

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: 6 (gewijzigd n.a.v. besluit gemeenteraad 28 september 2017)

Datum: 28 september 2017

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

Zaaknummer: SOM/2015/010067

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 Agrarisch verwante bedrijven	15
5.2.2 Locaties bestemd als bedrijf, maar niet aangeduid als agrarisch verwant	15
6. Het stimuleren van sloop.....	17
6.1 Stenen voor stenen	17
6.1.1 Toepassingsbereik	17
6.2 Uitbreiden van de sloopbonusregeling bij wonen en wonen-plus.....	20
6.3 Sloopbank	21
6.4 Slooplening	21
6.4.1 Gevolgen voor de eigenaar	22
6.4.2 Gevolgen voor de gemeente.....	22
6.4.3 Extra stimulans	23
7. Bestaande bijgebouwen bij woningen (voorlopig buiten werking gesteld).....	24
7.1 Overgangsrecht	24
7.2 Positief bestemmen?	25
8. Paardenhouderijen	27
8.1 Het bestemmen van een paardenhouderij.....	27
8.1.1 Bestemmingsplan	27
8.2 Overige paardenhouderij gerelateerde zaken	28
9. Zorg- en maatschappelijke functies	30
9.1 Inleiding	30
9.2 Verordening ruimte	30
9.3 Probleemstelling	30
9.3.1 Zelfstandig wonen met begeleiding	31
9.3.2 Wonen met zorg	31
9.3.3 Maatschappelijke functies	33
10. Overige onderwerpen	36
10.1 Toerisme en recreatie	36
10.2 Kleinschalige, niet-agrarische nevenfuncties	36
10.3 Statische opslag	36

11.	Conclusie en vervolg	38
Bijlage 1	Verklarende woordenlijst	39
Bijlage 2	Berekening hoeveelheid VAB's door Beeck Adviseurs	41
Bijlage 3	Mogelijkheden voor niet-agrarische functies op grond van de Verordening ruimte	42
Bijlage 4	Handreikingen voor toepassen van het Cradle to Cradle-principe	43

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 agrarisch verwante bedrijven. Deze bedrijven zijn in het buitengebied 'hard' begrensd. Omdat de ontwikkeling echter dusdanig bijdraagt aan onze doelstelling, kunnen we overwegen om toch medewerking te verlenen. 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.

Ook voor locaties die zijn bestemd als 'Bedrijf' maar niet zijn aangeduid als agrarisch verwant, willen we op basis van onze vier principes uitbreidingsruimte bieden. Deze hebben we echter wel gelimiteerd in milieucategorie en bebouwingsoppervlakte. Nieuwvestiging van dergelijke bedrijven staan we niet toe.

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, paardenhouderijen en zorg en maatschappelijke functies. De hoeveelheid bijgebouwen in het buitengebied bij woonbestemmingen is gemaximaliseerd op 100 m². In de praktijk is er echter vaak een groter oppervlakte aan bijgebouwen vergund. Het onder het overgangsrecht brengen van vergunde bijgebouwen is ongewenst. Daarom willen we deze vergunde bijgebouwen positief bestemmen. We kiezen daarbij voor positief bestemmen in ruime zin.

Ten aanzien van paardenhouderijen kiezen we ervoor om de definitie van 'agrarisch bedrijf' te verruimen. Binnen deze definitie zijn zowel agrarische als agrarisch verwante activiteiten ten behoeve van een paardenhouderij mogelijk. Maneges vallen hier niet onder, deze blijven dezelfde bestemming houden, namelijk "Sport- Manege".

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 paardenhouderijen (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 m² tot 50.000 m² 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 m² aan VAB's. Het totaal aantal m² aan VAB's in 2020 schatten wij op basis van deze cijfers derhalve in op 66.000 m² tot 76.000 m².

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 m² aan VAB's zal zijn¹. 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.

¹ 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 sloop 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 toe².

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 m² 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 m² aan bedrijfsbebouwing, daarbuiten 400 m². 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 m² 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 zonering 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 in te voeren 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 Agrarisch verwante bedrijven

Met de principes in onze hand, willen we ontwikkelingen mogelijk maken bij agrarisch verwante bedrijven. Deze bedrijven zijn in het buitengebied nu 'hard' begrensd. Omdat de ontwikkeling echter dusdanig bijdraagt aan onze doelstelling, kunnen we overwegen om toch medewerking te verlenen. 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.

Agrarisch verwante bedrijven zijn vanwege hun verbondenheid met het buitengebied een gewenste functie op het platteland. Onze bestemmingsplannen bevatten om die reden ook een wijzigingsbevoegdheid om om te schakelen van agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf. In ons huidige beleid is de bedrijfsbebouwing van zo'n bedrijf is gemaximaliseerd op 600 m² in bebouwingsconcentraties en 400 m² daarbuiten. We constateren echter dat de ruimtelijke impact van bedrijfsbebouwing buiten bebouwingsconcentraties vaak geringer is dan binnen bebouwingsconcentraties. Om die reden willen we zowel binnen als buiten bebouwingsconcentraties de toegestane bedrijfsbebouwing bij agrarisch verwante bedrijven in beginsel maximaliseren op 600 m².

Indien een ontwikkeling bijdraagt aan onze doelstelling (wat we toetsen met de opgestelde principes), kunnen we een groter oppervlakte aan bedrijfsbebouwing toestaan. Het gaat daarbij zowel om nieuwvestiging op een thans agrarisch bouwblok als om een uitbreiding van een reeds bestaand agrarisch verwant bedrijf.

5.2.2 Locaties bestemd als bedrijf, maar niet aangeduid als agrarisch verwant

Het buitengebied herbergt al een aantal bedrijven die geen verwantschap hebben met de agrarische sector maar wel positief bestemd zijn. Het gaat daarbij concreet om locaties die de bestemming 'Bedrijf' maar niet de aanduiding 'agrarisch verwant bedrijf' hebben. Ook deze reeds

positief bestemde bedrijven willen we uitbreidingsruimte geven. Reden hiervoor is dat we deze bedrijven in het verleden hebben toegestaan in het buitengebied en dat we het niet redelijk achten om deze nu geen uitbreidingsruimte te bieden. Daarnaast bestaat er in het buitengebied behoefte aan nieuwe economische dragers. Het geven van uitbreidingsruimte aan de positief bestemde niet-agrarische verwante draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied. Voor nieuwvestiging van dergelijke bedrijven bieden we geen ruimte.

Net als bij de agrarisch verwante bedrijven gebruiken we hierbij de principes als richtsnoer. De uitbreidingsruimte moet verdiend worden aan de hand van de vier principes.

Anders dan bij de agrarisch verwante bedrijven kiezen we er bij deze bedrijven voor om de uitbreidingsruimte te begrenzen in zowel milieucategorie als bebouwingsoppervlakte. Het buitengebied leent zich namelijk niet voor bedrijven met een grote milieubelasting of een groot bebouwingsoppervlakte. Daarom hebben we ervoor gekozen om positief bestemde niet-agrarisch verwante bedrijven uitbreidingsruimte te geven mits:

1. Het bijdraagt aan onze doelstelling zoals verwoord in hoofdstuk 3 en uitgewerkt in paragraaf 5.1;
2. De ontwikkeling niet leidt tot een activiteit in de milieucategorie 3.2 of hoger;
3. De bebouwingsoppervlakte niet groter is dan 1.500 m²;
4. De uitbreiding verkeerskundig en waterhuishoudkundig aanvaardbaar wordt geacht.

Onze doelstelling hebben we uitgewerkt in principes, die de Telosdriehoek vertegenwoordigen. Agrarisch verwante bedrijven bieden we uitbreidingsruimte mits ze voldoen aan tenminste één van onze principes. Hetzelfde geldt voor locaties die zijn bestemd als 'Bedrijf' maar niet zijn aangeduid als agrarisch verwant, met dien verstande dat deze tevens zijn gelimiteerd in milieucategorie en bebouwingsoppervlakte.

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 m² er in dat landschap moet worden gesloopt om 1 m² extra bebouwing bij een agrarisch verwant bedrijf mogelijk te maken.

Type landschap	Aantal m ² te slopen bebouwing om 1 m ² extra bebouwing mogelijk te maken
EHS	1
Kampenlandschap	2
Beekdallandschap	2
Oude heideontginningen	3
Jonge heideontginningen	3 1/2
Bebouwingsconcentraties	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 m² wil uitbreiden, in een kampenlandschap 600 m² aan VAB's moet slopen. Ligger 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.

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 m² bouwen gemiddeld 5 m² gesloopt wordt. De sloopverhoudingen zijn derhalve als volgt:

Type landschap	Aantal m ² te slopen bebouwing om 1 m ² extra bebouwing mogelijk te maken
EHS	1
Kampenlandschap	1 2/3
Beekdallandschap	1 2/3
Oude heideontginningen	2
Jonge heideontginningen	2 1/3
Bebouwingsconcentraties	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 'Somerens 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', gemiddelde uitbreiding van een agrarisch bedrijf met 2.500 m² 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 m².

Type landschap	Sloopkosten
----------------	-------------

EHS	€62.500,-
Kampenlandschap	€125.000,-
Beekdallandschap	€125.000,-
Oude heideontginningen	€187.500,-
Jonge heideontginningen	€250.000,-
Bebouwingsconcentraties	€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 m². Uitgaande van een gemiddelde sloopverhouding van 1:2,5 zou er jaarlijks 6.250 m² gesloopt worden. Deze maatregel zou, gezien de omvang van het totaal aantal VAB's die wordt geschat op minimaal 40.000 m² 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.

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 de agrarisch verwante bedrijven en de locaties die wel zijn bestemd als 'bedrijf' maar niet de aanduiding 'agrarisch verwant' alsmede de woonbestemmingen in het buitengebied (inclusief woningen die bestemd zijn als wonen-plus). 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 Uitbreiden van de sloopbonusregeling bij wonen en wonen-plus

Een andere mogelijkheid om sloop te stimuleren, is het uitbreiden van de huidige sloopbonusregeling bij de bestemming 'wonen' en 'wonen-plus'³. Met deze regeling kan de maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen bij deze bestemmingen worden uitgebreid van 100 m² naar 200 m². In ruil daarvoor moeten er elders in het buitengebied stallen of bijgebouwen bij andere woningen worden gesloopt, conform de in paragraaf 6.1 opgenomen tabel. We hebben bekeken of het wenselijk is de sloopbonusregeling voor woningen en wonen-plus uit te breiden en een groter oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk te maken.

Voor- en nadelen

Net als bij de sloopbonusregeling voor bedrijven is het voordeel van deze regeling dat het principe van '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 ons bestaand beleid.

Een dergelijke regeling kan bovendien aansluiten bij de vraag die er is om kleinschalige bedrijvigheid (in de milieucategorie 1 en 2) in het buitengebied mogelijk te maken. Dit zouden de locaties kunnen zijn van waaruit de bedrijven kunnen doorgroeien naar een bedrijf dat uiteindelijk zijn plek gaat vinden op een bedrijventerrein.

Het nadeel van deze regeling is dat het twijfelachtig wordt of de bedrijfsactiviteiten nog wel ondergeschikt kunnen zijn aan de hoofdbestemming 'wonen'. Locaties waarbij 400 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan, worden immers bestemd als bedrijf. Strijdig gebruik, in de vorm van bedrijfsactiviteiten die niet meer passen binnen een woonbestemming, ligt op de loer.

De kleinschalige bedrijvigheid die onder wonen-plus valt, zien wij als belangrijke economische drager voor het buitengebied. Bovendien kan deze bedrijvigheid zich in de toekomst wellicht zodanig ontwikkelen dat het bedrijf zich kan verplaatsen naar het bedrijventerrein. Om de kleinschalige bedrijvigheid bij wonen-plus iets meer ruimte te geven en omdat de ruimtelijke impact van grotere oppervlakte aan bijgebouwen in het buitengebied doorgaans wat kleiner is, willen we bij wonen-plus per locatie in totaal 350 m² aan bijgebouwen toestaan. Net als in het huidige beleid blijft gelden dat er gebruik moet worden gemaakt van de sloopbonusregeling en dat het alleen mag gaan om bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 1 en 2. Indien er reeds een grotere hoeveelheid bijgebouwen aanwezig is, dient deze te worden teruggebracht tot maximaal 350 m². De gesloopte gebouwen komen in aanmerking voor plaatsing in de sloopbank.

Gaat het om een woonbestemming zonder aanduiding 'wonen-plus', dan vinden we 350 m² teveel en staan we daarom maximaal 250 m² aan bijgebouwen toe. Ook in dit geval moet gebruik worden gemaakt van de sloopbonusregeling.

³ Onder 'wonen-plus' wordt verstaan het door één van de bewoners als ondergeschikte functie aan huis uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit in de milieucategorie 1 of 2. Voor een complete omschrijving van dit begrip, verwijzen we u naar de verklarende woordenlijst (bijlage 1).

Met het uitbreiden van de bestaande sloopbonusregeling kunnen we een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij woonbestemmingen mogelijk maken. Om de ondergeschiktheid aan de woonbestemmingen te borgen, maximaliseren we de oppervlakte bijgebouwen bij woningen tot 250 m² en bij wonen-plus tot 350 m² aan bijgebouwen. Indien er reeds een grotere hoeveelheid bijgebouwen aanwezig is, dient deze te worden teruggebracht tot maximaal 350 m² indien wordt omgezet van wonen naar wonen-plus.

6.3 *Sloopbank*

Een instrument om de sloop van VAB's en van woningen bij bijgebouwen te stimuleren is de sloopbank. De sloopbank gebruiken we om m² 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 m² 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 m² 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.

6.4 *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.

6.4.1 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.

6.4.2 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.

6.4.3 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 m² aan bijgebouwen in plaats van de gebruikelijke 100 m².⁴ 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. Bij de uitwerking van de slooplening worden stimulerende maatregelen overwogen, zoals vrijstelling van legeskosten en het realiseren van 100 m² extra (in totaal 200 m²) aan bijgebouwen.

⁴ Deze 'bonussen' zijn ook mogelijk als iemand sloopt zonder gebruik te maken van de Slooplening.

7. Bestaande bijgebouwen bij woningen (voorlopig buiten werking gesteld)

Het bestemmingsplan kent voor de woonbestemming regels waarin het oppervlakte toegestane bijgebouwen is gemaximaliseerd. Doorgaans is in het buitengebied (behalve voor de ruimte voor ruimtewoningen) maximaal 100 m² 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 m² 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 overvloedige 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 m² 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 m² 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~~ ——— ~~Positief bestemmen?~~

Uit uitspraken blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling) grote 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, maar er zijn geen uitspraken bekend waarbij het tot twee keer toe onder het overgangsrecht brengen van te grote en vergunde bijgebouwen wordt toegestaan.

Dat roept de vraag op of het wel wenselijk is om de vergunde bebouwing bij reeds als 'Wonen' bestemde locaties (steeds weer) onder het overgangsrecht te brengen. Indien we dit blijven doen, kan dat leiden tot beroepszaken bij de Raad van State waarin we naar verwachting niet sterk staan. Ook is het risico op planschadeclaims groot. Bovendien ontstaat er bij bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, regelmatig discussie over wat er precies wordt verstaan onder gedeeltelijk vervangen en vernieuwen.

Om bovenstaande te voorkomen, gaan we deze vergunde bebouwing bij reeds als 'Wonen' bestemde locaties positief bestemmen. Dat kan op twee manieren, namelijk positief bestemmen in ruime zin en positief bestemmen in enge zin. Positief bestemmen in ruime zin houdt in dat vergunde bijgebouwen positief worden bestemd door middel van een regeling in het bestemmingsplan die de hoeveelheid vergunde bijgebouwen ook als maximale oppervlakte bijgebouwen vastlegt. De burger kan hierdoor de maximale oppervlakte herbouwen op iedere plek binnen het bestemmingsvlak (met inachtneming van de regels van het bestemmingsplan, zoals afstanden tot bestemmingsgrens).

Positief bestemmen in enge zin houdt in dat vergunde bijgebouwen positief worden bestemd door vast te leggen dat bestaande, vergunde bebouwing wordt geacht aan het bestemmingsplan te voldoen. De burger kan het bijgebouw weliswaar herbouwen maar alleen op de plek waar het bijgebouw nu al staat. Herbouw op een andere plek is niet mogelijk.

De eerste regeling biedt flexibiliteit voor de burger. Daarnaast kan met wijzigen van de plek waar het bijgebouw staat vaak ruimtelijke kwaliteitswinst worden geboekt. De tweede regeling biedt minder ruimte voor de burger, leidt tot meer ambtelijke inzet en kan ertoe leiden dat kansen op ruimtelijke kwaliteitswinst worden gemist. Daarom kiezen wij voor het positief bestemmen in ruime zin.

Sceptici zouden kunnen beweren dat het positief bestemmen van dergelijke grote bijgebouwen leidt tot potentieel strijdig gebruik. Dit is echter een misvatting: in de werkelijkheid staan deze gebouwen er al, het positief bestemmen van de gebouwen verandert daar niets aan. Positief bestemd of niet, in beide gevallen zullen de bijgebouwen conform de bestemmingsplanregels gebruikt moeten worden.

~~**De hoeveelheid bijgebouwen in het buitengebied bij woningen is gemaximaliseerd op 100 m². In de praktijk is er echter vaak een groter oppervlakte aan bijgebouwen vergund. Het onder het overgangsrecht brengen van vergunde bijgebouwen is ongewenst. Daarom willen we deze vergunde bijgebouwen positief bestemmen. We kiezen daarbij voor positief bestemmen in ruime zin. Bij de herbouw van bijgebouw(en) dient gestreefd te worden naar concentratie van de bebouwing binnen het bouwvlak.**~~

8. Paardenhouderijen

Een paardenhouderij, die zowel elementen van agrarisch grondgebruik als ook recreatief gebruik in zich heeft, kan aan het vergroten van de vitaliteit van het platteland een positieve bijdrage leveren. In het buitengebied is de laatste jaren het aantal paardenhouderijen flink toegenomen. Voor veel (agrarische) bedrijven is de paardenhouderij een interessante (neven)activiteit geworden terwijl andere bedrijven zich volledig op de paardenhouderij hebben gericht.

8.1 *Het bestemmen van een paardenhouderij*

Paardenhouderijen kennen een grote diversiteit aan verschijningsvormen. Een beperkt deel daarvan valt onder de huidige definitie van 'agrarisch bedrijf'. Dit zijn bedrijven waar uitsluitend paarden gefokt worden, bedrijven die als hengstenhouderij in gebruik zijn of bedrijven waar paarden voor de melkproductie worden gehouden. Bij deze bedrijven staat namelijk het voortbrengen van producten voorop.

De zogenaamde opfokbedrijven nemen een bijzondere plaats in. Het opfokken van elders gefokte paarden wordt niet aangemerkt als het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, omdat er geen sprake is van het voortbrengen van agrarische producten. Bedrijven waar de paarden ter plaatse gefokt zijn en ook worden opgefokt, kunnen wel als agrarisch bedrijf aangemerkt worden.

De meeste bedrijven in de paardenhouderij hebben geen zuiver agrarisch karakter. Het overgrote deel richt zich mede op agrarisch verwante activiteiten, zoals de trainings- en africhtingsstallen (eventueel onderdeel van een fok- of opfokstal), de sportstallen, de handelsstallen en de pensionstallen.

Een paardenhouderij heeft daarnaast ook een educatieve functie. In het kader van een opleiding in de paardenhouderij lopen studenten vaak stage bij verschillende bedrijven. Ook de zorg en recreatieve tak binnen de paardenhouderij biedt plaats aan leerlingen.

8.1.1 Bestemmingsplan

In de vigerende bestemmingsplannen buitengebied zijn bovenstaande vormen van een paardenhouderij ondergebracht onder diverse bestemmingen. De paardenhouderijen die alleen gericht zijn op het fokken van dieren zijn bestemd als Agrarisch bedrijf. Paardenpensions, gebruiksgericte paardenhouderijen en stalhouderijen zijn bestemd als "Agrarisch verwant bedrijf" en maneges zijn bestemd als "Sport". Dit levert in de praktijk lastige situaties op. Paardenhouderijen voeren namelijk niet zelden een mix van paardgerelateerde activiteiten uit en dat past vaak niet binnen het bestemmingsplan.

Een mogelijkheid om die mix van activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk te maken, is het verruimen van de agrarische bestemming zodanig dat ook agrarische verwante paardenhouderijen daar onder vallen. Dit is ruimtelijk gezien aanvaardbaar omdat de vestigingscriteria die gelden voor agrarische bedrijven overeenkomen met die van agrarisch verwante paardenhouderijen. Deze paardenhouderijen genereren daarnaast doorgaans minder omvangrijke gebouwen als een

agrarisch bedrijf, terwijl de effecten van deze paardenhouderijen op zichzelf genomen niet nadelig(er) zijn voor de ruimtelijke kwaliteit, nu de agrarisch verwante paardenhouderij zich net als een veehouderij primair richt op het houden van dieren. Tevens maakt het verruimen van de bestemming het mogelijk om rechtstreeks terug te schakelen naar een ander vorm van agrarische bedrijf (niet zijnde niet-grondgebonden veehouderij). Paardenhouderijen gelijk stellen aan andere agrarische bedrijven doet daarmee geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Maneges zullen niet onder de bestemming 'agrarische bedrijf' vallen maar houden de bestemming "Sport – manege". Dit aangezien maneges activiteiten hebben, zoals lesgeven en hippische evenementen, die bij andere paardenhouderijen uitgesloten dienen te worden. Maneges hebben namelijk een grotere publieks- en verkeersaantrekkende werking door het verzorgen van lessen en het organiseren van wedstrijden en evenementen.

8.2 Overige paardenhouderij gerelateerde zaken

Met de in de vorige paragraaf beschreven werkwijze hebben we een praktische en juridisch goede oplossing gevonden voor een probleem waar we in de praktijk regelmatig tegen aanliepen. Daarnaast zijn er echter ook nog een aantal andere paardenhouderij gerelateerde zaken die regelmatig onderwerp van discussie vormen en waar we in deze nota duidelijkheid over willen bieden. Voor onderstaande onderwerpen is er dus niet zozeer sprake van nieuw beleid of een nieuwe werkwijze, maar wordt duidelijkheid gegeven over de huidige regels die gelden.

Omheining en schuilgelegenheden

Bij het specifiek bestemmen van een paardenhouderij dienen ook regels opgenomen te worden voor de hoogte van de omheining van een weide. Hiervoor wordt 1,5 meter aanbevolen.

Daarnaast is het van belang voor paarden die dag en nacht buiten verblijven dat er een schuilgelegenheid aanwezig is in de vorm van een schuilstal of bosschage.

In artikel 3.1 lid 2 onder d van de Verordening ruimte 2014 staat opgenomen dat een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd. Hiertoe behoren ook schuilgelegenheden. Alleen indien er sprake is van ligging in een kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, kunnen schuilgelegenheden buiten het bouwperceel toegestaan worden.

Paardenbakken

In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een paardenbak gesitueerd mag worden buiten het bouwblok, indien dit aansluitend is aan het bouwblok. Een paardenbak die gesitueerd is aansluitend aan een bouwblok mag alleen hobbymatig gebruikt worden, dus niet bij een agrarisch (verwant) bedrijf.

Hobbymatig paarden houden

Naast de bedrijfsvoeringen die onder paardenhouderijen geschaard zijn, worden paarden ook hobbymatig gehouden. Het onderscheid tussen een paardenhouderij en het hobbymatig houden van paarden zal duidelijk moeten zijn om discussie te voorkomen.

Het hobbymatig houden van paarden kenmerkt zich onder andere door het ontbreken van een winstoogmerk en de beperkte omvang van het aantal paarden, die alleen door de bewoners gebruikt worden. In algemene zin wordt een bovengrens van 4 paarden aangehouden voor hobbymatig gebruik. Deze grens wordt ingegeven door vaste jurisprudentie op basis waarvan minder dan 5 paarden als hobbymatig wordt aangemerkt. Het aantal dieren geeft echter een globale indicatie waar de grens ligt tussen hobbymatig en bedrijfsmatig houden van paarden, maar is niet allesbepalend.

Het Ministerie van VROM heeft op 8 oktober 1999 een brief verzonden naar alle gemeentes over het "kleinschalig houden van dieren". In deze brief wordt een overzicht gegeven van uitspraken van de Raad van State over dit onderwerp. Uit deze voorbeelden blijkt dat de rechter diverse factoren laat meewegen, afhankelijk van de omgeving en de individuele kenmerken van de activiteit. De verschillende aspecten die kunnen meewegen bij de beoordeling van de vraag of sprake is van een bedrijfsmatige activiteit zijn:

1. Winstoogmerk van de activiteit (hoe lang duurt de activiteit);
2. Winstoogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en opbrengsten);
3. Hinder die de activiteit veroorzaakt;
4. Omvang van de dierstapel (hoeveel dieren en van welke soort);
5. Huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
6. Commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
7. Gebruik/de aanwending van de dieren (hobby of eigen gebruik);
8. Perceelgrootte;
9. Omgeving waar de dieren worden gehouden (landelijk of stedelijk gebied);

Bovenstaande criteria bepalen tezamen of de uitstraling van dien aard is dat deze nog te rijmen valt met de woonfunctie van het betrokken perceel. Vanzelfsprekend wordt het een andere situatie op het moment dat paarden van derden, eventueel tegen vergoeding worden gestald of de voorziening ten behoeve van de hippische sport is.

Door aan alle paardenhouderijen (agrarisch en agrarisch verwante bedrijven) dezelfde bestemming toe te kennen, namelijk "Agrarisch- Paardenhouderij", is het voor paardenhouderijen mogelijk om activiteiten te wijzigen of uit te breiden zonder dat er een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat. Maneges vallen hier niet onder, deze blijven bestemd als "Sport- Manege".

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-zorgbehoevendenden 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 Statische 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 m². 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.

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 m² uitbreiding 100 m² 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 Beeck 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
Totaal	100	100

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	39.000 m2
	188.000 m2
Aantal m2 agrarische bebouwing nodig voor groei tot 2020	90.000 m2 -
Overschot aan agrarische bebouwing in Someren in 2020	98.000 m2

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 m² 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 m²;
- 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.

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