februari 2014 de wens uitsprak om op een aantal onderwerpen het beleid te willen evalueren, waaronder het VAB-beleid. Onder een VAB (voormalig agrarisch bedrijfsgebouw) verstaan we een bestemmingsvlak dat:

- Bestemd is als 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' en;
- Waar feitelijk geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd en;
- Waarbij de agrarische bedrijfsgebouwen nog wel aanwezig zijn.

De afgelopen jaren hebben we verschillende beleidsdocumenten opgesteld die het afwegingskader hebben gevormd voor het buitengebied. De Structuurvisie Someren is hiervan de belangrijkste. Ondanks dat die visie recent is vastgesteld (april 2013), is er behoefte aan een evaluatie. Reden hiervoor is dat de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in het buitengebied zich razendsnel opvolgen. Dat geldt zeker voor VAB's.

Met VAB's kun je twee dingen doen: je kunt ze hergebruiken of slopen. Maar niet alle soorten van hergebruik zijn gewenst. Sommige functies kunnen concurreren met ons kernwinkelgebied of het bedrijventerrein. Sloop kan soms ook een oplossing zijn, maar hoe stimuleren we dat? Of willen het in sommige gevallen zelfs opleggen? Daar gaat deze nota over.

### Leeswijzer

In deze notitie kijken we in hoofdstuk 1 allereerst naar de bestaande situatie: wat is de huidige status quo van het buitengebied? In hoofdstuk 2 evalueren we vervolgens het beleid dat we de afgelopen jaren in het buitengebied hebben gevoerd.

Een aantrekkelijk en leefbaar buitengebied staat nooit op zichzelf maar wordt gevormd door een voortdurende wisselwerking tussen mensen, natuur en economie (hoofdstuk 3). Dit vormt een belangrijke opstap naar de nieuwe beleidsvormen, die we in hoofdstuk 5 en 6 aan u presenteren.

Vervolgens willen we met u een aantal kleine uitstapjes maken: naar de bestaande, vergunde bijgebouwen bij woningen (hoofdstuk 7), de glastuinbouw (hoofdstuk 8) de zorg- en maatschappelijke functies (hoofdstuk 9) en nog een aantal andere, kleine aandachtsgebieden (hoofdstuk 10). Niet strikt VAB-gerelateerde onderwerpen maar wel erg actueel in het buitengebied en daarom voor een volledig beeld onmisbaar. Het geheel wordt afgesloten met een conclusie.

Het toerisme- en recreatiebeleid wordt in deze nota (grotendeels) buiten beschouwing gelaten. Reden hiervoor is dat het huidige beleid prima voldoet.

# 1. Aanleiding

Het buitengebied van de gemeente Someren is in verandering. Wie met een scherp oog kijkt, neemt diverse ontwikkelingen waar. Eén van de belangrijkste is de schaalvergroting in de agrarische sector. Niet iedere agrariër kan of wil daar echter in mee, en moet daarom stoppen met zijn bedrijf. Leegstaande stallen zijn het onvermijdelijke gevolg.

Ook zien we dat andere functies steeds vaker een plek zoeken in het buitengebied, zoals toerisme en recreatie, zorg(gerelateerde) functies en andere vormen van niet-agrarische bedrijvigheid. Vaak wil men deze activiteiten beginnen in die leegstaande stallen van gestopte agrarische bedrijven; soms gewenst, soms niet gewenst. Welke functies we in welke vorm en omvang in het buitengebied willen toestaan, heeft daarom een directe relatie met leegstaande of leegkomende stallen.

Een goed beleid voor gebruik van VAB's en maatregelen ter stimulering van sloop is voor een plattelandsgemeente als Someren van wezenlijk belang. Alleen op die manier kunnen we onze doelstellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economie bereiken. Om dat goed vorm te kunnen geven is het allereerst van belang de huidige situatie en trends op het platteland te inventariseren.

## 1.1 Bestaande situatie

### 1.1.1 Indicatie van het aantal VAB's

Eind 2014 is een inventarisatie gedaan van de hoeveelheid VAB's in onze gemeente. Hieruit is een lijst gekomen van 38 locaties die het nader onderzoeken waard zijn. Deze locaties hebben in totaal 40.000 m<sup>2</sup> tot 50.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Om een indicatie te krijgen van het aantal stallen dat in de toekomst nog leeg komt te staan, hebben we gekeken naar de bedrijven die hebben aangegeven per 2020 niet door te gaan met hun veehouderijtak en vallen onder de criteria van het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij. Dit blijken er 21 te zijn. Van deze 21 zijn er reeds vijf met nieuwe plannen bezig en staan er ook drie op de lijst van te onderzoeken locaties. Dit betekent dat er behalve de 38 locaties in de toekomst er naar verwachting nog 13 locaties vrijkomen. Deze 13 locaties hebben in totaal zo'n 26.000 m<sup>2</sup> aan VAB's. Het totaal aantal m<sup>2</sup> aan VAB's in 2020 schatten wij op basis van deze cijfers derhalve in op 66.000 m<sup>2</sup> tot 76.000 m<sup>2</sup>.

Uit een onderzoek van de gemeente Deurne in 2014 (Beeck Adviseurs) blijkt dit cijfer nog aan de lage kant. Beeck voorspelt dat er in 2020 in Someren 188.000 m<sup>2</sup> aan VAB's zal zijn<sup>1</sup>. Ook makelaars en rentmeesters die we de afgelopen maanden over de VAB's hebben gesproken, schatten in dat de hoeveelheid aan VAB's groter is dan wij hebben geïnventariseerd. Het geeft voor ons in ieder geval aan dat de omvang van het probleem lastig in kaart te brengen is. Hoe om te gaan met vrijkomende agrarische bebouwing, is alleen daarom al een complexe opgave.

---

<sup>1</sup> Voor de wijze van berekenen door Beeck Adviseurs, zie bijlage 2 van dit document.



### 1.1.2 Stoppende agrariërs, steeds minder regelingen

De afgelopen 15 jaar zijn, met behulp van een aantal regelingen, veel stallen in Someren gesloopt. Het gehucht Boomen, Hollestraat, Boerenkamplaan, Lieropsedijk, Kouterstraat en ook de Ruiter zijn goede voorbeelden van gebieden waarin de sloop van stallen geleid heeft tot milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. De regelingen die het meest gebruikt zijn, zijn de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) en de Ruimte voor Ruimteregeling (RvR). De eerste twee sloopregelingen bestaan (ondanks hun succes) echter niet meer. Op onderstaande foto's zien we een mooi voorbeeld van een herontwikkeling die plaats heeft gevonden aan Boomen met de Ruimte voor Ruimteregeling.

*Voor herontwikkeling*



*Na herontwikkeling*



Op dit moment verkeren we in een situatie waarin het aantal VAB's toeneemt, maar we geen gebruik meer kunnen maken van deze regelingen uit het verleden. Helaas sloopt de rustende boer zijn stallen meestal niet uit zichzelf. In sommige gevallen zouden boeren dat best willen, maar ontberen zij de financiële middelen. Er is bovendien ook geen prikkel om te slopen, temeer omdat wij (nog) niet handhavend optreden ondanks de ontstane strijd met het bestemmingsplan.

### **1.1.3      Uitbreidingswensen van positief bestemde agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven**

Op dit moment zijn er in het buitengebied twintig agrarische verwante bedrijven positief bestemd. Daarnaast zijn er 57 bedrijven bestemd die niet verwant zijn aan de agrarische sector. Het komt regelmatig voor dat die bedrijven contact met ons opnemen omdat ze uitbreidingsplannen hebben. Tevens zijn er ook nieuwe agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven die zich willen vestigen in het buitengebied, als hoofdfunctie of als nevenfunctie. Het huidige beleid staat dat echter niet toe<sup>2</sup>.

Deze uitbreidings- danwel vestigingswensen hebben met elkaar gemeen dat behoefte bestaat aan maatwerk. Het initiatief blijkt vaak net niet binnen de kaders te passen, terwijl we er in beginsel wel aan mee zouden willen werken. Tegelijkertijd willen we willekeur voorkomen.

#### **Op het platteland speelt zich het volgende af:**

- **Een groeiend aantal agrarische bedrijven stopt;**
- **De stoppende agrariërs hebben geen of onvoldoende prikkels om de stallen te slopen en willen doorgaans graag op de locatie blijven wonen;**
- **Er is een toenemende vraag naar ruimte voor niet-agrarische functies in het buitengebied, als hoofdfunctie of als nevenfunctie bij een bestaand bedrijf, waarbij maatwerk gevraagd wordt.**

---

2

De toeristisch-recreatieve bedrijven en bedrijven die gerelateerd zijn aan zorg, kennen een aparte bestemming. Ook deze functies zien we steeds vaker in het buitengebied terug. Het huidige beleid biedt voor dergelijke ontwikkelingen vaak (onder voorwaarden) wel mogelijkheden.

## 2. Evaluatie van het huidige beleid

Het huidige beleid voor het buitengebied is vastgelegd in de 'Structuurvisie Someren 2028'. Hierin hebben wij voor ons totale grondgebied onze ruimtelijke ambitie voor de komende jaren vastgelegd. Er is bijzondere aandacht voor ons buitengebied, dat wordt omschreven als een belangrijke kwaliteit van onze gemeente. Om ons kwalitatief hoogstaande buitengebied te handhaven en te versterken wordt er enerzijds voorrang gegeven aan de belangen van boeren, burgers en recreanten. Anderzijds streven we ernaar landschappelijke waarden en de natuur te behouden en daar waar mogelijk te versterken.

Deze ambities brengen met zich mee dat niet-agrarische bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten, die niet thuishoren in het buitengebied, niet kunnen worden toegestaan. Voor de (her) vestiging van deze bedrijven zijn voldoende goede locaties beschikbaar op bedrijventerreinen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening en milieueffecten die dergelijke bedrijven vaak hebben, zijn zij daar het beste op hun plek, zeker ook toekomstgericht gezien. Voorts maakt de huidige actieve grondpolitiek ten behoeve van de aanleg van bedrijventerreinen het doorgroeien of omschakelen naar bedrijfsfuncties van niet agrarische bedrijven in het buitengebied ongewenst.

Bovenstaande visie is vertaald in het bestemmingsplan, door gestopte agrariërs de volgende mogelijkheden te bieden om hun bedrijf te beëindigen:

1. Ruimte voor ruimte. Deze provinciale regeling maakt het voor intensieve veehouderijen mogelijk om tegen sloop van 1000 m<sup>2</sup> stallen en inlevering van 3.500 kg fosfaatrechten een ruimte voor ruimtewoning te bouwen;
2. Agrarisch verwante werkzaamheden. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor omschakelen naar een agrarisch verwant bedrijf. Binnen bebouwingsconcentraties mag dat tot 600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing, daarbuiten 400 m<sup>2</sup>. Alleen milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan en overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
3. Wonen. We bieden de mogelijkheid om om te schakelen naar een woonbestemming, onder de voorwaarde dat overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt;
4. Toerisme en recreatie. We kennen een ruimhartig toerisme- en recreatiebeleid. Agrariërs die willen stoppen, kunnen onder voorwaarden omschakelen naar een toeristisch-recreatief bedrijf. De mogelijkheden daarvoor zijn verwoord in de beleidsvisie 'Toerisme en recreatie';
5. Statische opslag. Dit is mogelijk tot 1000 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat de resterende bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en er verder geen (agrarische) activiteiten meer plaatsvinden.

Met bovenstaande mogelijkheden zijn we in staat gebleken om behoorlijk wat agrarische bedrijven te herontwikkelen. Vooral met de Ruimte voor Ruimteregeling en ons toerisme- en recreatiebeleid hebben we mooie ontwikkelingen kunnen faciliteren. Toch blijft een groot aantal VAB's ook leeg staan en zal dit aantal volgens de inventarisaties alleen maar toenemen. Het is niet aannemelijk dat al deze VAB's volgens het bovenstaand beleid kunnen worden herbestemd of gesloopt, temeer omdat niet alle VAB's kunnen meedoen met bijvoorbeeld de Ruimte voor Ruimteregeling.

In het coalitieakkoord 2014-2018 wordt deze trend ook benoemd en de zorg uitgesproken dat als gevolg van stoppende agrarische bedrijven de leefbaarheid van het platteland onder druk komt te staan. Een voormalig agrarisch bedrijf heeft op dit moment slechts op zeer beperkte schaal mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 en statische opslag mits er nogal wat oude stallen worden gesloopt. In het coalitieakkoord wordt de wens geuit om deze beperkte fysieke mogelijkheden wat te verruimen. De beleidsruimte daartoe is er in principe. De provinciale regels, zoals verwoord in de Verordening ruimte, bieden namelijk meer beleidsruimte dan wij feitelijk nemen (zie bijlage 3). Tegelijkertijd is het echter de vraag of we, gezien onze doelstellingen voor het buitengebied en het bedrijventerrein, deze mogelijkheden wel willen toestaan.

**Met het huidige beleid geven we in het buitengebied de voorrang aan boeren en burgers, met bijzondere aandacht voor toerisme en recreatie. Deze insteek heeft veel mooie ontwikkelingen opgeleverd maar is waarschijnlijk niet toereikend om alle (toekomstige) VAB's te herbestemmen of te slopen. De provinciale Verordening ruimte biedt meer beleidsruimte dan we nu nemen. Het is echter de vraag of we deze mogelijkheden in ons buitengebied gewenst vinden.**

### 3. Doelstelling

In hoofdstuk 2 zagen we dat steeds meer niet-agrarische functies hun plek zoeken in het buitengebied. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een metaalbewerkingsbedrijf of een houtzagerij die zich in het buitengebied wil vestigen. De Verordening ruimte biedt daar onder voorwaarden ook mogelijkheden voor. Medewerking verlenen aan dergelijke initiatieven zou er echter voor zorgen dat het contrast tussen het stedelijk gebied en buitengebied steeds verder afneemt. En dat vinden wij jammer. Want deze vervaging en de steeds beperktere variatie in het landschap, leveren in onze ogen een minder authentieke en daarmee herkenbare "buiten-omgeving" op. En daarmee een vermindering van de zo belangrijke kwaliteit, waar Someren trots en zuinig op mag zijn en moet blijven. We streven naar een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied dat, in combinatie met een vitale dorpskern, ervoor zorgt dat iedere inwoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Voor het behoud van deze beleving is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied, evenals een zo beperkt mogelijke leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, onmisbaar.

Het buitengebied is zo ingericht dat het voorziet in de behoeftes en wensen van de huidige tijd zonder dat het ten koste gaat van toekomstige generaties of mensen elders. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord. In ons buitengebied is een goede samenhang en balans tussen het menselijk, natuurlijk en economisch kapitaal (oftewel people – planet – profit). De Telosdriehoek geeft deze samenhang goed weer:



In ons streven naar een duurzaam buitengebied, omarmen we innovatieve concepten en geven we initiatiefnemers de ruimte om te experimenteren. We gaan in onze regels vaak uit van de gebaande paden. Het is jammer als daardoor vernieuwende ideeën en experimenten belemmerd zouden worden of zelfs zouden stranden. Daarom gebruiken we bij dat soort ideeën de 'ja, tenzij' benadering.

Een voorbeeld van zo'n innovatief concept is Cradle to Cradle. Dit "van wieg tot wieg"-principe gaat uit van het continu opnieuw gebruiken van materialen, het gebruiken van schone energie, zuiveren van lucht, water en bodem. De gedachte van Cradle to Cradle is dat alle gebruikte materialen na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Het verschil met conventioneel hergebruik is dat er geen kwaliteitsverlies is, en er zijn geen restproducten die alsnog gestort worden.

**Ons doel is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat aan iedere inwoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord.**

## 4. Gebiedsgerichte benadering

We willen alleen experimenteeruimte toestaan als de beoogde ontwikkeling passend is in het gebied waartoe het behoort. We hanteren dus een gebiedsgerichte benadering en maken gebruik van de zoneringsbeleid zoals die in reeds vastgesteld beleid is opgenomen, namelijk de Structuurvisie 'Someren 2028', het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren 2011' en de beleidsnota 'De kracht van toerisme'.

Bovenstaande houdt in dat we in sommige gebieden bepaalde functies niet gewenst vinden omdat ze teveel afbreuk doen aan onze doelstellingen in het gebied of ten koste gaan van de ontwikkelingsruimte van reeds aanwezige bedrijven. Concreet benoemen we daarbij de Heihorsten, de jonge heideontginningen en de bebouwingsconcentraties.

De Heihorsten is de afgelopen jaren veranderd van een primair agrarisch gebied naar een recreatieontwikkelingsgebied. Ontwikkelingen die bijten met recreatie, zijn dan ook niet gewenst, zoals agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische nevenfuncties (uitgezonderd recreatie). Dergelijke bedrijven brengen vaak veel verkeerseffecten met zich mee en leiden ook regelmatig tot milieuoverlast welke we niet wenselijk achten in de Heihorsten.

De agrarische sector en agrarisch verwante activiteiten geven we primair de ruimte in de jonge heideontginningen. Dat houdt ook in dat we terughoudend zijn in het toestaan van andere functies in deze gebieden. In bebouwingsconcentraties staan we een mix van functies toe, met de nadruk op wonen en agrarisch verwante bedrijvigheid. Ook nieuwe zorg- en maatschappelijke functies dienen primair in deze gebieden hun plek te zoeken. De agrarische sector heeft in deze gebieden weinig toekomst.

**We zetten in op een gebiedsgerichte benadering en maken daarbij gebruik van reeds bestaand zoneringsbeleid. De Heihorsten blijft voornamelijk bestemd voor recreatie, terwijl de jonge heideontginningen geschikt blijven voor agrarische bedrijven. In bebouwingsconcentraties staan we een mix van functies toe, met de nadruk op wonen en agrarisch verwante bedrijvigheid.**

## 5. Verdien de ruimte: nieuwe beleidsvormen

Om onze doelstelling van een duurzaam buitengebied te bereiken, moeten we regie voeren. Dat willen we concreet doen door uitbreidingsruimte toe te kennen, mits de ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied ("verdien de ruimte") en door maatregelen te nemen die bijdragen aan de sloop van leegstaande stallen (hoofdstuk 6).

### 5.1 Onze vier principes

Uitbreidingsruimte kan niet zomaar gegeven worden. De ontwikkeling moet ook eerst en vooral onze doelstelling dienen. We realiseren ons dat dat een subjectief element in zich herbergt. Om de beoordeling desalniettemin zoveel mogelijk te objectiveren, hanteren we vier principes. De principes zijn gestoeld op de hiervoor aangegeven pijlers voor duurzaamheid. Binnen die kaders willen we nieuwe initiatieven in beginsel omarmen en is een ontwikkeling kansrijker indien:

1. *het bijdraagt aan de sloop van stallen (natuurlijk kapitaal)*

Steeds meer agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering. De stallen van deze bedrijven blijven echter vaak staan. We willen graag dat deze leegstaande stallen gesloopt worden. Dat draagt bij aan ontstening en daarmee aan onze doelstelling: een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied. Bovendien voorkomen we op die manier dat deze gebouwen op een ongewenste (strijdige) manier gebruikt worden.

2. *het ruimte biedt aan innovatie (economisch kapitaal)*

De landbouw is nog steeds een belangrijke economische drager van het buitengebied. Een toenemend aantal agrariërs stopt echter. Er is daarom behoefte aan nieuwe economische impulsen. Toerisme en recreatie zijn belangrijke nieuwe economische dragers, waarvoor we een ruimhartig beleid hebben en blijven houden, maar ook andere, innovatieve ideeën zijn meer dan welkom. Daarom willen we burgers en bedrijfsleven stimuleren om met innovatieve plannen naar ons toe te komen. Locaties, die hun agrarische functie verliezen, kunnen daarvoor een goede plek zijn. Mits deze passend zijn in het buitengebied, willen we dergelijke initiatieven ondersteunen en samen met de initiatiefnemer constructief de mogelijkheden bekijken.

3. *het bijdraagt aan een maatschappelijke en/ of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap (menselijk kapitaal)*

Het idee dat een groene omgeving bijdraagt aan de gezondheid en dat het platteland ook benut kan worden als een helende omgeving, wint terrein. Het is daarom niet verwonderlijk dat het aantal zorginitiatieven in het buitengebied toeneemt. De zorg vindt daarbij plaats als verbreding bij een bestaande functie of als nieuwe solitaire functie. Op die manier kan zorg een nieuwe economische drager worden vanuit het buitengebied. Veel zorginitiatieven hebben echter nog het karakter van pionieren, omdat er nog geen sprake is van bestaand beleid. Om zorginitiatieven te stimuleren, zetten we graag de deur voor dergelijke ideeën open.

4. *het de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteert (natuurlijk, menselijk en economisch kapitaal).*

Grondstoffen en fossiele brandstoffen worden schaars en duur. Overschakelen op nieuwe duurzame modellen is daarom essentieel. Cradle to cradle is zo'n duurzaam model. De centrale gedachte van



dit model, is dat alle gebruikte materialen na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Het is onze taak om onze burgers en bedrijfsleven te inspireren en te overtuigen van de sociale, economische en ecologische meerwaarde. Daarom beschouwen we initiatieven die de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteren, als kansrijker.

Hoe zijn de uitgangspunten van Cradle to Cradle toe te passen in het buitengebied? Omdat niet iedere burger met het principe bekend is, willen we onze burgers met een aantal voorbeelden en handvatten helpen om dit principe toe te passen, welke zijn te vinden in bijlage 4.

## **5.2 Toepassingsbereik**

Bovenstaande principes vertegenwoordigen de drie uiteinden van de Telosdriehoek. Op die manier zijn we in staat te toetsen of de ontwikkeling bijdraagt aan onze doelstelling. We verliezen de integraliteit echter niet uit het oog. Een ontwikkeling kan nog zo innovatief zijn, maar als die te veel ten koste gaat van ons natuurlijk kapitaal, kiezen we ervoor om de ontwikkelingsruimte niet toe te kennen.

### **5.2.1 Bestaande, positief bestemde bedrijven**

Op dit moment zijn de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven gemaximaliseerd in zowel oppervlakte (maximaal 1.500 m<sup>2</sup>) als milieucategorie (maximaal 3.1). Vasthouden aan dit beleid leidt ertoe dat verschillende bedrijven in ons buitengebied op hun plek niet meer kunnen uitbreiden. Omdat er geen grond op het bedrijventerrein beschikbaar is, geven we binnen onze gemeentegrenzen met het huidige beleid geen ruimte aan deze bedrijven.

Dit is een ongewenste situatie: we willen niemand uit onze gemeente weggagen. Daarom geven we meer uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande, positief bestemde bedrijven (zowel agrarisch verwant als de niet-agrarische bedrijven). Hoewel per locatie een beoordeling zal moeten plaatsvinden, vinden we bedrijven in de milieucategorie van 4 en hoger niet passend in het buitengebied. Let op: dit betekent niet dat op iedere locatie uitbreiding naar een bedrijf in de milieucategorie 3.2 mogelijk is. Per locatie zal beoordeeld moeten worden of een bedrijf in een dergelijke milieucategorie passend en wenselijk is. Dit doen we onder meer door te toetsen of:

- zich in de omgeving kwetsbare (woon)objecten bevinden die uitbreiding in de weg staan;
- de uitbreiding waterhuishoudkundig aanvaardbaar is;
- de uitbreiding verkeerskundig aanvaardbaar is;
- de uitbreiding gepaard kan gaan met een voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door landschappelijke inpassing.

Daar verbinden we, naast de voorwaarden die de Verordening ruimte stelt, de voorwaarde aan dat de ontwikkeling bijdraagt aan onze doelstelling zoals verwoord in hoofdstuk 3 en uitgewerkt in paragraaf 5.1 van deze nota. In de meeste gevallen betekent dit dat, in ruil voor ontwikkeling, er sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moet plaatsvinden of hebben plaatsgevonden door middel van de sloopbank. Op die manier voorkomen we dat uitbreiding in het buitengebied financieel (substantieel) aantrekkelijker wordt dan verplaatsing naar het bedrijventerrein.

Uitzondering op bovenstaande vormt recreatiegebied de Heihorsten. Het uitbreiden van niet-agrarische bedrijven zou te veel ten koste gaan van het recreatieve karakter van het gebied.

### **5.2.2 Agrarische bedrijven die willen omschakelen naar niet-agrarische bedrijvigheid**

Het huidige beleid biedt geen mogelijkheden voor deze omschakeling. We zien echter dat de leegstand van (voormalige) agrarische bedrijven in rap tempo doorzet.

Daar staat tegenover dat we nog steeds vinden dat het buitengebied primair bedoeld is voor agrariërs, burgers en recreanten. Dat heeft gevolgen voor de mogelijkheden die we willen bieden voor omschakeling van agrarische bedrijven naar niet-agrarische bedrijvigheid. Die staan we alleen toe in de bebouwingsconcentraties zoals die in onze bestemmingsplannen zijn opgenomen. Reden is dat in bebouwingsconcentraties al vaak een mix van functies aanwezig is, waardoor nieuwe bedrijvigheid daar beter past. Daarnaast hebben dergelijke bedrijven vaak een dusdanige verkeer aantrekkende werking dat vestiging buiten de bebouwingsconcentraties niet gewenst is.

De mogelijkheden voor omschakeling stellen we in principe gelijk aan de Verordening ruimte. Naast een aantal andere voorwaarden regelt deze Verordening dat het bestemmingsvlak van nieuwe niet-agrarische bedrijven maximaal 5.000 m<sup>2</sup> groot mag zijn en de milieucategorie maximaal categorie 2 is. Aan de omschakeling verbinden we, net als bij uitbreiding van bestaande bedrijven, de voorwaarde dat de ontwikkeling bijdraagt aan onze doelstelling zoals verwoord in hoofdstuk 3 en uitgewerkt in paragraaf 5.1 van deze nota. Uitzondering op bovenstaande vormt ook hier recreatiegebied de Heihorsten. Het toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijven zou te veel ten koste gaan van het recreatieve karakter van het gebied.

Net als bij de uitbreiding van bestaande bedrijven, zal ook hier per locatie aan de hand van dezelfde criteria beoordeeld dienen te worden of de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf passend is. Daarbij zal ook kritisch moeten worden gekeken naar de benodigde ruimtebehoefte. We bedoelen daarmee dat 5.000 m<sup>2</sup> aan bestemmingsvlak weliswaar het maximum is, maar dat het geen wet van meden en perzen is dat we deze oppervlakte ook toekennen.

### 5.2.3 Woningen die willen omschakelen naar niet-agrarische bedrijvigheid

Omschakeling van woonbestemmingen naar niet-agrarische bedrijvigheid staan we niet toe. Reden hiervoor is dat we in totaal 780 woonbestemmingen hebben, waarvan er een belangrijk deel in een bebouwingsconcentratie ligt. Het potentieel aan woningen dat kan omschakelen naar bedrijven is dusdanig groot dat dit teveel gaat concurreren met eventuele toekomstige ontwikkelingen en daarmee onze toekomstige ambities op het bedrijventerrein. We willen weliswaar meer ruimte bieden aan niet-agrarische bedrijvigheid, maar vanwege een goede ruimtelijke ordening (scheiden van functies die elkaar niet goed kunnen verdragen) heeft het nog steeds de voorkeur als dergelijke bedrijven zich vestigen op het bedrijventerrein. Ook wordt aan de provincie lastiger uit te leggen dat we nieuw bedrijventerrein nodig hebben op het moment dat er veel nieuwvestiging van bedrijventerrein in het buitengebied wordt toegestaan.

Volledigheidshalve vermelden we nog dat bij woningen de mogelijkheid bestaat om een kleinschalig bedrijf in de vorm van wonen-plus te beginnen.

## 5.3 Schematische weergave beleidskeuzes

In onderstaande tabel worden de keuzes in paragraaf 2.3 samengevat en vergeleken met het tot nog toe geldende beleid.

	Huidige beleid	Nieuwe beleid
Uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tot 1.500 m<sup>2</sup></li><li>- Maximaal milieucategorie 3.1</li><li>- Bijdragen aan doelstellingen NAF-nota</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Uitbreiding mogelijk tot en met milieucategorie 3.2</li><li>- Voor het overige worden uitbreidingsmogelijkheden gelijk gesteld aan de Verordening ruimte</li><li>- Bijdragen aan doelstellingen NAF-nota</li></ul>
Omschakelen van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf	Niet toegestaan	<ul style="list-style-type: none"><li>- Omschakeling alleen mogelijk in bebouwingsconcentraties</li><li>- Uitbreidingsmogelijkheden worden gelijk gesteld aan Verordening ruimte</li><li>- Bijdragen aan doelstellingen NAF-nota</li></ul>
Omschakelen van wonen naar niet-agrarisch bedrijf	Niet toegestaan	Niet toegestaan

**Onze doelstelling hebben we uitgewerkt in principes, die de Telosdriehoek vertegenwoordigen. De mogelijkheden voor positief bestemde bedrijven (zowel agrarisch verwant als niet-agrarisch verwant) stellen we gelijk aan de Verordening ruimte. Agrarische bedrijven mogen omschakelen naar niet-agrarische bedrijvigheid indien zij binnen een bebouwingsconcentratie zijn gelegen en aan de regels van de Verordening ruimte voldoen. Het omschakelen van 'wonen' naar een niet-agrarisch bedrijf staan we niet toe.**

## 6. Het stimuleren van sloop

In onze doelstelling hebben we een bijzondere plek ingeruimd voor VAB's. We streven naar zo min mogelijk leegstand en met de in het vorige hoofdstuk uitgewerkte principes willen we daar aan bijdragen. Onderstaande paragraaf is een uitwerking van het eerste principe dat een ontwikkeling kansrijker is indien het bijdraagt aan de sloop van stallen. Maar er zijn ook nog andere manieren om sloop te stimuleren. Die komen in dit hoofdstuk ook aan bod.

### 6.1 Stenen voor stenen

'Stenen voor stenen' houdt in dat bedrijven hun bebouwingsoppervlakte en woningen de hoeveelheid bijgebouwen en de inhoud van hun woning kunnen uitbreiden boven hetgeen het bestemmingsplan toestaat, mits er elders stallen gesloopt worden. De verhouding van de te slopen stallen en terug te bouwen gebouwen is afhankelijk van de locatie waar gesloopt wordt.

#### 6.1.1 Toepassingsbereik

Deze regeling passen we toe bij de agrarisch verwante bedrijven en de locaties die wel zijn bestemd als 'bedrijf' maar niet de aanduiding 'agrarisch verwant' hebben, alsmede de woonbestemmingen in het buitengebied (inclusief woningen die bestemd zijn als wonen-plus).

We willen de sloop van VAB's vooral laten plaatsvinden in de gebieden waar wij van vinden dat sloop het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om die gebieden te bepalen, hebben we aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied Someren 2011'. Daarin is verwoord dat de EHS, het kampenlandschap en het beekdallandschap bijzondere gebieden zijn waarin we streven naar zo min mogelijk verstening. Sloop van VAB's is hier waardevoller dan sloop in andere gebieden. In onderstaande tabel is per type landschap te zien hoeveel m<sup>2</sup> er in dat landschap moet worden gesloopt om 1 m<sup>2</sup> extra bebouwing bij een agrarisch verwant bedrijf mogelijk te maken.

Type landschap	Aantal m <sup>2</sup> te slopen bebouwing om 1 m <sup>2</sup> extra bebouwing mogelijk te maken
EHS	1
Kampenlandschap	2
Beekdallandschap	2
Oude heideontginningen	3
Jonge heideontginningen	3 1/2
Bebouwingsconcentraties <sup>3</sup>	2

Concreet zou het bovenstaande dus inhouden dat een bedrijf (ongeacht of het agrarisch verwant is of een niet-agrarisch verwant bedrijf) dat de bestemmingsplanmatig toegestane bedrijfsbebouwing met 300 m<sup>2</sup> wil uitbreiden, in een kampenlandschap 600 m<sup>2</sup> aan VAB's moet slopen. Ligger de te

---

<sup>3</sup> Ten aanzien van de bebouwingsconcentraties bedoelen we de bebouwingsconcentraties zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

slopen stallen in jonge heideontginningen, dan moet er 1.050 m<sup>2</sup> aan stallen worden gesloopt. Dit mogen overigens ook bijgebouwen bij woonbestemmingen zijn, mits de hoeveelheid bijgebouwen op de slooplocatie niet minder dan 100 m<sup>2</sup> wordt. Een woonbestemming, die zijn bijgebouwen wil uitbreiden van 100 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup>, zou in een kampenlandschap 300 m<sup>2</sup> moeten slopen.

Zoals gezegd willen onze burgers soms niet de oppervlakte aan bijgebouwen bij hun woning vergroten, maar willen ze de inhoud van hun woning vergroten. Hiertoe bestaat, analoog aan bovenstaande regeling, ook een sloopbonusregeling. Net als bovenstaande regeling is hij erop geënt de sloop van bebouwing vooral plaats te laten vinden in die gebieden waar wij van vinden dat sloop het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Hoe kwetsbaarder het gebied, hoe aantrekkelijker de sloopverhouding. We gaan uit van een 'gemiddelde' sloopverhouding van 20%. Dat houdt in dat er voor iedere m<sup>2</sup> bouwen gemiddeld 5 m<sup>2</sup> gesloopt wordt. De sloopverhoudingen zijn derhalve als volgt:

Type landschap	Aantal m <sup>2</sup> te slopen bebouwing om 1 m <sup>3</sup> extra bebouwing mogelijk te maken
EHS	1
Kampenlandschap	1 2/3
Beekdallandschap	1 2/3
Oude heideontginningen	2
Jonge heideontginningen	2 1/3
Bebouwingsconcentraties <sup>4</sup>	1 2/3

#### *Voor- en nadelen*

Het voordeel van deze regeling is dat het adagium 'verdien de ruimte' hier duidelijk in terug komt. Omdat dit ook het belangrijkste uitgangspunt is van onze Structuurvisie 'Someren 2028' en onze bestemmingsplannen buitengebied, sluit dit goed aan bij het bestaand beleid.

Bovenstaand voordeel zou ook als een nadeel uitgelegd kunnen worden. De ontwikkelende partij moet de 'rotzooi' van iemand anders opruimen. Critici zouden kunnen stellen dat dat niet de verantwoordelijkheid is van de ontwikkelende partij.

#### *Stenen voor stenen ook voor agrarische bedrijven?*

We hebben overwogen bovenstaande regeling ook toe te passen op de agrarische sector. Echter: een voorwaarde voor een doelmatige toepassing van dit instrument is het bestaan van een economisch krachtige sector. Het is geen nieuws dat de agrarische sector in zwaar weer verkeert. Zijn de sloopkosten voor de agrarische bedrijven wel op te brengen? Zo niet, dan kan het instrument juist averechts werken. Het risico bestaat namelijk dat uitbreiding van een bedrijf met deze sloopvoorwaarde nagenoeg onmogelijk wordt gemaakt omdat de investering voor bedrijven niet meer te dragen wordt. Of ze gaan besparen op milieuvriendelijkere maar duurdere productiemethoden. Voor agrarische bedrijven zal dit risico groot zijn. Een eenvoudig rekensommetje brengt hierin meer duidelijkheid, waarbij we uitgaan van een 'normale',

---

<sup>4</sup> Ten aanzien van de bebouwingsconcentraties bedoelen we de bebouwingsconcentraties zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

gemiddelde uitbreiding van een agrarisch bedrijf met 2.500 m<sup>2</sup> aan nieuwe stallen en uitgaan van dezelfde sloopverhouding als wordt toegepast bij een agrarisch verwant bedrijf. De sloop van een stal kost gemiddeld €25,- per m<sup>2</sup>.

Type landschap	Sloopkosten
EHS	€62.500,-
Kampenlandschap	€125.000,-
Beekdallandschap	€125.000,-
Oude heideontginningen	€187.500,-
Jonge heideontginningen	€250.000,-
Bebouwingsconcentraties <sup>5</sup>	€125.000,-

Afhankelijk van het type landschap waarin gesloopt wordt, varieert de extra sloopinvestering van €62.500,- tot €250.000,-. Omdat in de EHS niet veel bebouwing staat en er dus ook niet veel gesloopt zal kunnen worden, zullen de sloopkosten vaak minimaal €125.000,- bedragen.

Een ongewenst neveneffect van deze regeling bij agrarische bedrijven kan zijn dat stallen van gestopte en stoppende agrarische bedrijven eerder zullen worden hergebruikt door een uitbreidend bedrijf, dan dat ze – als onderdeel van onze regeling - zullen worden gesloopt. Dit vormt namelijk een goedkoop alternatief voor de verplichting om elders stallen te slopen. Hierdoor ontstaan er bedrijven op afstand, een trend die inmiddels actueel is. Dat is ongewenst, want in onze optiek is het beter om één plek te hebben met een groot bedrijf dan meerdere bedrijven op verschillende locaties. Verstening kan ons inziens namelijk beter geclusterd plaatsvinden dan gefragmenteerd.

Daarnaast is de effectiviteit van deze maatregel naar verwachting gering. De afgelopen vier jaar hebben vier agrarische bedrijven uitgebreid waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig was (gemiddeld dus één per jaar). De gemiddelde uitbreiding in bebouwingsoppervlakte is 2.500 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een gemiddelde sloopverhouding van 1:2,5 zou er jaarlijks 6.250 m<sup>2</sup> gesloopt worden. Deze maatregel zou, gezien de omvang van het totaal aantal VAB's die wordt geschat op minimaal 40.000 m<sup>2</sup> en in de toekomst waarschijnlijk alleen maar meer wordt, dus slechts zeer beperkt bijdragen aan het oplossen van de problematiek rondom de leegstaande stallen.

Voor agrarisch verwante bedrijven en de niet-agrarisch verwante bedrijven ligt dit wat anders. Hun uitbreidingswensen zijn vaak geringer en daarnaast staat de sector er financieel gezien wat rooskleuriger voor. Bovendien is het voor deze bedrijven vaak geen optie om een gestopt of stoppend agrarisch bedrijf op te kopen en zodoende een bedrijf op afstand te creëren.

---

<sup>5</sup> Ten aanzien van de bebouwingsconcentraties bedoelen we de bebouwingsconcentraties zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan

**Het eerste principe uit hoofdstuk vier is uitgewerkt in het sloopinstrument 'stenen voor stenen'. Uitbreidingsruimte kan worden toegestaan als elders stallen worden gesloopt. Deze regeling passen we toe bij positief bestemde bedrijven in het buitengebied en bij agrarische bedrijven die willen omschakelen naar niet-agrarische bedrijvigheid. Hoeveel er uitgebreid mag worden, is afhankelijk van hoeveel er gesloopt wordt en het landschapstype waarin de te slopen stal ligt. Gezien de grote financiële impact is het niet gewenst dit sloopinstrument bij agrarische bedrijven toe te passen.**

## **6.2 Sloopbank**

Een instrument om de sloop van VAB's en van woningen bij bijgebouwen te stimuleren is de sloopbank. De sloopbank gebruiken we om m<sup>2</sup> gesloopte VAB's en bijgebouwen in te stallen. Iemand die wil bouwen, kan uit de sloopbank de oppervlakte nemen die hij of zij nodig heeft. Een dergelijk systeem biedt de belangrijke mogelijkheid om m<sup>2</sup> in te leveren en deze later pas te vermarkten. Bovendien zorgen we er voor dat er meer maatwerk mogelijk is. De behoefte aan uitbreiding zou anders precies overeen moeten komen met de m<sup>2</sup> te slopen bebouwing. In de praktijk zal dit vrijwel nooit het geval zijn. De sloopbank biedt hiervoor de oplossing.

Een dergelijk systeem vergt wel uitwerking. Deze uitwerking zal zijn beslag krijgen in een aparte notitie, die op een later moment ter besluitvorming aan u zal worden voorgelegd.

## **6.3 Slooplening**

De hierboven beschreven instrumenten sluiten prima aan bij ons beleid van 'verdien de ruimte', maar we verwachten hier niet de grote slagen mee te kunnen slaan die wel nodig zijn om de VAB-problematiek daadwerkelijk aan te kunnen pakken. Daarvoor zijn er te weinig agrarisch verwante bedrijven die willen uitbreiden en te weinig mensen die van de sloopbonusregeling gebruik willen maken.

De basis van de VAB-problematiek is dat de eigenaar de VAB niet uit zichzelf sloopt, omdat het slopen van leegstaande stallen kosten met zich meebrengt, waar niet direct tastbare opbrengsten tegenover staan. Deze eenvoudige weergave van feiten levert de eveneens eenvoudige conclusie op dat het zonder financiële triggers veelal bij mooie woorden zal blijven. Een concrete oplossing is daarom allerm minst een simpele opgave.

Wij hebben de creatieve uitdaging ter hand genomen en gebouwd aan een regeling, die het mes aan minimaal twee kanten laat snijden. Enerzijds wordt het voor de eigenaar financieel aantrekkelijk om tot sloop van zijn stallen over te gaan, anderzijds genereren de opbrengsten een optimaal bedrijfseconomisch resultaat voor ons als gemeente.

Wij presenteren u een nieuw en uniek concept: de Slooplening. Nieuw in die zin dat nergens anders in den lande een dergelijke regeling bestaat en daarmee uniek: een exclusief door en voor Someren gebouwd product!



Wat houdt de slooplening in? De eigenaar:

- leent het bedrag van zijn sloopkosten bij de gemeente;
- hoeft de eerste drie jaar geen rente en/of aflossing te voldoen;
- betaalt een rentepercentage, dat lager is dan de marktrente;
- heeft de zekerheid dat dit percentage 10 jaar vast staat;
- mag te allen tijde de lening boetevrij aflossen;
- betaalt desgewenst zelfs geen rente of aflossing (bijschrijving op hypotheek);
- kan de rente fiscaal aftrekken.

De gemeente:

- stelt een startbudget van € 500.000,-- beschikbaar;
- vestigt notarieel een recht van hypotheek op de woning.

### **6.3.1 Gevolgen voor de eigenaar**

De slooplening biedt de eigenaar verschillende voordelen. De belangrijkste is dat het een financieel uiterst aantrekkelijke lening betreft. De eigenaar betaalt een lage rente en kan er zelfs voor kiezen helemaal geen rente/ aflossing te betalen en deze te laten bijschrijven op de hypotheek. Dit is uiteraard helemaal afhankelijk van de persoonlijke wensen en de Ausgangssituation. De slooplening hoeft derhalve nooit als een molensteen om de nek van de eigenaar te hangen.

Een ander voordeel is dat de slooplening een instrument is dat niet gekoppeld is aan een ontwikkeling elders. De sloop wordt daarmee niet afhankelijk van een ontwikkeling op een andere plek, wat de regeling eenvoudig en makkelijk uitvoerbaar maakt.

Verder kan in principe iedereen in aanmerking komen voor een lening. Hierbij wordt aangetekend dat, in geval van een nog lopende hypotheek, de eerste hypotheekhouder toestemming moet verlenen voor de vestiging van het gemeentelijke recht van hypotheek. Ten slotte is het concept van de slooplening duidelijk en eenvoudig, zonder kleine lettertjes of addertjes onder het gras.

### **6.3.2 Gevolgen voor de gemeente**

Ook voor de gemeente zijn er voordelen. Het geld, dat geleend wordt aan de agrariër die wil slopen, hoeft niet gestald te worden bij het Rijk en heeft, zelfs bij een lage rente, nog altijd een hoger rendement dan bij het verplichte schatkistbankieren.

Bovendien betekent de sloop van lege stallen minder potentiële handhavingszaken en, last but not least, een zicht op een duurzaam en aantrekkelijker buitengebied. We gaan, om in de spreekwoordelijke beeldspraak te blijven, de boer op. Stellen actief een daad, waardoor er eindelijk ook eens concreet het verschil gemaakt kan worden tussen woorden en daden.

Uiteraard zijn er ook nadelen en kan het gebeuren dat we de lening niet of niet volledig terugbetaald krijgen. Dit risico is het grootst als het hypotheekbedrag hoger is dan de waarde van de woning en de eigenaar bovendien al op leeftijd is. Voorafgaand aan het verstrekken van de

lening kan hierin inzicht worden verkregen op basis waarvan het de gemeente vrij moet staan om bij te grote twijfel niet tot verstrekking van de lening over te gaan.

Het organiseren van de slooplening vraagt verder de nodige administratie en daarmee ambtelijke capaciteit. Voor de ondervanging van dit nadeel is de mogelijkheid van een uitbesteding van dit beheer op dit moment volop in onderzoek.

Ten slotte dient er nog een nadere uitwerking van de inzet van dit instrument plaats te vinden, die onmiddellijk na uw instemming opgepakt zal worden en waarmee we de gegadigden zo snel mogelijk van dienst kunnen zijn.

### **6.3.3 Extra stimulans**

Graag willen we de Somerense Sloopregeling tot een succes maken. Maar dat kunnen we niet alleen. Daarvoor is de wil en inzet van de gestopte agrariërs onmisbaar. Uiteindelijk zijn zij degenen, die daadwerkelijk het verschil kunnen maken.

De sceptici onder ons zullen zich afvragen of er überhaupt wel iemand zit te wachten om te gaan slopen of aan de Slooplening mee te gaan doen. Menige wenkbrauw zal gefronst worden. En dat kunnen we ons ook goed voorstellen, want onze ideeën zijn nieuw en onontgonnen terrein. En onbekend maakt nu eenmaal onbemind. Dat is jammer, zeker als de terughoudendheid op slechts een onderbuikgevoel is gebaseerd en onze ideeën om die reden geen echte kans zouden krijgen.

Teneinde de Slooplening een boost te geven overwegen wij daarom om een aantal stimulerende maatregelen in te voeren die het voor de gestopte agrariër nog aantrekkelijker moet maken om deel te nemen aan de regelen. Te denken valt een vrijstelling van de legeskosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het toestaan van maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen in plaats van de gebruikelijke 100 m<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Bij de nadere uitwerking van de slooplening besteden we hier uitgebreide aandacht aan. We spreken de hoop en het vertrouwen uit om de drempel om volmondig "ja, ik doe mee!" te zeggen hiermee zo laag mogelijk te hebben gemaakt.

**De gemeente Someren biedt de Slooplening aan, met behulp waarvan een eigenaar de sloop van zijn stallen onder gunstige voorwaarden kan financieren. Daarnaast gaat de gemeente werken met een Sloopbank, waar vraag en aanbod van gesloopte meters samenkomen.**

---

<sup>6</sup> Deze 'bonussen' zijn ook mogelijk als iemand sloopt zonder gebruik te maken van de Slooplening.

## **7. Bestaande bijgebouwen bij woningen**

Het bestemmingsplan kent voor de woonbestemming regels waarin het oppervlakte toegestane bijgebouwen is gemaximaliseerd. Doorgaans is in het buitengebied (behalve voor de ruimte-voor-ruimtetoningen) maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. De reden hiervoor is dat we, indachtig ons streven naar zuinig ruimtegebruik, bij een bestemming een hoeveelheid bebouwing willen toestaan die passend is bij die bestemming. In het algemeen wordt 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij woningen als passend en voldoende beoordeeld.

In de praktijk komt het echter regelmatig voor dat er bij bestaande woonbestemmingen een groter oppervlakte aan bijgebouwen vergund en aanwezig is. Dat is met name het geval bij voormalige agrarische bedrijven waarvan de bestemming in het verleden (vaak bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998') al is omgezet naar een woonbestemming, maar waarbij de bedrijfsgebouwen zijn blijven staan. Bij het wijzigen van de bestemming is destijds (waarschijnlijk onbewust) niet beoordeeld welke hoeveelheid bebouwing passend was binnen de bestemming. Als gevolg daarvan is er destijds geen sloopverplichting gekoppeld aan het wijzigen van de bestemming. Nu de bestemming reeds gewijzigd is, is het, indien er sprake is van vergunde bebouwing, niet meer mogelijk om sloop van de overtollige bebouwing af te dwingen.

Met het wijzigen van de bestemming is het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de woonfunctie dan ook toegestaan, ondanks dat het bestemmingsplan slechts 100 m<sup>2</sup> aan bebouwing toestaat. Tot zover is er voor de burger niets aan de hand.

### **7.1 Overgangsrecht**

Dat wordt anders op het moment dat die burger het gebouw wil herbouwen. Alle gebouwen boven de 100 m<sup>2</sup> zijn 'slechts' overgangsrechtelijk beschermd. Onder het overgangsrecht mogen bouwwerken, waarvoor is vast komen te staan dat zij onder de beschermende werking van het overgangsrecht vallen, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking ten opzichte van het plan - behoudens de in de overgangsregeling genoemde uitbreidingsmogelijkheid - niet wordt vergroot.

Het overgangsrecht is een complexe materie waar veel jurisprudentie over is verschenen en waarbij allerlei nuances mogelijk zijn. Het algemene uitgangspunt is dat de gemeente een bestaand legaal bouwwerk in een nieuw bestemmingsplan positief moet bestemmen.

Uitzonderingen op deze regel zijn:

- er is sprake van nieuwe inzichten van de gemeente voor het plangebied;
- het belang bij de beoogde nieuwe bestemming weegt zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen van betrokkenen.

Onder deze voorwaarden kan de gemeente een bouwwerk in beginsel onder het overgangsrecht brengen. De belangenafweging die hier een rol speelt moet uitgebreid gemotiveerd worden door de gemeente.

Het moet verder duidelijk zijn dat het bouwwerk binnen de planperiode van tien jaar wordt gesloopt. Dit is een hele belangrijke eis. In de praktijk gaat het hier regelmatig mis en wordt een

bestaand bouwwerk wederom onder het overgangsrecht gebracht. Is die verwachting er niet, dan is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar en heeft de belanghebbende (vaak de eigenaar) recht op een positieve bestemming voor zijn bouwwerk.

## **7.2 Een nieuwe sloop stimulerende maatregel**

Uit uitspraken blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling) moeite heeft met het (opnieuw) onder het overgangsrecht brengen van een bestaande situatie. Dat komt omdat de gemeente vaak niet kan aantonen dat er een concreet zicht is op sloop van het bouwwerk binnen de planperiode van tien jaar en dat de gemeente vaak niet in staat is te motiveren waarom de bijgebouwen onder het overgangsrecht zijn gebracht. Gemeentes gaan bij dergelijke beroepszaken dan ook regelmatig onderuit. Bij hoge uitzondering staat de Afdeling het één bestemmingsplanperiode toe dat een bijgebouw onder het overgangsrecht wordt gebracht. Één van die uitzonderingen die wel wordt geaccepteerd, is het een goede sloopbonusregeling.

De sloopbonusregelingen die de gemeente Someren in het verleden heeft gehad, hebben onvoldoende geleid tot ruimtelijke kwaliteitswinst of sloop van de bijgebouwen. Onze burgers ervaren ze klaarblijkelijk als niet aantrekkelijk genoeg. Daarom hebben we een nieuwe regeling, die voldoende recht doet aan de bestaande, vergunde of reeds sinds 1976 onafgebroken aanwezige gebouwen maar zorgt ook voor voldoende kwaliteitswinst.

We willen zoveel mogelijk aansluiten bij de huidige regelingen en het voor de eigenaren van de woningen aantrekkelijk maken om (een deel van) hun overmaat aan bijgebouwen (met vaak een lage kwaliteit) te slopen. Daarom kiezen we voor een regeling die in onderstaande tabel.

<b>Categorie</b>	<b>Regeling</b>
Vergunde/ legale oppervlakte bijgebouwen groter 250 m <sup>2</sup>	In het bestemmingsplan wordt 250 m <sup>2</sup> opgenomen. Alles boven de 250 m <sup>2</sup> kan in de sloopbank worden gezet en/ of met behulp van de stenen voor stenenregeling worden gebruikt om de eigen oppervlakte te vergroten tot maximaal 350 m <sup>2</sup> . Indien er dan meters 'overblijven' omdat het maximum van 350 m <sup>2</sup> is bereikt, dan kunnen deze in de sloopbank worden geplaatst. De staffel die we gebruiken is gelijk aan het huidige systeem van de sloopbank.
Vergunde/ legale oppervlakte bijgebouwen tussen 100 m <sup>2</sup> en 250 m <sup>2</sup>	De vergunde oppervlakte is de maximale, rechtstreeks toegestane oppervlakte die ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Met behulp van de stenen voor stenenregeling kan de oppervlakte worden vergroot tot maximaal 350 m <sup>2</sup> .
Vergunde/ legale oppervlakte bijgebouwen kleiner dan 100 m <sup>2</sup>	Maximaal 100 m <sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Met behulp van de stenen voor stenenregeling

	kan de oppervlakte worden vergroot tot maximaal 350 m <sup>2</sup> .
--	----------------------------------------------------------------------

Daarnaast willen we de bebouwing op de bestemmingsvlakken zoveel mogelijk concentreren. We bepalen dat de afstand tussen hoofd- en bijgebouw maximaal twintig meter mag bedragen.

***De hoeveelheid bijgebouwen in het buitengebied bij woningen is gemaximaliseerd op 100 m<sup>2</sup>. In de praktijk is er echter vaak een groter oppervlakte aan bijgebouwen vergund. Het onder het overgangsrecht brengen van vergunde bijgebouwen is ongewenst zonder dat daar een goede sloop stimulerende maatregel aan gekoppeld is. Daarom gaan we werken met een regeling die voldoende prikkelt tot sloop van overtollige bebouwing en zodoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Om bebouwing op bestemmingsvlakken zoveel mogelijk te concentreren, bepalen we dat de afstand tussen hoofd- en bijgebouwen maximaal twintig meter mag bedragen.***

## **8. Glastuinbouw**

### **8.1 Huidige beleid**

In onze gemeente is al vanaf halverwege de jaren negentig het beleid erop gericht om de glastuinbouwgebieden Vlasakkers en Kievitsakkers verder te ontwikkelen. Dat streven is mede ingegeven door het toenmalige Streekplan Noord-Brabant uit 1992, waarin de gebieden grotendeels al voor glastuinbouwontwikkeling waren aangewezen.

Door deze gebieden aan te wijzen, is geprobeerd om de glastuinbouw (een van oudsher belangrijke sector voor de lokale werkgelegenheid) te concentreren en een plek te geven om te groeien. Groei in de zin van uitbreiding van bestaande bedrijven maar ook in de zin van verplaatsing van bedrijven van buiten deze gebieden naar de glastuinbouwgebieden. Concentratie van de glastuinbouw zou, zo was de gedachte, leiden tot synergievoordelen, zoals de mogelijkheid om producten gezamenlijk aan- en af te voeren, in- en verkoop te bundelen en milieu- en waterproblemen gezamenlijk aan te pakken. Ook vanuit landschappelijk oogpunt was concentratie gewenst.

Nu we ruim tien jaar verder zijn, kunnen we stellen dat met de concentratie van de kassen de ruimtelijke kwaliteit en de economische vitaliteit van ons buitengebied sterk verbeterd is. Straten als de Lieropsedijk en de Heikantstraat zijn nu kasvrij en daarmee fraaier geworden dan voorheen. De glastuinbouwconcentratiegebieden zijn, als keerzijde van dezelfde medaille, sterk 'verglast'. De wegen zijn verbreed en daardoor beter toegesneden op de verkeer aantrekkende werking van de glastuinbouwbedrijven aldaar.

### **8.2 Feitelijke situatie**

Onze bestemmingsplannen voor Vlasakkers en Kievitsakkers zijn gericht op het behouden van (ontwikkelings)ruimte voor glastuinbouw. Dat blijkt onder meer uit de regels, waarin is opgenomen dat gronden die voor glastuinbouw zijn bestemd, louter en alleen voor glastuinbouwdoeleinden mogen worden gebruikt.

Bij de controles in deelgebied 2 is gebleken dat Vlasakkers niet 'vol' zit. Er zijn percelen die nog niet worden benut voor glastuinbouw, zelfs percelen waarvan het bestemmingsplan glastuinbouw rechtstreeks mogelijk maakt. In plaats daarvan worden de gronden in veel gevallen gebruikt voor akkerbouw of veeteelt.

Tegelijkertijd zoeken andere bedrijven dan glastuinbouwbedrijven hun plek in Vlasakkers. De goede wegenstructuur maakt het gebied aantrekkelijk voor bedrijven met behoefte aan goede, brede wegen.

De feitelijke situatie is samengevat de volgende:

- Percelen die zijn aangewezen voor glastuinbouw worden daar niet altijd voor gebruikt, wat strijdigheden met het bestemmingsplan oplevert;

- De goede wegenstructuur maakt dat ook niet-glastuinbouwbedrijven met behoefte aan goede, brede wegen, hun plek zoeken in Vlasakkers.

De vraag dringt zich derhalve op in hoeverre we de glastuinbouwconcentratiegebieden exclusief beschikbaar willen houden voor glastuinbouwbedrijven. Daarbij kunnen we onszelf de volgende deelvragen stellen:

1. Hoe ontwikkelt de vraag naar glastuinbouwlocaties zich de komende jaren?
2. Wat is het standpunt van de provincie?
3. Wat zijn toelaatbare functies binnen Vlasakkers en Kievitsakkers en welke voorwaarden stellen we?

### **8.3        *Ontwikkelingen in de glastuinbouw***

De glastuinbouwsector heeft, na een moeizame periode, de laatste jaren weer de wind in de zeilen. Er is weer geld te verdienen in de glastuinbouw. Dit is niet zozeer het gevolg van een toenemende vraag, maar meer het gevolg van het herstelde rendement.

Omdat de vraag naar en dus ook de productie van glastuinbouwproducten slechts gematigd toeneemt en door innovatie er meer en betere producten per vierkante meter kunnen worden geteeld, gaat het herstelde rendement (nog) niet gepaard met een toenemende behoefte aan glas. Het toevoegen van nieuw glas zou teveel gaan concurreren met (en dus tot leegstand leiden van) bestaand glas.

De langzaam toenemende productie van glastuinbouwproducten wordt daarnaast door steeds minder ondernemingen geproduceerd. Net zoals in zoveel sectoren is er dus sprake van schaalvergroting, die ruimtelijk twee varianten kent. In de eerste variant neemt een groot bedrijf een klein bedrijf over, zonder het kleine bedrijf te verplaatsen. In de tweede variant wordt het kleine bedrijf verplaatst naar en toegevoegd aan het grote bedrijf. De tweede variant wordt alleen gekozen indien dit substantiële schaalvoordelen oplevert, waardoor glastuinbouwondernemingen vaak kiezen voor variant één.

In onze glastuinbouwgebieden zijn een aantal grote en levensvatbare bedrijven gevestigd. Ondanks de hierboven beschreven trends is het niet uit te sluiten dat zij in de (nabije) toekomst wensen hebben om locaties van elders te verplaatsen naar onze glastuinbouwgebieden of zelf uit te breiden.

### **8.4        *Standpunt van de provincie***

In de Verordening ruimte zijn Vlasakkers en Kievitsakkers aangeduid als 'vestigingsgebied glastuinbouw'. De provincie vindt het van belang dat in deze gebieden ruimte behouden blijft voor de vestiging van glastuinbouwbedrijven. Binnen een glastuinbouwvestigingsgebied kan de gemeente ook niet-agrarische functies toelaten, mits deze de ontwikkeling van het vestigingsgebied niet frustreren. In de toelichting bij het bestemmingsplan dat de genoemde ontwikkelingen mogelijk maakt, moeten de gemaakte keuzes worden verantwoord.

## **8.5 Conclusie**

Vlasakkers en Kievitsakkers zijn aangewezen als vestigingsgebied 'Glastuinbouw'. De percelen die in deze gebieden zijn aangewezen voor glastuinbouw worden daar niet altijd voor gebruikt, wat strijdigheden met het bestemmingsplan oplevert. Er is, ondanks dat er weer geld te verdienen is in de glastuinbouw, nu nog geen behoefte aan nieuw glas. De bestaande bedrijven in onze glastuinbouwgebieden zijn echter levensvatbaar en we moeten er rekening mee houden dat deze in de toekomst locaties van buiten onze gemeente willen verplaatsen naar onze glastuinbouwgebieden of zelf uit willen breiden.

De goede wegenstructuur maakt dat ook niet-glastuinbouwbedrijven met behoefte aan goede, brede wegen, hun plek zoeken in Vlasakkers. De provincie staat het vestigen van niet-agrarische functies in de glastuinbouwgebieden toe, mits de gemaakte keuzes worden verantwoord.

Bovenstaande conclusies stellen ons voor de vraag of en welke andere functies behalve glastuinbouw we toe willen staan in Vlasakkers en Kievitsakkers.

## **8.6 Beleidskeuzes**

Vestigingsgebieden voor glastuinbouw zijn een schaars goed en bovendien is het een belangrijke sector voor de werkgelegenheid. Daarnaast valt niet uit te sluiten dat er in de ( nabije) toekomst behoefte is aan uitbreiding of verplaatsing. We staan daarom nieuwvestiging van niet-glastuinbouwbedrijven in dit gebied niet toe. Dat houdt in dat we onze vestigingsgebieden voor glastuinbouw niet toestaan:

- Planologische nieuwvestiging van agrarische bedrijven anders dan glastuinbouw;
- Planologische nieuwvestiging van agrarisch verwante bedrijven;
- Planologische nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven;
- Planologische nieuwvestiging van containervelden en andere teeltondersteunende voorzieningen voor zover die niet zijn bedoeld voor de glastuinbouwbedrijven ter plaatse.

We zijn daarnaast zeer terughoudend met het omzetten van agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen en plattelandswoningen. Bij verzoeken hieromtrent hanteren we het 'nee, tenzij' principe. Indien we toch medewerking willen verlenen, zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat het omzetten naar een burger- of plattelandswoning niet alleen de huidige bedrijfsvoering maar ook de toekomstige ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden niet belemmert.

Zoals gezegd zijn er percelen die nog niet worden benut voor glastuinbouw, zelfs percelen waarvan het bestemmingsplan glastuinbouw rechtstreeks mogelijk maakt. In plaats daarvan worden de gronden in veel gevallen gebruikt voor akkerbouw of veeteelt. Dit is in strijd met de bestemmingsplanregels. Deze regels vinden we op dit punt hun doel voorbijschieten. Daarom gaan we de regels aanpassen zodat het reguliere agrarisch gebruik zoals akkerbouw en veeteelt wordt toegestaan.



## **9. Zorg- en maatschappelijke functies**

### **9.1 Inleiding**

De vraag naar zorg- en maatschappelijke functies in het buitengebied neemt toe. Er dient een afweging gemaakt te worden of iedere gevraagde maatschappelijke en zorgfunctie passend en/of gewenst is in het buitengebied en op welke plek we die willen toestaan. Als we kijken om welke functies het gaat, dan zijn dat met name functies waarbij dagbesteding, wonen met zorg of kinderopvang gerealiseerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan zorgboerderijen en beschermd wonen voor mensen met een beperking.

Net als toerisme en recreatie kunnen ook zorg- en maatschappelijke functies nieuwe economische dragers zijn in ons buitengebied. In sommige gevallen kunnen deze functies een rol vervullen in de verbrede landbouw, zodat het voor de agrariër aantrekkelijker en ook financieel draaglijk te houden blijft om het bedrijf voort te zetten. Soms kan zelfs een volledige omschakeling tot de mogelijkheden behoren. Tegelijkertijd kunnen (vooral) solitaire zorg- en maatschappelijke functies ertoe leiden dat omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden. In gebieden waar de agrarische sector nog prominent aanwezig is en waar sprake is van een overbelasting als het gaat om geur en fijn stof, is de vestiging van solitaire zorg- en maatschappelijke functies om die reden doorgaans niet haalbaar en ongewenst.

### **9.2 Verordening ruimte**

De Verordening ruimte biedt ook hier onze maximale beleidsruimte en omschrijft een maatschappelijke functie als een educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorziening. Bij het vestigen van een maatschappelijke voorziening mag het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedragen. Bestaande bedrijven mogen uitbreiden mits dat in verhouding staat tot de bestaande omvang en mits de gewenste uitbreiding onderbouwd wordt.

In de praktijk zijn er vele verschillende soorten maatschappelijke voorzieningen. Daarom is er in de Verordening ruimte bewust gekozen voor een ruime definitie. Er zijn wel grenzen aan wat onder een maatschappelijke voorziening wordt begrepen. Bijvoorbeeld initiatieven gericht op het ontwikkelen van een woonfunctie vallen in beginsel onder bepalingen die gelden voor wonen. Dit kan anders liggen in het geval er sprake is van bijvoorbeeld een woonfunctie waarbij 24-uurs (medische) zorg noodzakelijk is voor de bewoners. Complexen met zelfstandige appartementen of woningen waarin ook voorzien wordt in centrale voorzieningen, voldoen daar niet aan, zo wordt in de toelichting van de Verordening ruimte omschreven.

### **9.3 Probleemstelling**

De zorg- en maatschappelijke functies die worden aangevraagd in ons buitengebied, verschillen qua verschijningsvorm en omvang. Grofweg kunnen we de zorg- maatschappelijke functies verdelen in drie categorieën:

1. Zelfstandig wonen met begeleiding;
2. Intramurale zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ), Wmo of de Jeugdzorg;

### 3. Maatschappelijke functies.

Onderstaand wegen we per functie af of we die willen toestaan in ons buitengebied.

#### **9.3.1 Zelfstandig wonen met begeleiding**

Onder zelfstandig wonen met begeleiding verstaan we personen die zelfstandig wonen, maar van buitenaf begeleiding krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan de inzet van huishoudelijke ondersteuning of verpleging en verzorging. Dit wordt ook wel extramurale ondersteuning (of extramurale zorg) genoemd.

Qua verschijningsvorm en gebruik is deze situatie vergelijkbaar met het reguliere woongebied. Wonen blijft immers de hoofdfunctie. Daarmee past zelfstandig wonen met begeleiding binnen het reeds toegestane gebruik bij de bestemming 'Wonen' of bij een bedrijfswoning. Er hoeft voor deze vorm van zorg dan ook geen nadere regeling te worden uitgewerkt of beleid te worden opgesteld.

#### **9.3.2 Wonen met zorg**

In tegenstelling tot zelfstandig wonen met begeleiding is er bij wonen met zorg sprake van een zodanige zorgbehoefte dat de zorg permanent aanwezig moet zijn. Wonen is hiermee niet meer de hoofdfunctie en dus ook niet meer passend binnen de reeds bestaande regelgeving.

Het overgrote deel van de mensen die een permanente zorgbehoefte heeft, wil nog steeds dicht bij de voorzieningen in de kern blijven wonen. Er is echter ook een (zij het kleine) groep permanent zorgbehoevenden die de voorkeur geeft aan wonen in het buitengebied. Vaak voelen deze mensen zich niet thuis op een locatie midden in het dorp, omdat ze altijd buitenaf hebben gewoond of ze voelen zich beter in een omgeving waar minder prikkels zijn. Ook die mensen willen we een plek bieden. Wij kiezen er voor om initiatieven in het buitengebied met een dergelijk karakter in beginsel positief te benaderen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied. Tevens wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Er zitten echter ook bepaalde risico's aan. Een voorziening in een dorpskern bedient over het algemeen een breder publiek, doordat onder andere ook de bereikbaarheid makkelijker is te organiseren. Door voorzieningen te concentreren kan er zo maximaal mogelijk gebruik van gemaakt worden. Als we er voor kiezen om ruimhartig voorzieningen in het buitengebied toe te staan, kunnen deze centrale voorzieningen onder druk komen te staan. Een ander nadeel van het toestaan van voorzieningen in het buitengebied is een vermindering van de deelname in de gemeenschap zelf (de maatschappelijke participatie). Echter hebben mensen die behoefte hebben aan wonen met zorg in het buitengebied, ook doorgaans minder behoefte aan die participatie. Zij gedijen juist beter bij rust en weinig prikkels om zich heen.

Daarnaast zal het toestaan van voorzieningen in het buitengebied meer vervoerskosten met zich meebrengen die, waar het gaat om voorzieningen vanuit de Wmo en Jeugdzorg, ten laste van de gemeente komen. De verwachting is echter, zoals hierboven reeds geschetst, dat het aantal voorzieningen in het buitengebied beperkt zal blijven.

Alles afwegende hechten wij een groter belang aan de meerwaarde die het toestaan van de functie wonen met zorg in het buitengebied heeft; we willen tegemoet komen aan de vraag en de behoefte die er is. We stellen echter wel een aantal randvoorwaarden. Die laten zich vangen in de woorden kleinschaligheid en onderscheidendheid.

Om deze functie ook daadwerkelijk onderscheidend te laten zijn aan bestaande functies in de kern, willen we de omvang van dergelijke functies maximaliseren op tien personen.

Bij het wonen met zorg dienen we te voorkomen dat er sprake is van oneigenlijke woningsplitsing en dat deze locaties gaan worden bewoond door mensen die niet zorgbehoevend zijn. Voor dit eerste gevaar biedt de provinciale Verordening ruimte al een bindend voorschrift door te stellen dat zorgvoorzieningen in het buitengebied nooit mogen leiden tot zelfstandige appartementen. Er zal dus sprake moeten zijn van een gebouw waarbij eenieder weliswaar een eigen kamer mag hebben, maar waarbij voorzieningen zoals een keuken, gedeeld worden.

Teneinde te voorkomen dat niet-zorgbehoevenden in dergelijke voorzieningen gaan wonen, bieden we hier alleen plek voor mensen met een zorgindicatie.

#### *Regeling voor wonen met zorg*

In veel gevallen zal voor wonen met zorg niet rechtstreeks zijn toegelaten binnen het bestemmingsplan. In dergelijke gevallen dient er beoordeeld te worden of het wenselijk en haalbaar is om een planologische procedure op te starten. Bij de beoordeling is het van belang onderscheid te maken tussen wonen met zorg als hoofdactiviteit of als nevenactiviteit.

Bij wonen met zorg als **nevenactiviteit** gelden de volgende criteria:

1. de activiteiten vinden in beginsel plaats in de bestaande bebouwing. Indien aantoonbaar is dat nieuwe bebouwing noodzakelijk is, dan vindt er een afweging plaats met behulp van de Telosdriehoek;
2. er mogen maximaal vijftien personen worden gehuisvest;
3. er wordt alleen huisvesting geboden aan mensen met een zorgindicatie;
4. de activiteiten leiden infrastructureel niet tot onevenredige verkeersoverlast en zijn landschappelijk goed inpasbaar;
5. de activiteiten mogen geen milieuhinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen.

Bij wonen met zorg als **hoofdactiviteit** gelden de volgende criteria:

1. er wordt te allen tijde gebruikt gemaakt van een bestaand bouwvlak;
2. de activiteiten vinden in beginsel plaats in bestaande bebouwing. Indien aantoonbaar is dat nieuwe bebouwing noodzakelijk is, dan vindt er een afweging plaats met behulp van de Telosdriehoek;
3. er mogen maximaal vijftien personen worden gehuisvest;
4. er wordt alleen huisvesting geboden aan mensen met een zorgindicatie;
5. de activiteiten leiden infrastructureel niet tot onevenredige verkeersoverlast en zijn landschappelijk goed inpasbaar;
6. de activiteiten mogen geen milieuhinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen.

### **9.3.3 Maatschappelijke functies**

Een maatschappelijke functie is een functie waarbij een aanbod wordt verzorgd voor specifieke doelgroepen en wordt voorzien in een zorgbehoefte met als doel het (re)integreren van de mens in de samenleving of waarbij gastouderopvang of kinderopvang wordt geboden. Dit betekent dat mensen naar een locatie toe gaan om daar activiteiten uit te oefenen, zonder dat daarbij gewoond of overnacht wordt. Functies die hieronder vallen zijn gastopvang, kinderopvang en dagbesteding.

#### *Gastouderopvang*

Onder gastouderopvang verstaan we het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint. Er is sprake van gastouderopvang wanneer er maximaal 5 kinderen worden opgevangen. Door dit beperkte aantal is de ruimtelijke impact van deze functie zodanig beperkt dat deze vergelijkbaar is met het reguliere woongebruik. Wonen blijft immers de hoofdfunctie. Daarmee past gastouderopvang binnen het reeds toegestane gebruik bij de bestemming 'Wonen' of bij een bedrijfswoning. Er hoeft voor deze vorm van zorg dan ook geen beleid te worden opgesteld of een nadere regeling te worden uitgewerkt.

#### *Kinderopvang*

Onder kinderopvang verstaan we het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint. Er is sprake van kinderopvang wanneer er minimaal 6 kinderen worden opgevangen.

De vraag naar kinderopvang in het buitengebied neemt toe, terwijl er al verschillende kinderopvangvoorzieningen in de kern aanwezig zijn. Het toestaan van kinderopvang in het buitengebied kan er toe leiden dat de kinderopvangvoorzieningen in de kern onder druk komen te staan. We hebben daar in het bijzonder een belang bij in de gevallen waar kinderopvang is gekoppeld aan Voor- en Vroegschoolse Educatie (VVE). Een VVE-voorziening is namelijk vaak gekoppeld aan een kinderopvanglocatie, om zodoende voldoende financiële middelen te genereren. Indien er erg veel concurrentie is, komt de uitvoerbaarheid van de VVE mogelijk in gevaar.

Dat neemt niet weg dat kinderopvang an sich een commerciële activiteit is. Dit betekent dat wij hier verder geen restricties willen toepassen, ook als dat tot gevolg kan hebben dat de VVE's onder druk kunnen komen te staan.

#### *Dagbesteding*

Onder dagbesteding verstaan we al die maatschappelijke functies die niet zijn aan te merken als kinderopvang of gastouderopvang. Het zijn voorzieningen waar mensen naar toe gaan voor hun daginvulling of als onderdeel van hun re-integratietraject, zonder dat daarbij overnachtingen plaatsvinden. In de praktijk zien we dat er gevallen zijn waar dagbesteding de hoofdactiviteit is maar soms is het ook een nevenactiviteit bij een ander bedrijf.

Omdat dagbesteding kan bijdragen aan een verbrede landbouw, een bijdrage levert aan de leefbaarheid van het buitengebied en een gemeenschappelijk belang dient, staan we deze functies

in principe toe. Daarbij stellen we wel een aantal voorwaarden. Die voorwaarden zijn gelijk aan de voorwaarden die we voor kinderopvang willen stellen. Daarom behandelen we ze gezamenlijk in onderstaande paragraaf.

#### *Regeling voor kinderopvang dagbesteding*

In veel gevallen zal een verzoek tot kinderopvang of dagbesteding niet rechtstreeks zijn toegelaten binnen het bestemmingsplan. Als dat het geval is, dient beoordeeld te worden of het wenselijk en haalbaar is om een planologische procedure op te starten. Bij de beoordeling is het van belang onderscheid te maken tussen kinderopvang en dagbesteding als hoofdactiviteit of als nevenactiviteit.

Bij kinderopvang en dagbesteding als **nevenactiviteit** gelden de volgende criteria:

1. de activiteiten vinden in beginsel plaats in de bestaande bebouwing. Indien aantoonbaar is dat nieuwe bebouwing noodzakelijk is, dan vindt er een afweging plaats met behulp van de Telosdriehoek;
2. de activiteiten leiden infrastructureel niet tot onevenredige verkeersoverlast en zijn landschappelijk goed inpasbaar;
3. de activiteiten mogen geen milieuhinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;

Bij kinderopvang en dagbesteding als **hoofdactiviteit** gelden de volgende criteria:

1. er wordt te allen tijde gebruikt gemaakt van een bestaand bouwvlak;
2. de activiteiten vinden in beginsel plaats in bestaande bebouwing. Indien aantoonbaar is dat nieuwe bebouwing noodzakelijk is, dan vindt er een afweging plaats met behulp van de Telosdriehoek;
3. de activiteiten leiden infrastructureel niet tot onevenredige verkeersoverlast en zijn landschappelijk goed inpasbaar;
4. de activiteiten mogen geen milieuhinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen.

**De zorg- en maatschappelijke functies die in ons buitengebied hun plek zoeken, kunnen we onderverdelen in drie categorieën: zelfstandig wonen met begeleiding (extramurale zorg), wonen met zorg (intramurale zorg) en maatschappelijke functies zoals kinderopvang en dagbesteding.**

**Zelfstandig wonen met begeleiding vraagt geen extra regelgeving. Voor wat betreft het wonen met zorg wordt dit afgebakend op kleinschalige voorzieningen waarbij zelfstandige appartementen niet zijn toegestaan.**

**Maatschappelijke functies dragen bij aan de leefbaarheid en de verbrede landbouw en willen we om die reden toestaan in het buitengebied. Ze mogen bestaande bedrijven en woningen echter niet belemmeren.**

## **10. Overige onderwerpen**

### **10.1 Toerisme en recreatie**

Ons huidige beleid voor toerisme en recreatie "De Kracht van Toerisme" biedt ruime mogelijkheden voor ontwikkelingen in de dag- en verblijfsrecreatieve sector. De mogelijkheden die worden geboden in het voormalige landbouwontwikkelingsgebied (LOG) bij Someren-Heide, zijn destijds beperkt om juist ruimte te bieden aan de landbouw. Omdat het LOG uiteindelijk niet is gerealiseerd, misstaat het niet om de beleidsmatige ruimte gelijk te stellen aan het direct aangrenzende gebied.

We stellen daarom de mogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie in de 'Toeristische recreatieve zone in combinatie met LOG' gelijk met mogelijkheden in de 'Toeristische recreatieve zone in combinatie met overige grondgebonden activiteiten'. Dit betekent vooral een verruiming in de verblijfsrecreatieve mogelijkheden (i.c. hotels, extensief kamperen en groepsaccommodaties).

De ruimtelijke afbakening van deze zones komt in grote lijnen overeen met de gebieden die in het beeldkwaliteitsplan als 'jonge heideontginningen' zijn aangemerkt. Zoals we in hoofdstuk 4 reeds benoemd hebben, zijn deze gebieden primair aangewezen als de gebieden waar we de agrarische sector en agrarisch verwante activiteiten primair de ruimte geven. Dat houdt ook in dat we terughoudend zijn in het toestaan van andere functies in deze gebieden. Nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven (zowel als hoofd- en als nevenfunctie) zijn dan ook slechts toegestaan indien ze niet bijten met de reeds aanwezige agrarische en agrarisch verwante activiteiten.

### **10.2 Kleinschalige, niet-agrarische nevenfuncties**

We willen in het buitengebied de ruimte bieden voor kleinschalige, niet-agrarische nevenfuncties bij een nog in werking zijnd (al dan niet) agrarisch bedrijf. Deze nevenfuncties vertonen veel gelijkenis met 'wonen-plus'. Het is aanvaardbaar om deze 'wonen-plusactiviteiten' als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf toe te staan. We kiezen immers vaak het uitgangspunt dat nevenfuncties zijn toegestaan die ook als hoofdfunctie zijn toegestaan op het moment dat het agrarisch bedrijf zou stoppen. Daarnaast is de milieuoverlast beperkt en valt deze doorgaans weg bij de milieuoverlast van het agrarisch bedrijf.

### **10.3 Opslag**

*Statische opslag bij (gestopte) agrarische bedrijven*

Statische opslag, zonder bedrijfsmatige activiteit en met minimale verkeersbewegingen, staan we toe in het buitengebied tot een maximum van 1000 m<sup>2</sup>. Statische opslag ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf is ook toegestaan, mits er sprake is van minimale verkeersbewegingen.

Statische opslag is toegestaan als nevenfunctie bij (agrarische) bedrijven die nog in werking zijn en als hoofdfunctie onder de voorwaarde dat de resterende bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en er

verder geen (agrarische) activiteiten meer plaatsvinden. Buitenpandige opslag en opslag in kassen is pertinent uitgesloten.

#### *Statische opslag bij wonen*

Statische opslag bij bestaande woonbestemmingen staan we niet rechtstreeks toe. Hiervan kan worden afgeweken door de aanduiding 'wonen-plus' toe te kennen. Wonen-plus is gedefinieerd als het door een van de bewoners als ondergeschikte functie aan huis uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit in de milieucategorie 1 of 2, niet zijnde detailhandel of erotische dienstverlening, die door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt ook verstaan het uitoefenen van een bedrijf waarbij de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in hoofdzaak elders op locatie plaatsvinden terwijl aan huis de organisatorische activiteiten en activiteiten zoals opslag van materialen en stalling van voertuigen plaatsvinden.

Statische opslag kan, gezien de beperkte ruimtelijke uitstraling worden gelijkgesteld met wonen-plus. Het is daarom aan te bevelen statische opslag, als een vorm van wonen-plus, toe te staan. Wel dient ook in deze gevallen aangetoond te worden dat er sprake is van een concreet plan en een daadwerkelijke bedrijfsmatige activiteit.

#### *Buitenopslag*

Veel bedrijven hebben buitenopslag. Dit is echter vaak niet fraai: het ontsiert het landschap en gaat ten koste van de kwaliteit van ons buitengebied. Dit is aanleiding om een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van buitenopslag te formuleren:

- Het uitgangspunt is dat buitenopslag niet is toegestaan, ook niet bij agrarische bedrijven;
- Uitzondering vormt het opslaan van producten in sleufsilo's daar waar het gaat om opslag bij en ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- Het college van burgemeester en wethouders kan omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van buitenopslag mits:
  - De buitenopslag plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak van het betreffende (agrarisch) bedrijf;
  - De opslag noodzakelijk is voor het ter plaatse aanwezige (agrarisch) bedrijf;
  - Er landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een beplantingsplan dat voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Volledigheidshalve vermelden we dat ook de bebouwing kan worden vergroot ten behoeve van buitenopslag, mits voldoende wordt bijgedragen aan onze principes zoals verwoord in hoofdstuk 5.1.



## **11. Conclusie en vervolg**

Met het in deze nota opgenomen beleid hebben we een helder kader neergezet voor niet-agrarische functies in het buitengebied waarbij ruimte is voor innovatie en maatwerk. Tevens bieden we een vooruitstrevend en innovatief instrumentarium om de sloop van VAB's te bevorderen. Daarnaast hebben we nog een aantal andere buitengebied gerelateerde zaken behandeld die in de praktijk problemen opleveren.

Met deze nota willen we een fundamentele bijdrage leveren aan onze doelstelling: een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat aan iedere inwoner en bezoeker een prettige en sociale leefomgeving wordt geboden.

Innovatieve plannen en behoefte aan maatwerk zijn te prijzen. Daar moeten we het immers van hebben, het zijn juist deze plannen die het verschil maken. Maar doorgaans vergen ze ook meer overlegmomenten, waarin van de gemeente wordt verwacht mee te denken maar zeker ook kritisch te blijven. In sommige gevallen kan dat betekenen dat het beleid verder moet worden uitgewerkt of wellicht moet worden aangepast. Aan ons de taak om daar handen en voeten aan te geven.

## **Bijlage 1 Verklarende woordenlijst**

### **Agrarisch verwant bedrijf**

Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden zijn: dierenasiels, -pensions en -klinieken, gebruiksgerichte paardenhouderijen, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, paardenpensions, stalhouderijen, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veehandelsbedrijven en proefbedrijven.

### **Cradle to Cradle**

De huidige methoden voor duurzame productontwikkeling richten zich op het beperken van de schadelijkheid van het product. Het product wordt hier gezien als de keten van ontstaan (winning van grondstoffen, productie), gebruik (energieverbruik en verbruik van hulpstoffen zoals waspoeder en benzine) en afdanking (hergebruik en stort). Het "minder slecht maken" van het product bestaat uit het kiezen van schonere grondstoffen, het zuiniger maken van het product in gebruik, en het optimaliseren voor recycling. Dit kan, ondanks wat de term recycling doet vermoeden, gezien worden als ontwerpen van wieg tot graf.

De centrale gedachte van de cradle to cradle (wieg tot wieg) filosofie, is dat alle gebruikte materialen na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Het eerste verschil met conventioneel hergebruik is dat er geen kwaliteitsverlies is, en geen restproducten die alsnog gestort worden

### **Gastouderopvang**

Het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint. Er is sprake van gastouderopvang wanneer er maximaal 5 kinderen worden opgevangen.

### **Kinderopvang**

Het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint. Er is sprake van kinderopvang wanneer er minimaal 6 kinderen worden opgevangen.

### **Maatschappelijke functie**

Functie waarbij een aanbod wordt verzorgd voor specifieke doelgroepen en wordt voorzien in:

- een zorgbehoefte met als doel het (re)integreren van de mens in de samenleving of;
- het bieden gastouderopvang of kinderopvang.

### **Niet-agrarisch bedrijf**

Een locatie waaraan in het geldend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' is toegekend maar die niet is aangeduid als 'agrarisch verwant bedrijf'.

### **Sloopbonusregeling**

Regeling waarbij de maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen bij woningen kan worden uitgebreid. In ruil daarvoor moet per 25 m<sup>2</sup> uitbreiding 100 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte of krachtens overgangsrecht toegelaten bebouwing op het perceel zelf of elders in het buitengebied worden gesloopt.

### **Statische opslag**

Opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en niet bestemd zijn voor handel, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

### **Voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (VAB)**

Een bestemmingsvlak dat:

- Bestemd is als 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' en;
- Waar feitelijk geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd en;
- Waarbij de agrarische bedrijfsgebouwen nog wel aanwezig zijn.

### **Wonen-plus**

Het door een van de bewoners als ondergeschikte functie aan huis uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit in de milieucategorie 1 of 2, niet zijnde detailhandel of erotische dienstverlening, die door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt ook verstaan het uitoefenen van een bedrijf waarbij de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in hoofdzaak elders op locatie plaatsvinden terwijl aan huis de organisatorische activiteiten en activiteiten zoals opslag van materialen en stalling van voertuigen plaatsvinden.

### **Wonen met zorg**

Situaties waarin er sprake is van een permanente zorgbehoefte van de bewoner, ook wel intramurale zorg.

### **Zelfstandig wonen met begeleiding**

Personen die zelfstandig wonen, maar van buitenaf begeleiding krijgen. Er is geen sprake van een permanente zorgbehoefte, extramurale zorg.

## Bijlage 2 Berekening hoeveelheid VAB's door Beek Adviseurs

Ontwikkeling agrarische bedrijven naar 2020 gemeente Someren in procenten (Bron: CBS/BVB).

	2013	2020
Kleine bedrijven (>70 nge)	36	10
Middelgrote bedrijven (70-220 nge)	42	30
Grote bedrijven (>220 nge)	22	30
Stoppers / VABs		30
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Verwacht wordt dat 30, agrarische bedrijven stoppen (met name kleine bedrijven) en dat het aandeel grote bedrijven groeit tot 30%. Dit resulteert in de verwachting dat het aantal kleine bedrijven met 26 afneemt. Het aantal middelgr. bedrijven vermindert met 12. Er stoppen 4 agrariërs en 8 groeien naar een groot bedrijf.

### Berekeningmethodiek per 100 bedrijven Someren:

#### Hoeveel m2 agrarische bebouwing komt vrij door VABs?

Een klein agrarisch bedrijf heeft gemiddeld een bouwblok van  $\pm 0,85$  ha en een bebouwingspercentage van  $\pm 20\%$ . Het aantal m2 bebouwing komt daarmee op 1.700m2. Bij een middelgroot bedrijf gaat het om 22% bebouwing op 1,2 ha. Dit komt neer op 2.640m2. Als er 26 kleine bedrijven ( $26 \cdot 1.700\text{m}^2$ ) en 4 middelgrote bedrijven ( $4 \cdot 2.640\text{m}^2$ ) stoppen dan komt er in totaal **54.760m2** agrarische bebouwing vrij.

#### Hoeveel m2 aan nieuwe agrarische bebouwing is nodig door schaalvergroting?

Als aangenomen wordt dat 8 middelgrote bedrijven doorgroeien tot grote bedrijven met 1,5 ha bouwblok en gemiddeld een bebouwingspercentage van 45% dan is er maximaal **33.000 m2** nieuwe stal nodig tot 2020. Deze bedrijven hebben nu al gem. 2.640m2 bebouwing en groeien door naar 6.750 m2 (45% van 1,5ha). Dit komt neer op  $4.110\text{m}^2 \cdot 8$  is 32.880 m2.

Someren telt in totaal 272 agrarische bedrijven. Vanaf 2006 zijn er 47 bedrijven gestopt. De m2 uit bovenstaande berekening (per 100 bedrijven) moeten dus  $\times 2,72$  genomen worden voor het totaal. Uitgaande van 50% herontwikkeling staan nog 23 VABs leeg. Dit staat voor  $23 \cdot 1.700$  is 39.100m2 bebouwing.

### **Conclusie voor gemeente Someren**

Aantal m2 vrijkomende agrarische bebouwing tot 2020	149.000 m2
Huidige geschatte leegstand m2 agrarische bebouwing	<u>39.000 m2</u>
	<b>188.000 m2</b>
Aantal m2 agrarische bebouwing nodig voor groei tot 2020	<u>90.000 m2 -</u>
<b>Overschot aan agrarische bebouwing in Someren in 2020</b>	<b>98.000 m2</b>

### **Bijlage 3      Mogelijkheden voor niet-agrarische functies op grond van de Verordening ruimte**

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

#### **De functie van de Verordening ruimte**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In deze wet zijn de verantwoordelijkheden tussen de drie landelijke bestuurslagen (Rijk, provincies en gemeenten) op het gebied van ruimtelijke ordening vastgelegd. De wet maakt een duidelijk onderscheid tussen visie en beleid en de doorwerking van beleid naar anderen. De visie en het beleid zijn opgenomen in de structuurvisie. Hierin staat wat het overheidsorgaan op ruimtelijk gebied wil bereiken en hoe het dat wil doen. Zo'n visie bindt alleen het orgaan dat de visie vaststelt. In sommige gevallen is het nodig dat het beleid ook doorwerkt naar anderen. In zo'n geval kan de provincie regels vaststellen in de vorm van de Verordening ruimte.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Verordening ruimte respecteren. Concreet betekent dat dat de Verordening de maximale speelruimte is die we als gemeente hebben. We mogen als gemeente uiteraard wel strenger zijn. In het gehele buitengebied biedt de Verordening de mogelijkheid om op een bouwperceel een niet-agrarische functie te vestigen mits:

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend bij milieucategorie 3 of hoger;
- d. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- g. Is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op de langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- h. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

In het gemengd landelijk gebied (waar een groot deel van het buitengebied in Someren onder valt) biedt de Verordening de mogelijkheid om, in afwijking van bovenstaande, een agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf te vestigen hoger dan milieucategorie 2 en mits de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

## **Bijlage 4      Handreikingen voor toepassen van het Cradle to Cradle-principe**

Bij de vaststelling van het beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied hebben de C2C-uitgangspunten voor het eerst een plek gekregen in beleid als één van de vier uitbreidingsprincipes: uitbreidingsruimte is mogelijk als het plan cradle to cradle als vertrekpunt hanteert.

Duidelijk moet zijn dat het hier niet gaat om de manier waarop materialen zouden moeten worden verwerkt bij het slopen van stallen. Dit heeft meer met afvalverwerking te maken. De kansen die de cradle to cradle uitgangspunten te bieden heeft, dienen met name te worden toegepast bij het uitvoeren van de nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling moet dan namelijk de doelstelling dienen: een duurzaam buitengebied voor boeren, burgers en recreanten.

De gemeente Someren wil initiatiefnemers handvatten bieden om uitbreidingsruimte op basis van de C2C-uitgangspunten te verdienen. Begrippen die vanuit C2C belangrijk kunnen zijn in relatie tot uitbreidingsruimte:

### **Gebruik duurzame energie**

Maak gebruik van schone, hernieuwbare energiebronnen. Denk daarbij aan zonnepanelen, zonneboilers of biomassa. Dat betekent dus geen gas-aansluiting. Toepassing van gebruik van schone energie wordt tevens gestimuleerd door groene leningen / subsidies.

### **Gebruik van gezonde, C2C materialen**

Het overgrote deel van de materialen die we gebruiken bevatten schadelijke stoffen, die tijdens de gebruiksduur kunnen uitdampen (binnenmilieu) of uitloggen (bodem, water).

Gemeente Someren wil het gebruik van gezonde en veilige materialen stimuleren. Daarom gaan we een stap verder: het ultieme doel is dat materialen een positieve invloed hebben op mens en milieu. Dit betekent materialen die na de gebruiksduur kunnen worden hergebruikt met behoud van kwaliteit of zelfs kunnen worden geupcycled; materialen waarvan de chemische samenstelling bekend is en op een verantwoorde manier worden geproduceerd. Vandaar juichen wij het gebruik van Cradle to Cradle gecertificeerde materialen toe. Een overzicht van de beschikbare materialen is terug te vinden op: [www.c2c-centre.com/products](http://www.c2c-centre.com/products).

### **Verbeteren van de bodemkwaliteit**

De bodemkwaliteit van met name de toplaag is door gebruik in het verleden over het algemeen aanzienlijk verslechterd. Vraag is hoe de nieuwe ontwikkeling een positieve bijdrage kan leveren aan het verbeteren van de bodemkwaliteit.

### **Bijdragen aan een gezond (binnen- & buiten)klimaat**

Met name de binnenlucht is vaak slecht. Gemiddeld is Nederland is de binnenlucht 4 tot 8 keer slechter dan buiten. In schoolgebouwen is het vaak nog slechter gesteld. Dit terwijl we ongeveer 90% van onze tijd binnen verblijven. Daarom stimuleren wij ontwikkelingen die aantoonbaar bijdragen aan een gezond binnen (& buiten) klimaat. Denk hierbij bijvoorbeeld aan toepassing van gezonde materialen, natuurlijke ventilatie of gebruik van binnengroen.

### **Zuiveren van water**

We stimuleren initiatieven die waterkringlopen sluiten en een bijdrage leveren aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Hierbij kunt u denken aan het hergebruik van bijvoorbeeld hemelwater of grijs water voor andere doeleinden, zoals toiletspoeling; of door het gebruik van een helofytenveld of algenproductie de waterkwaliteit verbeteren.

### **Demontabel en aanpasbaar bouwen**

We zien gebouwen als tijdelijke opslagplaatsen van grondstoffen. Om materialen na het gebruik te kunnen hergebruiken of upcyclen, dient het gebouw zo ontworpen te zijn dat gebouwdelen van elkaar gescheiden kunnen worden. Dit betekent geen verlijming of vaste verbindingen. Ontwerp het gebouw daarom om uiteindelijk uit elkaar te kunnen halen, dan weet u ook meteen hoe u het gebouw in elkaar moet zetten. Hiermee willen we niet alleen hergebruik van materialen stimuleren, maar ook het meervoudig gebruik van de ruimtes tijdens het gebruik mogelijk maken.

### **Meerwaarde die het gebouw levert aan de mens en haar omgeving**

Vanuit de Cradle to Cradle gedachte streven we na een positieve impact te creëren voor mens en haar omgeving. Maak inzichtelijk hoe u ontwikkeling een positieve impact creëert, bijvoorbeeld door groene gevels toe te passen om het binnen- en buitenklimaat te zuiveren, energie oplevert of grondstoffen levert.

Dit zijn allemaal zaken die bij de beoordeling worden meegewogen. Sloopstimulerende maatregelen komen daarmee steeds meer in het teken te staan van de aanvullende functies en kwaliteiten die van een initiatief verlangd worden. Denk aan het toepassen van zonnedaken, zonnegevels, groene gevels en daken, Cradle to Cradle materialen, maar ook aan het ontwerpen van gebouwen om ze later weer eenvoudig te kunnen demonteren waarbij de grondstoffen of bouwmaterialen zonder kwaliteitsverlies opnieuw elders kunnen worden ingezet voor nieuwe doeleinden.

Zowel voor de initiatiefnemers, ontwerpers als voor de beoordelaars vergt dit een verandering in het denken. Van de initiatiefnemers en ontwerpers wordt gevraagd om op een zo vroeg mogelijk stadium de Cradle to Cradle-principes onderdeel te maken van de nieuwe ontwikkeling om meerwaarde te realiseren. Van de beoordelaars wordt gevraagd om een ruime blik te hebben en om ruimte te geven aan nieuwe mogelijkheden en anderen te enthousiasmeren voor Cradle to Cradle-oplossingen. Tegelijkertijd is het nodig om de nieuwe kennis en inzichten – die vaak nog lang niet bij iedereen bekend zijn – actief uit te dragen en beschikbaar te stellen.



Gemeente  
Someren