

Evaluatie VAB NAF beleid 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren;

overwegende dat:

het huidige beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ook wel: VAB NAF beleid) in 2018 is vastgesteld;

de raad van de gemeente Someren aanleiding heeft gezien het VAB NAF beleid te evalueren;

in Q3 en Q4 van 2025 deze evaluatie heeft plaats gevonden waarbij zowel verschillende externe partijen, de gemeenteraad als de ambtelijke organisatie zijn betrokken;

Op basis van deze evaluatie nieuwe uitgangspunten en instrumenten zijn geformuleerd en verwerkt tot voorliggend VAB NAF beleid 2025;

b e s l u i t :

vast te stellen de Evaluatie VAB NAF beleid 2025

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.

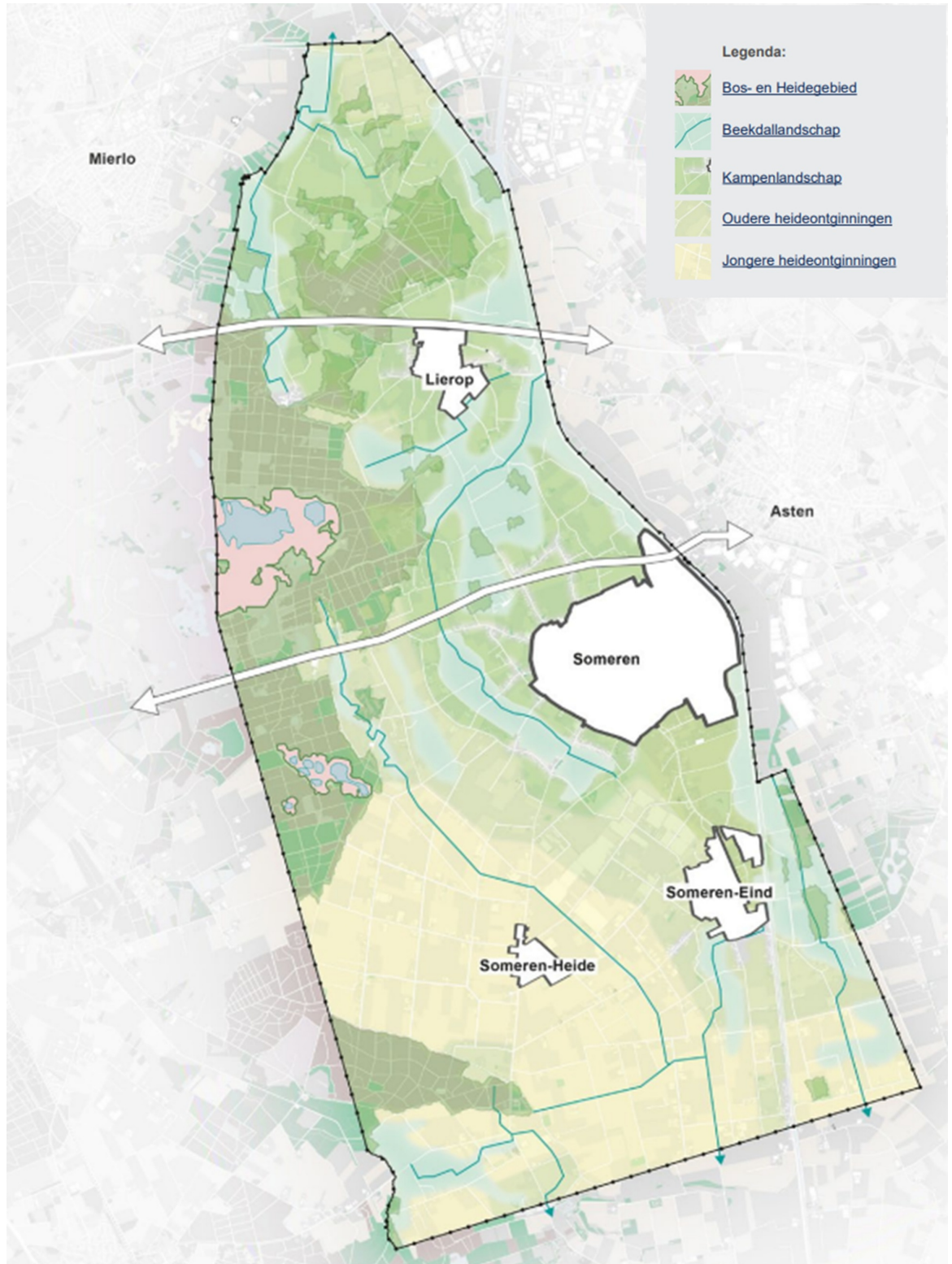
De gebiedsgerichte benadering wordt gedaan op basis van de landschapstypes die we hebben in de gemeente Someren. In het buitengebied identificeren we vijf landschapstypes:

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



Figuur 5: 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 350m² 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.

	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 heide-ontginningslandschappen, 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 opplussen 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.

	Hoe was het?	Hoe wordt het?
Bouwperceel	Maximaal 2.500 m ²	Maximaal 2.500 m ²

Bijgebouwen	100 m2 of 350 m2 m.b.v. sloopbonusregeling. Bij VAB locatie 250 m2 of 350 m2 m.b.v. sloopbonusregeling.	100 m2 of 350 m2 m.b.v. sloopbonusregeling. Bij VAB locatie 250 m2 of 350 m2 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 1000m2, bestaat er de mogelijkheid om deze m2 bedrijfsbebouwing op te plussen via de Landchapsinvesteringsregeling (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 ontstienen 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?

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

	Hoe was het?	Hoe wordt het?
Bouwperceel	5.000 m2	5.000 m2
Bedrijfsgebouwen	1.000 m2	1.000 m2, maatwerk mogelijk tot 1.500 m2 via compensatietabel
Milieucategorie	1 of 2	1 of 2
Waar?	Overal in het buitengebied	Wenselijke ontwikkeling in het kampenlandchap, 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 600m2 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 hen de ruimte te geven zich te ontwikkelen. We gaan hier werken met een basis ontwikkelruimte van 600m². Hiervoor geldt wel een maximum aan bedrijfsbebouwing van 800 m² waarbij opplussen mogelijk is via de compensatietabel. Het functievlak 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 geëxtensiveerd.

Buiten bebouwingsconcentraties zijn er ook mogelijkheden tot het opzetten van een kleinschalig bedrijf.

Bedrijf in bebouwings-concentraties	Hoe was het?	Hoe wordt het?
Bouwperceel	Maximaal 5.000 m ²	Maximaal 5.000m ²
Bedrijfsgebouwen	Gelijk aan provinciale verordening, opplussen 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 bebouwings-concentraties	Hoe was het?	Hoe wordt het?
Bouwperceel	Niet mogelijk	Maximaal 5.000m 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 kampenland-schap, de jonge en oude heideontginnings-landschappen. 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 5.000m ²
Bedrijfsgebouwen	600 m ²	Basis 600 m ² , maatwerk mogelijk via compensatietabel tot maximaal 800m ²
Milieucategorie	N.v.t.	1 of 2
Waar?	Overal in het buitengebied	Wenselijke ontwikkeling in het kampenland-schap, de jonge en oude heideontginnings-landschappen. 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.

	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	Maatwerk	Maatwerk

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 geëxtensiverd.

	Hoe was het?	Hoe wordt het?
Bouwperceel	Maatwerk	5.000m ² , maatwerk mogelijk.
Bedrijfsgebouwen	Maatwerk	Maatwerk
Waar?	Bebouwingsconcentraties	Bebouwingsconcentraties, waarbij het beekdallandschap in de basis minder wenselijk is, maatwerk mogelijk.
Instrument	Maatwerk	Maatwerk

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 omscha-

kelen. 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?

Overal in het buitengebied behalve in de beekdallandschappen. De beekdallandschappen dienen zo veel mogelijk te worden "ontsteend" en geëxtensiveerd.

	Hoe was het?	Hoe wordt het?
Bouwperceel	Maatwerk	5.000m ² , maatwerk mogelijk.
Bedrijfsgebouwen	Maatwerk	Maatwerk
Waar?	Onwenselijk in jonge heideontginningsland- schap, wenselijk in het kampenlandschap, het beekdallandschap en de oude heideont- ginningen	Onwenselijk in jonge heideontginningsland- schap, wenselijk in het kampenlandschap, het beekdallandschap en de oude heideont- ginningen. Maatwerk mogelijk.
Instrument	Maatwerk	Maatwerk

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?

Overal in het buitengebied.

	Hoe was het?	Hoe wordt het?
Bouwperceel	N.v.t.	Maximaal 2500m ²
Bijgebouwen	N.v.t.	Maximaal 350 m ² , vergelijkbaar met Wonen Plus
Waar?	N.v.t.	Overal 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 van de wegtypes in de gemeente Someren. Locaties in het beekdal zijn uitgesloten van een bedrijfsverzamelgebouw, omdat de impact van de ontwikkeling niet overeenkomt met de draagkracht van het gebied.

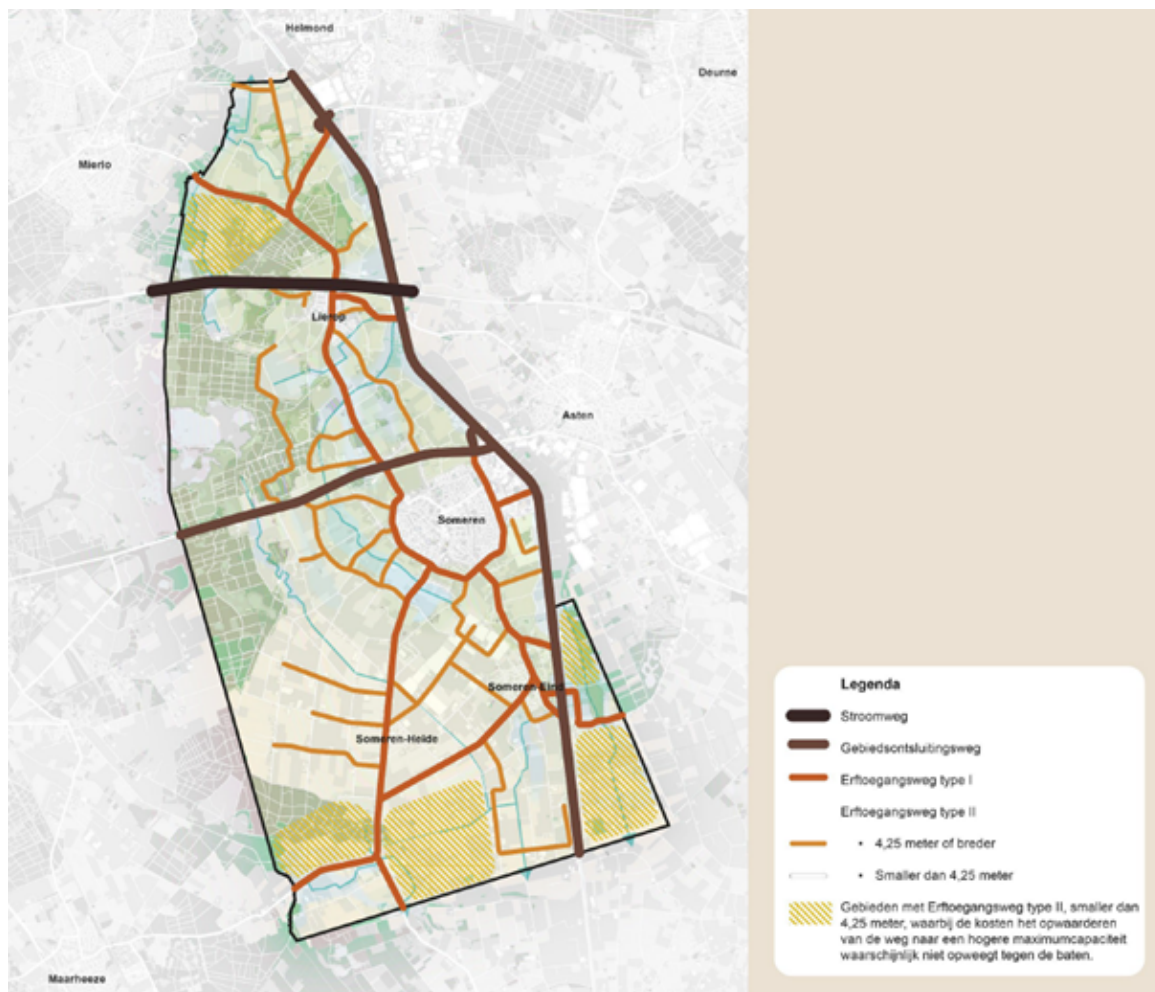
Met deze locatiegebonden kaders verzekeren we dat er geen wildgroei ontstaat van bedrijfsverzamelgebouwen op willekeurige plekken. Daarbij wordt men juist uitgenodigd om ontwikkelingen van deze grootte op goed ontsloten locaties te laten landen, waarbij aangesloten wordt bij bestaand ruimtegebruik.

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 6 zijn deze wegen weergegeven.

	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 6: 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, flexwoningen, 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 ge-

bieden 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.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren,
de secretaris,
J. Weekers
de burgemeester,
D. Blok*