

Nieuwvestiging
van functies
op bestaande
agrarische en andere
bouwpercelen
in het buitengebied

DEEL A: HET TOETSMODEL.....	3
1. INLEIDING.....	3
2. WAT IS DE AANLEIDING.....	4
3. WAT WILLEN WE BEREIKEN?.....	5
4. HOE GAAN WE HET DOEN?	6
4.1. Tabellen toepassen	6
4.1.1. Van (agrarisch) bedrijf naar (ander) bedrijf.....	6
4.1.2. Van wonen naar (agrarisch) bedrijf.....	6
DEEL B: DE TOELICHTING	7
1. WAT HEBBEN WE ER VOOR GEDAAN?	7
1.1. Beleidsmatige inventarisatie.....	7
1.1.1. Provincie Noord-Brabant.....	7
1.1.2. Waterschap de Dommel.....	8
1.1.3. Gemeente.....	8
1.2. Hoe te komen tot een aannemelijk toekomstbeeld t.a.v. het aantal locaties?	8
1.2.1. Beleidsmatige inventarisatie.....	9
1.2.2. Cijfermatige inventarisatie	9
1.2.3. Fysieke inventarisatie.....	9
1.3. Resultaat.....	10
2. UITVOERING INVENTARISATIE.....	11
2.1. Beleidsmatig	11
2.2. Cijfermatig.....	11
2.2.1. Agrarische bouwvlakken en bedrijfs- en woonlocaties.....	11
2.2.2. NGE-omvang.....	12
2.3. Fysiek	13
DEEL C: DE BIJLAGEN.....	15
1. Beleidsinventarisatie	15
1.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2013	15
1.2. Verordening ruimte 2014.....	16
1.3. Waterbeheerplan 'Krachtig Water' 2010-2015	17
2. Inventarisatie locaties	18
3. Staat van Bedrijfsactiviteiten	19
4. Kaart resultaat inventarisatie	20

DEEL A: HET TOETSMODEL

1. INLEIDING

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied zijn mogelijkheden opgenomen om vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's) een vervolgfunctie te geven. Er is behoefte aan het formuleren van beleid ten aanzien van de problematiek van de vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Voor het toepassen van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn immers geen concrete randvoorwaarden vastgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt naar locaties, gebieden en/of functies. Immers, niet alle vervolgfuncties zijn op elke locatie gewenst in het buitengebied en niet elke locatie verdraagt iedere functie, ook al is die gewenst in het buitengebied.

Een andere aanleiding om tot een beleid op dit gebied te komen is dat de regeling, zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, gebaseerd is op de Verordening ruimte 2012 en die is achterhaald door de Verordening ruimte 2014, waarin een beleidsmatige wijziging op dit punt heeft plaatsgevonden. Er is dus ook aanleiding om de inhoud van de bestemmingsplanregeling aan te passen, maar daarvoor moet eerst beleid vastgesteld worden. Vervolgens kan dit dan doorvertaald worden naar de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Aanleiding om in de titel van dit document niet meer over VAB's te spreken is gelegen in het feit dat de provincie deze term vervangen heeft door "ruimtelijke ontwikkeling" op "een bestaand bouwperceel" (zie citaat in de bijlage 1) en het feit dat ook nevenactiviteiten op bestaande bedrijven onderwerp van deze notitie zijn.

2. WAT IS DE AANLEIDING

Een nieuwsbrief van een planologisch adviesbureau stelt ten aanzien van deze problematiek het volgende:

Naar verwachting stopt 30% van alle agrarische bedrijven in Nederland binnen 10 jaar. De helft van deze 32 miljoen m² krijgt een andere invulling, de andere helft, ca. 16 miljoen m², blijft leegstaan. Dit heeft effect op de totale agrarische sector én op de leefbaarheid van het platteland. Het verlies van werkgelegenheid, economische dragers, investeringen en inwoners heeft desastreuze gevolgen voor landschap en voorzieningen. Het provinciale beleid helpt stoppende, agrarische ondernemers bij het mogelijk maken van nieuwe functies op bestaand perceel, in bestaande bebouwing. Wanneer de bestemmingsplanprocedure is doorlopen, kan de nieuwe functie worden gerealiseerd. Tijd, kosten en risico's zorgen er echter voor dat deze stap niet wordt gezet. Daarom is het noodzakelijk hierop nu al te anticiperen. Direct ruimte bieden binnen het geldende juridische kader is pure noodzaak; duidelijkheid voor stoppende en nieuwe agrarische ondernemers.

Deze tekst geeft de situatie van de agrarische sector goed weer en benadrukt de noodzaak tot het zetten van stappen om de procedure voor hergebruik van al deze gebouwen te versimpelen, de afwegingen concretiseren en procestijden verkorten. Immers, door concrete afwegingen te formuleren of een functie ergens wel of niet toegestaan kan worden, kunnen door belanghebbenden de juiste keuzes gemaakt worden, kunnen procestijden ingekort (geen overbodige overlegmomenten) en kunnen procedures versimpeld worden.

Een belangrijk instrument voor het mogelijk maken van hergebruik is het bestemmingsplan Buitengebied. In [bijlage 1](#) van deze nota zijn de voor de vervolgfuncties van toepassing zijnde regels opgenomen.

Aan de vervolgfunctie is geen beperking aan gesteld, anders dan dat alleen bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 of 2 uit de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG toegelaten zijn en zoals die zijn opgenomen in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" van het bestemmingsplan Buitengebied.

Deze bijlage is niet gescreend op al dan niet in het buitengebied aanvaardbare functies. Er is alleen een selectie gemaakt op categorie (1, 2, 3.1), een herijking is dan ook noodzakelijk om alleen aanvaardbare functies mogelijk te maken.

Uit de teksten en regels van het bestemmingsplan voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden voor vervolgfuncties blijkt dat er geen rekening wordt gehouden met:

- de ligging in het landschap,
- de bereikbaarheid/ontsluiting,
- omgevingsfactoren,

met uitzondering van de randvoorwaarde dat een plan 'milieutechnisch aanvaardbaar' moet zijn. Dit is echter een zeer ruime formulering die ook planologische ongewenste functies kan toestaan. Het provinciale beleid en het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie dient hier richting aan te geven.

Ook vanuit de invulling van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het wenselijk ook naar de gebiedskwaliteiten te kijken en de vervolgfunctie daarop af te stemmen.

Parallel aan de vervolgfuncties liggen de nevenfuncties. Ook daarvoor zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen, maar daarbij ontbreken dezelfde afwegingen als bij de vervolgfuncties.

3. WAT WILLEN WE BEREIKEN?

We willen bereiken dat er door het vrijkomen van de (agrarische) bedrijfslocaties geen situatie gaat ontstaan van verpaupering, wildgroei van bedrijfsactiviteiten (al dan niet vergund) en een constante stroom van handhavingszaken.

We willen bereiken dat er door de nieuwvestiging van bedrijven, al dan niet als hoofd- of nevenfunctie, op bestaande bouwpercelen een nieuwe economie gaat ontstaan die zorgt voor leefbaarheid op het platteland en die invulling geeft aan de Toekomstvisie van Valkenswaard.

We willen met het opstellen van dit document bereiken dat niet bij elke nieuwvestiging als een vervolgfunctie op een bestaand bouwperceel de discussie aangegaan moet worden of de ontwikkeling gewenst is of niet met alle bijbehorende werklast. Datzelfde geldt voor nevenfuncties.

Het ultieme resultaat zou zijn dat een belanghebbende zelf op basis van dit document zelf kan bepalen hoe zijn kansen liggen voor een vervolg- of nevenfunctie, maar dat is een stap te ver, omdat elke situatie toch weer anders is.

In principe is er eigenlijk geen sprake van een nieuw te formuleren beleid maar van een besluitvormingsstructuur met wegingsfactoren gebaseerd op bestaand beleid van regelgevende actoren.

Lopende het proces om tot dit document te komen kan blijken dat er sprake is van behoefte aan aanvullend beleid, waardoor het uiteindelijk toch een beleidsdocument kan worden.

4. HOE GAAN WE HET DOEN?

4.1. *Tabellen toepassen*

Tabellen locaties

Alle agrarische en andere bedrijven zijn opgenomen in twee aparte tabellen ([bijlage 2](#)). In de ene staan alle locaties met een Agrarisch bouwvlak en in de ander alle locaties met de bestemming Bedrijf. In die tabellen staat per locatie aangegeven:

1. wat het daadwerkelijke gebruik is;
2. wat de bestemming is;
3. in welke zones die gelegen is, onderverdeeld in diverse zones van de:
 - a. gebiedsaanduidingen van het bestemmingsplan (5);
 - b. gebiedstypen van het LOP (2);
 - c. besluitvlakken van de Verordening ruimte 2014 (4);
 - d. overige aanduidingen van de Verordening ruimte 2014 (6);
4. wat de uiterlijke staat van de locatie is;
5. of en zo ja;
 - a. welke milieuvergunning er is verleend;
 - b. wat dan de omvang het van bedrijf in NGE's is.

Tabel Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied is gescreend en alleen de in het buitengebied aanvaardbare bedrijfsvormen zijn opgenomen. In deze tabel ([bijlage 3](#)) zijn ook de in 4.1 onder 3 genoemde zones opgenomen en is per zone aangegeven of een bepaalde bedrijfsfunctie daar aanvaardbaar is. Daarbij is nog een kolom opgenomen betreffende de aanvaardbaarheid van een bedrijfsfunctie als nevenfunctie.

4.1.1. Van (agrarisch) bedrijf naar (ander) bedrijf

Door bij een aanvraag de tabellen naast elkaar te raadplegen kan al snel beoordeeld worden of ergens een bepaalde bedrijfsfunctie aanvaardbaar is of niet. Enerzijds kan dat via het adres naar een passende functie, anderzijds kan dat van een passende functie naar een bijpassende locatie. Om de afweging verder te verfijnen is ook wenselijk de kwaliteit van erf en bebouwing in overweging te nemen. Het is immers niet direct de bedoeling om overal gebouwen compleet te vervangen, het gaat in beginsel om herinvulling van bestaande situaties. Sanering van de bedrijfslocatie naar een woonlocatie kan in bepaalde gevallen meer wenselijk zijn, maar ook andersom.

4.1.2. Van wonen naar (agrarisch) bedrijf

Volgens het provinciaal beleid is het mogelijk om op een bebouwde locatie een nieuw bedrijf te vestigen. Daarvoor geldt hetzelfde beoordelingsprincipe alleen zijn de zoneringen dan nog niet op voorhand uitgezocht en moet dat nog plaatsvinden op het moment van aanvragen.

Bij burgerwoningen is uiteraard het omzetten naar een agrarische bestemming in lijn met het beleid, mits aan de standaard randvoorwaarden van de ruimtelijke ordening en milieuwetgeving kan worden voldaan. Ook het toevoegen van aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven als nevenfunctie past in de lijn van het beleid. In de tabel zijn de aanvaardbare functies onder 'nevenfunctie' weergegeven. Anders wordt het bij een aanvraag voor een gebouwgebonden agrarische functie (bv. champignons of witlof), een agrarisch verwante functie (loonwerker of hovenier met eigen sierteelt) of niet-agrarische functie. Dergelijke functies zijn alleen bedoeld om te voorzien in een vervolgfunctie op een vrijgekomen agrarisch bedrijfslocatie. In het kader van de leefbaarheid van bepaalde gebieden is het echter niet uitgesloten om bepaalde functies toch toe te laten op een burgerwoninglocatie. Dit is echter maatwerk en moet van geval tot geval beoordeeld worden. Bij de beoordeling wordt dezelfde tabel toegepast als bij hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocaties met een bouwvlak.

DEEL B: DE TOELICHTING

1. WAT HEBBEN WE ER VOOR GEDAAN?

Om tot een gedragen afweging te kunnen komen is een drietal inventarisaties uitgevoerd:

- Beleidsmatig
- Cijfermatig
- Fysiek

Deze inventarisaties waren nodig om een beeld van de situatie en de problematiek in Valkenswaard in beeld te krijgen en vooral waar die zich in de gemeente gaat voordoen. Uiteraard zijn er ook nog diverse wetgevingen die van invloed zijn op de toe te laten nieuwe functies, maar die zijn niet zozeer gebaseerd op beleid, maar meer op wetenschap en daardoor niet of minder politiekgevoelig en worden als toetsnorm voor het beleid aangehouden.

In het kader van de voorbereiding van de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is het ook van belang de huidige situatie te kennen, dus deze inventarisatie heeft een dubbel nut.

1.1. *Beleidsmatige inventarisatie*

Deze inventarisatie omvat het beleid van de diverse spelers ((semi)overheden en belangenorganisaties) die een visie hebben op het functioneren van het landelijk gebied. De belangrijkste speler in het veld (buiten de gemeente zelf) is de provincie Noord-Brabant. Die vertaalt in haar Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte 2014 het Rijksbeleid naar provinciaal niveau en stuurt daarin ook op beleidsterreinen van andere (semi)overheden, zoals het Waterschap De Dommel, door het overnemen hun waterbeleid in de Verordening ruimte 2014. Daarmee is ook de tweede belangrijke speler in het veld genoemd, omdat het waterschap verantwoordelijk is voor het uitvoeren van het Rijksbeleid ten aanzien van de waterhuishouding (Waterwet).

1.1.1. Provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid heeft het landelijk gebied ingedeeld in 'structuren', die bepalend zijn voor de mogelijkheden voor nieuwe functies op bestaande bouwpercelen. Dit betreft meer locaties dan de herinvulling van VAB's, zoals bijvoorbeeld de herbestemming van bestaande burgerwoningen of zelfs planologisch toegestane, nog niet gerealiseerde woningen (bv. een ruimte-voor-ruimtewoning).

Als gemeente gaan we daarin mee en zetten dus breder in op ontwikkelingen dan voorheen. Omdat niet alleen vervolgfuncties een afweging nodig hebben, maar ook nevenfuncties, nemen we ook die functies mee in deze beleidsnota.

Het provinciale beleid deelt het landelijk gebied in, in de volgende drie structuren met de daarbij behorende beschrijvingen uit de Verordening ruimte 2014:

5 Ecologische hoofdstructuur

6 Groenblauwe mantel

7 Gemengd landelijk gebied

Dit beleid (zie Deel C) biedt van boven naar beneden redenerend in stijgende mate meer ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische activiteiten en in aflopende mate een investering in de diverse waarden van de structuur.

Naast deze drie structuren zijn er nog diverse aanduidingen op de verbeelding die verder sturend kunnen zijn in de ontwikkeling, maar dan op uitwerkingsniveau van de ontwikkeling.

1.1.2. Waterschap de Dommel

Het waterschap De Dommel kent een tweetal documenten waarin het beleid van het waterschap ten aanzien van het waterbeheer wordt vastgelegd.

Het eerste document is de Keur, waarin met name de specifieke gebruiks- en bouwregels zijn opgenomen ten aanzien van de gronden die onder de regelgevende bevoegdheid van het waterschap vallen. Deze regels zijn voor dit document niet direct relevant.

Het tweede document is het 'Waterbeheerplan' waarin het beleid van het waterschap is verwoord. De volgende relevante thema's worden gehanteerd:

- *Droge voeten:*
- *Natuurlijk water:*

Ondanks dat deze thema's niet direct ingaan op de problematiek van de VAB's, is dit beleid wel relevant voor de keuze voor het al dan niet toestaan van vervolgfuncties en zo ja onder welke randvoorwaarden. Er zijn immers locaties die gelegen zijn in of op de rand van de beekdalen en die daardoor rechtstreeks geraakt kunnen worden door de voorgaande twee thema's. Deze twee thema's zijn in de Verordening ruimte 2014 vertaald naar de volgende drie aanduidingen:

- Regionale waterberging
- Reservering waterberging
- Behoud en herstel watersystemen

Iedere aanduiding kent zijn eigen beperkingen ten aanzien van ontwikkelingen in die gebieden.

1.1.3. Gemeente

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor de ontwikkelingen in het landelijk gebied is verwoord in de volgende documenten:

1. Structuurvisie Valkenswaard Deel A
2. Landschapsontwikkelingsplan
3. Erfgoed beleid
4. Beoordelingskader Maastrichterweg
5. Beleidsvisie gebouwd erfgoed Valkenswaard 2012-2020
6. Beleidskader economische zaken 2012-2015
7. Vrijtijdsbeleid 2015-2020 (voorheen: Toeristisch-recreatief beleid 2007-2010)
8. Toegangswegen Valkenswaard (gaat meer om de toegang, maar biedt wel aansluiting)

Deze acht relevante (beleids)documenten zijn onder te verdelen in twee groepen. De eerste vier behoren tot de "vlakdekkende" groep en de laatste vier tot de "inhoudelijke" groep. De eerste vier moeten in samenhang gezien worden met de provinciale structuren en zijn feitelijk meer gedetailleerde uitwerkingen daarvan. De laatste vier geven een fysieke en economische invulling aan de ontwikkelingen binnen die structuren.

1.2. Hoe te komen tot een aannemelijk toekomstbeeld t.a.v. het aantal locaties?

Om een beeld te krijgen van het aantal vrijkomende agrarische bedrijfslocaties is het noodzakelijk om te weten hoeveel agrarische bedrijven in de gemeente functioneel zijn en wat de toekomstbestendigheid van die bedrijven is. Voor een deel is dat laatste afhankelijk van het provinciale beleid zoals verwoord in het Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV), omdat dat de hoogte van de lat bepaald waarover de agrariërs moeten springen om door te kunnen ontwikkelen naar levensvatbare bedrijven.

Het is belangrijk om inzicht in deze situatie te verkrijgen zodat bekend wordt waar zich de grootste leegstand voor zal gaan doen en om te zien of dat in lijn ligt met de uitgangspunten van de diverse beleidsdocumenten.

1.2.1. Beleidsmatige inventarisatie

In het kader van de beoordeling van ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied is een inventarisatie gemaakt van de diverse beleidsdocumenten van andere (semi) overheden. De ruimte die die documenten bieden zijn immers bepalend voor de gemeentelijke ontwikkelingsruimte. In paragraaf 2 wordt hier verder inhoudelijk op ingegaan.

1.2.2. Cijfermatige inventarisatie

In de Toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is een cijfermatige (CBS) inventarisatie gemaakt van de situatie en ontwikkeling in de agrarische sector van de gemeente. Uit deze cijfers blijkt dat er van de 104 agrarische bedrijfslocaties 20 zijn vrijgekomen in de periode 2000 – 2010; dit is 20% van het totaal.

Uit de CBS-inventarisatie valt niet op te maken welke locaties dat betreft, dus dat dient op basis van andere gegevens bepaald te worden.

Om inzicht te krijgen in de huidige situatie kan alleen gebruik gemaakt worden van de openbaar te raadplegen stukken. Inzicht in de economische positie van de bedrijven is immers nagenoeg onmogelijk. Om toch een redelijk betrouwbaar beeld te krijgen zijn de agrarische bouwblokken van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 als vertrekpunt genomen en zijn vergeleken met het aantal bouwvlakken in de huidige planologische situatie. Het verschil in het aantal bouwvlakken per gebied geeft een indicatie van de ontwikkelingsrichting. Van de nog aanwezige bouwvlakken is op basis van de gegevens van het Bestand Veehouderij Bedrijven (BVB) inzicht verkregen in de actuele milieuvergunningssituatie. De website <https://bvb.brabant.nl> (Web-BVB) is een website met een database waarin per gemeente de actuele vergunningen en meldingen van veehouderijbedrijven staan.

In het overzicht van de gegevens van de Web-BVB is per veehouderijbedrijf de omvang in Nederlandse Grootte Eenheid (NGE's) weergegeven en daarmee is in grove lijnen de levensvatbaarheid bepaald door het aantal NGE's te vergelijken met het branchegemiddelde van het Landbouwkundig Economische Instituut (LEI). Landelijk gezien wordt de NGE niet meer gebruikt om de bedrijfsomvang te bepalen, maar de nu gehanteerde methode vraagt om inzicht in de bedrijfsadministratie en het voert te ver om die op te vragen of om per bedrijf een advies van de Agrarische adviescommissie te vragen.

Door de combinatie van deze cijfermatige inventarisaties kan bepaald worden waar de bestaande vab-locaties en potentiële vab-locaties zijn, in hoeverre de bestaande locaties al een vervolgfunctie hebben gekregen en waar er nog herbestemmingen voor nieuwe functies te verwachten zijn.

Het aanwezig zijn van een vergunde milieusituatie/omvang wil overigens niet zeggen dat er nog sprake is van een functioneel agrarisch bedrijf. De milieuvergunning vervalt niet meer van rechtswege en blijft van kracht tot de vergunning is ingetrokken.

Nu het beleidsveld zich verbreed heeft tot nevenfuncties en alle bestaande (woon)locaties in het buitengebied was een verdere inventarisatie noodzakelijk. Het onderzoek hiervoor kon zich echter beperken tot het tellen van het aantal overige woningen en bedrijfsfuncties met bebouwing in het buitengebied.

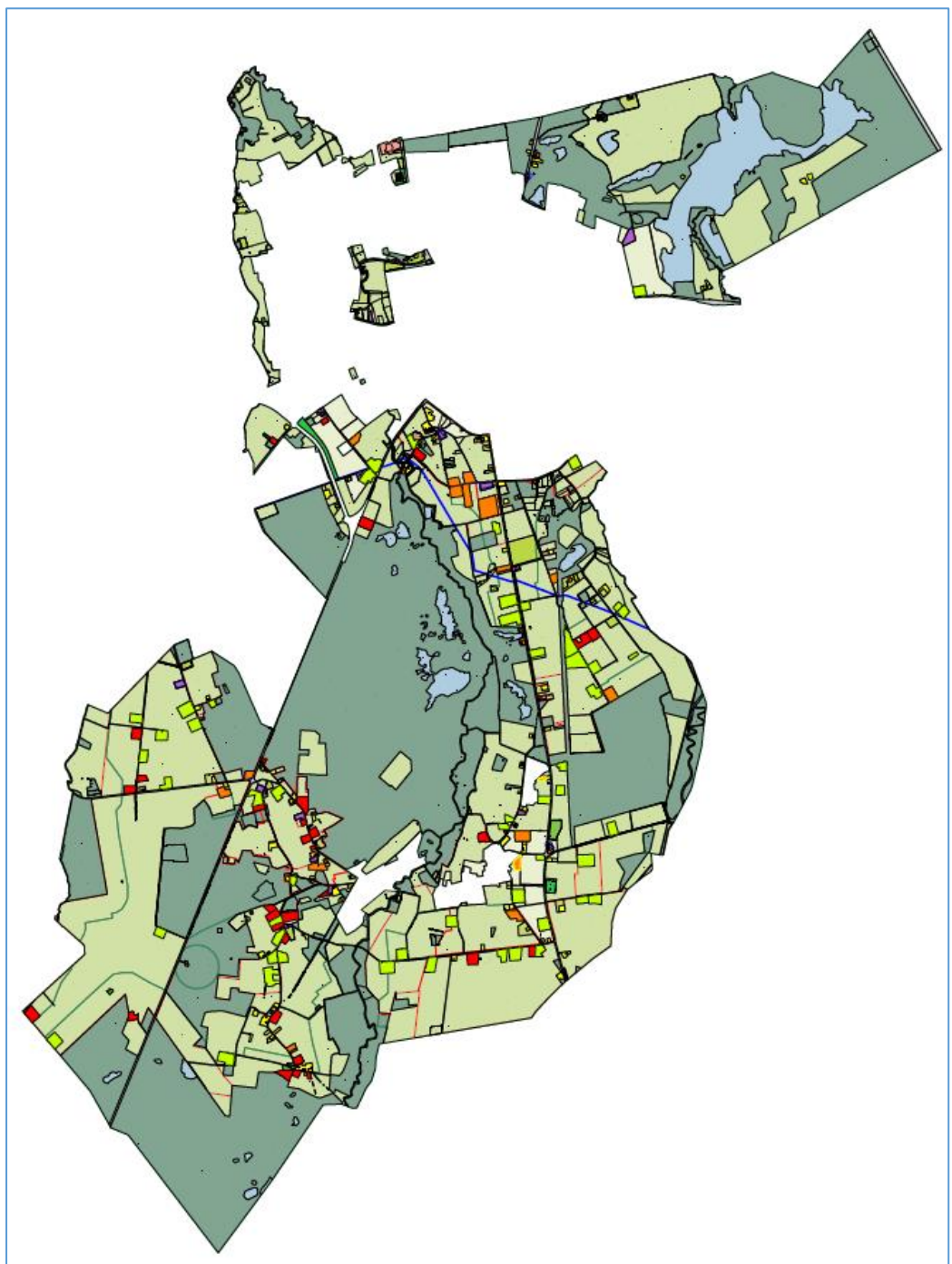
1.2.3. Fysieke inventarisatie

Naast de cijfermatige inventarisatie is ook een fysieke inventarisatie gemaakt. Daarin is de daadwerkelijke situatie in het veld beoordeeld, waarbij niet alleen gekeken is naar de (zichtbare) agrarische activiteiten op de locatie, maar ook naar de (uiterlijke) kwaliteit van de bebouwing en het erf. Dit is vaak een indicatie of er sprake is van een financieel draagkrachtig en toekomstgericht bedrijf of van een aflopende zaak. Deze beoordeling is uiteraard arbitrair,

maar omdat het door dezelfde persoon is gedaan biedt het wel een beeld in de onderlinge verhouding van de agrarische bedrijven.

1.3. Resultaat

Op basis van de resultaten uit de tabel is op de verbeelding van het bestemmingsplan de kleur van de bouwvlakken van de agrarische bedrijven weergegeven zoals die in de tabel zijn weergegeven in de kolom 'Actueel?'. Een grote versie van onderstaande kaart is opgenomen in bijlage 4. Opvallend is dat met name aan de Dorpsstraat en de Hoeverdijk er sprake is van het terugtreden van de agrarische sector.



2. UITVOERING INVENTARISATIE

2.1. Beleidsmatig

De eerste actie is uitgevoerd door het (digitaal) "over elkaar heen leggen" van de diverse structuren uit de beleidsdocumenten.

Omdat het hier om specifieke locaties gaat kan via browsers diverse van toepassing zijnde beleidsstructuren in beeld gebracht worden. Het "over elkaar leggen" van de diverse beleidsstructuren is niet gedaan door de vlakken daadwerkelijk (digitaal) over elkaar heen te leggen, maar door in de inventarisatielijst van alle toegekende bouwvlakken en bestemmingen Bedrijf ook de bijbehorende enkelbestemmingen en de relevante dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen, de ligging in de LOP-gebieden en de provinciale EHS, Groenblauwe mantel en overige zones weer te geven.

De voorkomende aspecten worden dan per locatie aangekruist en op die wijze ontstaat per locatie een beeld van het beleid. Zie verder Deel C en bijlage 2.

2.2. Cijfermatig

2.2.1. Agrarische bouwvlakken en bedrijfs- en woonlocaties

2.2.1.1. Agrarische bouwvlakken

In het bestemmingsplan Buitengebied van 1998 waren er 99 agrarische bouwvlakken. Dit zijn er 5 minder dan het aantal agrarische bedrijven volgens het CBS. Dit kan betekenen dat deze 5 onder de omvangsgrens zaten om een agrarisch bouwvlak toegewezen te krijgen.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn er nog 79 agrarische bouwvlakken. In het onderstaande schema is de ontwikkeling van de bouwvlakken weergegeven naar de diverse bestemmingsplannen uit de genoemde jaartallen.

Bouwvlak	'77	'98	'13	Act?
Ja	4	99	79	57
Nee	2	2	9	31
nvt	3	8	0	
ovl				21
vab			21	(21)
Controle	9	109	109	109

In de **kolom** van het bestemmingsplan 1977 (kolom '77) zijn alleen de bouwvlakken weergegeven die een relatie hebben met dat van 2013 en die niet in dat van 1998 (kolom '98) waren opgenomen.

De **rij** met 'nvt' betekent dat het betreffende adres buiten het bijbehorende bestemmingsplan is gelaten.

De **rij** met 'ovl' behoort bij de vraag of het bouwvlak nog actueel is en behoort bij de kolom 'Act?' met de vraag of dat het bouwvlak inderdaad nog actueel is en dat daarvoor overleg noodzakelijk is.

In de **kolom** 'Act?' staan ook de 'vab's extra benoemd. Die locaties hebben op dit moment nog een wel bouwvlak met een agrarische bestemming, maar daar moet een passende bestemming voor gevonden worden op basis het bestaande gebruik en van dit beleid, tenzij hervestiging van een agrarisch bedrijf op die locatie wenselijk en te verwachten is.

Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar bijlage 2a.

Bovenstaande cijfers laten tussen '98 en '13 een krimp zien van bijna 23% in een periode van 15 jaar, ofwel 1,5% per jaar.

In de CBS-cijfers uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 was dat over de periode:

2000 > 2005 = -17 = -3,4%/jr.;

2005 > 2010 = - 2 = -0,4%/jr.;

2010 > 2013 = -21 = -7,0%/jr..

Sindsdien is dat percentage:

2013 > 2015 = -2 = -2,7%/jr..

Bij bovenstaande percentages is nog geen rekening gehouden met de 'ovl'-gevallen. Daarvan hebben er 7 geen vergunning meer voor het houden van vee en zijn de overige bedrijven met een omvang van minder dan 40 NGE's of met een niet agrarische functie. Onbekend is hoe de situatie op deze locaties was in 1998, daarom zijn ze in de percentages niet uitgezonderd om zodoende een vergelijkbaar beeld te houden.

Naar verwachting wordt het in de komende jaren weer hoger dan gemiddeld, omdat in 2016 aan de nieuwe regels en wetten moet zijn voldaan die in of na 2010 zijn ingevoerd (verscherping Wet milieubeheer door beperking ammoniakuitstoot van de stallen, Dierenwelzijnswet, Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij). Als de inschatting zoals die verwoord is in de Inleiding betreffende de krimp van de komende 10 jaar klopt, dan stoppen er in Valkenswaard nog eens zo'n 20 bedrijven, waarbij er nu al 20 qua actualiteit ter discussie staan.

2.2.1.2. Bedrijfs- en woonlocaties

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn 20 met de bestemming Bedrijf (waarvan 3 tankstations) en 103 locaties met de bestemming Wonen. Dit betekent dat er (op basis van het provinciale beleid) naast de 20 potentiële vrijkomende, de 21 vrijgekomen en de 17 ter discussie staande agrarische bedrijfslocaties nog eens 17 bedrijfslocaties en 103 potentiële vestigingslocaties bijkomen waarvan de functie zou kunnen gaan veranderen.

2.2.2. NGE-omvang

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is de volgende weergave opgenomen van de ontwikkeling van de agrarische sector en de bedrijfsomvang in NGE's.

De afname van het aantal agrarische bedrijven is een ontwikkeling die in heel Nederland speelt. Om leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te voorkomen, alsmede de economische ontwikkeling van het platteland te stimuleren, kunnen mogelijkheden worden geboden voor een niet-agrarisch hergebruik hiervan.

De bedrijfseconomische omvang van de agrarische bedrijven in de gemeente Valkenswaard is als volgt. Deze cijfers zijn gebaseerd op het CBS en komen uit 2000 (recentere cijfers zijn afwezig). Deze cijfers zijn vergeleken met de cijfers voor de regio.

Omvang in 2000 (in nge)	Aantal bedrijven			
	Regio Zuidoost Noord-Brabant		Gemeente Valkenswaard	
	aantal	%	aantal	%
< 20	1.260	26	31	30
20 – 70	1.216	25	35	34
70 – 150	1.623	34	27	26
> 150	695	15	11	10
Totaal	4.794	100	104	100

Omvang agrarische bedrijven in nge (Nederlandse Grootte Eenheid) (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, 2011)

Uit deze tabel blijkt dat er verhoudingsgewijs evenveel kleine (< 20 nge), middelgrote (20-70 nge) als grote agrarische bedrijven (> 70 nge) voorkomen. In vergelijking met de regio komen er verhoudingsgewijs wat meer kleinere bedrijven voor.

De bedrijvigheid < 20 nge is dusdanig beperkt dat er geen sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf (agrarische activiteiten als hoofdtak / bij wijze van hoofdinkomen). De activiteiten zullen veelal het karakter van een 'hobbybedrijf' of nevenactiviteit hebben. De bedrijven > 70 nge hebben een dusdanige omvang dat deze over goede toekomstperspectieven beschikken.

Om de agrarische sector een beter toekomstperspectief te bieden, kan in het kader van 'verbrede landbouw' aan agrarische bedrijven de mogelijkheid worden geboden om agrarisch verwante of niet-agrarische nevenactiviteiten uit te oefenen.

Het Web-BvB geeft aan dat er in de gemeente Valkenswaard 73 – 57 veehouderijen zijn.

De verdeling naar bedrijfstype is als volgt:

Type veehouderij	Aantal bedrijven	Gemiddelde bedrijfsomvang (in nge)
Melkrundvee	35 – 29	138 – 153
Vleesvarkens	12 – 8	130 – 143
Paarden	12 – 9	64 – 80
Vleesvee	6 – 4	27 – 21
Nertsen & vossen	2 – 2	292 – 292
Leghennen	2 – 1	26 – 13
Zeugen	2 – 2	54 – 52
Vleeskuikens	2 – 2	180 – 180

Gemiddelde bedrijfsomvang per type veehouderij (bron: Web-BvB, 2011 - 2015)

Uit deze tabel blijkt dat binnen de gemeente vooral veel melkrundveehouderijen zijn. Op een tweede plaats staan de vleesvarkens en de paarden. Opvallend is dat het merendeel van de veehouderijen een zeer grote gemiddelde omvang heeft. (In rood zijn de cijfers van 2015 in deze tabel verwerkt om een vergelijking te kunnen maken met de actuele situatie)

Deze cijfers geven een globale indicatie, maar zijn onvoldoende om gericht te kunnen bepalen waar de landbouw stand kan houden en waar zich vragen voor nieuwe functies aan zullen gaan dienen. Opvallend is dat er een groei in de omvang per bedrijf te constateren valt bij het melkvee, de vleesvarkens en de paarden en bij de overige bedrijfstypen een 'stand-still' of krimp.

2.3. Fysiek

Uit een controle via beschikbaar fotomateriaal (obliek en cyclorama) blijkt dat, van de 109 locaties die in de bestemmingsplannen Buitengebied van 1977, 1998 en/of 2013 een bouwvlak hadden, de locaties globaal als volgt naar kwaliteit zijn onder te verdelen:

5	Slecht	44	Goed
15	Matig	18	Zeer Goed
23	Redelijk	2	Uitstekend
2	nvt	0	nvt

Bij de beoordeling van de locaties (zie bijlage 2a) is het totale erf in ogenschouw genomen. Er is niet alleen naar de staat van de bebouwing gekeken (gevels, daken en schilderwerk), maar ook naar de staat van de erfverharding en –beplanting. Uiteraard is deze kwalificatie subjectief, maar omdat deze voor alle locaties op de zelfde wijze, met dezelfde gegevens en door één en dezelfde persoon is uitgevoerd, geeft het een indicatie van de kwaliteitsverschillen tussen de diverse locaties.

Er vanuit gaande dat alle bedrijven met de kwalificatie 'Redelijk' en hoger in beginsel door willen gaan en de rest zal stoppen, komt het aantal van 20 met de kwalificatie Matig en Slecht overeen met de in de Inleiding verwoorde inschatting van een krimp van 20, maar of dit ook zo is hangt uiteraard af van andere beoordelingen en factoren.

DEEL C: DE BIJLAGEN

1. Beleidsinventarisatie

1.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2013

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn ten aanzien van deze problematiek de volgende teksten opgenomen (toelichting en regels):

Tekst Toelichting:

7.3.6 Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB/vervolgfuncties)

Daarnaast zullen er in het plangebied ook situaties voorkomen waarin agrarische bedrijven zullen stoppen. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen raken hun agrarische functie kwijt. Beëindiging van het agrarisch gebruik kan leiden tot verloedering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Met deze vrijkomende bedrijfsgebouwen (functieverandering) kan als volgt worden omgegaan:

- *de gebouwen komen beschikbaar voor hergebruik door een andere, niet-agrarische functie (functiewijziging);*
- *.....*

Functiewijziging

Dit bestemmingsplan zal door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden bieden voor hergebruik. Daarbij wordt aangesloten op de provinciale Verordening Ruimte. Hierin is onder meer opgenomen dat:

- *de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;*
- *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- *uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;*
- *er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;*
- *er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;*
- *er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².*

De aanduiding 'vab'

Deze aanduiding geldt voor situaties waarbij het agrarisch bedrijf niet meer actief is en de woning (de agrarische bedrijfswoning) wordt niet meer bedrijfsmatig benut. Het bestemmen van deze woning als burgerwoning zou inhouden dat sloop van overtollige (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen, alsmede landschappelijke inpassing, niet meer kan worden afgedwongen. Echter, het continueren van de agrarische bedrijfsbestemming stuit eveneens op bezwaren, omdat daarmee de feitelijke situatie niet wordt vastgelegd. Derhalve is aan deze adressen een aparte aanduiding toegekend, te weten 'voormalige agrarische bebouwing' (vab). Op basis van deze status is het mogelijk om de bestemming, middels een wijzigingsprocedure, om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Aan deze regeling zijn voorwaarden verbonden, onder andere met betrekking tot sloop en landschappelijke inpassing.

Tekst regels:

Wijzigingsbevoegdheid diverse agrarische bestemmingen:

Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van vervolgfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;*

- b. uitsluitend vervolgfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- c. de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;
- d. de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;
- g. er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;
- h. er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 100 m²;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- k. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- l. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld;
- m. het wijzigingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. er geen afzonderlijke hoofdfunctie ontstaat;
- c. er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- d. de nevenfuncties beperkt blijven tot een vloeroppervlak van maximaal 2.500 m²;
- e. er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- f. de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. de nevenfuncties voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfuncties niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- i. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- k. het niet betreft een nevenfunctie bij een plattelandswoning;
- l. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

1.2. Verordening ruimte 2014

Tekst Verordening ruimte 2014:

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een **ruimtelijke ontwikkeling** bevat een verantwoording dat:
 - het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
- Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een **bestaand bouwperceel**, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 -

Artikel 5 Ecologische hoofdstructuur

5.1 Bescherming ecologische hoofdstructuur

1. Een bestemmingsplan gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
 - c. bepaalt dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

Artikel 6 Groenblauwe mantel

6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

1.3. Waterbeheerplan 'Krachtig Water' 2010-2015

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' van Waterschap De Dommel is een strategisch document. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. De volgende relevante thema's worden gehanteerd:

- **Droge voeten:** Er worden waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.
- **Natuurlijk water:** Voor het thema 'Natuurlijk water' richt het waterschap zich op de inrichting en het beheer van de watergangen, op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen, wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

2. Inventarisatie locaties

Zie bijlage 4 van de Bijlagen bij toelichting

3. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Zie bijlage 1 Regels

4. Kaart resultaat inventarisatie (peildatum 19-5-15)

