

Evaluatie Sloopbank gemeente Someren 2025



## Sloopbank gemeente Someren

© Gemeente Someren, oktober 2025

*Op de inhoud van deze notitie heeft de gemeente Someren alle rechten uitdrukkelijk voorbehouden als bedoeld in artikel 15b Auteurswet.*

*Dat betekent dat niets uit deze notitie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op andere wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Someren.*

Titel: Evaluatie Sloopbank gemeente Someren 2025  
Versie: 1  
Datum: 23 oktober 2025

## Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	2
2.	De sloopbonusregeling .....	3
2.1	Inleiding .....	3
2.2	De sloopbank.....	3
2.3	Werkwijze sloopbank .....	5
2.4	Toepassingsbereik .....	6
2.5	Voordelen Sloopbank .....	7
2.6	Nadelen/risico's van de Sloopbank .....	7
3.	Samenvatting.....	8

## **1. Aanleiding**

Op 25 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Someren ingestemd met het beleid voor niet agrarische functies en vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied (ook wel: VAB-NAF-beleid). In deze notitie zijn beleidsregels vastgesteld, welke als doel hebben het buitengebied van Someren sterk, groen, landelijk en aantrekkelijk te maken. In vervolg hierop zijn sloopstimulerende maatregelen nader uitgewerkt in het beleid 'Invoeren slooptening en sloopbank'. Daarnaast zijn de beleidsuitgangspunten vastgelegd in de bestemmingsplannen van het buitengebied van Someren, die onderdeel zijn van het omgevingsplan van rechtswege, en in het nieuwe omgevingsplan voor Deelgebied 5, dat recentelijk is vastgesteld en dat vrijdag 24 oktober 2025 in werking trad.

De afgelopen periode heeft een evaluatie van het VAB-NAF-beleid plaatsgevonden, inclusief een evaluatie van het beleid voor sloopstimulerende maatregelen. Deze evaluatie is terug te vinden in de beleidsnota Evaluatie VAB NAF beleid 2025. In voorliggend document is naar aanleiding van deze evaluatie een nieuw en aangepast beleid uitgewerkt. Dit beleid richt zich met name op het voortzetten van de sloopbonusregeling.

## **2. De sloopbonusregeling**

### **2.1 Inleiding**

Het stimuleren van sloop is en blijft een belangrijk speerpunt in het VAB-NAF-beleid. Hiermee wordt gestreefd naar het verminderen van leegstand in het buitengebied. De sloopbonusregeling werkt volgens het principe 'Stenen voor stenen'. Dit houdt in dat bedrijven hun bebouingsoppervlakte en woningen de hoeveelheid bijgebouwen en de inhoud van hun woning kunnen uitbreiden boven hetgeen het omgevingsplan toestaat, mits elders in het buitengebied bebouwing gesloopt worden. Zo kan nieuw worden "verdiend" met oud en gesloopt; de uitbreidingsruimte die geboden wordt aan bedrijven en eigenaars van woningen wordt mogelijk gemaakt door elders in het buitengebied vrijkomende agrarische bebouwing (verder: VAB's) respectievelijk bijgebouwen te slopen.

De verhouding van de te slopen bebouwing en terug te bouwen gebouwen is daarbij afhankelijk van de locatie waar gesloopt wordt. De sloop van VAB's vindt bij voorkeur vooral plaats in de gebieden waar sloop het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om die gebieden te bepalen, is aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied Someren 2022'. Daarin is verwoord dat de ecologische verbindingzones, 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. Hier is in de uitwerking van de sloopbank rekening mee gehouden; hoe kwetsbaarder het gebied, hoe aantrekkelijker de sloopverhouding.

Om deze uitwisseling van gesloopte m<sup>2</sup> bebouwing (verder: sloopmeters) zo optimaal mogelijk te laten plaatsvinden, is het noodzakelijk dat zowel ontwikkelingsgezinde eigenaren als eigenaren die reeds tot sloop zijn overgegaan elkaar weten te vinden. Om dit proces te stroomlijnen en te vergemakkelijken, is de sloopbank ontwikkeld. Destijds in 2016 was dit een nieuw concept, dat nog niet in andere gemeentes werd toegepast. Inmiddels passen we dit al ruim 9 jaar toe. Tot nog toe was de vraag daarbij groter dan het aanbod.

### **2.2 De sloopbank**

De sloopbank is een instrument om de sloop van VAB's en van bijgebouwen bij woningen te stimuleren. De sloopbank kan gebruikt worden om m<sup>2</sup> gesloopte VAB's en bijgebouwen in te 'stallen' als het ware. Iemand die sloopt (en aan de voorwaarden van de regeling voldoet), kan sloopmeters laten opnemen in de sloopbank. Iemand die wil bouwen, kan uit de sloopbank de sloopmeters nemen die hij of zij nodig heeft. Een dergelijk systeem biedt de belangrijke mogelijkheid om sloopmeters in te leveren en deze later pas te gebruiken. Op deze manier is maatwerk mogelijk. 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. De Sloopbank bevat nadrukkelijk geen financiële component, maar dient uitsluitend als "doorgeefluik" van namen, adressen en relevante vierkante meters.

De verhouding van de te slopen bebouwing en terug te bouwen gebouwen is afhankelijk van de locatie waar gesloopt wordt. Zoals eerder genoemd, komt dit voort uit de wens de sloop van VAB's vooral laten plaatsvinden in de gebieden waar sloop het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

In onderstaande tabel is per type landschap te zien hoeveel m2 er in dat landschap moet worden gesloopt om 1 m2 extra bebouwing bij een agrarisch verwant bedrijf of woning mogelijk te maken.

<b>Type landschap</b>	<b>Aantal m2 te slopen bebouwing om 1 m2 extra bebouwing mogelijk te maken</b>
Ecologische verbindingzones	1
Kampenlandscha	2
Beekdallandschap	2
Oude heideontginningen	3
Jonge heideontginningen	3 ½
Bebouwingsconcentraties	2

Bebouwingsconcentraties: de bebouwingsconcentraties zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende omgevingsplan.

Concreet zou het bovenstaande dus inhouden dat een bedrijf (ongeacht of het agrarisch verwant is of een niet-agrarisch verwant bedrijf) dat de toegestane bedrijfsbebouwing met 300 m2 wil uitbreiden, in een kampenlandschap 600 m2 aan VAB's moet slopen. Liggen de te slopen stallen in jonge heideontginningen, dan moet er 1.050 m2 aan stallen worden gesloopt. Dit mogen overigens ook bijgebouwen bij woonbestemmingen zijn, mits de hoeveelheid bijgebouwen op de slooplocatie niet minder dan 100 m2 wordt. Een woonbestemming, die zijn bijgebouwen wil uitbreiden van 100 m2 naar 250 m2, zou in een kampenlandschap 300 m2 moeten slopen.

Eenzelfde regeling geldt voor het vergroten van de inhoud van een woning. Onze burgers willen soms niet de oppervlakte aan bijgebouwen bij hun woning vergroten, maar willen de inhoud van hun woning vergroten. Hiertoe bestaat, analoog aan bovenstaande regeling, ook een sloopbonusregeling. Net als bovenstaande regeling is deze erop geënt de sloop van bebouwing vooral plaats te laten vinden in die gebieden waar sloop het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. In onderstaande tabel is per type landschap te zien hoeveel m2 er in dat landschap moet worden gesloopt om 1 m3 extra inhoud bij een woning mogelijk te maken.

<b>Type landschap</b>	<b>Aantal m2 te slopen bebouwing om 1 m3 extra bebouwing mogelijk te maken</b>
Ecologische verbindingzones	1
Kampenlandscha	1 ⅔
Beekdallandschap	1 ⅔
Oude heideontginningen	2

Jonge heideontginningen	2 ⅓
Bebouwingsconcentraties	1 ⅔

Bebouwingsconcentraties: de bebouwingsconcentraties zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende omgevingsplan.

## 2.3 Werkwijze sloopbank

Onderstaand is de werkwijze van de sloopbank op hoofdlijnen weergegeven.

### Stap 1

*Op een voormalig agrarisch bedrijf  
worden stallen gesloopt  
OF  
Bij een woning in het buitengebied  
worden bijgebouwen gesloopt*

### Stap 2

*Plaatsing gesloopte  
oppervlakte in de  
sloopbank*

### Stap 3

*Ontwikkende partij onttrekt m2 uit  
de sloopbank om ontwikkeling  
mogelijk te maken*

### Stap 1

Een eigenaar die stallen of bijgebouwen wil slopen, meldt zich bij de gemeente. In overleg wordt overeenstemming bereikt over het te wijzigen omgevingsplan en de te slopen overtollige bebouwing. Met het wijzigen van het omgevingsplan wordt uitgesloten de gesloopte stallen of bijgebouwen in de toekomst herbouwd kunnen worden.

### Stap 2

Indien de sloop voldoet aan de voorwaarden van deze regeling en het omgevingsplan is onherroepelijk, dan worden de meters gesloopte bebouwing in de sloopbank geplaatst. De eigenaar ontvangt hiervan een bewijs in de vorm van een certificaat.

De eigenaar wordt gevraagd te verklaren dat hij akkoord gaat met registratie van naam, adres en gesloopte meters in de Sloopbank.

### Stap 3

Een ontwikkelende partij meldt zich bij de gemeente met de wens om bebouwing uit te breiden. Er wordt een beroep gedaan op de sloopbank middels een melding via de gemeentewebsite. Indien er aanbod is in de sloopbank, kan men naar eigen inzichten de onderhandelingen starten voor het verkrijgen van sloopmeters. Dit traject speelt zich af tussen de eigenaren onderling, de gemeente neemt geen deel aan de onderhandelingen.

Indien partijen tot overeenstemming zijn gekomen, melden zij dit bij de gemeente middels een door beiden ondertekende verklaring. Deze gaat vergezeld van het sloopcertificaat, waarna overgegaan zal worden tot verwijdering uit de Sloopbank. Indien slechts een deel van de gesloopte oppervlakte wordt gebruikt, ontvangt de partij die gesloopt heeft een nieuw certificaat van de nog resterende gesloopte bebouwing en zal hij voor het vermarkte gedeelte worden verwijderd uit de Sloopbank.

## **2.4 Toepassingsbereik**

Deze regeling geldt voor agrarisch verwante bedrijven en voor bedrijfslocaties die niet de aanduiding 'agrarisch verwant' hebben, alsmede de woonbestemmingen in het buitengebied (inclusief wonen-plus).

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de regeling dient bij aanvragers die sloopmeters willen inbrengen van VAB's sprake te zijn van een functiewijziging. Er moet immers geen mogelijkheid meer bestaan om de gesloopte m<sup>2</sup> terug te bouwen. Sloopmeters worden pas opgenomen in de sloopbank wanneer de wijziging van het omgevingsplan in ontwerp is gegaan. De sloopmeters zijn op dat moment wel onderhandelbaar, maar nog niet verkoopbaar. Wanneer de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk is, zijn de sloopmeters verkoopbaar.

Bij aanvragers die sloopmeters willen inbrengen van bijgebouwen bij een woonbestemming dient de te slopen bebouwing legaal aanwezig te zijn, dat wil zeggen: vergund of overgangsrechtelijk beschermd. Op diverse plekken in de gemeente zijn bijgebouwen aanwezig waarvoor een aanduiding 'overtollige bebouwing' is opgenomen in het omgevingsplan. Gebouwen aangeduid als 'overtollige bebouwing' kunnen na sloop ingebracht worden in de sloopbank.

Indien de sloop onderdeel is van een stedelijke ontwikkeling, waarbij buitengebied wordt omgezet naar stedelijk gebied kunnen sloopmeters niet worden ingebracht in de sloopbank. De reden hiervoor is dat na afloop van de ruimtelijke procedure de locatie geen deel meer uitmaakt van het buitengebied, maar van het stedelijk gebied. Ons sloopbeleid is erop gericht een stimuleringsmaatregel te zijn voor de sloop van VAB's. Het doel hiervan is het ontsteden van het buitengebied. Indien een plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, is er geen sprake van ontstening van het buitengebied. Het plangebied wordt immers aan het buitengebied onttrokken en er ontstaan aanzienlijke bebouwingmogelijkheden. Daarom is het niet mogelijk meters die hier gesloopt worden op een andere plek in het buitengebied terug te brengen. Per saldo zou daarmee namelijk het aantal vierkante meters bebouwing in het buitengebied toenemen, in plaats van afnemen.

Gesloopte meters die al onderdeel zijn van een andere regeling (zoals SRV, LBV, LBV plus) kunnen niet worden ingebracht in de sloopbank.

## **2.5 Voordelen Sloopbank**

De Sloopbank biedt verschillende partijen voordelen. Allereerst geven ze aan ontwikkelingsgezinde eigenaren inzage in wie, waar, hoeveel vierkante meter gesloopt heeft. Dat werkt snel, praktisch en efficiënt.

Het grote voordeel voor eigenaren die reeds eerder tot sloop zijn overgegaan is dat de gesloopte meters VAB's en bijgebouwen geld waard worden. Hierdoor wordt het extra aantrekkelijk voor eigenaren om gebouwen te gaan slopen. En dat betekent voor de gemeente weer een extra bijdrage aan onze doelstelling om een groener, sterker en landelijker buitengebied te bereiken.

Daarnaast biedt de sloopbank het grote voordeel dat meer flexibiliteit mogelijk is. Dat uit zich op twee manieren.

Ten eerste hoeven het moment van realisatie van 'nieuw' en de sloop van 'oud' niet samen te vallen. Gebouwen kunnen op het ene moment gesloopt worden en pas later worden ingezet voor de uitbreiding van een bedrijf of de uitbreiding van een bijgebouw.

Flexibiliteit ondervindt ook een ontwikkelende partij bij zijn zoektocht naar elders gesloopte meters. Hij kan voor de benodigde oppervlakte zijn eigen match vinden in de Sloopbanken. Daardoor hoeft de hoeveelheid meters 'nieuw' niet exact overeen te komen met de te slopen hoeveelheid 'oud'.

Bovendien betekent de sloop van lege stallen minder potentiële handhavingszaken en zicht op een duurzaam en aantrekkelijker buitengebied.

De Sloopbank is een uniek product dat Someren onderscheidt van andere gemeenten.

## **2.6 Nadelen/risico's van de Sloopbank**

Zoals gezegd was de Sloopbank bij aanvang een volledig nieuw product. We hebben zelf het wiel moeten uitvinden wat dit betreft. Daarbij kon niet geleerd worden van ervaringen die elders reeds in de praktijk waren opgedaan, simpelweg omdat deze er niet waren. Gedurende de jaren dat de sloopbank in gebruik was, zijn een aantal nieuwe inzichten ontstaan. Deze zijn meegenomen in de evaluatie en actualisatie van dit beleid. De toekomst is echter niet te voorspellen. Voortschrijdend inzicht kan een nieuwe aanpassing van de regeling vragen.

Het gebruik van de Sloopbank vergt ambtelijke inzet en uren, daarvoor dient capaciteit beschikbaar te zijn en blijven om de regeling tot een succes te maken. Deze kosten zijn in feite een investering voor de langere termijn, in figuurlijke zin: een buitengebied waar Someren trots op is, nu en in de toekomst.

### **3. Samenvatting**

Naar aanleiding van de evaluatie die heeft plaatsgevonden van het VAB-NAF-beleid, is ook het beleid voor sloopstimulerende maatregelen geëvalueerd. Deze evaluatie heeft geleid tot voorliggende actualisatie van het beleid. Hierin wordt de sloopbank als sloopstimulerende maatregel opnieuw in beleid verankerd.

De sloopbank is een instrument om de sloop van VAB's en van bijgebouwen bij woningen te stimuleren. Met de sloopbank biedt de gemeente de mogelijkheid gesloopte vierkante meters te registreren. Via deze Sloopbank worden deze sloopmeters te koop aangeboden aan ontwikkelende eigenaren, die wij op deze wijze een forum bieden om hun persoonlijke vraag en het algemene aanbod op elkaar af te stemmen.

Sloop van bebouwing wordt hiermee financieel aantrekkelijker gemaakt voor de eigenaar. De sloopmeters vertegenwoordigen namelijk een bepaalde waarde voor geïnteresseerden.

Met het behoud van de Sloopbank wordt blijvend gewerkt aan de doelstelling om ons Somerense buitengebied sterk, groen, landelijk en aantrekkelijk te maken.



Gemeente  
Someren