

VAB NAF

beleid 2025

Evaluatie op het VAB-NAF beleid 2018

Datum: 12 december 2025
Auteur(s): R. de Greef
Zaaknummer: 0847200415485

Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 4 |
| 1.2 | Trends en ontwikkelingen in het buitengebied | 4 |
| 1.3 | Afbakening | 9 |
| 1.4 | Omgevingsvisie | 10 |
| 1.5 | Participatie en Proces | 11 |
| 1.6 | Leeswijzer | 12 |
| 2 | Evaluatie beleid 2018 | 13 |
| 2.1 | Wat waren de doelstellingen? | 14 |
| 2.2 | Wat zijn de resultaten? | 16 |
| 2.3 | Conclusies op de instrumenten | 20 |
| 3 | Bestaande beleidskaders | 22 |
| 3.1 | Provinciaal beleid | 22 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid | 24 |
| 4 | Nieuw beleid | 25 |
| 4.1 | Doel en doelstellingen | 25 |
| 4.2 | Uitgangspunten | 26 |
| 4.3 | Principes | 26 |
| 4.4 | Hoe werkt dit in de praktijk? | 27 |
| 4.5 | Instrumenten | 28 |
| 4.6 | Beleidskaders per functie | 36 |
| 5 | Conclusie en vervolg | 49 |
| | Bijlage 1 | 50 |





01

Inleiding



1.1 Aanleiding

In juni 2018 is het beleid voor “niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen” vastgesteld. Dit beleidsdocument wordt kortweg “het VAB-NAF beleid” genoemd.

Het doel van dit beleid was:

“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”. Het doel van het beleidsdocument was meer specifiek om te bepalen welke nieuwe functies worden toegestaan op VAB-locaties in het buitengebied en wat de ontwikkelmogelijkheden waren voor bestaande niet-agrarische functies zoals bedrijven.”

Daarnaast voorzag het beleidsdocument in instrumenten om de sloop van oude stallen te stimuleren.

Sinds de vaststelling van het beleid in 2018 zijn inmiddels ruim zeven jaar verstreken. In deze periode hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan in het buitengebied (zie paragraaf 1.2). Deze ontwikkelingen beperken zich niet tot Someren; in heel Nederland staan gemeenten voor een omvangrijke opgave in het landelijk gebied.

De gemeenteraad heeft daarom opdracht gegeven om het bestaande VAB-NAF beleid te evalueren en te actualiseren. Centrale vragen daarbij zijn in hoeverre het beleid effectief is geweest en of de destijds gewenste functies in het buitengebied nog steeds aansluiten bij de huidige maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Ook wordt onderzocht of er nieuwe of aanvullende functies zijn die beter passen binnen het toekomstig gebruik van het buitengebied.

Dit beleidsdocument geeft antwoord op deze vragen en biedt richting voor de verdere ontwikkeling van het VAB-NAF beleid.

1.2 Trends en ontwikkelingen in het buitengebied

Zoals eerder benoemd, vinden er momenteel talrijke ontwikkelingen plaats in het buitengebied. Dit geldt niet alleen voor de gemeente Someren, maar ook landelijk staan de buitengebieden voor ingrijpende ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Sinds de vaststelling van het vorige beleid in 2018 is dit beeld verder aangescherpt. Deze ontwikkelingen samen worden steeds vaker “de transitie van het landelijk gebied” genoemd. Ze dragen bij aan de noodzaak om het VAB-NAF beleid te evalueren.

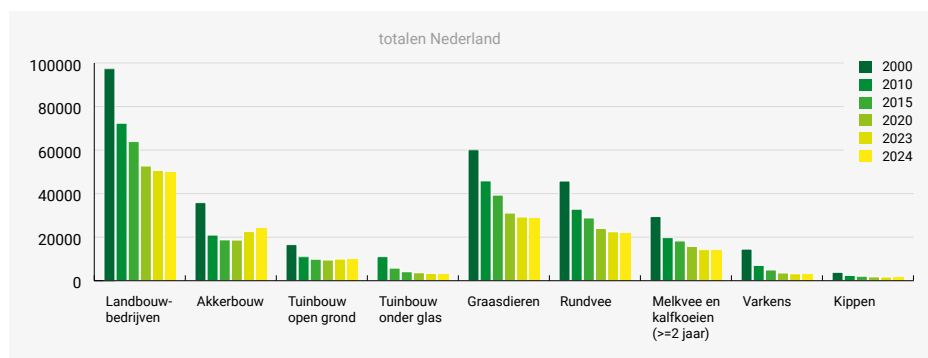




Afname aantal agrariërs in Nederland, Noord Brabant en Someren

De laatste decennia is een flinke afname van het aantal agrariërs waar te nemen. Redenen hiervoor zijn onder andere de stikstofcrisis, schaalvergroting, regeldruk vanuit de overheid en het ontbreken van een opvolger voor de bedrijfsvoering. Ook in de gemeente Someren is deze trend waar te nemen. Aan de hand van enkele cijfers wordt getracht deze ontwikkeling in beeld te brengen.

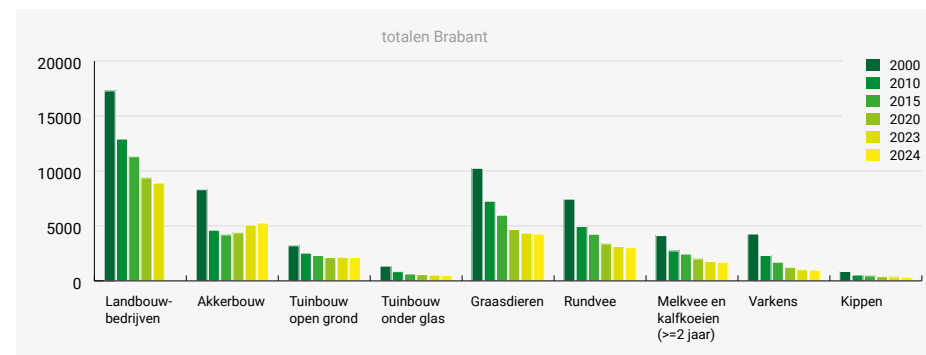
In figuur 1 is de ontwikkeling te zien van het totaal aan agrarische bedrijven in Nederland vanaf 2000 tot 2024. Opvallend is dat vrijwel elke sector procentueel dezelfde afname laat zien. Enkel de akker- en tuinbouw sector is de laatste jaren stabiel gebleven of zelfs minimaal gegroeid.



Figuur 1: Totaal aantal agrarische bedrijven in Nederland

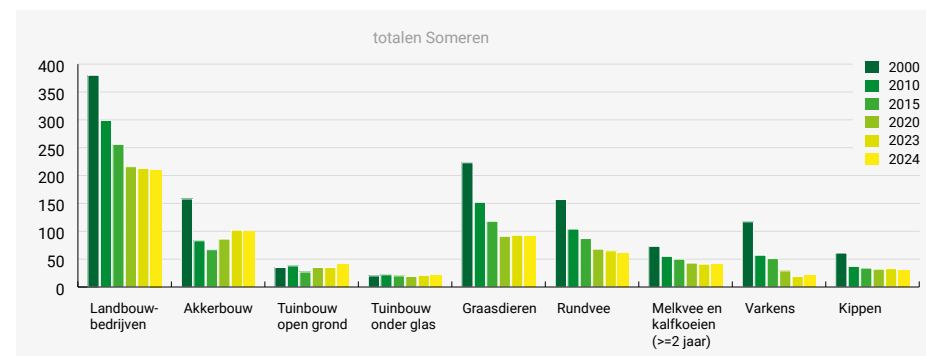


Ook in figuur 2 is dezelfde curve waar te nemen. Hierin wordt over dezelfde tijdsperiode gekeken naar het aantal agrarische bedrijven in Noord-Brabant. Ook hier valt op dat de akker- en tuinbouw sector in de laatste jaren stabiel is gebleven, of zelfs minimaal is gegroeid.



Figuur 2: Totaal aantal agrarische bedrijven in Noord-Brabant

Wanneer we het onderzoeksgebied verkleinen naar de gemeente Someren, zien we ook hier dezelfde trend zich doorzetten. Het totaal aantal agrarische bedrijven is bijna met 50% verminderd, waarbij de agrarische bedrijven met dieren ook hier de sterkte daling laten zien.



Figuur 3: Totaal aantal agrarische bedrijven in Someren

Voor Someren hebben we dit ook uitgedrukt in percentages, zoals te zien in figuur 4.

| | 2000-2010 | 2010-2015 | 2020-2024 | 2000-2024 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Landbouwbedrijven | -21% | -14% | -3% | -45% |
| Akkerbouw | -47% | -19% | 16% | -37% |
| Tuinbouw open grond | 9% | -29% | 14% | 14% |
| Tuinbouw onder glas | 10% | -9% | 5% | 0% |
| Graasdieren | -32% | -22% | -1% | -60% |
| Rundvee | -34% | -16% | -12% | -62% |
| Melk- en kalfkoeien (>=2jaar) | -25% | -9% | -7% | -45% |
| Varkens | -51% | -11% | -31% | -83% |
| Kippen | -39% | -8% | -6% | -51% |

Figuur 4: Procentuele verandering agrarische bedrijven in Someren

De algemene trend die in het landelijk gebied te zien is, is dat:

- De schaalvergroting doorzet;
- Het aantal intensieve veehouderij bedrijven afneemt;
- Het areaal dat voor akker- en tuinbouw wordt gebruikt toeneemt;
- Er een ruimtevraag is voor andere functies in het landelijk gebied.

De Landelijke Beëindigingsregeling voor Veehouderijen

In 2019 deed de Raad van State een belangrijke uitspraak waarin werd vastgesteld dat de Nederlandse overheid onvoldoende maatregelen had genomen om de natuur te beschermen en te herstellen. Met name het stikstofbeleid speelde hierbij een bepalende rol. Deze uitspraak leidde tot wat sindsdien bekendstaat als de stikstofcrisis, waarin reductie van stikstofuitstoot een nationale prioriteit werd.

Een aanzienlijk deel van de stikstofuitstoot is afkomstig van (intensieve) veehouderijen. Om hieraan tegemoet te komen, introduceerde het Rijk in 2023 de Aanpak Piekbelasting Stikstof. Onderdeel hiervan is de vrijwillige Landelijke Beëindigingsregeling voor Veehouderijen (LBV en LBV-plus). Sinds de openstelling van deze regeling overwegen veel veehouders binnen de gemeente Someren hun bedrijfsactiviteiten te beëindigen.

In de gemeente Someren hebben zich op het moment van schrijven (november 2025) in totaal 31 bedrijven aangemeld voor deelname aan de LBV (plus) regeling. Van deze bedrijven hebben 15 locaties binnen de eerste ronde en 4 locaties binnen de tweede ronde daadwerkelijk besloten gebruik te maken van de regeling. Deze ontwikkeling onderstreept de actualiteit en urgentie van het herzien van het VAB-NAF beleid.



Toename van akker- en tuinbouw

Met de geleidelijke afname van de veehouderij zoekt het buitengebied naar nieuwe economische dragers. Een deel van deze verschuiving is zichtbaar in de toename van akker- en tuinbouwbedrijven, zoals weergegeven in figuur 4.

Het landgebruik maakt vooral een transitie door, door het verdwijnen van de graasdieren uit het landschap. Het extensieve gebruik wordt vervangen door intensief landgebruik, wat ons weer voor volgende uitdagingen stelt, zoals de bodem en waterkwaliteit. In rechtspraak wordt momenteel vaak gewezen naar een vaste afstand van 50 meter voor gevoelige functies zoals woningen, zogenaamde spuitzones.

Ruimte vraag andere functies in het buitengebied

Naast de afname van agrarische bedrijven neemt de ruimte vraag van andere functies in het buitengebied juist toe. Het gaat hierbij onder meer om **woningbouw**, de **energietransitie**, **niet-agrarische bedrijven** en **recreatie**. Gezamenlijk weerspiegelen deze ontwikkelingen de bredere zoektocht naar **nieuwe economische dragers** en een toekomstbestendige invulling van het buitengebied.

De woningbouwopgave voor de gemeente Someren ligt op 2.235 toe te voegen woningen voor 2040¹. Deze woningen zouden voor het overgrote deel binnen de uitbreidingslocaties moeten komen. Deze locaties zijn veelal te vinden aan de randen van de bestaande kernen en staan aangegeven in de Omgevingsvisie van de gemeente Someren. Hiervoor worden vaak agrarische gronden aan de rand van een dorp gebruikt.

Ook moeten we op basis van de Regionale Energiestrategie (RES) voorzien in de opwekking van hernieuwbare energie zoals zonnepanelen en windmolens, om onze eigen doelstellingen rondom energieneutraliteit te behalen.

De overgang naar niet-agrarische bedrijven is tekenend voor de zoektocht naar nieuwe economische dragers in het buitengebied. Bedrijven uit het MKB maar ook de HTS industrie zijn kanshebbers om het buitengebied in de toekomst te kunnen gaan dragen als economische functie. Ook recreatie is een economische functie die steeds belangrijker wordt in het buitengebied.

Buiten deze functies ligt er ook nog een opgave om meer natuur te ontwikkelen, veelal ten behoeve van klimaatadaptatie. Denk daarbij aan het vasthouden van water in beekdalen, het realiseren van ecologische verbindingzones (EVZ) en het creëren van een zachtere buffer richting het Natura2000 gebied.



¹ Cijfers uit de meest recente woondeal op het moment van schrijven (november 2025). Deze kunnen nog veranderen afhankelijk van actualiseringen van de woondeal.



Bodem en water sturend

De Rijksoverheid heeft daarbij nadrukkelijk aangegeven om bij al deze ontwikkelingen het principe van “**bodem en water sturend**” toe te passen. Kortgezegd betekent dit dat we bij het plannen van bijvoorbeeld woningen sterk rekening moeten houden met de bodem en het watersysteem. Het is niet slim om woningen te bouwen in lagergelegen delen omdat er dan grotere kans is op wateroverlast. Bovendien kunnen die gronden beter worden gebruikt om water vast te houden, zodat er meer water is in tijden van droogte.

Begrippenkader: VAB en NAF gedefinieerd

Ter voorbereiding op de evaluatie worden eerst de twee belangrijkste begrippen toegelicht: **VAB** en **NAF**. De definities hiervan zijn ongewijzigd overgenomen uit het VAB-NAF beleid uit 2018.

Wat is een Voormalig Agrarisch Bedrijfsgebouw (VAB)?

Een Voormalig Agrarisch Bedrijfsgebouw is een bouwvlak 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.

Wat is een Niet-Agrarische Functie (NAF)?

Een Niet-Agrarische Functie (NAF) in de context van het buitengebied verwijst naar:

- Een gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de veeteelt, land- of tuinbouw, en;
- Functies die niet primair gericht zijn op de productie van agrarische goederen en/of diensten. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan bedrijvigheid, recreatie of maatschappelijke doeleinden.



1.3 Afbakening

De hiervoor beschreven trends en ontwikkelingen in het buitengebied vormen het uitgangspunt voor de evaluatie van het VAB-NAF beleid. Op basis hiervan wordt in dit document afgebakend welke onderwerpen binnen de reikwijdte van de evaluatie vallen en welke buiten beschouwing worden gelaten.

Wat het VAB NAF beleid niet behandelt

Zoals toegelicht in paragraaf 1.2 zijn er veel ontwikkelingen gaande in het buitengebied. Er lopen dan ook al enkele beleidsprocessen die raken aan het VAB-NAF beleid. De volgende zaken maken geen onderdeel uit van dit beleid:

- **Ruimte voor Ruimte woningen/toevoegen van woningen in het buitengebied:** waar deze woningen zijn toegestaan en onder welke voorwaarden wordt bepaald in het Ruimte voor Ruimte beleid. Met de uitgifte van alle Ruimte voor Ruimte titels, zal er gekeken gaan worden naar het toepassen van de beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant. De toepassing van deze beleidsregels binnen Someren wordt in een ander beleidsdocument bepaald.
- **Alternatieve woonvormen in het buitengebied:** denk daarbij aan zorgwoningen, tiny houses en flexwoningen. De voorwaarden daarvoor moeten echter in een ander beleidsdocument worden bepaald.
- **Toekomstperspectief agrariërs die door willen:** hoewel dit een urgent vraagstuk is maakt dit geen onderdeel uit van het VAB-NAF beleid. Het VAB-NAF beleid geeft namelijk aan welke functies - anders dan agrarisch - we toestaan in het buitengebied en kijkt daarmee naar het toekomstperspectief van de stoppende agrariër.

- **Nevenfuncties bij agrarische bedrijven:** hiervoor geldt hetzelfde als bovenstaand. Dit gaat namelijk over verbreding van een agrarisch bedrijf. De bestaande mogelijkheden hiervoor uit het VAB-NAF beleid uit 2018 blijven overeind.
- **Huisvesting arbeidsmigranten:** dit beleid is zelfstandig geëvalueerd en ziet meer toe op vraagstukken rondom huisvesting in plaats van ruimtelijke vraagstukken.
- **Natuurvisie:** In deze visie worden de natuurwaarden van de gemeente Someren beschreven en wordt gekeken naar een handelingsperspectief voor behoud en herstel van deze natuurwaarden.
- **Herstructurering glastuinbouwgebieden:** voor een goed afwegingskader voor de glastuinbouwsector is specifieke expertise nodig, waardoor dit los van het VAB-NAF beleid zal worden bekeken via een herstructureringsproces voor de Kievitsakkers en de Vlasakkers apart.

Wat het VAB NAF beleid wel behandelt

De volgende zaken worden expliciet wel behandeld in het VAB-NAF beleid:

- **Omschakelmogelijkheden voor stoppende agrarische bedrijven:** welke functies staan we toe op VAB locaties en welke voorwaarden verbinden wij daaraan?
- **Ontwikkelmogelijkheden bestaande niet-agrarische functies:** in hoeverre kunnen bestaande bedrijven in het buitengebied zich nog ontwikkelen?
- **Nieuwe functies in het buitengebied zoals bedrijfsverzamelgebouwen en collectieve woonvormen²:** staan we die toe en onder welke voorwaarden?



² Een afweging voor het wel/niet toevoegen van bijvoorbeeld flexwoningen of collectieve woonvormen wordt gemaakt. Er wordt echter, zoals ook eerder vermeld, niet ingegaan op de voorwaarden waaraan deze ontwikkeling zou moeten voldoen. Hier dient los een beleidsregel voor opgesteld te worden.

1.4 Omgevingsvisie

Naast het afbakenen is het ook van belang om dit beleidsstuk te positioneren onder de Omgevingswet. Binnen die structuur zijn verschillende instrumenten te vinden voor gemeentes, zoals programma's, visies en beleidsdocumenten. Deze instrumenten onder de Omgevingswet moeten uiteindelijk beslag krijgen in het omgevingsplan van de gemeente.

De Omgevingsvisie is in 2024 vastgesteld. De visie is beleidsneutraal vastgesteld, dat betekent dat er geen nieuwe beleidskeuzes zijn gemaakt. Onder de Omgevingsvisie kunnen verschillende visievormende of uitvoeringsdocumenten hun positie vinden in het geheel. Voorliggend beleidsstuk is een beleidsnotitie gevuld met instrumenten om de gestelde doelen uit een visievormend stuk te kunnen behalen. Daarin sluit voorliggend beleidsstuk aan bij de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie deelt het buitengebied grofweg op in twee delen, Buitengebied Noord en Buitengebied Zuid.

- Buitengebied Noord wordt in de Omgevingsvisie beschreven als kleinschalig en natuurlijk. Het betreft een divers landschap, waar ruimte is voor een brede mix aan functies. Er wordt daarbij aandacht besteed aan de recreatieve zone rondom Heihorsten, de draagkracht van het gebied en het versterken van de (ecologische) verbindingen in Buitengebied Noord.
- Voor Buitengebied Zuid zien we een relatief jonge ontstaansgeschiedenis, waarin de contouren van de ontginningen nog goed te zien zijn. In de Omgevingsvisie geven we aan dat hier een duurzaam toekomstperspectief van de agrarische sector van belang is. Dit kan zowel als agrarisch bedrijf, maar ook een andere functie kan daarin passend zijn.

Het is daarbij goed om te benoemen dat er op moment van schrijven nog een visie op het landelijk gebied mist, waar gebiedskeuzes voor de toekomst in kunnen worden gemaakt.



1.5 Participatie en Proces

Een zorgvuldig proces met brede betrokkenheid

Om te komen tot deze beleidsnotitie zijn verschillende stappen doorlopen. In een vroeg stadium zijn beleidsvoorstellen voorgelegd aan de raad tijdens een informele mening vormende raadsavond. Deze beleidsvoorstellen zijn tevens besproken in de klankbordgroep buitengebied. De klankbordgroep buitengebied is een onofficiële commissie met daarin vertegenwoordigers van de dorpsraden c.q. dorpsoverleggen, de ZLTO, het IVN, 't Summers Landschap en de OVS.

Daarnaast is een breed participatietraject opgezet om externe stakeholders zo goed mogelijk te betrekken. Door gebruik te maken van de lokale kennis over het gebied en het ondernemerschap is veel waardevolle informatie opgehaald. Dit hebben we gedaan via twee participatiesessies, op 10 september en 7 oktober 2025. Het concept beleidsstuk is op 19 november 2025 besproken tijdens een bijeenkomst van de klankbordgroep buitengebied.



De deelnemers aan het participatietraject hebben het proces als zeer positief ervaren. Zij waarderen dat zij uitgebreid zijn betrokken en dat hun ideeën en zorgen serieus zijn genomen. De inbreng die zij hebben geleverd, is waar mogelijk zorgvuldig verwerkt in het uiteindelijke beleidsstuk. Hierdoor voelen de deelnemers zich gehoord en herkennen zij hun bijdrage terug in de richting die nu wordt voorgesteld.

Ook ambtenaren van een groot aantal beleidsvelden zijn bevroegd over hun ervaringen met en visie op het VAB-NAF beleid. Tot slot is de provincie Noord-Brabant als mede overheid gevraagd mee te denken over het VAB-NAF beleid van de gemeente Someren.

De input van al deze bijeenkomsten is betrokken in een concept beleidsnotitie. Deze concept beleidsnotitie is opnieuw besproken met de participatiegroep buitengebied en tevens in de commissie Ruimte van de gemeenteraad. Uiteindelijk is de beleidsnotitie op 29 januari 2026 vastgesteld door de gemeenteraad.

Via deze weg spreken we onze dank uit aan ieder die heeft meegedacht tijdens het proces. In deze beleidsnota vindt u in de verschillende paragrafen quotes terug uit de participatiesessies. Op deze manier willen we de verzamelde input inzichtelijk maken in dit document.

Gedeelde oproep tot een toekomstvisie

Een belangrijk punt dat in de sessies telkens terugkwam is het missen van een toekomstgerichte visie op het landelijk gebied van de gemeente Someren. De huidige urgentie voor het herzien van het VAB NAF beleid, bij zowel gemeente als ondernemers en inwoners, biedt niet de ruimte om nu eerst in te zetten op een visie op het landelijk gebied van de gemeente Someren, en daarna tot een herzien VAB-NAF beleid te komen.

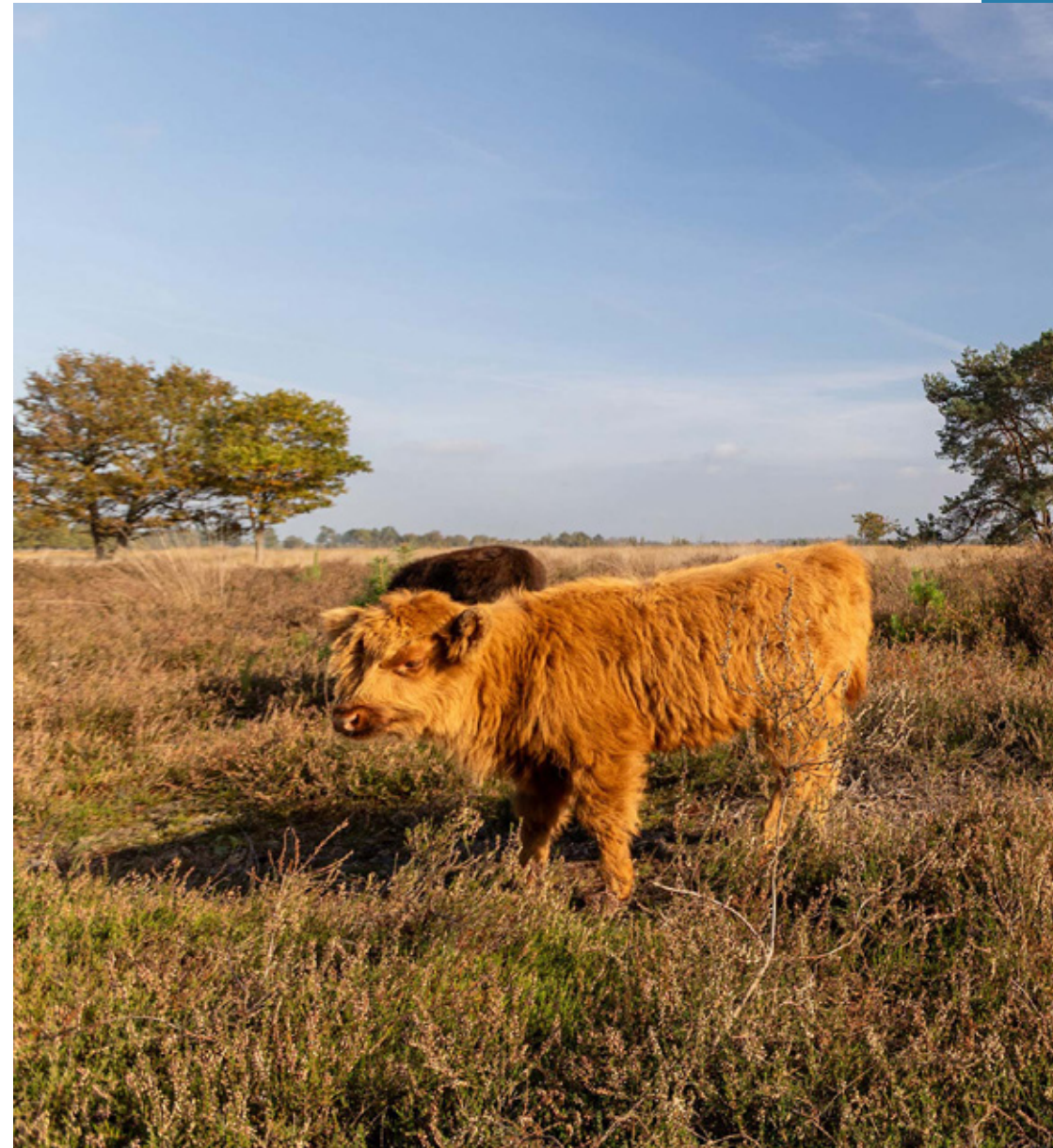
Door de vele LBV locaties binnen de gemeente is er nu dringend behoefte aan nieuwe mogelijkheden voor de VAB locaties. We laten dit punt terugkomen door in de uitgewerkte instrumenten nadrukkelijk het belang om af te wegen wat wenselijk is op welke locaties.

1.6 Leeswijzer

Beleidsdocumenten kunnen in de praktijk complex en omvangrijk zijn. Om de leesbaarheid te vergroten, is gekozen voor een heldere en logische opbouw. Hieronder wordt per hoofdstuk kort toegelicht welke onderwerpen aan bod komen.

- **Hoofdstuk 2:**
Een analyse van het VAB-NAF beleid uit 2018 en de uitvoering daarvan. Welke resultaten zijn bereikt, welke lessen kunnen worden getrokken en op welke punten is aanpassing van het beleid gewenst?
- **Hoofdstuk 3:**
Een schets van de bestaande beleidskaders van onder andere het Rijk en de provincie. Welke doelen en uitgangspunten hanteren deze overheden, aan welke regelgeving is de gemeente gebonden, en welke beleidsruimte blijft er over voor een eigen gemeentelijke invulling?
- **Hoofdstuk 4:**
Het nieuwe beleid vloeit voort uit de evaluatie van het bestaande VAB-NAF beleid en de actuele beleidskaders van het Rijk en de provincie. In dit deel wordt uiteengezet welke aanpassingen worden doorgevoerd, welke keuzes daarin zijn gemaakt en hoe deze zich vertalen naar nieuwe beleidsregels en instrumenten.
- **Hoofdstuk 5:**
Wat zijn de belangrijkste conclusies van dit beleidsdocument en welke vervolgstappen worden op basis daarvan gezet?

Ten slotte voorziet dit document in enkele bijlagen met een terugblik op de participatiemomenten, evaluatiedocumenten van de sloopbank, slooplening en sloopsubsidie.





02

Evaluatie beleid 2018





2.1 Wat waren de doelstellingen?

Het beleid uit 2018 voorzag in een doel maar niet zozeer in doelstellingen. Een doel is vaak wat breder gedefinieerd terwijl doelstellingen vaak concreet en meetbaar worden gemaakt. Het doel uit 2018 was als volgt gedefinieerd:

Doelstelling VAB NAF beleid 2018

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.

Wat waren de uitgangspunten?

Om tot dit doel te komen werden de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

- **Gebiedsgerichte benadering:** bepalen welke functies passend zijn in welk gebiedstype. Hierin komt bijvoorbeeld naar voren dat wordt uitgegaan van bestaand zoneringsbeleid. De jonge heideontginningen moeten bijvoorbeeld geschikt blijven voor agrarische bedrijven en in bebouwingsconcentraties wordt een mix van functies toegestaan.
- **Verdien de ruimte:** een nieuwe ontwikkeling moest bijdragen aan vier principes, te weten:
 1. Sloop van stallen (natuurlijk kapitaal)
 2. Ruimte bieden aan innovatie (economisch kapitaal)
 3. Maatschappelijke en/of zorgbehoefte voor de lokale gemeenschap (menselijk kapitaal)
 4. Cradle to cradle (duurzaamheid)





Wat waren de instrumenten?

In het oude beleid werden de volgende instrumenten geïntroduceerd:

1. VERRUIMDE SLOOPBONUSREGELING

De verruimde sloopbonusregeling werkt op basis van het principe van 'stenen voor stenen'. Dat houdt in dat stoppende agrarische bedrijven hun bebouwings oppervlakte kunnen inzetten om de hoeveelheid bijgebouwen en de inhoud van de woning kunnen uitbreiden boven hetgeen het bestemmingsplan toestaat, mits er elders stallen worden gesloopt. De verhouding van de te slopen stallen en de terug te bouwen gebouwen is afhankelijk van de locatie waar gesloopt wordt. Zo is de sloop in een beekdallandschap meer waard (2:1) dan de sloop in een oude heideontginning (3:1).

De verruimde toepassingsmogelijkheden die passen bij het principe 'stenen voor stenen' houden het volgende in: In de basis is het aantal m² bijgebouwen bij woningen in het buitengebied maximaal 100 m². Omdat er in de praktijk echter vaak een groter oppervlakte aan bijgebouwen vergund was, is besloten deze regeling in te zetten. Daarmee konden de bijgebouwen bij woningen worden opgeplust tot maximaal 350 m² met behulp van de stenen voor stenenregeling. Dit gaat dan over het opplussen op eigen perceel.

2. DE SLOOPBANK

Een instrument om de sloop van VAB's 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 kopen die hij of zij nodig heeft. De sloopbank biedt de mogelijkheid om de m² in te leveren en deze later pas op de markt te brengen.

3. DE SLOOPLENING

De slooplening is in het leven geroepen vanuit de gedachte dat de basis van de VAB-problematiek is dat de eigenaar niet uit zichzelf sloopt. Dit omdat het slopen van leegstaande stallen kosten met zich meebrengt, waar niet direct tastbare opbrengsten tegenover staan. De conclusie is dan dat het slopen van de VAB's alleen met financiële triggers zal gebeuren.

4. DE SLOOPSUBSIDIE

De sloopsubsidie sluit aan op de gedachte van de slooplening. Het biedt een financiële trigger om de leegstaande stallen te slopen. De sloopsubsidie gaat uit van een bijdrage van maximaal 10% van de totale sloopkosten, met een maximum van 5.000 euro.

5. MAATWERK

Maatwerk wordt toegepast bij de recreatieve en maatschappelijke functie. Enkel het oprichten van zelfstandige appartementen is binnen de woon-zorg component van het oude VAB NAF beleid niet toegestaan. Verder wordt er geen extra regeling in het leven geroepen. Voor de maatschappelijke functie geldt dat het juist bij kan dragen aan de leefbaarheid en de verbrede landbouw in het buitengebied. Wel zal er dus met maatwerk gekeken moeten worden naar een passende invulling per locatie.





2.2 Wat zijn de resultaten?

Het VAB-NAF beleid uit 2018 bevatte geen expliciete doelstellingen. Hierdoor is het na zeven jaar lastig vast te stellen in hoeverre de oorspronkelijke ambities zijn gerealiseerd. Desondanks is de afgelopen periode relevante input verzameld om inzicht te krijgen in de werking en effecten van het beleid.

Inzichten uit de praktijk

Tijdens het participatieproces rondom de Omgevingsvisie is waardevolle feedback opgehaald van inwoners, onder meer over hun beleving van het buitengebied en de mate waarin zij dit ervaren als een prettige fysieke en sociale leefomgeving. Daarnaast is tijdens diverse participatiesessies specifiek gevraagd naar de ervaringen met het VAB-NAF beleid. Ook zaakbegeleiders van de gemeente, die het beleid dagelijks toepassen, zijn bevraagd over hun ervaringen en observaties in de praktijk.

Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar het aantal beëindigde agrarische bedrijven en de functies waarnaar deze locaties zijn omgeschakeld. Op basis van gegevens uit de sloopbank is tevens inzicht verkregen in de totale hoeveelheid gesloopt staloppervlak. Daarbij dient te worden opgemerkt dat stallen die buiten de sloopbank om zijn verwijderd, niet in deze cijfers zijn meegenomen.

Gebiedsgerichte benadering

Binnen het VAB-NAF beleid wordt gesproken over een gebiedsgerichte benadering. In de praktijk heeft deze benadering echter nog weinig concrete invulling gekregen. In hoofdlijnen wordt gestuurd op het clusteren van bijvoorbeeld recreatieve functies binnen de zone **Heihorsten**, terwijl de jonge ontginningslandschappen worden aangemerkt als focusgebied voor de blijvende agrariër.

Instrumenten

Van essentieel belang is het om de in het vorige beleidskader opgenomen instrumenten te evalueren en te beoordelen in hoeverre deze effectief zijn geweest. Op basis van die analyse kan worden bepaald op welke wijze de bestaande instrumenten kunnen worden doorontwikkeld of aangepast in het nieuwe VAB-NAF beleid.

1. Verruimde sloopbonusregeling

- We zien dat dit instrument een goede toepassing in de praktijk heeft gekend. Dit heeft aan twee kanten een positief effect gehad. Enerzijds heeft het instrument gewerkt als een sloopstimulerende maatregel, waarbij oude, vaak vervallen stallen zijn gesloopt. Anderzijds heeft het voor extra mogelijkheden gezorgd voor het toepassen van het instrument bij de verruiming van het oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning. We hebben geen exact aantal m² dat is gesloopt of toegevoegd via dit instrument.
- Echter, er zijn ook casussen waarin het maximum van 350 m² aan bijgebouwen bij een woning in het buitengebied ontoereikend is. Hier hebben we de afgelopen jaren de keuze gemaakt om vast te houden aan de maximum oppervlakte van 350 m² wanneer het aankomt op VAB locaties. Dit omdat ruimtelijk gezien een bijgebouw bij een woning dan nog passend is.
- Het instrument kan ook worden toegepast voor het realiseren van extra bedrijfsbebouwing bij niet-agrarische bedrijven. Dit gaat vaker om grotere hoeveelheden voor het uitbreiden van bijvoorbeeld een opslagloods.
- Over het algemeen heeft deze regeling goed gewerkt en heeft het ook gezorgd voor een enorme verruiming van mogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied.

2. Sloopbank

Er is veel gebruik gemaakt van de sloopbank. Via de sloopbank is 14.475 m² verhandeld sinds de introductie van het beleid in 2016. Het gaat hierbij om vrijkomende agrarische bebouwing waar, afhankelijk van het landschapstype waarin gesloopt is, ook vierkante meters voor terug mochten worden gebouwd. In totaal heeft dit 5.639 m² aan teruggebouwde bebouwing opgeleverd. Daarmee heeft de sloopbank dus aan twee kanten een bijdrage geleverd. De sloopbank heeft dus zeker een positief effect gehad, maar er zijn ook verbeterpunten te noemen. Zo is de vraag door de jaren heen structureel groter gebleken dan het aanbod van sloopmeters. Wanneer er dan weer eens aanbod was, waren de meters binnen de kortste keren ook weer uit de sloopbank verkocht. Een oplossing zou kunnen zijn om de vraagkant te vergroten, door de sloopbank extra onder de aandacht te brengen bij VAB locaties. Het verkopen van sloopmeters kan namelijk ook een mooie financiële opsteker opleveren. Er is ook opgehaald dat de sloopbank op dit moment wat onnodig ingewikkeld is. Een duidelijk signaal om het proces te versimpelen.





3. Slooplening

Van de slooplening is in de afgelopen 9 jaar geen gebruik gemaakt. We kunnen dus wel stellen dat dit instrument niet de bijdrage heeft geleverd die we ervan gehoopt en verwacht hadden. In theorie blijft het een mooi concept, maar de praktijk slaat er niet op aan. Daarom is besloten om de slooplening niet als instrument mee te nemen in de actualisering van het beleid.

4. Sloopsubsidie

Van de sloopsubsidie is in de eerste jaren veelvuldig gebruik gemaakt. Er is in 2016 een pot van 50.000 euro beschikbaar gesteld ter stimulering van de sloop op VAB locaties. Binnen twee jaar was hier nog een bedrag van ruim 5.000 euro van over. Na 2018 is het gebruik van de sloopsubsidie echter gestagneerd. Sindsdien zijn er geen aanvragen meer gedaan. De reden hiervoor is niet duidelijk. Wel zien we dat het wegvallen van de subsidie aanvragen, geen effect heeft gehad op het slopen op VAB locaties. In de jaren 2021/2022 is er een dip geweest, maar verder is er altijd wel aanbod geweest.

5. Maatwerk

- Dit instrument heeft prima gewerkt. Er zijn niet veel maatschappelijke initiatieven geweest de afgelopen jaren, maar de enkeling die is doorgezet heeft een locatie met een passende uitstraling als eindresultaat. Via maatwerk hebben we onszelf niet te strak ingekaderd, waardoor er ruimte blijft om mee te denken met de initiatiefnemers.
- Voor recreatie wordt hetzelfde voorgesteld. Hier wordt wel aangesloten bij de gebiedsgerichte benadering en wordt er terughoudend omgegaan met het toestaan van recreatieve functies in de jonge heideontginningsgebieden. Ondanks dat dit landschapstype als niet wenselijk wordt ervaren, wil je toch de deur open houden voor goede ruimtelijke initiatieven. Deze mogen dan echter niet de bestaande agrarische activiteiten beperken.
- Meer duidelijkheid over gebiedsgerichte benadering (wat willen we waar?) zou wel enorm helpen om ook op basis van maatwerk de juiste keuzes te kunnen maken.



Hoe ervaren inwoners het buitengebied?

Er is op meerdere momenten in de beleidsevaluatie opgehaald hoe inwoners en ondernemers van de gemeente Someren kijken naar het buitengebied. Daarnaast zijn er ook tijdens de participatie sessies rondom de Omgevingsvisie enkele aandachtspunten opgehaald.

Resultaten enquête Omgevingsvisie (2023)

Bewoners denken bij de gemeente Someren veelal aan de natuur, het landschap en de boeren, kassen, koeien en varkens. Daarnaast associëren respondenten de gemeente met ondernemende mensen en een prachtig landschap. De gemeente wordt in mindere mate geassocieerd met een modern karakter, dynamiek en duurzaamheid. Dit is niet zozeer een slecht teken, aangezien in Someren dus vooral de rustige en ontspannen sfeer, natuur en groen gewaardeerd worden. Wel is er nog ruimte voor verbetering op het gebied van duurzaamheid, voornamelijk vanwege het natuurlijke en agrarische karakter van de gemeente.

In de aanloop naar de vaststelling van voorliggende nota zijn er, zoals eerder beschreven in hoofdstuk 1.5 Participatie en Proces, ook twee participatiesessies gehouden op 7 september en 10 oktober 2025. Op 19 november 2025 is het concept stuk besproken tijdens een bijeenkomst van de klankbordgroep buitengebied. Daarbij zijn alle belanghebbende organisaties in het buitengebied uitgenodigd. Voor een compleet overzicht van de deelnemers wordt verwezen naar bijlage 1, terugblik participatiemomenten. Hierin wordt uitgebreid omschreven hoe de participatie is verlopen en welke inzichten daaruit zijn opgehaald.

Hoeveel VAB's zijn er vanaf 2018 omgezet en naar welke functie?

Er zijn sinds 2018 in totaal 39 agrarische bedrijven omgezet naar een nieuwe functie. Van deze 39 bedrijven zijn er 7 gestopt met gebruik van de Saneringsregeling Varkenshouderijen (SRV) uit 2019. Zij hebben allen gebruik gemaakt van het VAB-NAF beleid in de oude vorm. De grootste nieuwe functie is duidelijk 'Wonen'. Maar ook 'Wonen Plus' en 'Bedrijf' zijn met 16 omschakelingen gewilde nieuwe functies.

| Nieuwe functie | Aantal VAB's | LBV |
|-------------------------------|--------------|-----------|
| Wonen | 20 | 2 |
| Wonen Plus | 6 | 5 |
| Bedrijf | 10 | 1 |
| Bedrijf voor statische opslag | 1 | 1 |
| Maatschappelijk | 1 | |
| Recreatie | 1 | 1 |
| Totaal | 39 | 10 |

Vanuit de LBV stoppers is vooral opvallend dat er veel vraag is naar het doorzetten van een kleinschalig bedrijf op locatie. Dit is in lijn met de zoektocht naar de nieuwe economische dragers van het buitengebied, die hun plek vinden in de kleine bedrijfsruimtes die bij de woningen kunnen ontstaan binnen de functie Wonen plus. Let wel, niet alle locaties kunnen worden beschouwd als een VAB. Dat komt doordat er ook 7 locaties zijn die omschakelen naar akkerbouw. Zij houden dus wel de agrarische bestemming, enkel de aanduiding IV verdwijnt bij deze locaties.



Hoeveel oppervlakte bedrijfsgebouw (stal) is gesloopt vanaf 2018?

Op basis van de inventarisatie is bij de 39 VAB-locaties in totaal een oppervlakte van **43.112 m²** aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat in veel gevallen ook weer nieuwe bijgebouwen zijn opgetrokken, ten behoeve van de nieuwe functie. Per saldo is er dus geen 43.112 m² aan bebouwing verwijderd in het buitengebied. We hebben niet geregistreerd hoeveel m² aan bebouwing weer terug is gebouwd. Vast staat wel dat er minder bebouwing is terug gekomen dan dat er is gesloopt.

Bij de LBV locaties is de prognose dat er **71.114 m²** zal worden gesloopt. Ook hier worden voor de nieuwe functies nieuwe bijgebouwen opgetrokken. Op basis van de huidige plannen die zijn ingediend bij de gemeente, komt er zo'n **13.100 m²** aan (bedrijfs-) bebouwing terug.

Via de Sloopbank is **14.475 m²** verhandeld door de jaren heen. Hiervan is een deel overlap met de 43.112 m², omdat niet alle gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen ook ingebracht kunnen worden in de sloopbank. Wanneer er bijvoorbeeld al mee wordt gedaan aan een landelijke stoppersregeling, kunnen de meters niet worden ingebracht in de Sloopbank. Met de Sloopbankmeters is door de jaren heen **5.639 m²** terug gebouwd. Zo heeft de Sloopbank dus aan twee kanten veel opgeleverd.



2.3 Conclusies op de instrumenten

Als we, op basis van alle input, terug kijken op het vorige VAB-NAF beleid en de effecten daarvan op het buitengebied, kunnen we een aantal conclusies trekken:

- Er bestaat nog altijd een sterke verwevenheid tussen het buitengebied van de gemeente Someren en de agrarische sector. Het is van belang dat de agrarische bedrijven die hier actief zijn ook in de toekomst perspectief behouden. Dit kan betekenen dat in bepaalde gebieden wordt gekozen voor het beperken van functiemenging en het behouden van de nadruk op agrarische activiteiten.
- Er is behoefte aan meer ruimte voor jonge of kleinere ondernemers om hun bedrijvigheid in het buitengebied te ontwikkelen. Zij kunnen een belangrijke rol vervullen als nieuwe economische dragers van dit gebied. De huidige beleidsinstrumenten bieden hiervoor echter onvoldoende mogelijkheden. Met name de omschakeling naar andere bedrijfsfuncties is nog beperkt uitgewerkt.
- Op dit moment bestaan omschakelmogelijkheden naar een bedrijfsfunctie voor de stoppende agrariërs hoofdzakelijk binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties. In de praktijk blijkt dit kader vaak te beperkt om in de bestaande behoefte te voorzien. Daarom is het wenselijk dat dergelijke functies ook een plek kunnen krijgen in andere delen van het buitengebied van de gemeente Someren.
- De gebiedsgerichte benadering heeft in de praktijk nog onvoldoende effect gesorteerd. De eerder beoogde clustering van bijvoorbeeld recreatieve functies in de zone Heihorsten is niet verder uitgewerkt of doorgezet. In de afgelopen jaren is juist zichtbaar geworden dat recreatieve bedrijvigheid op meerdere locaties in het buitengebied opkomt als nieuwe economische drager. Dit hoeft op zichzelf geen onwenselijke ontwikkeling te zijn, aangezien toekomstperspectief voor stoppende agrariërs van groot belang blijft.
- Wel is er behoefte aan meer duidelijkheid over welke vormen van ontwikkeling op welke locaties de voorkeur verdienen. Ontwikkelingen in het buitengebied dienen altijd te passen bij de ruimtelijke context en aan te sluiten op de gewenste ontwikkelrichting van het gebied. Op dit moment ontbreekt echter een integrale, toekomstgerichte visie op het landelijk gebied, zoals eerder in dit document is benoemd.
- Het voorliggende VAB-NAF beleid kan een eerste stap vormen in de voorbereiding op zo'n visie. In een afzonderlijk programma zal de gebiedsgerichte benadering verder moeten worden uitgewerkt, zodat de in dit beleid voorgestelde instrumenten op termijn gebiedsgericht kunnen worden toegepast.





- Functiecombinaties in het buitengebied zouden dicht bij de kernen mogelijk moeten zijn. Op dit moment is daar nog onvoldoende ruimte voor. Verder van de kernen af dienen dergelijke ontwikkelingen juist kleinschaliger te blijven, zodat zij passen binnen het karakter van het buitengebied.
- Nevenfuncties ontwikkelen zich door tot volwaardige functies. Daarbij blijkt echter dat deze nieuwe hoofdactiviteiten niet altijd op de meest geschikte locatie zitten.
- Ruimte voor maatwerk is een positief instrument. Zeker voor functies die moeilijk te vatten zijn in ‘vaste’ bebouwingsoppervlaktes, biedt maatwerk een goed instrument om tot een positieve ruimtelijke ontwikkeling te komen. Maatwerk is tot op heden met name toegepast om recreatieve en maatschappelijke functies te begeleiden naar een passende ruimtelijke inpassing. Daarbij is een koppeling met de gebiedsgerichte benadering essentieel. Deze samenhang ontbreekt echter nog grotendeels in de huidige praktijk. Dit onderstreept het belang van een integrale en afgewogen visie op het landelijk gebied als noodzakelijke basis voor toekomstgericht beleid.
- Er wordt ook opgemerkt dat het aspect maatwerk soms nog te weinig wordt toegepast. Er wordt vaak vastgehouden aan de harde limieten die gesteld zijn in het beleid, waardoor initiatieven die hier niet aan voldoen vrij snel worden afgewezen. Hier ligt nog ruimte voor verbetering.
- De sloopbank wordt doorgezet en wordt ook als instrument toegepast binnen voorliggend beleidsstuk. De sloopbank wordt wel geactualiseerd op basis van de opgedane ervaringen. Dit is gedaan in een losse evaluatie, te lezen in bijlage 2 Evaluatie Sloopbank 2025.
- De slooplening is de afgelopen jaren niet gebruikt. Daarom wordt besloten om dit instrument niet door te zetten.
- Van de sloopsubsidie is de afgelopen jaren ook geen gebruik meer gemaakt. In de beginjaren heeft de sloopsubsidie positief bijgedragen aan het sloopbeleid van de gemeente Someren. Omdat er de afgelopen jaren geen gebruik van is gemaakt, is besloten dit instrument niet meer door te zetten.



03

Bestaande beleidskaders

3.1 Provinciaal beleid

Wanneer het over het buitengebied gaat heeft de provincie Noord-Brabant als bevoegd gezag een belang. Door middel van de Omgevingsverordening bepalen zij welke functies wel en niet zijn toegestaan in het buitengebied van Brabant. Gemeentelijk beleid dat toeziet op het buitengebied dient zich daarom te verhouden tot de Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening

Het VAB-NAF beleid heeft een brede reikwijdte en heeft betrekking op diverse functies in het buitengebied. Daarmee raakt het ook aan meerdere artikelen uit de Omgevingsverordening. We kiezen ervoor om niet alle artikelen hier volledig op te voeren maar in plaats daarvan de belangrijkste artikelen schematisch en beknopt weer te geven.





| Artikelnummer | Artikel | Toelichting |
|---------------|--|---|
| 5.77 | Wonen | Toename van het aantal woningen in landelijk gebied is verboden tenzij het gaat om een woontitel samengesteld uit de maatwerkregel omgevingskwaliteit (artikel 5.14), een ruimte voor ruimte woning (artikel 5.15) of een voormalige bedrijfswoning. |
| 5.78 | Niet-agrarische activiteit | Een niet-agrarische functie is enkel toegestaan op een bestaand bouwperceel en het moet passen binnen de ontwikkelrichting van het gebied. Kantoor met baliefunctie, lawaaisport en uitbreiding oppervlakte ten behoeve van mestverwerking is expliciet uitgesloten. |
| 5.79 | Vrijtijdsvoorziening | Een vrijetijds- of zorgvoorziening tot 1 ha bebouwing valt onder artikel 5.78. Een vrijetijdsvoorziening groter dan 1 hectare dient in de ontwikkelrichting van het gebied te passen en bij te dragen aan andere doelen in het gebied. |
| 5.74 | Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch- verwant bedrijf | Een agrarisch-technisch hulpbedrijf is enkel toegestaan op een bestaand bouwperceel en moet passen binnen de ontwikkelrichting van het gebied. De omvang van het bouwperceel mag maximaal 1,5 hectare betreffen en uitbreiding is enkel mogelijk met maatwerk waarbij o.a. moet worden bijgedragen aan de omgevingskwaliteit. |
| 5.58 | Maatwerk voor collectieve woonvormen | Een collectieve woonvorm is enkel toegestaan op een bestaand bouwperceel en dient passend te zijn binnen de ontwikkelrichting van het gebied. Bovendien moet het kleinschalig van karakter zijn en niet leiden tot een stedelijke ontwikkeling. |
| 5.54 | Zonneparken in landelijk gebied | Een zonnepark is enkel toegestaan mits deze is getoetst aan de zonneladder waarbij er mogelijkheden zijn binnen bestaand ruimtebeslag van bouwpercelen. De ontwikkeling moet bijdragen aan maatschappelijke meerwaarde en mag enkel tijdelijk, voor maximaal 25 jaar, worden toegelaten. |

3.2 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Bij het opstellen van nieuw beleid nemen we de Omgevingsvisie (vastgesteld 29 mei 2024) als uitgangspunt. Deze visie vormt het kader voor de belangrijkste ruimtelijke keuzes op gemeentelijk niveau en geeft richting aan de verdere ontwikkeling van het buitengebied.

Ruimte voor Ruimte beleid

Het Ruimte voor Ruimte beleid vormt het afwegingskader voor het toestaan van nieuwe ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied. In de Omgevingsverordening is de provinciale ruimte voor ruimte regeling terug te vinden onder artikel 5.15. Volgens de verordening zijn deze ruimte voor ruimte woningen enkel toegestaan op een aanvaardbare locatie zoals bebouwingsconcentraties en kernrandzones. Het gemeentelijk beleid staat ruimte voor ruimte woningen nog enkel toe binnen vastgestelde zoekgebieden. Deze zoekgebieden beslaan slechts een gedeelte van de bebouwingsconcentraties en kernrandzones in het buitengebied. Op basis van gemeentelijk beleid wordt dus niet iedere bebouwingsconcentratie of kernrandzone gezien als aanvaardbare locatie voor nieuwe woningen.

Daarnaast kregen we als gemeente in het voorjaar van 2025 het bericht van de provincie dat de terugverdienopgave van de Ruimte voor Ruimte regeling belegd was. Daarmee komt de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie op termijn ook te vervallen. Voor het toevoegen van woningen in het buitengebied kan gebruik gemaakt worden van een andere provinciale regeling: Maatwerk Omgevingskwaliteit. Deze regeling ziet in een breder kader toe op het toevoegen van landelijke/natuurlijke (groene) kwaliteitswinst als compensatie voor een rode ontwikkeling.





04

Nieuw beleid

4.1 Doel en doelstellingen

Het is van belang om helder te definiëren wat het doel van het nieuwe beleid is. Het vorige VAB-NAF beleid was primair gericht op het creëren en behouden van een aantrekkelijk buitengebied en een prettige, leefbare fysieke omgeving. Dit uitgangspunt blijft ook in het nieuwe beleid gehandhaafd.

Gelet op de actuele ontwikkelingen binnen de agrarische sector wordt hieraan een aanvullend doel toegevoegd: het bieden van toekomstperspectief voor stoppende agrariërs. Dit doel hangt nauw samen met het scheppen van ruimte voor nieuwe economische dragers in het buitengebied. Een initiatief is het meest waardevol wanneer het bijdraagt aan beide doelen. Daarbij blijft het principe van “de juiste functie op de juiste plaats” leidend: een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vormt de basis voor iedere ruimtelijke ontwikkeling.

Doelen VAB NAF beleid 2025

1. Het creëren en behouden van een aantrekkelijk buitengebied en een prettige, leefbare fysieke omgeving.
2. Het bieden van toekomstperspectief voor stoppende agrariërs.



4.2 Uitgangspunten

Om de hierboven genoemde doelen te vertalen naar beleid, is het van belang om heldere uitgangspunten te formuleren. Deze uitgangspunten vormen de rode draad bij het maken van beleidskeuzes en dragen bij aan consistentie binnen het beleid. Op deze wijze wordt voorkomen dat afzonderlijke beleidskeuzes met elkaar in tegenspraak zijn. Waar mogelijk sluiten de uitgangspunten aan bij de Omgevingsvisie en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Uitgangspunten VAB NAF beleid 2025

1. Een nieuwe functie moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de Landschapsinvesteringsregeling.
2. Een nieuwe functie moet qua omvang en schaal passen in het landschapstype conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied waarbij we de kwaliteitsverbeteringen zoveel mogelijk willen laten landen in het beekdallandschap.

In de toekomst zal dit beleidsdocument worden afgestemd op de nog te ontwikkelen visie voor het landelijk gebied. Uit diverse participatie- en beleidsprocessen blijkt dat een dergelijke visie essentieel is voor het realiseren van een vitaal en toekomstbestendig buitengebied.

4.3 Principes

Op basis van de input uit de participatiemomenten en de actuele trends en ontwikkelingen in het landelijk gebied is een analyse gemaakt van het bestaande VAB-NAF beleid. Hieruit blijkt dat er verschillende behoeften bestaan waaraan het huidige beleid onvoldoend tegemoetkomt.

Om in deze behoeften te voorzien, is het noodzakelijk nieuwe beleidsinstrumenten te ontwikkelen of bestaande instrumenten anders toe te passen. Bij de ontwikkeling van de beleidsinstrumenten gaan we uit van 3 principes:

1. Verdien de Ruimte
2. Nieuwe economische dragers
3. Voor wat hoort wat





4.4 Hoe werkt dit in de praktijk?

1. Toetsing aan de uitgangspunten:

Initiatieven worden getoetst aan de eerder beschreven uitgangspunten.

2. Wenselijkheid initiatief:

Wanneer een initiatief in de basis als wenselijk wordt beschouwd, volstaat een beperkte tegenprestatie. Indien een initiatief daarentegen minder goed aansluit bij de beleidsdoelen, wordt een zwaardere tegenprestatie verlangd.

3. Tegenprestatie:

De tegenprestatie bestaat altijd uit een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied binnen de gemeente Someren. Hoe minder wenselijk een ontwikkeling is, des te groter zal de vereiste bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit zijn.

4. Passendheid initiatief:

Het principe van de tegenprestatie betekent niet dat elke ontwikkeling overal kan plaatsvinden, ongeacht de omvang van de geboden bijdrage. Bepaalde ontwikkelingen zijn, vanwege de aard, omvang of effecten op de ruimtelijke kwaliteit, niet passend binnen de gewenste ontwikkelrichting van een gebied.

5. Geen onevenredige belemmeringen van nieuwe ontwikkelingen:

Bij de toepassing van deze instrumenten wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de positie van agrariërs die hun bedrijfsvoering voortzetten. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen onevenredige belemmeringen opleveren voor bestaande agrarische bedrijven.

6. Maatwerk:

Het blijft aan de gemeente behouden om een goede afweging te maken, ook wanneer de kaders of afwegingen subjectief van aard zijn. Hierin schuilt een stuk maatwerk, een aspect dat ook later nog uitgewerkt wordt. De vereiste bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit zijn.



4.5 Instrumenten

Op basis van de doelen, uitgangspunten principes zijn we gekomen tot 5 instrumenten in het VAB NAF beleid 2025.

Instrumenten VAB NAF beleid 2025

1. Sloopbank;
2. Landschapsinvesteringsregeling;
3. Passend ondernemen;
4. Maatwerk;
5. Wonen in het buitengebied.

Deze 5 instrumenten worden hieronder verder toegelicht.

1. SLOOPBANK

Wat is het?

- De sloopbank is een bestaand instrument dat reeds onderdeel uitmaakt van het huidige VAB-NAF beleid.
- De sloopbank is gebaseerd op het principe 'stenen voor stenen'. Dit principe houdt in dat bedrijven hun toegestane bebouwingsoppervlakte of woning-inhoud, mogen uitbreiden boven hetgeen het omgevingsplan toestaat, mits elders stallen gesloopt worden.
- De verhouding tussen het te slopen staloppervlak en de terug te bouwen gebouwen is afhankelijk van het landschapstype waarin de sloop plaatsvindt. De achterliggende gedachte hierbij is dat sloop met name wordt gestimuleerd in die gebieden waar dit het meest bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Om die gebieden te bepalen, is destijds aansluiting gezocht bij de landschapstypen uit het Beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied Someren 2011'. Er wordt aangesloten bij de meest recente versie van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.
- Deze beleidsregels hadden als doelstelling het buitengebied van Someren sterk, groen, landelijk en aantrekkelijk te maken door het verwijderen van de omgeving ontsierende gebouwen: vaak oude, vervallen stallen die óók de eigenaar zelf eigenlijk liever kwijt dan rijk is.
- De regeling biedt meerdere voordelen. Enerzijds stimuleert zij de sloop van overtollige stallen en bijgebouwen, anderzijds creëert zij uitbreidingsmogelijkheden voor inwoners en bedrijven.

Hoe werkt het?

- Met de sloopbonusregeling is het onder voorwaarden mogelijk bebouwing in het buitengebied toe te voegen, mits er elders in het buitengebied stallen gesloopt zijn.
- Een eigenaar die zijn stallen wil slopen, kan zich melden bij de gemeente. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden, worden gesloopte vierkante meters opgenomen in de sloopbank.
- Vandaaruit kunnen deze 'sloopmeters' verhandeld worden, zodat initiatiefnemers elders deze kunnen inzetten voor het uitbreiden van vierkante meters aan bebouwing.
- Verkoper en koper bereiken zelf overeenstemming over de waarde van de sloopmeters.
De gemeente speelt hier geen rol in. Als gemeente faciliteren wij enkel de verkoop middels de sloopbank.
- De regeling voor het toevoegen/opplussen van (bedrijfs-)bebouwing geldt niet voor agrarische bedrijven.

De sloopbank wordt nu toegepast bij de functies:

- Wonen, mogelijkheid tot opplussen bijgebouwen tot maximaal 350 m²;
- Wonen Plus, mogelijkheid tot opplussen bijgebouwen tot maximaal 350 m²;
- Opplussen Bedrijfsbebouwing bij niet-agrarische bedrijven.





De nieuwe mogelijkheden van de sloopbank zijn:

- Wonen, mogelijkheid tot opplussen bijgebouwen tot maximaal 350 m²;
- Wonen Plus, mogelijkheid tot opplussen bijgebouwen tot maximaal 350 m²;
- Bedrijfswoningen, mogelijkheid tot opplussen bijgebouwen tot maximaal 350 m²
- Opplussen Bedrijfsbebouwing bij niet-agrarische bedrijven;
- Opplussen Bedrijfsbebouwing bij Statische Opslag;
- Opplussen Bedrijfsbebouwing bij Bedrijfs-verzamelgebouw.

| Hoe was het eerst? | Hoe gaan we het nu doen? | Waarom nemen we dit mee? |
|---|--|---|
| Bijgebouwen bij (bedrijfs-) woningen opplussen tot max. 350m ² | Dit blijft hetzelfde | Regeling waar veel gebruikt van is gemaakt, positieve bijdrage d.m.v. ontstening. |
| Bedrijfsbebouwing opplussen binnen bebouwingsconcentraties bij reguliere bedrijfslocaties | Dit blijft hetzelfde | Regeling waar veel gebruikt van is gemaakt, positieve bijdrage d.m.v. ontstening. |
| Statische opslag tot maximaal 1.000m ² , opplussen niet mogelijk. | Bedrijfsbebouwing statische opslag opplussen. | Inspelen om maatwerk te kunnen leveren wanneer nodig. |
| Geen bedrijfsverzamelgebouw mogelijk | Bedrijfsbebouwing voor bedrijfsverzamelgebouw opplussen. | Inspelen om maatwerk te kunnen leveren wanneer nodig. |

Ook over de sloopbank is het gesprek gevoerd tijdens de participatiesessies. Over het algemeen wordt er positief gekeken naar het voorkomen van 'verrommeling' van het buitengebied. De sloopbank is een van de instrumenten die daar aan bijdraagt. Wel merkt men op dat de gemeente nu enkel als doorgeefluik functioneert, hier zou een meer actieve rol voor de gemeente weggelegd kunnen zijn. Zo ook in de promotie van de sloopbank, om het beschreven verschil tussen vraag en aanbod te verkleinen.



2. LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

Wat is het?

- In 2018 is de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) geïntroduceerd in de gemeente Someren. Deze is opgesteld op basis van artikel 3.9 van de toen Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant. Dit artikel gaat er vanuit dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied er een tegenprestatie moet worden gedaan in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap. In 2020 en 2023 hebben er ook al evaluaties plaats gevonden van de gemeentelijke LIR.

Hoe werkt het?

- Met de LIR kan er een ruimtelijke ontwikkeling plaats vinden, waar vervolgens ook een passende tegenprestatie tegenover staat. Dit sluit goed aan bij het principe van verdienen de ruimte, wat we ook in dit beleidsstuk weer toepassen.
- Dit huidige LIR kent een bredere toepassingsmogelijkheid dan enkel het opplussen van bebouwingsmogelijkheden bij bepaalde functies. We kijken hier wel naar de nieuwe toepassingsmogelijkheden van de LIR.
- Een completere herziening van de LIR moet ook volgen op basis van bovenstaande uitgangspunten, zodat het instrument up to date is voor gebruik. Hierin kan ook de afweging worden meegenomen over hoe om te gaan met maatwerk. Welke investering is daarvoor passend?

De Landschapsinvesteringsregeling wordt nu toegepast bij de functies:

- Opplussen Bedrijfsbebouwing bij niet agrarische bedrijven.

De nieuwe mogelijkheden van de Landschapsinvesteringsregeling zijn:

- Opplussen Bedrijfsbebouwing bij niet agrarische bedrijven;
- Opplussen Bedrijfsbebouwing bij Statische Opslag;
- Opplussen Bedrijfsbebouwing bij Bedrijfsverzamelgebouw.



| Hoe was het eerst? | Hoe gaan we het nu doen? | Waarom nemen we dit mee? |
|---|--|---|
| Statische opslag tot maximaal 1.000m ² | Bedrijfsbebouwing statische opslag opplussen. | Inspelen op behoefte aan maatwerk wanneer nodig en passend. |
| Geen bedrijfsverzamelgebouw mogelijk | Bedrijfsbebouwing voor bedrijfsverzamelgebouw opplussen. | Inspelen op behoefte aan maatwerk wanneer nodig en passend. |





3. PASSEND ONDERNEMEN

Wat is het?

- Om ruimte te bieden aan nieuwe economische dragers in het buitengebied is het instrument **Passend ondernemen** ontwikkeld.
- Dit instrument beoogt een natuurlijke doorstroom van bedrijfsmatige activiteiten te bevorderen, zodat ondernemingen die op hun huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben, toch binnen de gemeente Someren op een passende locatie kunnen doorgroeien.

Hoe werkt het?

Het instrument bestaat uit vijf mogelijkheden, die zijn gebaseerd op de potentiële ontwikkelings- en groeiomogelijkheden van bedrijven. Door het creëren van passende ruimte worden de toekomstige economische dragers van het buitengebied gestimuleerd en gefaciliteerd.

Mogelijkheid 1, Wonen plus

Binnen de functie Wonen plus kan een startende ondernemer in het buitengebied de eerste stappen zetten in de ontwikkeling van een nieuw bedrijf. De locatie is kleinschalig van aard en is qua ruimtelijke impact grotendeels vergelijkbaar met een reguliere woonfunctie.

De belangrijkste 'plus' bij deze functie is dat er ruimte wordt geboden voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid die past binnen milieucategorie 1 en 2. Deze functie is niet nieuw en kan in het gehele buitengebied worden toegepast, mits wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Mogelijkheid 2, Bedrijfsverzamelgebouw

De functie bedrijfsverzamelgebouw is nieuw binnen de gemeente Someren. Tot op heden komen dergelijke voorzieningen nog niet voor in het buitengebied, maar vanuit lokale ondernemers bestaat hiervoor wel toenemende belangstelling. Binnen een bedrijfsverzamelgebouw kunnen meerdere ondernemers gezamenlijk gebruikmaken van bedrijfsruimte in het buitengebied.

Afhankelijk van de locatie biedt deze functie meer ontwikkelruimte dan de functie Wonen Plus. Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd op passende locaties die goed zijn ontsloten, aangezien deze functies doorgaans leiden tot een relatief groot aantal verkeersbewegingen. Daarnaast moet de ruimtelijke impact van de bebouwing aansluiten bij de gewenste ontwikkelrichting van het betreffende gebied. Locaties voor bedrijfsverzamelgebouwen in het buitengebied zijn beperkt door de relatief grote ruimtelijke impact die deze functie kan hebben.

De precieze voorwaarden worden omschreven binnen de functiekaders in hoofdstuk 4.6.



Mogelijkheid 3, Door ontwikkelen op locatie

Binnen de huidige systematiek is het uitsluitend mogelijk om buiten een bebouwingsconcentratie een VAB om te schakelen naar een agrarisch verwant bedrijf. Er is besloten om deze mogelijkheid uit te breiden, zodat VAB locaties ook op hun eigen locatie verdere ontwikkelruimte krijgen. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, wordt daarbij een maximale oppervlakte van 600m² aan bedrijfsbebouwing als uitgangspunt gehanteerd. Een grotere omvang aan bebouwing wordt buiten de bebouwingsconcentraties in principe niet wenselijk en passend geacht.

Bedrijfslocaties binnen het beekdallandschap achten we ook niet wenselijk. Het beekdallandschap is kwetsbaar en door de hoge natuurwaarden moeten we hier voorzichtig mee om gaan.

Mogelijkheid 4, Bebouwingsconcentraties

Binnen de bebouwingsconcentraties is omschakeling naar een bedrijfsfunctie toegestaan. Hierbij wordt in de basis 1.000m² aan bedrijfsbebouwing als uitgangspunt gehanteerd, gekoppeld aan een functievlak van maximaal 5.000m².

Wanneer er meer bebouwing gevraagd wordt, wordt dit afzonderlijk beoordeeld op basis van onder meer de ruimtelijke kwaliteit, de ontwikkelrichting van het gebied en de inpassing in de omgeving. Hiermee wordt aangesloten bij de provinciale kaders zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt daarnaast een aanvullende investering in het landschap, overeenkomstig de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

Mogelijkheid 5, Bedrijventerrein

Wanneer bedrijven binnen de bebouwingsconcentraties uitgroeien tot niet passende proporties, is een vervolgstap naar het bedrijventerrein aan de orde. Dergelijke grote industrie past niet in het buitengebied. Een dergelijke doorstroming draagt bovendien bij aan het vrijmaken van ruimte voor nieuwe, kleinschalige bedrijven, waardoor de vitaliteit en ontwikkelingsdynamiek van het buitengebied worden versterkt.

Let wel, dit betekent niet dat een functie op een locatie volgens bovenstaande mogelijkheden kan 'doorgroeien' op dezelfde plek. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betekent ook altijd een nieuw moment van afwegen of de ruimtelijke impact van een ontwikkeling passend is voor de plek waar deze wordt aangevraagd. Hier worden enkel de mogelijkheden weergegeven voor de omschakeling van een VAB locatie naar een nieuwe economische drager.

We leggen dit uit aan de hand van een praktijk voorbeeld:

- Een stoppende agrariër wil graag een kleinschalig bedrijf op zetten, om een boterham te kunnen blijven verdienen. Omdat dit in de basis klein van aard is, is er niet veel bedrijfsbebouwing nodig en wordt de VAB locatie omgezet naar een Wonen plus functie. Wanneer het bedrijf groeit en er meer bedrijfsbebouwing nodig is dan maximaal is toegestaan binnen Wonen plus (350m²) moet er gezocht worden naar een nieuwe passende locatie. Ofwel een locatie met een bedrijfsfunctie ofwel een plek binnen een bedrijfsverzamelgebouw. Op de locatie zelf omschakelen van Wonen plus naar een bedrijfsfunctie is niet mogelijk.
- Een stoppende agrariër wil graag een productiebedrijf op zetten als nieuwe economische activiteit op zijn/haar locatie en heeft 600 m² nodig aan bedrijfsbebouwing. De VAB locatie wordt omgezet naar een Bedrijfsfunctie, dit kan ook buiten de aangeduide bebouwingsconcentraties. Het bedrijf groeit en er kan extra bedrijfsbebouwing worden aangevraagd onder het principe voor wat, hoort wat. Echter, grote bedrijfslocaties zijn niet wenselijk in het buitengebied. Dit is enkel voorstelbaar binnen bebouwingsconcentraties of op bedrijventerreinen. Doorgroeien op locatie naar deze grotere functie is dus niet mogelijk.

4. MAATWERK

Wat is het?

- Niet alle nieuwe economische dragers laten zich vooraf vastleggen in vaste kaders of oppervlakenormen. Er zal daarom altijd ruimte moeten blijven voor maatwerk, met name bij de functies Recreatie en Maatschappelijk. Deze initiatieven verschillen sterk in aard, schaal en ruimtelijke impact op de omgeving.
- We willen initiatiefnemers stimuleren om hun plannen af te stemmen op de doelstellingen uit deze beleidsnota en de Omgevingsvisie, zodat gezamenlijke inzet leidt tot positieve toekomstbestendige ontwikkelingen.
- Voor maatschappelijke functies ligt het voor de hand om deze met name te realiseren op locaties die goed ontsloten zijn en zich bevinden aan of nabij de randen van de dorpskernen, zodat de leefbaarheid en bereikbaarheid gewaarborgd blijven.
- Voor recreatieve functies geldt een vergelijkbare benadering. Ook deze initiatieven kunnen sterk variëren in aard, omvang en ruimtelijke impact. Het is wenselijk dat nieuwe recreatieve ontwikkelingen zoveel mogelijk aansluiten bij de recreatieve zone Heihorsten, waar dergelijke functies ruimtelijk en functioneel het best tot hun recht komen.
- Om ongewenste versnippering of een wildgroei aan recreatieve voor-zieningen te voorkomen, blijft een zorgvuldige afweging noodzakelijk.
- Ook bij omschakelmogelijkheden op VAB locaties liggen er mogelijkheden voor maatwerk. Een initiatief zal niet altijd passend zijn binnen de gestelde kaders. In dergelijke gevallen is het van belang om vanuit de achterliggende doelstelling mee te denken en te beoordelen in hoeverre een ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Hoe werkt het?

- Bij de beoordeling van initiatieven wordt gekeken naar de mate waarin een ontwikkeling past binnen de omgeving en aansluit op de gewenste ontwikkelrichting van het gebied.
- De wenselijkheid van een initiatief wordt mede op basis van deze criteria bepaald.
- Elke ontwikkeling dient in ieder geval een aantoonbare bijdrage te leveren aan de doelstellingen van ontstening en aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied.
- Voor initiatieven die in de basis als minder wenselijke ontwikkeling worden gezien, hanteren we een drietrapsbenadering om te komen tot een passend en verantwoord alternatief:
 1. Eerst wordt bekeken of de beoogde functie kan worden ondergebracht op een andere locatie binnen de gemeente, waar deze wél passend is. We gaan daarbij uit van verplaatsing naar bestaand ruimtegebruik, niet van nieuwvestiging.
Voorbeeld: een grootschalige ontwikkeling in het beekdallandschap achten we onwenselijk. De initiatiefnemer krijgt daarom de opdracht om te zoeken naar een meer geschikte plek elders in Someren.
 2. Als verplaatsing niet mogelijk blijkt, wordt onderzocht of de ontwikkeling met maatwerk toch inpasbaar is. In combinatie met het principe voor wat, hoort wat, kan er gezocht worden naar een juiste mate van investering in de landschappelijke kwaliteit ter compensatie voor de ontwikkeling. Is de beoogde ontwikkeling echter niet in verhouding te krijgen met de investering in landschappelijke kwaliteit en een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)? Dan kan de ontwikkeling niet plaats vinden.
 3. Wanneer zowel verplaatsing als maatwerk geen oplossing bieden, wordt de initiatiefnemer uitgenodigd om een nieuw initiatief te ontwikkelen dat wél past binnen de gestelde kaders en de ontwikkelrichting van het gebied.



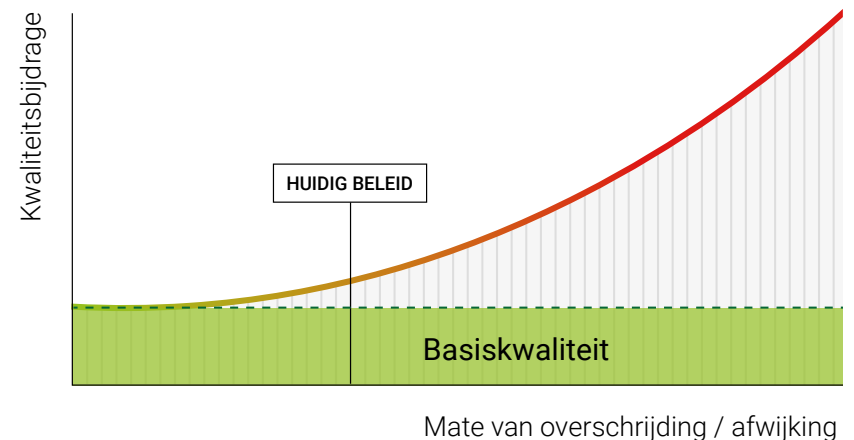
De compensatietabel

De gemeente introduceert een compensatietabel binnen het instrument Maatwerk. Deze tabel volgt het overkoepelende principe van 'voor wat, hoort wat'. Bij elke omschakeling van een VAB-locatie wordt getoetst aan de bestaande ruimtelijke uitgangspunten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de basisontwikkeling gelden daarbij duidelijke kaders. Zo is voor een omschakeling naar statische opslag een maximale omvang van 1.000 m² toegestaan.

In de praktijk blijkt dat maatwerk ook bij bedrijfsfuncties noodzakelijk kan zijn. In dergelijke situaties geldt dat, conform het principe 'voor wat, hoort wat', een passende tegenprestatie wordt gevraagd. Hoe groter de afwijking van de standaardmaat, hoe groter de bijdrage die wordt verlangd aan de versterking van het landelijk gebied. Versterking van het landelijk gebied is een breed begrip. Binnen het VAB NAF beleid worden daarom geen concrete doelen of projecten vastgesteld. Deze vinden hun plek binnen onder meer de Natuurvisie of het toekomstige uitvoeringsprogramma Natuur.

Het instrument kent duidelijke grenzen. Voor iedere functie wordt een uiterste maximum vastgesteld, omdat niet elke functie op elke locatie wenselijk is binnen het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wanneer de basislimiet wordt overschreden, volgt altijd een aanvullende toets op de ruimtelijke impact van de ontwikkeling op de omgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met merkbare impact wordt bovendien een passende tegenprestatie verlangd.

Hoe het verschil tussen de basislimiet en het uiterste maximum zich precies verhoudt tot elkaar zal verder uitgewerkt moeten worden in de evaluatie van de landschapsinvesteringsregeling. In dat kader kunnen ook normbedragen worden gekoppeld aan de overschrijding van de basisontwikkeling.



Figuur 5: Uitwerking compensatietabel voor beeldvorming



5. WONEN IN HET BUITENGEBIED

- Een eerste voorzichtige conclusie is dat er duidelijk animo is voor het toevoegen van woningen op VAB locaties. Niet in de 'klassieke' vorm van Ruimte voor Ruimte kavels, maar in de vorm van erfconcepten en het toevoegen van woningen binnen bestaande bouwmassa's op het agrarische erf. Deze benadering draagt bij aan een duurzaam gebruik van bestaande bebouwing en ruimte en helpt het karakteristieke beeld van het buitengebied te behouden.
- Het uitwerken van volledig nieuwe beleidskaders binnen het VAB NAF beleid is geen haalbare exercitie. Binnen deze beleidsnota wordt het voorstel gedaan om een afzonderlijk traject te doorlopen om de Ruimte voor Ruimte regeling te herzien en te komen tot een zelfstandige beleidsregel waarin de kaders worden vastgesteld voor het toevoegen van woningen in het buitengebied in de gemeente Someren.



Voor het toevoegen van woningen in het buitengebied is tijdens de participatiesessies waardevolle input opgehaald. Daarbij is uitgebreid gesproken over meerdere facetten van het huidige Ruimte voor Ruimte beleid. Met het beëindigen van deze provinciale regeling en het introduceren van de Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit zijn er nieuwe mogelijkheden ontstaan voor het toevoegen van woningen in het buitengebied. In de gesprekken is onder meer aandacht besteed aan de vraag waar nieuwe woningen wenselijk zijn (de zogenoemde zoekgebieden), maar ook aan de vorm waarin dit kan plaatsvinden. Daarbij is verkend of er kansen liggen voor erfconcepten of functiecombinaties tussen wonen, natuur en landbouw.

4.6 Beleidskaders per functie

Onderstaand wordt per functie een aantal zaken beschreven. We kijken terug naar hoe deze functie werd toegepast in het oude beleid, vooruit naar hoe het wordt in het nieuwe beleid en daarbij maken we de slag om aan te geven in welk landschapstype de functie wel of niet realistisch is. Zo passen we een meer gebiedsgerichte benadering toe en werken we in de geest van de Omgevingswet aan de Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). De ETFAL beoordeling vormt de basis voor elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Wanneer het aankomt op maatwerk, behoudt de gemeente het recht om een eigen inschatting te maken over de wenselijkheid van een initiatief.

De gebiedsgerichte benadering wordt gedaan op basis van de landschapstypes die we hebben in de gemeente Someren. In het buitengebied identificeren we vijf landschapstypes:

- Bos- en Heidegebied;
- Beekdallandschap;
- Kampenlandschap;
- Oude heideontginningen;
- Jonge heideontginningen.

Elk landschapstype heeft eigen kwaliteiten en uitdagingen om die kwaliteiten in ere te houden / te herstellen. Het bos- en heidegebied wordt uitgesloten van bebouwing. De focus binnen dit beleidsstuk wordt gelegd op de vier overige landschapstypes, waar de huidige activiteiten ook plaats vinden. Hiervan is het beekdallandschap het meest kwetsbare landschap.

We streven er dus naar om in dit landschapstype zoveel mogelijk de kwaliteiten van het landschap naar boven te laten komen. Het kampenlandschap is kleinschaliger van aard, waardoor grote ontwikkelingen hier niet altijd passend zullen zijn. De oude en jonge heideontginningen zijn relatief de jongste landschappen in het buitengebied. Deze kenmerken zich door een strakkere en grotere verkaveling, waar we ook nu nog de grootste agrarische activiteiten zien. Nieuwe ontwikkelingen zullen ook hier passend moeten zijn binnen de al bestaande activiteiten.

De landschapstypes vormen een breed kader waarbinnen een ontwikkeling moet worden ingepast. Ook binnen de landschapstypes zijn er verschillen. Het jonge heideontginningsgebied ligt bijvoorbeeld volledig rondom de kern Someren-Heide en strekt tot ver in het buitengebied. In de kernrandzone rondom het dorp zijn andere functies wellicht meer wenselijk dan verder op in het buitengebied. Om deze afweging goed te kunnen maken, is een bredere visie op het landelijk gebied noodzakelijk. In voorliggend document worden enkele bouwstenen aangereikt voor denken op gebiedsniveau.

In figuur 6 is te zien hoe de landschapstypes verdeeld zijn over de gemeente Someren.



Figuur 6: Weergave van de landschapstypes in de gemeente Someren



Wonen

Hoe was het?

Het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming kan overal in ons buitengebied. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning dus omgezet naar een reguliere woonbestemming. Het toevoegen van extra woningen kan enkel op basis van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit. De maximale omvang van een woonbestemming is 2500 m². De standaard ruimte voor bijgebouwen bij een woonbestemming in het buitengebied is 100m². Voor VAB locaties is dit 250m². In beide gevallen kan er worden opgeplust met behulp van de sloopbonusregeling tot maximaal 350m².

Hoe wordt het?

Het blijft mogelijk om een agrarisch bedrijf om te schakelen naar een woonbestemming, overal in ons buitengebied. In de jonge heide ontginningslandschappen zijn we hier wel voorzichtiger mee. Een omschakeling naar een woonfunctie mag de bedrijfsruimte van de agrariërs in dit landschapstype niet hinderen. Andersom geldt ook dat dit natuurlijk passend moet zijn binnen de geldende wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld normen rondom geur. Dat betekent ook dat we bewust niet kiezen om voor een deel van ons buitengebied nieuwe woonbestemmingen uit te sluiten. Ook blijven we de ruimte geven om de oppervlakte bijgebouwen op te plussen tot maximaal 350 m² met behulp van de sloopbank. We kiezen er bewust voor om de LIR niet in te zetten voor het opplussen van bijgebouwen vanuit de gedachtegang van ontstening.

Het toevoegen van extra woningen in het buitengebied kan enkel op basis van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit. Na vaststelling van voorliggend stuk zal gekeken worden om met een voor Someren toepasselijke regeling te komen die aansluit bij de provinciale beleidsregel.

Waar kan het?

In de basis minder wenselijk in jonge heide ontginningslandschappen, hier gaan we werken vanuit het 'nee, tenzij' principe. In de overige landschapstypes wel wenselijk.

| Wonen | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|--------------------|---|---|
| Bouwperceel | Maximaal 2.500 m ² | Maximaal 2.500 m ² |
| Bijgebouwen | 100 m ² of 350 m ² m.b.v. sloopbonusregeling. Bij VAB locatie 250 m ² of 350 m ² m.b.v. sloopbonusregeling. | 100 m ² of 350 m ² m.b.v. sloopbonusregeling. Bij VAB locatie 250 m ² of 350 m ² m.b.v. sloopbonusregeling. |
| Waar? | Alle gebiedstypes | In de basis minder wenselijk in jonge heideontginningslandschappen, overige landschapstypes wel wenselijk. |
| Instrument | Sloopbank | Sloopbank |





Wonen-Plus

Hoe was het?

De functie Wonen-Plus wordt al geruime tijd binnen onze gemeente gehanteerd en voorziet in een woonbestemming met daarbij ondergeschikt een kleinschalig bedrijf aan huis in milieucategorie 1 of 2. Het idee hierachter is om het buitengebied een soort 'kraamkamer' te laten zijn van bedrijvigheid. Als een bedrijf vervolgens wil doorgroeien naar een volwaardige bedrijfsbestemming dient te worden uitgeweken naar het bedrijventerrein. Het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar de functie Wonen-Plus kan overal in ons buitengebied. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning dus omgezet naar een reguliere woonbestemming. De maximale omvang van een woonbestemming is 2500 m².

Hoe wordt het?

Het blijft mogelijk om een agrarisch bedrijf om te schakelen naar de functie Wonen-Plus, overal in ons buitengebied. In de jonge heide ontginningslandschappen zijn we hier wel voorzichtiger mee. Een omschakeling naar een woonfunctie mag de bedrijfsruimte van de agrariërs in dit landschapstype niet hinderen. Andersom geldt ook dat dit natuurlijk passend moet zijn binnen de geldende wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld normen rondom geur. Dat betekent ook dat we bewust niet kiezen om voor een deel van ons buitengebied nieuwe woonbestemmingen uit te sluiten. We zien de Wonen plus functie als een ideale functie voor het opstarten van een bedrijf, voor nieuwe economische mogelijkheden van de stoppende agrariër. We kiezen er bewust voor om de LIR niet in te zetten voor het oplussen van bijgebouwen vanuit de gedachtegang van ontstening.

Waar kan het?

In de basis minder wenselijk in jonge heide ontginningslandschappen, hier gaan we werken vanuit het 'nee, tenzij' principe. In de overige landschapstypes wel wenselijk.

| Wonen-plus | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|--------------------|--|--|
| Bouwperceel | Maximaal 2.500 m ² | Maximaal 2.500 m ² |
| Bijgebouwen | 100 m ² of 350 m ² m.b.v. sloopbonus-regeling. Bij VAB locatie 250 m ² of 350 m ² m.b.v. sloopbonusregeling. | 100 m ² of 350 m ² m.b.v. sloopbonus-regeling. Bij VAB locatie 250 m ² of 350 m ² m.b.v. sloopbonusregeling. |
| Waar? | Alle gebiedstypes | In de basis minder wenselijk in jonge heideontginningslandschappen, overige landschapstypes wel wenselijk. |
| Instrument | Sloopbank | Sloopbank, passend ondernemen |



Statische opslag

Hoe was het?

Statische opslag is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of als zelfstandige bedrijfsfunctie. In beide gevallen is gekozen om de omvang van de bedrijfsgebouwen te begrenzen op 1.000 m² waarbij het uitgangspunt is dat dit in bestaande (voormalige) bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Het bestemmingsvlak mag maximaal 5.000 m² bedragen.

Hoe wordt het?

Er is nog steeds veel behoefte aan ruimte voor statische opslag voor bijvoorbeeld het stallen van caravans en campers. Deze functie vinden we ook nog ruimtelijk aanvaardbaar in ons buitengebied. Wel houden we in de basis vast aan de maximale omvang van 1.000 m² bedrijfsgebouwen en 5.000 m² bestemmingsvlak, hierbij blijft het uitgangspunt dat dit in bestaande (voormalige) bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Hierin gaan we echter een stuk maatwerk bieden, om tegemoet te komen aan de rijzende vraag naar statische opslag. Dit doen we onder het voor wat, hoort wat principe. Wanneer er meer gevraagd wordt dan de 1000 m², bestaat er de mogelijkheid om deze m² bedrijfsbebouwing op te plussen via de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). Om de ruimtelijke kwaliteit in ons buitengebied te borgen en te voorkomen dat er nieuwe grootschalige bedrijfsgebouwen worden opgetrokken, wordt er een harde limiet gegeven van 1.500m². Ons doel blijft namelijk ook het ontsteden van het buitengebied waar mogelijk. Bovendien bestaat er het risico dat met het toestaan van veel nieuwe loodsen de leegstand (en ondermijning) van de toekomst wordt gefaciliteerd.

Waar kan het?

Overall in het buitengebied behalve in de beekdallandschappen. De beekdallandschappen dienen zo veel mogelijk te worden "ontsteend" en geëxtensiveerd. We zijn in elk landschapstype voorzichtig met het toestaan van bedrijfsgebouwen voor statische opslag groter dan 1.000 m². Echter kan er met maatwerk wel gericht gekeken worden per situatie, met een harde limiet van 1.500 m².

| Statische opslag | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|------------------|-----------------------------|---|
| Bouwperceel | 5.000 m ² | 5.000 m ² |
| Bedrijfsgebouwen | 1.000 m ² | 1.000 m ² , maatwerk mogelijk tot 1.500 m ² via compensatietabel |
| Milieucategorie | 1 of 2 | 1 of 2 |
| Waar? | Overall in het buitengebied | Wenselijke ontwikkeling in het kampenlandschap, de jonge en oude heideontginningslandschappen. In de basis niet wenselijk in het beekdallandschap, maatwerk mogelijk. |
| Instrument | N.v.t. | LIR, maatwerk |



Niet-agrarisch bedrijf of Agrarisch verwant bedrijf

Hoe was het?

Het omschakelen naar een niet-agrarisch bedrijf is enkel toegestaan in de bebouwingsconcentraties. Van oudsher liggen deze bebouwingsconcentraties vaak nabij de kern en vindt hier al de nodige functiemenging plaats. Het bestemmingsvlak mag maximaal 5.000 m² bedragen en de milieucategorie mag maximaal 1 of 2 zijn.

Voor agrarisch verwante bedrijven bestaat er de mogelijkheid om 600 m² aan bedrijfsbebouwing van de VAB locatie te behouden. Omschakelen kan in principe overal in het buitengebied.

Hoe wordt het?

We houden vast aan het beleid om niet-agrarische bedrijven enkel toe te staan in bebouwingsconcentraties vanwege de functiemenging die hier plaatsvindt en vanwege het feit dat deze vaak relatief goed ontsloten zijn. Ook blijven we de omvang van het bestemmingsvlak begrenzen op 5.000 m².

Daarnaast wordt het mogelijk om ook buiten de bebouwingsconcentraties om te schakelen naar een niet-agrarisch bedrijf. Dit om de nieuwe economische dragers en start-ups te faciliteren en binnen Someren de ruimte te geven zich te ontwikkelen. We gaan hier werken met een basis ontwikkelruimte van 600 m². Hiervoor geldt wel een maximum aan bedrijfsbebouwing van 800 m² waarbij oplossen mogelijk is via de compensatietabel. Het functievak is maatwerk maar moet aansluiten bij de ETFAL.

De mogelijkheden voor agrarisch verwante bedrijven worden gelijkgetrokken met de niet-agrarische bedrijven, buiten de bebouwingsconcentraties.

De mogelijkheden voor positief bestemde bedrijven stellen we gelijk aan de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Waar kan het?

In de bebouwingsconcentraties met uitzondering van de bebouwingconcentraties in het beekdallandschap. Het beekdallandschap is een kwetsbaar landschap en dient zoveel mogelijk te worden "ontsteend" en geëxtensieerd. Buiten bebouwingsconcentraties zijn er ook mogelijkheden tot het opzetten van een kleinschalig bedrijf.

| Bedrijf in bebouwingsconcentraties | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|------------------------------------|--|--|
| Bouwperceel | Maximaal 5.000 m ² | Maximaal 5.000 m ² |
| Bedrijfsgebouwen | Gelijk aan provinciale verordening, oplossen mogelijk via sloopbank en LIR | Basislimiet van 1.000 m ² , maatwerk mogelijk via compensatietabel. |
| Milieucategorie | Maximaal 1 of 2 | Maatwerk |
| Waar? | Bebouwingsconcentraties | Bebouwingsconcentraties |
| Instrument | Sloopbank, LIR | Sloopbank, LIR, passend ondernemen |



| Bedrijf buiten bebouwingsconcentraties | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|--|---------------|---|
| Bouwperceel | Niet mogelijk | Maximaal 5.000 m ² |
| Bedrijfsgebouwen | Niet mogelijk | Basis 600 m ² , maatwerk mogelijk via compensatietabel tot maximaal 800m ² |
| Milieucategorie | N.v.t. | 1 of 2 |
| Waar? | N.v.t. | Wenselijke ontwikkeling in het kampenlandschap, de jonge en oude heideontginningslandschappen. In de basis niet wenselijk in het beekdallandschap, maatwerk mogelijk. |
| Instrument | N.v.t. | Sloopbank, LIR, passend ondernemen |

| Agrarisch verwante bedrijven | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|------------------------------|-----------------------------|---|
| Bouwperceel | 1.5 hectare | Maximaal 5.000 m ² |
| Bedrijfsgebouwen | 600 m ² | Basis 600 m ² , maatwerk mogelijk via compensatietabel tot maximaal 800 m ² |
| Milieucategorie | N.v.t. | 1 of 2 |
| Waar? | Overall in het buitengebied | Wenselijke ontwikkeling in het kampenlandschap, de jonge en oude heideontginningslandschappen. In de basis niet wenselijk in het beekdallandschap, maatwerk mogelijk. |
| Instrument | N.v.t. | Sloopbank, LIR, passend ondernemen |





Kleinschalig zonnepark

Hoe was het?

In het beleid 'evaluatie zonneparken in het buitengebied' uit 2020 is opgenomen dat kleinschalige zonneparken tot 5.000 m² zijn toegestaan op VAB-locaties. Die locaties moeten wel in het zoekgebied voor zonneparken liggen en ze kunnen enkel mogelijk worden gemaakt doormiddel van een omgevingsvergunning voor de maximale termijn van 25 jaar (conform het provinciaal beleid). Het idee hierachter was om stoppende agrariërs een alternatieve invulling te geven van hun voormalig bouwvlak en zo bij te dragen aan de energietransitie.

Hoe wordt het?

We zetten dit beleid voort, onder dezelfde voorwaarden. Daarbij verruimen we de maximale oppervlakte van 5.000 m² in het geval dat een stoppende agrariër reeds meer dan 5.000 m² zonnepanelen op het staldak heeft liggen en is aangesloten op het elektriciteitsnet. Voor die gevallen verruimen we het oppervlakte tot maximaal de oppervlakte van de bestaande zonnepanelen op dak. Deze locaties hebben ten slotte al een aansluiting terwijl nieuwe aansluitingen niet mogelijk zijn vanwege de netcongestie in onze regio. Er wordt ook geen aanvullend ruimtebeslag gedaan omdat het oppervlakte zonnepark nooit het voormalig bouwperceel kan overschrijden. Wel willen we dat initiatiefnemers zich inspannen om zo'n zonnepark coöperatief vorm te geven met de (directe) omgeving. Zo dragen we bij aan de doelstellingen van de energietransitie en bieden we stoppende agrariërs een alternatief verdienmodel, binnen de grenzen van wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

Waar kan het?

In het zoekgebied voor zonneparken op basis van het gemeentelijke beleid voor zonneparken.

| Kleinschaligheid zonnepark | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|----------------------------|--|--|
| Bouwperceel | Maatwerk | Maatwerk |
| Milieu | Passend maken, deze initiatieven zijn altijd maatwerk. | Passend maken, deze initiatieven zijn altijd maatwerk. |
| Waar? | Gelijk met geldende gemeentelijke beleid voor zonneparken, ook afhankelijk van provinciale kaders. | Gelijk met geldende gemeentelijke beleid voor zonneparken, ook afhankelijk van provinciale kaders. |
| Instrument | Sloopbank, LIR | Sloopbank, LIR, passend ondernemen |



Maatschappelijke functie (zorg)

Hoe was het?

Het vorige beleid maakte het omschakelen naar maatschappelijke functies of zorgfuncties mogelijk. Echter werden daar geen duidelijke voorwaarden of kaders aan verbonden. Dit maakt het moeilijk om te beoordelen in welke schaal en omvang zo'n maatschappelijke functie gewenst is.

Hoe wordt het?

Het omschakelen naar maatschappelijke functies is nog steeds wenselijk maar wordt begrensd naar schaal en omvang van het gebied. Dit soort functies willen we enkel laten landen in bebouwingsconcentraties omdat hier doorgaans al functiemenging plaatsvindt en ze relatief goed ontsloten zijn. De maximale oppervlakte van het bouwperceel stellen we gelijk aan die van niet-agrarische functies en dus 5.000 m².

We stellen geen grenzen aan de oppervlaktes van bedrijfsgebouwen. We zien dat het toepassen van maatwerk bij deze functie veel gevraagd is doordat de activiteiten die hier onder passen ook breed zijn, met elk een eigen ruimtelijke impact. De ontwikkeling moet onder meer passend zijn binnen de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, uitgaan van proportionele bebouwing/verharding en bijdragen via een goede landschappelijke inpassing. Let wel, deze voorwaarden zijn niet uitputtend.

Waar kan het?

Dit soort functies willen we enkel laten landen in bebouwingsconcentraties omdat hier doorgaans al functiemenging plaatsvindt en ze relatief goed ontsloten zijn. Bovendien is er voldoende toezicht door de concentratie van bebouwing en liggen ze in veel gevallen nabij de kernen en dus andere voorzieningen. Bebouwingsconcentraties in beekdallandschappen zijn hiervan uitgezonderd omdat dit een kwetsbaar landschap is en dient zoveel mogelijk te worden "ontsteend" en geëxtensiveerd.

| Maatschappelijke functie (zorg) | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|---------------------------------|-------------------------|---|
| Bouwperceel | Maatwerk | 5.000 m ² , maatwerk mogelijk. |
| Bedrijfsgebouwen | Maatwerk | Maatwerk |
| Waar? | Bebouwingsconcentraties | Bebouwingsconcentraties, waarbij het beekdallandschap in de basis minder wenselijk is, maatwerk mogelijk. |
| Instrument | Sloopbank, LIR | Sloopbank, LIR, passend ondernemen |



Recreatie

Hoe was het?

Het vorige beleid maakte het omschakelen naar zelfstandige recreatieve functies mogelijk. Echter werden daar geen duidelijke voorwaarden of kaders aan verbonden. Dit maakt het moeilijk om te beoordelen in welke schaal en omvang zo'n recreatieve functie gewenst is. Ook in het beleid voor toerisme en recreatie wordt gesteld dat recreatieve ontwikkelingen wenselijk zijn in de hele gemeente. Heihorsten blijft echter het focusgebied, waarbij terughoudend wordt gekeken naar ontwikkelingen binnen het jonge heideontginningslandschap.

Hoe wordt het?

Dit beleid bouwt voort op het vorige beleid en gaat niet tornen aan de uitgangspunten van het beleid voor recreatie en toerisme. Wel worden er ruimtelijke kaders opgesteld voor VAB-locaties die omschakelen. De maximale oppervlakte van het bouwperceel stellen we gelijk aan die van niet-agrarische functies en maatschappelijke functies en dus 5.000 m². We stellen geen grenzen aan de oppervlaktes van bedrijfsgebouwen. We zien dat het toepassen van maatwerk bij deze functie veel gevraagd is doordat de activiteiten die hier onder passen ook breed zijn, met elk een eigen ruimtelijke impact. De ontwikkeling moet onder meer passend zijn binnen de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, uitgaan van proportionele bebouwing/verharding en bijdragen via een goede landschappelijke inpassing. Let wel, deze voorwaarden zijn niet uitputtend.

Waar kan het?

Onwenselijk in jonge heideontginningslandschap, wenselijk in het kampenlandschap, het beekdallandschap en de oude heideontginningen. Maatwerk is mogelijk.

| Recreatie | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|------------------|--|---|
| Bouwperceel | Maatwerk | 5.000 m ² , maatwerk mogelijk. |
| Bedrijfsgebouwen | Maatwerk | Maatwerk |
| Waar? | Onwenselijk in jonge heideontginningslandschap, wenselijk in het kampenlandschap, het beekdallandschap en de oude heideontginningen. | Onwenselijk in jonge heideontginningslandschap, wenselijk in het kampenlandschap, het beekdallandschap en de oude heideontginningen. Maatwerk mogelijk. |
| Instrument | Sloopbank, LIR | Sloopbank, LIR, passend ondernemen |



Niet volwaardig agrarisch bedrijf

Hoe was het?

In het vorige beleid bestond deze functie niet en dus is dit een nieuwe functie.

Hoe wordt het?

In de bestaande omgevingsplannen kennen we enkel de functie agrarisch bedrijf. Op basis van de definitie dienen dit agrarische bedrijven te zijn met een volwaardige economische functie. Er zijn echter ook gevallen waar de eigenaar ervoor kiest om slechts een kleine hoeveelheid vee te houden, of een nieuwe vorm van landbouw toe te passen zoals een voedselbos. Ook zijn er gevallen waarbij een agrariër wenst te stoppen maar waarbij dit niet mogelijk is vanwege de milieucirkel van een nabijgelegen bedrijf. In al die gevallen voldoet de situatie niet meer aan de definitie van een volwaardig economisch bedrijf en dus zijn deze locaties in de basis in strijd met de geldende bestemming. Om dit soort gevallen te faciliteren willen we de functie niet volwaardig agrarisch bedrijf gaan hanteren. Dit soort locaties zijn nog steeds bestemd voor agrarische activiteiten maar hier hoeft geen volwaardig inkomen uit te worden gegenereerd. Omdat dit ook gepaard gaat met een kleinere ruimtelijke schaal begrenzen we deze functies met een bouwperceel van maximaal 2.500 m² en maximaal 350 m² bedrijfsgebouwen. Dit komt overeen met de omvang van een woonbestemming (en Wonen-Plus). Het exploiteren van nevenfuncties bij een dergelijke functie is niet mogelijk omdat de ondergeschiktheid niet kan worden aangetoond.

Waar kan het?

Overall in het buitengebied.

| Niet volwaardig agrarisch bedrijf | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|-----------------------------------|--------------|--|
| Bouwperceel | N.v.t. | Maximaal 2500 m ² |
| Bijgebouwen | N.v.t. | Maximaal 350 m ² , vergelijkbaar met Wonen Plus |
| Waar? | N.v.t. | Overall in het buitengebied |
| Instrument | N.v.t. | Sloopbank |



Bedrijfsverzamelgebouw

Hoe was het?

In het vorige beleid bestond deze functie niet. Omdat het beleid niet voorzag in deze functie zijn bedrijfsverzamelgebouwen nu niet toegestaan. Toch zijn er in het verleden uitzonderingen gemaakt zoals aan de Kerkendijk.

Hoe wordt het?

De afgelopen jaren ging het veel over bedrijfsverzamelgebouwen. Er blijkt een behoefte te zijn aan dit soort functies voor kleinschalige bedrijven en zelfstandig ondernemers. We willen voorzien in deze behoefte maar wel op de juiste plekken én binnen de juiste schaal en omvang. Dit sluit ook aan bij het instrument van passend ondernemen. We stellen de oppervlaktes gelijk aan die van statische opslag. Qua ruimtelijke uitstraling zijn beide functies gelijk.

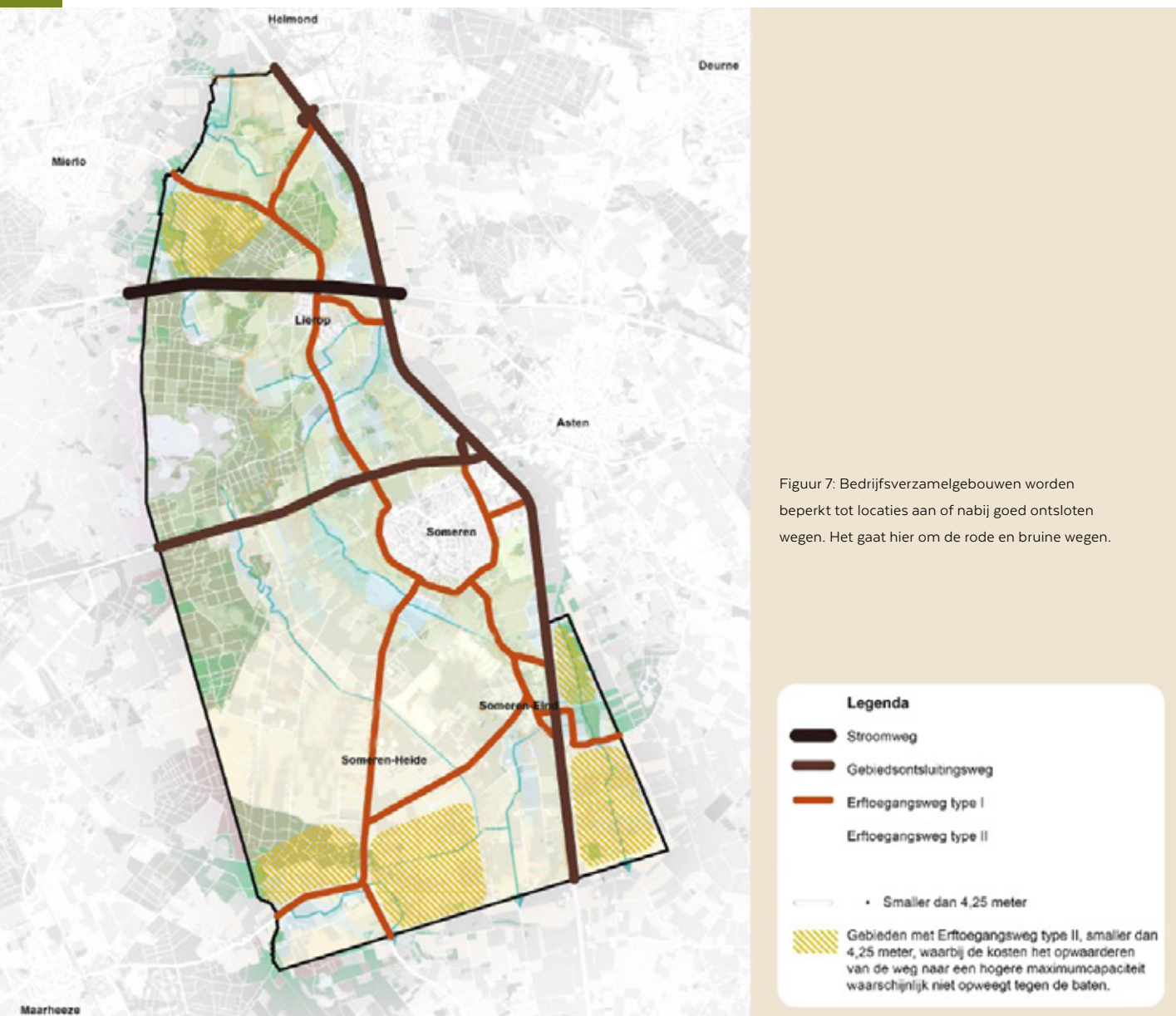
De hoeveelheid verkeersbewegingen is vele malen hoger bij een bedrijfsverzamelgebouw dan bij statische opslag. Daarom kiezen we ervoor de bedrijfsverzamelgebouwen te beperken tot locaties aan of nabij goed ontsloten wegen, waarbij we aansluiten bij de verbeelding op de volgende pagina. Locaties in het beekdal zijn uitgesloten van een bedrijfsverzamelgebouw, omdat de impact van de ontwikkeling niet overeenkomt met de draagkracht van het gebied. Met deze locatiegebonden kaders verzekeren we dat er geen wildgroei ontstaat van bedrijfsverzamelgebouwen op willekeurige plekken. Daarbij wordt men juist uitgenodigd om ontwikkelingen van deze grootte op goed ontsloten locaties te laten landen, waarbij aangesloten wordt bij bestaand ruimtegebruik.

Bedrijvigheid binnen bedrijfsverzamelgebouwen heeft maximaal milieucategorie 1 of 2. Een kantoor/baliefunctie is uitgesloten op deze locaties. Per locatie wordt een maximum aantal bedrijven vastgesteld. Dit wordt bepaald aan de hand van maatwerk. Er zal altijd een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten zijn.

Waar kan het?

Bedrijfsverzamelgebouwen brengen de nodige verkeersbewegingen met zich mee. Daarom staan we deze functies alleen toe op locaties gelegen aan of nabij een beperkt aantal gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen type 1. Locaties in beekdallandschappen zijn hiervan uitgesloten. In figuur 7 op de volgende pagina zijn deze wegen weergegeven.

| Bedrijfsverzamelgebouw | Hoe was het? | Hoe wordt het? |
|------------------------|--------------|---|
| Bouwperceel | N.v.t. | Maximaal 5.000 m ² |
| Bedrijfsgebouwen | N.v.t. | 1.000 m ² , maatwerk mogelijk tot maximaal 1.500 m ² via compensatietabel |
| Milieucategorie | N.v.t. | 1 of 2 |
| Waar? | N.v.t. | Altijd maatwerk, in ieder geval niet wenselijk buiten goed ontsloten wegen. Minimaal vereiste is gebiedsontsluitingsweg en erftoegangsweg type 1. |
| Instrument | N.v.t. | Passend ondernemen, LIR, maatwerk |



Figuur 7: Bedrijfsverzamelgebouwen worden beperkt tot locaties aan of nabij goed ontsloten wegen. Het gaat hier om de rode en bruine wegen.



Alternatieve (of collectieve) woonvormen

Hoe was het?

In het vorige beleid bestond deze functie niet en dus is dit een nieuwe functie. Meerdere geclusterde woningen op een VAB-locatie waren enkel mogelijk door het toepassen van ruimte voor ruimte titels of met het gebruik van de landgoedereregeling. Denk daarbij aan de locaties Boomen, Hollestraat/De Hoof of landgoed De Horst.

Hoe wordt het?

Vanwege de grote woonbehoefte wordt de laatste jaren echter steeds vaker gesproken over tiny houses, flex-woningen, erfdelen, zorgwoningen/complexen etc. Met enige regelmaat zijn hiervoor ook plannen ingediend maar deze werden afgewezen omdat hier geen concreet beleid voor was. In de woonzorgvisie (vastgesteld 28 mei 2024) is echter al opgenomen dat we als gemeente mee willen denken in dit soort collectieve woonvormen die voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte. Ook de provincie heeft in haar Omgevingsverordening ruimte geboden voor dit soort initiatieven onder artikel 5.58.

We willen voorzien in deze behoefte maar wel op de juiste plekken en binnen de juiste schaal en omvang. Daarom stellen we de maximale omvang van het bouwperceel gelijk aan die van niet-agrarische bedrijven, recreatieve en maatschappelijke functies en dus op 5.000 m². Hierbinnen mogen maximaal 11 wooneenheden worden gerealiseerd om te voorkomen dat het om een stedelijke ontwikkeling gaat conform de Omgevingsverordening.

Waar kan het?

In de bebouwingsconcentraties en de kampenlandschappen. We achten dit soort woonvormen niet voorstelbaar in de ontginningslandschappen vanwege de vaak grotere afstand tot de kern en de hoofdzakelijk agrarische functies in dit soort gebieden. Bovendien zijn de landbouwwegen in deze gebieden niet geschikt voor een grote toename in verkeersbewegingen. De beekdallandschappen zijn uitgesloten vanwege het feit dat dit kwetsbare landschappen zijn. In de beekdallandschappen zouden alleen de tijdelijke woonfuncties kunnen landen, die als doel hebben uiteindelijke natuurontwikkeling te kunnen realiseren. Alle ontwikkelingen moeten ook aansluiten bij de provinciale verordening en hun plek kunnen vinden binnen de Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit. Een verdere uitwerking voor het toevoegen van woningen in het buitengebied zal los van deze beleidsnota worden opgesteld. Er worden hier nog geen beleidskeuzes gemaakt die kunnen worden vastgelegd.

Bestaande NAF's

Bestaande NAF's kunnen aansluiten bij de nieuwe mogelijkheden binnen het beleid of bij de maximaal vergunde mogelijkheden die nu al gelden binnen de bestaande situatie.



05

Conclusie en vervolg

Het beleid dat in deze nota is opgenomen bevat hernieuwde ruimte voor nieuwe economische dragers in het buitengebied. Daarbij is uitgegaan van het principe ‘voor wat, hoort wat’ en nodigt de inwoner en ondernemer in Someren uit om in te springen op de uitgebreide mogelijkheden. Daarbij houden we vast aan het doel om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Dit gebeurt onder andere door het blijven stimuleren van sloop en het investeren in de landschappelijke waarden. Alles stapelt op om een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied te behalen. Dat was en blijft de doelstelling van het VAB NAF beleid.

Ook hebben we stil gestaan bij de uitkomsten van de vorige beleidscyclus en hebben we gekeken waar we nog punten zien voor verbetering. Ook hier is op ingesprongen met bijvoorbeeld passend ondernemen.

Maatwerk wordt een belangrijk instrument in het geheel. Het biedt de ruimte om niet alleen op kavelniveau naar locaties te kijken, maar om uit te zoomen naar het gebied. Daarbij kunnen de afwegingen worden gemaakt om ergens net dat beetje extra ruimte te bieden wanneer ontwikkelingen passend zijn binnen de ontwikkelrichting van een gebied. Daar willen we graag op voort borduren door de blik te verleggen naar een programma of visie voor het landelijk gebied. Daarin kunnen we gedegen gebiedskeuzes maken, iets wat nu nog te veel ontbreekt.

Voorgesteld wordt om een regelmatige evaluatiecyclus in te bouwen voor het VAB NAF beleid, waardoor beleid actueel blijft en er sneller ook de kleine aanpassingen doorgevoerd kunnen worden.



Bijlage 1: **Terugblik participatiemomenten**

In mei 2025 is gestart met een plan van aanpak voor het evalueren van het VAB NAF beleid. Daarbij is aangegeven dit mét de input vanuit de inwoners en ondernemers te willen gaan doen. In de Raad vraagt Raad bijeenkomst van 19 juni 2025 is het plan van aanpak besproken. Ook hebben de raadsleden daar input kunnen geven op welke externe partijen/personen betrokken zouden moeten worden in de totstandkoming van het uiteindelijke beleid. In samenspraak zijn de volgende partijen uitgenodigd om mee te denken over het nieuwe beleid, in willekeurige volgorde:

- ICAS
- Dorpsoverleg Someren-Heide
- Dorpsraad Someren-Eind
- Dorpsoverleg Lierop
- Lierop Leeft
- Parkmanagement
- OVS
- OVS werkgroep recreatie
- ZLTO
- Summers Landschap
- IVN
- Zummere Power
- BIZ

Daarnaast zijn ook enkele individuele ondernemers / (voormalig) agrariërs uitgenodigd, die we in verband met privacy richtlijnen niet nader kunnen benoemen.

Het participatieproces is opgedeeld in drie momenten van gesprek. Elk moment in een andere fase van het schrijven van het beleid, waarin steeds verder op detailniveau het gesprek is gevoerd. Tijdens het eerste moment, dat op 10 september 2025 is georganiseerd, is er bij de evaluatie begonnen. Wat vindt men eigenlijk van het bestaande VAB NAF beleid? Hoe heeft dit voor hen gewerkt? Welke positieve effecten worden er van gemerkt en waar lopen we tegenaan? Vervolgens is diezelfde dag nog de slag gemaakt om te spreken over de kansen en uitdagingen binnen de thema's Wonen en Ondernemen in het buitengebied.

Met de opgehaalde eerste input is op 7 oktober 2025 een tweede sessie georganiseerd, waarbij dezelfde deelnemers zijn uitgenodigd. Hier is terug geblikt op dat wat de eerste sessie is besproken en is het onderdeel evaluatie afgerond. Daarna is er dieper ingegaan op de voorgestelde nieuwe instrumenten en de werking daarvan. Ook hier is weer het goede gesprek gevoerd en is er veel input gegeven op de voorgestelde instrumenten. Deze input is wederom verwerkt in het beleidsstuk en in week 45 op individuele basis besproken met enkele leden van de klankbordgroep. De aanpassingen zijn daar besproken en extra input op detailniveau is hier gegeven.

Tijdens het derde moment, bijeenkomst van de klankbordgroep buitengebied op 19 november 2025, zijn de resultaten en daarmee het eindproduct van het VAB NAF beleid gepresenteerd. Wederom is er een goed gesprek gevoerd, waarin laatste aandachtspunten en zorgen zijn meegegeven. Dit heeft aanleiding gegeven om een laatste gesprek te organiseren in een kleiner gezelschap om de laatste details goed af te stemmen en te verduidelijken.

De algemene feedback over het participatieproces is zeer positief geweest. Iedereen is te spreken over de gang van zaken, de vele momenten van gesprek en de herkenning dat er met de input ook daadwerkelijk iets gedaan wordt. "De klankbordgroep heeft weer kunnen klankborden" is wat we van meerdere personen hebben terug gekregen. Met de goede gesprekken over de inhoud zijn het telkens zeer waardevolle bijeenkomsten geweest.

Bijlage 1.1: Verslag Participatiebijeenkomst 10 september 2025

Bijlage 1.2: Verslag bijeenkomst 7 oktober 2025

Bijlage 1.3: Klankbordgroep Buitengebied – Verslag Vragen en Opmerkingen 19 november 2025

