

De Vrijkomende Agrarische Bebouwingen:

Wie heeft welke rol?



Jolan Knol

Bachelorstudent Bos & Natuurbeheer

Major Vastgoed & Grondtransacties



Maart – Augustus 2015

Vastgoed & Grondtransacties

De vrijkomende agrarische bebouwingen: Wie heeft welke rol?

Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch
Nederland
073 217 30 00 (algemeen)
www.zlto.nl



Van Hall Larenstein
Larensteinselaan 26a
6882 CT Velp
Nederland
T: 026 369 56 95 (receptie)
www.hogeschoolvhl.nl/

Afstudeeronderzoek Jolan Knol
911213001
Bachelorstudent Bos & Natuurbeheer
Major Vastgoed & Grondtransacties

Utrecht 3 januari 2016

Voorwoord

Dit verslag is het resultaat van een zes maanden durende afstudeerperiode bij de ZLTO. Daarnaast is het de afsluiting van de studie Bos & Natuurbeheer aan Van Hall Larenstein te Velp. Ik ben erg blij dat ik mijn afstuderen heb kunnen doen over een onderwerp dat zo breed is. Hierdoor heb ik allerlei verschillende aspecten van het buitengebied gezien, van ondernemers tot overheden.

Graag wil ik iedereen bedanken die mij hierbij heeft geholpen. Als belangrijkste personen wil ik graag Herman Litjens en Roy van Laarhoven noemen, die mij goed hebben begeleid en essentieel waren in het neerzetten van dit verslag. Ook wil ik mijn ouders, broer en vriendin bedanken voor het actief leveren van commentaar op mijn verslag. Daarnaast wil ik Froukje Kooter bedanken die ervoor heeft gezorgd dat ik bij de ZLTO kon afstuderen. Ten slotte wil ik iedereen bedanken die ik heb geïnterviewd, de afdelingen Dongen-Loon op Zand en Someren, de ZLTO en Trix Rosier die het proces vanuit de opleiding heeft begeleid.

Ik hoop dat ik met dit verslag een goede bijdrage heb kunnen leveren aan de discussie die nog steeds gaande is omtrent de Vrijkomende Agrarische Bebouwingen.

Veel leesplezier!

Jolan Knol

's-Hertogenbosch, Januari 2016

Inhoud

Samenvatting.....	8
Hoofdstuk 1: Introductie.....	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Probleemomschrijving.....	9
1.3 Onderzoeksdoel.....	11
1.4 Hoofd- en Deelvragen	11
1.5 Methode.....	11
1.6 Doelgroep / communicatieve doelstelling	13
1.7 Afbakening.....	13
1.8 Leeswijzer	14
1.9 Literatuur.....	14
Hoofdstuk 2: Huidige situatie van de VAB problematiek	15
2.1 De VAB locaties.....	15
2.2 Mogelijke oorzaken van de VAB problematiek	15
2.3 De huidige situatie.....	17
2.4 Effecten van de vrijkomende agrarische bebouwing	18
Hoofdstuk 3: (Lokale) wet- en regelgeving.....	18
3.1 Inleiding	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.4 Rijks- & Europees beleid.....	25
3.5 Conclusies.....	27
Hoofdstuk 4: Welke bedrijvigheid is gewenst?	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Mogelijke beperkingen.....	28
4.3 Wenselijkheid vanuit de gemeente.....	30

4.4 Hoofd- & Nevenactiviteiten.....	31
4.5 Conclusies.....	32
Hoofdstuk 5: De waarde van bedrijfsgebouwen	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Fiscale situaties.....	33
5.3 Invloed van de markt.....	34
5.4 Invloed van beleid	36
5.5 Conclusies.....	37
Hoofdstuk 6: Wat kan de ZLTO doen?	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Belangenbehartiging	39
6.3 Begeleiding	42
6.4 Netwerk en kennis.....	44
6.5 Rolverdeling.....	47
Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen.....	48
7.1 Conclusies.....	48
7.2 Aanbevelingen.....	49
Discussie	51
Reflectie.....	51
Bibliografie	52
Bijlagen.....	54
Bijlage A Ruimte voor Ruimte regeling.....	54
Bijlage C: VAB-Beleid Dongen.....	59
Bijlage D: VAB beleid gemeente Someren	60
Bijlage E: Afdelingsvisie Loon op Zand	63
Bijlage F: Concept Afdelingsvisie Someren.....	71

Samenvatting

Dit verslag is geschreven voor de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (ZLTO) in het kader van het afstudeeronderzoek van de opleiding Bos & Natuurbeheer aan de hogeschool Van Hall Larenstein. Een van de thema's waar de ZLTO op dit moment mee bezig is, is de problematiek omtrent de Vrijkomende Agrarische Bebouwingen (VAB). Deze problematiek komt neer op agrarische leegstand in het buitengebied en wat dit voor de structuur van het buitengebied betekent. Dit onderzoek gaat over de VAB problematiek op lokaal niveau en welke rol de ZLTO hier in kan hebben.

De oorzaak van de VAB problematiek is de schaalvergroting in de landbouw. De leegstand die hierdoor is veroorzaakt heeft voor ruimte gezorgd waarin nieuwe soorten activiteiten kunnen plaatsvinden in het buitengebied. Deze nieuwe activiteiten kunnen echter de ontwikkelingsruimte van agrarische bedrijven beperken. Waar stoppende ondernemers een grote groep potentiële kopers willen aanspreken door ruime mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten te bieden, willen agrarische ondernemers niet dat dit ten koste gaat van hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Ook is er een mismatch tussen de verkoper van de VAB locatie en de mogelijke koper. Doordat het herbestemproces lang duurt en er geen garantie is dat de gemeente akkoord gaat met de aanvraag tot herbestemming, neemt de verkopende partij niet het risico om hun agrarisch bestemde locatie te herbestemmen. Zelfs wanneer het zeker is dat de locatie niet meer agrarisch gebruikt gaat worden, moeten ondernemers bij de herbestemming al kiezen welke groep kopers ze aan willen spreken. Dit vormt een probleem omdat er altijd een kans is dat een koper net een andere wens heeft. Terwijl het buitengebied steeds meer een flexibel karakter heeft, lopen de procedures hierop achter.

De keuzes voor het wijzigen van bestemming of het slopen van de gebouwen op een VAB locatie komt neer op maatwerk. Doordat elke locatie anders is en een andere ligging heeft verschillen de mogelijkheden per situatie. Dit heeft als gevolg dat er geen algemeen advies op deze gebieden gegeven kan worden aan ondernemers.

In dit rapport worden aanbevelingen gedaan hoe hier ook beleidsmatig mee om kan worden gegaan. Voornamelijk twee voorstellen, de impact assessment en de omgevingsdialoog, kunnen het mogelijk maken om de afweging op casusniveau te maken. De impact assessment legt de verantwoordelijkheid bij de ondernemer duidelijk te maken aan de gemeente hoe zijn bedrijfsplan de omgeving zou beïnvloeden. Met een omgevingsdialoog wordt de ondernemer aangezet om draagvlak te creëren voor de plannen. Ook de andere aanbevelingen moeten het mogelijk maken om rekening te houden met het karakter van de regio of van de specifieke situatie bij het beoordelen van een initiatief.

Verder wordt er ingegaan op de rolverdeling bij de VAB problematiek. Bij de VAB problematiek wordt vaak ervaren dat niemand het voortouw neemt in de discussie. In dit rapport worden aanbevelingen gedaan waarmee de ZLTO, overheden, ondernemers en banken bij kunnen dragen aan het oplossen van de problematiek. Deze rolverdeling is erop gericht om het buitengebied als kraamkamer voor nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Hiermee krijgen de VAB locaties nieuw leven en krijgt het buitengebied nieuwe economische dragers.

Hoofdstuk 1: Introductie

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van het rapport toegelicht en wordt de aanpak besproken. In paragraaf 1.1 staat de aanleiding beschreven, in paragraaf 1.2 staat het probleem beschreven, in paragraaf 1.3 wordt staat het doel van dit onderzoek uitgelegd, in paragraaf 1.4 staan de hoofd- en deelvragen die leidend zijn in het onderzoek, 1.5 bespreekt de methodiek van het onderzoek, paragraaf 1.6 gaat in op de doelgroep, in 1.7 staat de afbakening beschreven, 1.8 beschrijft de opzet van het verslag en paragraaf 1.9 beschrijft de literatuur die gebruikt is.

1.1 Aanleiding

Dit verslag is geschreven als afstudeeropdracht voor de opleiding Bos & Natuurbeheer, major Vastgoed & Grondtransacties aan Van Hall Larenstein in Velp. De opdrachtgever is de ZLTO, de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie. Deze organisatie vertegenwoordigt rond de 13.000 leden die een bedrijf hebben in de groene ruimte in de provincies Noord-Brabant en Zeeland, en een klein deel van Gelderland.

Het thema van dit verslag is de problematiek omtrent de Vrijkomende Agrarische Bebouwingen (VAB). Deze problematiek is recentelijk uitgebreid beschreven in een rapport van Alterra (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014). Het betreft agrarische bebouwingen die niet meer agrarisch gebruikt (kunnen) worden. Dit kan verschillende oorzaken hebben, maar de hoofdredenen zijn nieuwe wet- en regelgeving op milieugebied en de schaalvergroting zoals beschreven in het rapport van Alterra.

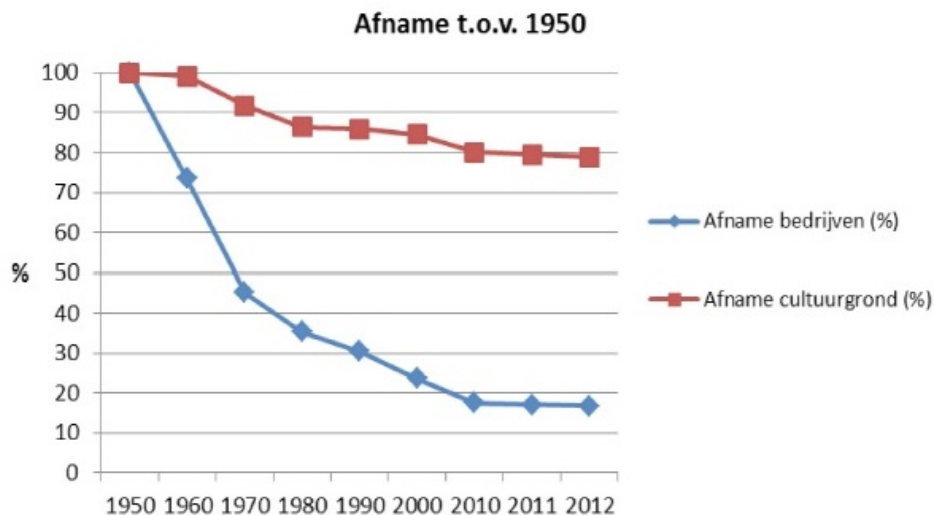
Een van de oplossingen die op dit moment wordt uitgetoetst is het vinden van nieuwe functies voor deze gebouwen, zoals recreatie, zorgboerderijen of woonbestemming. Echter staan deze functies in de praktijk op gespannen voet met de agrarische sector door wet- en regelgeving en door sociale factoren.

De probleemstelling voor de ZLTO is welk pad zij moeten kiezen in hun belangenbehartiging en hun adviezen. Enerzijds heeft zij leden die problemen ervaren met het verkopen van hun agrarische locatie, waar zij openstaan voor nieuwe functies. Anderzijds heeft zij leden met een agrarisch bedrijf die in hun bedrijfsvoering last kunnen ervaren van deze nieuwe functies. De ZLTO is op zoek naar voorstellen die verbetering bieden voor beide partijen.

Dit verslag behandelt de VAB problematiek op lokaal en op individueel niveau: welke problemen ondervinden ondernemers in de praktijk? Wat zien de afdelingen van de ZLTO? Welke rol heeft iedere partij bij het oplossen van deze problemen?

1.2 Probleemomschrijving

De trend van de afgelopen jaren is dat er steeds meer agrarische ondernemers stoppen met hun bedrijf. Daarnaast treden minder mensen toe tot de agrarische sector, voornamelijk omdat bedrijfsopvolging niet meer vanzelfsprekend is. Vaak lukt het de stoppende ondernemers wel om hun gronden te verkopen, maar worden de bedrijfsgebouwen niet verkocht. Hierdoor komen de bedrijven leeg te staan en komen de financiële middelen van de (oud-)ondernemers onder druk.



Figuur 1 (Bron: Gies, Nieuwenhuizen & Smidt, 2014)

Deze (oud-)ondernemers verwachten van de ZLTO dat zij, als belangenbehartiger van agrarische ondernemers, hen als individu en als groep ondersteunt. Voor deze ondernemers is de waarde van hun bedrijf doorgaans het pensioen waar ze op hebben gerekend tijdens hun leven. Dit geldt voornamelijk voor eigenaren van intensieve bedrijven, die geen gronden hebben. Wanneer ze niet bij hun vermogen kunnen, vragen ze aan de ZLTO om hulp en advies.

Het probleem is niet eenzijdig. Een van de onderdelen is bijvoorbeeld dat de stoppende ondernemers vaak nog oude bedrijfsgebouwen hebben die niet meer aan de huidige eisen voldoen. Bij een nieuwe bedrijfsvoering zouden deze gebouwen gesloopt en vervangen moeten worden, wat de huidige waarde van het bedrijf drukt.

De grootste aanleiding van het probleem is echter de schaalvergroting in de agrarische sector. Doordat er steeds meer wordt geproduceerd per bedrijf gaan de prijzen van agrarische producten omlaag. Hierdoor wordt het steeds moeilijker om succesvol te ondernemen met een kleinschalig bedrijf. Dit is voor veel agrarische ondernemers een reden om te stoppen. Hierdoor komen de afgelopen jaren steeds meer bedrijven op de markt, waardoor het moeilijker wordt om een bedrijf te verkopen.

Door deze problemen wordt er gekeken naar alternatieven. Hierdoor gebeurt het steeds vaker dat bedrijven in het buitengebied een andere functie krijgen. Deze functie kan bijvoorbeeld in de recreatie-, zorg- of natuursector liggen. Ook gebeurt het regelmatig dat de bedrijfsgebouwen worden gesloopt en worden vervangen door woningen. Dit ontstaat ook omdat er een vraag is naar woningen en andere niet-agrarische functies in het buitengebied. Deze vraag is wel onder druk komen staan door de crisis, maar rentmeesters geven aan dat er nog steeds een vraag naar is.

Deze functieveranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daar staat meestal dat de VAB locatie een agrarische functie heeft. Wanneer een ondernemer deze locatie een andere functie wil geven moet dit in het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dit is echter een langdurig proces dat minstens een jaar, maar vaak langer duurt (BRO, 2015). Dit lange proces maakt het moeilijker voor de ondernemer om op de actualiteit in te spelen.

Naast de tijdsduur zijn ook de kosten van dit proces een probleem. Het wijzigen van een functie binnen een bestaand bestemmingsplan brengt plankosten, leges, onderzoekskosten etc. met zich mee. Deze kosten, die op kunnen lopen tot €12.000,- maken het minder aantrekkelijk voor ondernemers om aan functieverandering te beginnen.

1.3 Onderzoeksdoel

De ZLTO heeft in 2013 een visie geschreven op de problematiek omtrent vrijkomende agrarische bebouwing. In deze visie wordt de nadruk gelegd op maatwerk op lokaal niveau. Het doel van het afstudeeronderzoek is om dit maatwerk voor enkele afdelingen van de ZLTO vorm te geven. Dit onderzoek zal kijken naar huidige VAB locaties in deze afdelingen en waar deze bij gebaat zouden zijn. Verder worden de mogelijkheden onderzocht welke begeleiding de ZLTO kan bieden aan de ondernemers en wordt de lokale wetgeving behandeld. Er wordt gekeken welke lokale wetgeving nu van toepassing is en in hoeverre deze veranderd kan worden om de VAB locaties aantrekkelijker te maken voor ondernemers.

1.4 Hoofd- en Deelvragen

“Op welke manier speelt de problematiek omtrent vrijkomende agrarische bedrijven op lokaal niveau en hoe kan hier op worden ingespeeld door de ZLTO?”

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag, worden eerst de volgende deelvragen beantwoord:

1. Wat is het effect van lokale wetgeving op de bedrijvigheid rondom de vrijkomende agrarische bedrijven?
2. Welk soort bedrijvigheid is gewenst bij vrijkomende agrarische bebouwing?
3. Welk effect heeft de VAB problematiek op de waarde van agrarische bedrijven?
4. Op welke manier kan de ZLTO ondernemers begeleiden en assisteren die een VAB locatie bezitten of willen aankopen?

1.5 Methode

Om tot een actueel beeld van de problematiek te komen is er actief gebruik gemaakt van interviews met betrokkenen in de agrarische sector. Dit zijn bijvoorbeeld rentmeesters van de ZLTO en beleidsadviseurs.

In de periode waarin dit rapport is geschreven zijn er ook een tweetal informatieavonden georganiseerd door de ZLTO over de VAB problematiek. Op deze avonden waren ZLTO leden aanwezig die allen actief waren in de agrarische sector. Deze avonden begonnen met een korte toelichting van relevante wet- en regelgeving op de VAB problematiek. Daarna werden diverse stellingen voorgelegd aan de aanwezigen. Naar aanleiding van deze stellingen kwamen er discussies die zijn genotuleerd en zijn gebruikt als input voor dit verslag.

Voor het beantwoorden van de deelvragen is ook gebruik gemaakt van literatuuronderzoek. Hiertoe behoren rapporten van Alterra, de visie van de ZLTO, beleidsdocumenten van gemeentes en provincie en CBS cijfers. Voorbeelden van beleidsdocumenten zijn visies van gemeentes op het buitengebied, de Verordening Ruimte van de provincie en informatie van ministeries.

Opzet ledenavonden

Er zijn tijdens dit onderzoek twee ledenavonden georganiseerd. De eerste was bij afdeling Dongen/Loon op Zand. De tweede was bij afdeling Someren. Op deze avond werden alle leden van de afdeling uitgenodigd om kennis te nemen van huidige ontwikkelingen van VAB beleid en om input te leveren. Deze input werd gebruikt voor dit onderzoek en om de afdelingsvisies te schrijven (zie Bijlage E en Bijlage F).

De input werd verzameld aan de hand van een viertal stellingen, namelijk:

- 1. Over 10 jaar zal er 50% meer burgerwoningen of andere niet-agrarische locaties in het buitengebied aanwezig zijn.**
- 2. Nevenactiviteiten moeten overal toegestaan worden.**
- 3. In agrarische gebieden mogen er geen niet-agrarische functies bij komen.**
- 4. ZLTO Dongen/Loon op Zand (of Someren) moet zelf zoneren waar wat mag. (en dit als input aanleveren bij de gemeenteraad).**

Opzet gesprekken/interviews

Er is intensief contact geweest met Herman Litjens en Roy van Laarhoven van de ZLTO, omdat dezen waren aangewezen als begeleiders van het onderzoek. Naar input vanuit hen wordt enkele keren gerefereerd als gesprek.

Verder zijn er interviews geweest met werknemers van de ZLTO (voornamelijk rentmeesters), agrarische ondernemers en een onderzoeker van de WUR. De interviews met de rentmeesters werden gestart met de volgende vragen:

- 1. Wat voor VAB locaties zie je in jouw werkgebied?**
- 2. Wat zie je met deze VAB locaties gebeuren?**
- 3. Wat zijn de grootste obstakels?**
- 4. Wat gebeurt er met de waarde van deze locaties?**

Input van afdelingsbesturen (van Dongen/Loon op Zand en Someren) is verzameld met de volgende vragen:

- 1. Wat voor trends zien jullie?**
- 2. Wat zijn de voornaamste belemmeringen?**
- 3. Wat wordt er verwacht van de ZLTO?**
- 4. Welke signalen willen jullie geven richting de gemeente?**
- 5. Zijn zonderingen een mogelijke uitkomst?**

Deze antwoorden op deze vragen, gezamenlijk met de input van de ledenvergaderingen over de VAB problematiek, zijn verwerkt in de afdelingsvisies (die bijgevoegd zijn in de bijlagen). Deze afdelingsvisies zijn daarna verstuurd naar leden en na het verwerken van hun input ter goedkeuring bij het afdelingsbestuur gelegd. De afdelingsvisie van Loon op Zand is reeds goedgekeurd.

Naast de interviews, gesprekken en ledenavonden is er ook een bijeenkomst geweest van de provincie, zijn er gesprekken van de ZLTO met enkele gemeentes bijgewoond en is er gesproken met een onderzoeker van BRO.

Voor de eerste deelvraag, “Wat is het effect van lokale wetgeving op de bedrijvigheid rondom de vrijkomende agrarische bedrijven?”, wordt eerst middels de literatuur een kader geschetst welke wet- en regelgeving van belang is. Daarna worden de interviews en gesprekken gebruikt om de ervaringen hiermee te belichten.

De tweede deelvraag, “Welk soort bedrijvigheid is gewenst bij vrijkomende agrarische bebouwing?”, steunt voor een groot deel op bestaande publicaties van gemeentes. Dit wordt verder aangevuld met ervaringen uit interviews.

De derde deelvraag, “Welk effect heeft de VAB problematiek op de waarde van agrarische bedrijven?” steunt hevig op de ervaringen van de rentmeesters van de ZLTO, aangevuld met cijfers van de NVM.

De vierde deelvraag, “Op welke manier kan de ZLTO ondernemers begeleiden en assisteren die een VAB locatie bezitten of willen aankopen?” zijn voornamelijk eigen voorstellen die opgesteld zijn aan de hand van gesprekken en interviews, of een interpretatie of uitweiding zijn van voorstellen die in interviews naar voren kwamen. Deze voorstellen zijn daarna in overleg met de twee begeleiders aangescherpt en verbeterd.

1.6 Doelgroep / communicatieve doelstelling

De doelgroep van dit rapport zijn primair de afdelingen van de ZLTO. Voor hen kan het rapport een handvat zijn bij het bepalen van hun eigen aanpak van de VAB problematiek. Verder is het gericht aan de medewerkers van de ZLTO, die de aanbevelingen van het rapport mee kunnen nemen in hun werkzaamheden.

1.7 Afbakening

De definitie van VAB-problematiek die in dit verslag wordt gehanteerd gaat specifiek over agrarische bedrijven die een **nieuwe functie** krijgen omdat agrarische activiteit op deze locatie **niet of niet voldoende** economisch rendabel is voor de eigenaar.

Er is in dit verslag ervoor gekozen om de Provincie Noord-Brabant als casusprovincie te nemen. In de conclusies wordt beschreven hoe dit zich verhoudt tot de rest van Nederland. Er is voor de provincie Noord-Brabant gekozen omdat dit het voornaamste werkgebied is van de ZLTO. Hierdoor kan er gebruik gemaakt worden van regionale inzichten en kennis. Ook zijn de adviezen uit dit verslag daardoor makkelijker toepasbaar voor de ZLTO.

De ZLTO heeft in aanloop naar dit onderzoek de behoefte uitgesproken aan meer lokale inzichten met betrekking tot de vrijkomende agrarische bebouwingen. Daarom is in dit rapport gekozen voor

een lokale insteek. Er wordt gekeken wat de lokale afdelingen van de ZLTO kunnen betekenen, wat de invloed is van de wet- en regelgeving van gemeentes en hoe de samenwerking op dit niveau plaats kan vinden.

Op 1 juli '15 is de Omgevingswet aangenomen in de Tweede Kamer (Ministerie I&M, 2015). Omdat deze pas in 2018 in zal gaan is deze verder niet behandeld in het verslag, ook al heeft het invloed op veel relevante wet & regelgeving, voornamelijk met betrekking tot vergunningen en bestemmingsplannen.

1.8 Leeswijzer

Het verslag is opgebouwd uit zeven hoofdstukken waarvan vier hoofdstukken over de deelvragen gaan. In hoofdstuk twee “Huidige situatie van de VAB problematiek” wordt er extra achtergrond informatie gegeven die nodig is voor de rest van het verslag. In hoofdstuk 3 “(Lokale) wet- en regelgeving” wordt het beleid behandeld dat van invloed is op de VAB problematiek. Hoofdstuk 4 “Welke bedrijvigheid is gewenst?” beschrijft de spanningen die kunnen ontstaan tussen verschillende soorten bedrijvigheid in het buitengebied en beschrijft welke soorten dit voornamelijk veroorzaken. In hoofdstuk 5 “De waarde van bedrijfsgebouwen” wordt beschreven welke factoren van invloed zijn op de verkoopwaarde van de VAB locaties. Hoofdstuk 6 “Wat kan de ZLTO doen” zet alle ideeën op een rij die in gesprekken naar voren zijn gekomen over de rol van de ZLTO. Hoofdstuk 7 beschrijft de conclusies die zijn getrokken naar aanleiding van dit verslag. In hoofdstuk 8, de discussie en reflectie, wordt er gereflecteerd op het onderzoek en dit verslag.

1.9 Literatuur

In 2004 is het onderzoek naar de VAB problematiek ingezet door Femke Daalhuizen met haar proefschrift (Daalhuizen, 2004). Hierin beschrijft zij de mogelijkheden van hergebruik van voormalige boerderijen als bedrijfslocatie. De meest geciteerde literatuur is echter het rapport van Alterra (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014) die een brede schets hebben gemaakt van de problematiek.

Deze bron is verder aangevuld met beleidsdocumenten op dit onderwerp van voornamelijk Brabantse gemeentes zoals Deurne, Someren, Loon op Zand. Ook heeft de gemeente Deurne een eigen analyse gemaakt (Gerritsma & Swinkels, 2014).

Verder heeft de ZLTO een eigen stuk gemaakt (van Oers & Litjens, 2013) en meegewerkt aan een rapport van Rabobank Boxmeer, ZLTO Boxmeer en de gemeente (BRO, 2015) waarin voornamelijk de herbestemmingsproblematiek wordt benaderd.

Hoofdstuk 2: Huidige situatie van de VAB problematiek

In dit hoofdstuk wordt de achtergrond van de problematiek besproken. In de eerste paragraaf wordt het probleem gedefinieerd, in de tweede worden de oorzaken besproken, in de derde wordt het huidige probleem met oog op de toekomst omschreven en in de vierde worden de effecten van de problematiek beschreven.

2.1 De VAB locaties

De VAB problematiek is onderdeel van een groter probleem, namelijk leegstand in de agrarische sector. De VAB-problematiek, zoals besproken in dit verslag, gaat specifiek over agrarische bedrijven die een **nieuwe functie** krijgen doordat ze in de agrarische sector niet meer economisch rendabel zijn. Deze gebouwen voldoen niet of nauwelijks meer aan de huidige wettelijke eisen en kunnen hierdoor niet meer concurreren in de huidige sector door het onderhoudsniveau, leeftijd, grootte of de locatie van de gebouwen.

Bij deze gebouwen moet men denken aan kleine stallen, schuren, boerderijen en soms kassen. Nieuwe inzichten geven aan dat het voornamelijk om gebouwen uit de periode 1970-2000 gaat (Arkema, 2014). Rentmeesters zien wel een trend dat er steeds grotere stallen vrijkomen. Regelmatig hebben de vrijkomende gebouwen nog asbestdaken waardoor de waarde verder omlaag gaat, meestal naar nul. Deze gebouwen vertegenwoordigen echter voor de agrariër gevoelsmatig nog een economische waarde, waardoor ze niet gesloopt worden.

De vrijkomende bedrijven liggen vaak in een omgeving waar mogelijke uitbreiding verhinderd wordt doordat er bijvoorbeeld burgers in de buurt wonen of de locatie in de buurt van een natuurgebied ligt. Door milieuwetgeving moet de overlast bij gebouwen met een woonbestemming en de impact op natuurgebieden in de omgeving lager zijn dan bij agrarische bedrijven, waardoor de agrarische ontwikkelingen beperkt zijn.

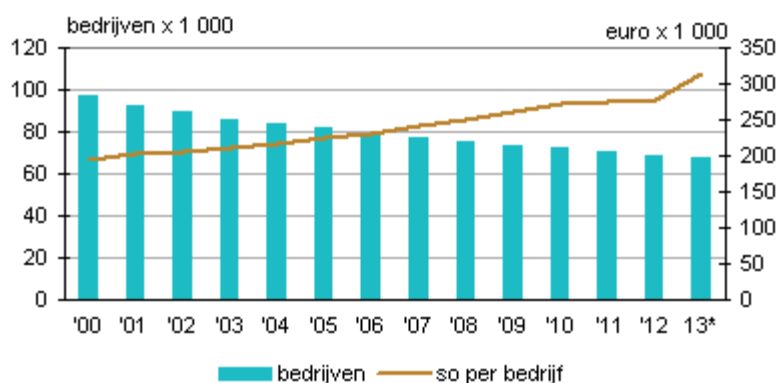
2.2 Mogelijke oorzaken van de VAB problematiek

De VAB locaties ontstaan wanneer de agrarische ondernemer staakt met zijn of haar bedrijfsvoering. De twee voornaamste redenen voor een ondernemer om te staken met de bedrijfsvoering zijn leeftijd en de financiële situatie.

Het is geen nieuwe trend dat ondernemers stoppen vanwege hun leeftijd. Echter is het wel nieuw dat daardoor de bedrijfsvoering in deze aantallen wordt gestaakt. Dit komt omdat ondernemers steeds minder vaak opvolgers vinden binnen hun eigen gezin. Waar het vroeger vanzelfsprekend was dat een of meer kinderen van een ondernemer het bedrijf overnamen, zijn er tegenwoordig meer jongeren die kiezen voor een andere loopbaan dan hun ouders. Deze keuze wordt voornamelijk gemaakt omdat jongeren minder perspectief zien in de agrarische sector. Daarnaast kiezen ze vaker voor meer vrijheid. Als boer ben je namelijk erg gebonden aan je bedrijf. Dit kost veel tijd, biedt weinig mogelijkheden tot vakantie en maakt het moeilijker om carrière te maken. Doordat er minder opvolgers vanuit de familie komen, wordt er tegenwoordig meer aandacht besteed aan nieuwe toetreders in de sector. In tegenstelling tot de huidige situatie waarin bijna alle agrarische ondernemers ouders hebben in de sector, is de enige binding die de nieuwe toetreders hebben met de sector hun studie en hun interesse.

In de periode 2006 – 2013 is de gemiddelde economische omvang van agrarische bedrijven gestegen van 85 NGE naar 128 NGE (Gies, et al., 2014). NGE staat voor Nederlandse Grootte Eenheid. Dit is nog de oude rekenmethode om de economische omvang van een agrarische activiteit te meten, tegenwoordig wordt hier SO voor gebruikt welke ongeveer (verschilt per bedrijfstype) 2,6 keer nge is. Door deze schaalvergroting gaan de prijzen van de agrarische producten omlaag. Deze prijsdaling van de producten heeft gezorgd voor meer schaalvergroting. Dit proces is de grootste oorzaak van de snelle schaalvergroting in de landbouw en zorgt ervoor dat het tegenwoordig lastig is om kleinschalig te ondernemen in de agrarische sector. Vaak is het niet mogelijk om de producten voor de huidige prijs te produceren op een kleinschalig bedrijf. De ondernemer heeft in dit geval drie keuzes: de schaal van het eigen bedrijf vergroten, een eigen niche vinden en meer toegevoegde waarde creëren of stoppen met het bedrijf. Het opschalen gebeurt veel, maar niet elke ondernemer wil dit.

In gesprekken met ZLTO werknemers wordt gesteld dat boeren vooral voor het vak hebben gekozen om te kunnen “boeren” en daarmee inkomen voor hun gezin te kunnen produceren. Zij hebben dan geen interesse om “meer manager dan boer” te worden.



Bron: CBS

Figuur 2 Schaalvergroting in de landbouw. SO staat voor Standaardopbrengst, de nieuwe rekenmethode voor bedrijfsomvang.

De ondernemers die er wel voor kiezen om op te schalen kozen meestal voor een enkele grote locatie. Echter gebeurt het steeds meer dat ze meerdere locaties bezitten. Dit komt doordat de Provincie Noord-Brabant in de Verordening Ruimte heeft opgenomen dat agrarische bedrijven maximaal een bouwvlak van anderhalf hectare mogen worden (Noord-Brabant, 2014). Hierdoor wordt het steeds aantrekkelijker om meerdere locaties te bezitten in plaats van een enkele grotere locatie.

Ondernemers zoeken steeds meer hun eigen niche op. Dit begint vaak als nevenactiviteit van hun eigen bedrijf. Wanneer dit succesvol is kan het uitgroeien tot hoofdactiviteit, in ieder geval financieel gezien. Voorbeelden hiervan zijn het verwerken en verkopen van producten aan huis, eigen mestkorrels produceren, kinderopvang en ecologisch- en/of diervriendelijke producten produceren en verkopen.

De derde optie is om te stoppen met de bedrijfsvoering, wat al veel gebeurt. In de periode 1950 – 2012 is het aantal agrarische bedrijven met 80% afgenomen (Gies, et al., 2014). In de periode 2013 – 2014 stopten er vijf boeren per dag (CBS, 2014). De verwachting is dat voor 2020 nog eens 30% van de agrariërs stopt (Gerritsma & Swinkels, 2014).

2.3 De huidige situatie

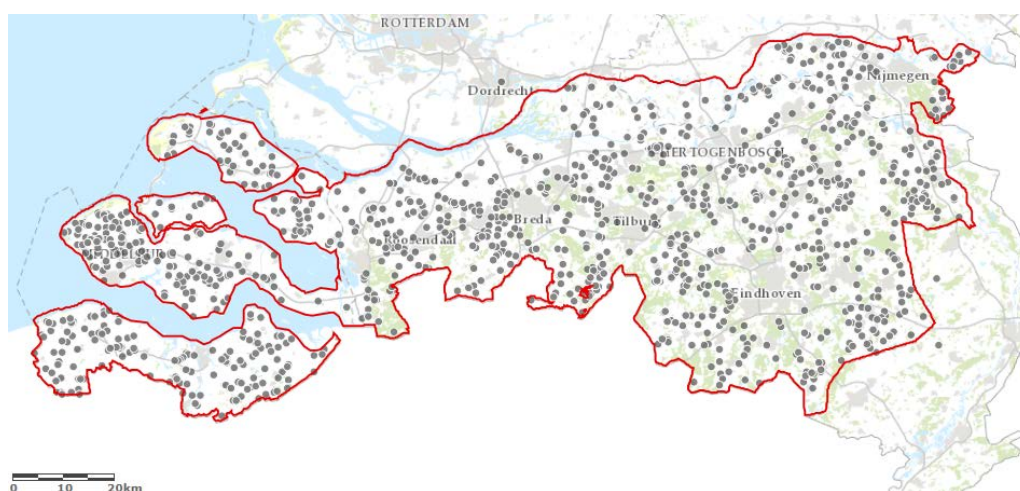
In de huidige situatie komt het vaak voor dat er geen bedrijvigheid meer plaatsvindt op een locatie met een agrarische bestemming. Eigenaren van deze locaties stellen het wijzigen van de bestemming uit tot de verkoop. Doordat deze bestemmingswijziging niet wordt doorgegeven, ontstaat er onduidelijkheid over de werkelijke situatie. In een quickscan van de gemeentes Deurne, St Oedenrode, Eersel, Someren en Oirschot kwam naar voren dat op 616 bestemde agrarische bedrijven geen agrarische activiteit meer plaats vond (Gerritsma & Swinkels, 2014). Op dit moment tellen deze vijf gemeentes in totaal 1381 bedrijven.

In een gesprek met het bestuur van ZLTO afdeling Someren komt naar voren dat zij schatten dat ook daar honderden locaties verkeerd bestemd zijn. Dit zijn voornamelijk woningen die onderdeel waren van agrarische bedrijven. Op dit moment is de gemeente bezig met het inventariseren van deze bedrijven waardoor op korte termijn er definitieve cijfers over zullen zijn.

De tijd tussen het stoppen van de bedrijfsvoering en het doorgeven van de bestemmingswijziging kan oplopen tot wel 10 jaar. Dit wordt door veel gemeentes gedoogd waardoor er voor de eigenaar weinig druk achter zit om snel de bestemming te veranderen.

De afgelopen jaren waren het voornamelijk varkensbedrijven en pluimveebedrijven die hun bedrijf verkochten. De komende jaren zullen hier meer melkveebedrijven en landbouwgronden bij komen. Veel van deze bedrijven zijn al jaren niet meer actief en de eigenaren gebruiken het geld van het verkochte melkquotum om rond te komen. Deze eigenaren zijn meestal tussen de 50 en 65 jaar oud en hebben geen opvolgers. Hierdoor hebben ze vaak te weinig reden gehad om de bedrijfsgebouwen te slopen waardoor die nog steeds op het erf staan. Wanneer deze locaties in de komende jaren de markt op gaan, zal daar een groot aantal VAB locaties tussen zitten.

Als bedrijfsgebouwen wel gesloopt worden, betekent dit niet altijd dat het erf vrijkomt. De meeste eigenaren willen blijven wonen in de voormalige bedrijfswoning. Een deel van de grond wordt dan als tuin gebruikt en het huis blijft staan.



Figuur 3 ZLTO leden met potentiële VAB locatie. (Bron: ZLTO ledenbestand, zie 6.4)

2.4 Effecten van de vrijkomende agrarische bebouwing

Bij het zoeken naar oplossingen is het belangrijk om het pijnpunt in de discussie duidelijk hebben. Deze zit hem voornamelijk in de verschillen in de belangen van ondernemers in de omgeving van de VAB locatie die doorgaan met hun bedrijf tegenover het belang van de verkopende partij van de locatie en de maatschappij. De niet stoppende, agrarische ondernemers willen namelijk dat hun eigen bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door nieuwe functies in het buitengebied. De verkopers en de maatschappelijke belangen zijn er echter bij gebaat dat er zoveel mogelijk vrijheid wordt geboden bij ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid op VAB locaties.

Veel belemmeringen die VAB locaties opleggen op agrarische bedrijven in de buurt komen door milieunormen (Interview, Herman Litjens), specifiek geur. Wanneer er bijvoorbeeld een burgerwoning wordt ontwikkeld op een VAB locatie, mag de geurcontour van het veehouderij bedrijf minder ver groeien. Agrarische bedrijven in de buurt van VAB locaties kunnen hierdoor niet of minder uitbreiden. Het risico hierbij is dat dit soort ontwikkelingen de volledige sector belemmeren. Wanneer deze willekeurig verspreid over een gebied staan, beperkt dit de ontwikkelmogelijkheden van agrarische ondernemers sterk. Dit leidt tot meer locaties die belemmerd zijn en daardoor nog minder ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Op termijn kan dit ertoe leiden dat de agrarische sector overal beperkt is door nieuwe functies in het buitengebied.

Daar tegenover staat dat restrictief beleid het risico van verstening van het platteland met zich meebrengt. Wanneer er weinig ruimte is voor initiatieven om zich te ontwikkelen op VAB locaties worden veel onverkoopbaar. Dit kan leiden tot verdere verstening en verpaupering van het buitengebied. Daarnaast krijgen eigenaren minder geld waardoor zij minder pensioen hebben dan zij hadden verwacht.

Verder is er op dit moment al veel activiteit op VAB locaties die niet geregistreerd is. Dit zijn meestal gewone bedrijven, zoals een naaiatelier, die geen bestemmingswijziging konden krijgen van de gemeente. Echter is er ook illegale bedrijvigheid. Zo komt het voor dat er hennepkwekerijen worden gevonden op VAB locaties. Door het huidige beleid van de gemeente om niet of nauwelijks te controleren of de bestemming nog wel klopt met de daadwerkelijke bedrijvigheid krijgen dit soort activiteiten de kans om zich te ontwikkelen. (Voorbeeld: Figuur 4)

Veltman sluit drugsloods aan Vaartdijk Someren

18 mei 2015 | Laatste update: 18 mei, 10:15



woningen, lokalen of erven waar verdovende middelen worden verkocht, verhandeld, verstrekt, afgeleverd of aanwezig zijn, tijdelijk te sluiten.

Figuur 4 Nieuwsartikel over hennepkwekerij op een VAB locatie.

Hoofdstuk 3: (Lokale) wet- en regelgeving

Dit hoofdstuk behandelt wetgeving die invloed heeft op de VAB problematiek. Er wordt eerst een inleiding gegeven waarom dit relevant is. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de provinciale regelgeving die een overkoepelende rol vervult. Daarna, in paragraaf 3.3, wordt er dieper ingegaan op de rol van de gemeente. De nationale en Europese regels worden als laatste, in paragraaf 3.4, behandeld vanwege hun relatief kleine rol. In paragraaf 3.5 staan de conclusies op de deelvraag.

3.1 Inleiding

De laatste jaren is de VAB problematiek een actueel thema bij provincies en gemeentes. In de oude situatie werd er restrictief beleid gevoerd in het buitengebied waardoor vrijwel alleen agrarische activiteiten mogelijk waren. Dit beleid is de laatste jaren soepeler geworden en heeft ruimte geboden voor een multifunctioneel buitengebied.

Ondernemers ervaren nog steeds dat de huidige wetgeving omtrent ondernemen in het buitengebied vaak niet toegesneden is op de actuele ontwikkelingen en onvoldoende flexibiliteit biedt. (van Oers & Litjens, 2013). Dit is voornamelijk in relatie tot het bestemmingsplan. Een bestemming geeft bijvoorbeeld nog steeds maar ruimte voor een enkele, specifieke functie.

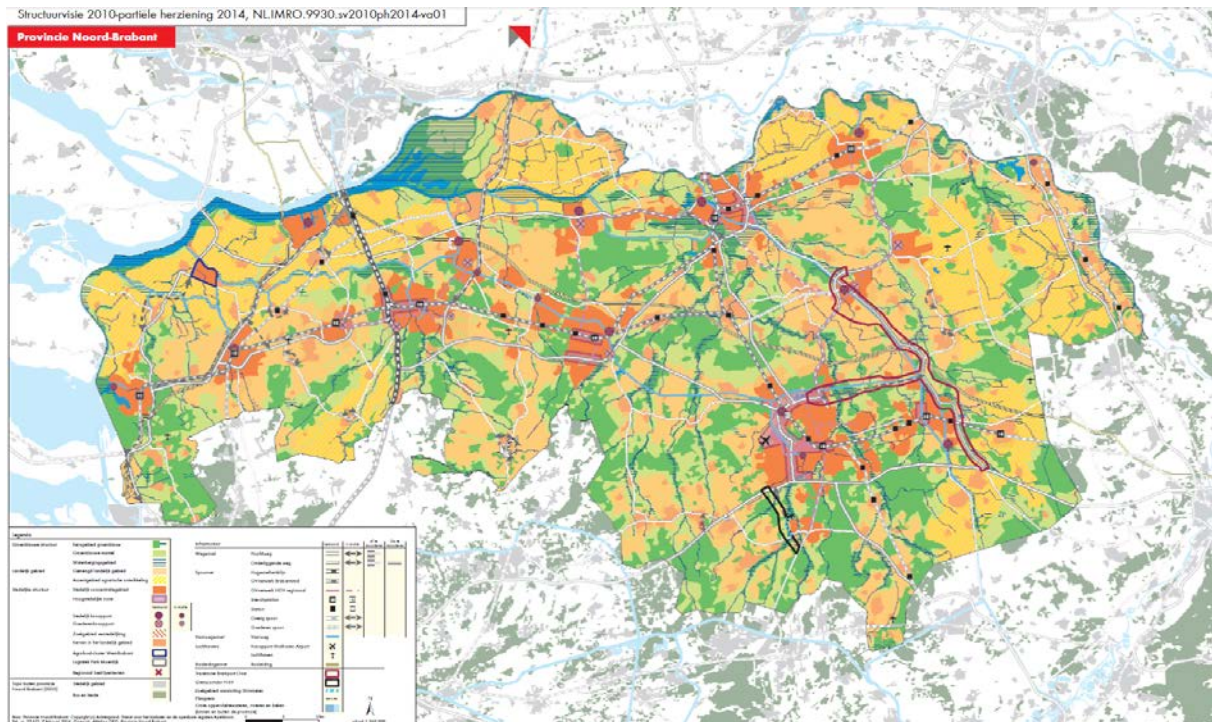
De provincie heeft in het nieuwe beleid geprobeerd om gemeentes zoveel mogelijk vrijheid te geven met betrekking tot de VAB-locaties. In 2004 is door de provincie Noord-Brabant de Beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” aangenomen waarin gemeentes de ruimte krijgen om hun eigen VAB beleid op te stellen. Hiermee kunnen gemeentes gebiedsgericht ontwikkelruimte bieden zodat ondernemers de kans krijgen om VAB locaties op hun eigen manier in te richten zolang dit bij het gebied past.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant is al jaren bezig met de VAB problematiek. In het begin was de noodzaak echter nog niet groot genoeg om het beleid te verruimen om meerdere functies mogelijk maken. Pas in de loop van de jaren is het besef gekomen dat er gezocht moet worden naar nieuwe mogelijkheden voor leegstand. Het meest recente beleid, de Verordening Ruimte (2014), biedt meer ruimte. De insteek van de provincie is nu om gemeentes specifiek beleid te laten vormen.

Uitleg provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft een **structuurvisie** opgesteld (Figuur 5). Hierin staat beschreven wat zij wil bereiken met de ruimtelijke ordening in de provincie, wat ze belangrijk vindt en hoe ze dit gaat bereiken. Doelstellingen met betrekking tot leegstand in het buitengebied, waaronder specifiek VAB beleid, staat in deze structuurvisie verwerkt.



Figuur 5: Structuurkaart Brabant (Bron: brabant.nl)

De structuurvisie wordt onder andere vertaald in de **Verordening Ruimte**. Deze vertaalt de structuurvisie naar wet- en regelgeving om de provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening Ruimte is een kaart van de provincie waarin tot op perceelniveau staat gedefinieerd welke ruimte de provincie biedt voor ontwikkelingen. Het is daarna aan de gemeentes om dit verder uit te werken. (Noord-Brabant, 2014)

In de Verordening Ruimte wordt een onderscheid gemaakt tussen 4 structuren: het bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Deze structuren worden binnen de verordening verder gedefinieerd op perceelniveau afhankelijk van de precieze locatie. Voornamelijk de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied zijn belangrijk voor de ontwikkeling van VAB locaties. In de groenblauwe mantel wordt een beperkt aantal ontwikkelingen toegestaan, met name recreatieve bedrijven. In het gemengd landelijk gebied zijn meer mogelijkheden, zoals verbreding van agrarische activiteiten en zelfstandige functies (Provincie Noord-Brabant, 2014, pg. 78)

Verder biedt de Verordening Ruimte een aantal aanvullende instrumenten om de belangen van de provincie veilig te stellen. Als onderdeel van de VAB problematiek is de Ruimte voor Ruimte regeling ingesteld. Recentelijk nog is hiervoor de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij als instrument aan toegevoegd. Daarnaast zijn er een aantal randvoorwaarden voor nevenactiviteiten.

De **Ruimte voor Ruimte (RvR)** regeling, onderdeel van de Verordening Ruimte, stelt dat nieuwe woningen gebouwd kunnen worden in de groenblauwe mantel mits daarvoor in ruil andere gebouwen worden gesloopt. Deze woningen zijn bedoeld om de sloop van de oude gebouwen terug te verdienen. De regeling betreft alleen gebouwen die in gebruik waren voor intensieve veehouderij. Daarnaast moet de ontwikkelaar bewijzen dat de ruimtelijke kwaliteit er in de nieuwe situatie op vooruit gaat en er milieuwinst geboekt wordt. Het kan in het VAB-beleid zijn opgenomen, zoals bij

gemeente Loon op Zand, dat locaties die gebruik hebben gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling niet in aanmerking komen voor de aanvullende mogelijkheden wat betreft hergebruik.

Het recht om te bouwen wordt soms slooprecht genoemd, maar heet officieel een bouwtitel. Een bouwtitel biedt de mogelijkheid om te bouwen op een perceel waar geen bouwbestemming op zit. Deze titel, of recht, kan verhandeld kan worden. (Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte, 2015)

De eisen voor de Ruimte voor Ruimte regeling zijn:

- Het bedrijf heeft fosfaatrechten die tenminste 700 kg bedragen
- De locatie ligt niet in een landbouwontwikkelingsgebied.
- Het bedrijf heeft geen gebruik gemaakt van de Rbv regeling (zie 3.4)
- De milieuvergunning moet worden ingetrokken
- Dierenrechten moeten worden doorgehaald door Dienst Regelingen
- Er moet minstens 1000m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt per RvR kavel
- Op moment van indienen van de RvR aanvraag is er, per te ontwikkelen kavel, minstens 3500 kg uit de markt genomen als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf geregistreerde rechten.
- Er moet een passende herbestemming komen (waardoor nieuwe stallen worden uitgesloten)
- Er kan maximaal 200m² aan bijgebouwen blijven staan
- Er moet geld worden gestort in het Ruimte voor Ruimte fonds

Deze regeling stimuleert de sloop van agrarische gebouwen die werden gebruikt in de intensieve veehouderij en stimuleert de bouw van woningen in het buitengebied. De regeling is een concrete manier waarop eigenaren van agrarische locaties worden gecompenseerd voor het slopen van hun bedrijfsgebouwen.

De **Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV)** is een instrument in de Verordening Ruimte waarmee de provincie de landbouw stuurt door zorgvuldigheid en inpassing in de omgeving te stimuleren. Het beoordeelt, aan de hand van een scoresysteem, bij de uitbreiding van een agrarisch bedrijf welk effect dit heeft op volksgezondheid, dierenwelzijn & gezondheid en leefomgeving. De ondernemer krijgt alleen een vergunning voor de uitbreiding wanneer de uitbreiding voldoende punten scoort in de BZV. Voor het VAB beleid is dit niet specifiek relevant, maar het is wel van invloed op de hergebruik van agrarische bedrijven. De BZV kan de reden zijn dat er op een locatie weinig tot geen agrarische ontwikkelingsmogelijkheden meer zijn waardoor het een VAB locatie wordt.

Het is voor agrarische ondernemers overal mogelijk om **nevenactiviteiten** te beginnen. Deze zijn wel gebonden aan een aantal voorwaarden:

- De nevenactiviteit mag niet meer dan 5000m² bestrijken
- De overtollige bebouwing moet worden gesloopt
- Er mag geen zelfstandige kantoorvoorziening zijn met baliefunctie.
- De nevenactiviteit moet in milieucategorie 1 of 2 vallen (zie 3.3)

In Bijlage B staan de specifieke eisen die de provincie stelt aan niet-agrarische functies in het buitengebied.

Ter conclusie stuurt de provincie de VAB problematiek met een aantal instrumenten. De beleidsregels van de Verordening Ruimte bepalen **waar** in het buitengebied er ruimte is om uit te breiden door het in te delen in een groenblauwe mantel en een gemengd agrarisch gebied. De Ruimte voor Ruimte regeling maakt het mogelijk om lege locaties **te gelde** te maken, door sloop van deze gebouwen te belonen met de mogelijkheid van woningbouw. De BZV beperkt de **ontwikkelingsmogelijkheden** van locaties, wat de kans van slagen van een agrarisch bedrijf op die specifieke locatie verkleint. Alle drie de instrumenten hebben eisen die betrekking hebben op de **locatie en omgeving**.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentes kunnen meewerken aan nieuwe ideeën of kunnen streven naar een zo min mogelijk veranderende situatie. Hierin is de politieke discours van de gemeente erg belangrijk in de VAB problematiek doordat elk college van Burgemeester en Wethouders weer een andere invulling geeft aan het dossier buitengebied. Ook kan de procestijd bij een gemeente, voornamelijk met betrekking tot bestemmingsveranderingen, een grote invloed hebben. Veel ondernemers geven aan er last van te hebben wanneer het proces om een bestemming te veranderen erg lang duurt. Hierdoor kunnen zij minder goed reageren op de markt en op de actualiteit en lopen ze een groter risico.

Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd. Voor zover een structuurvisie ontwikkelingen omvat, gaat die structuurvisie in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die ontwikkelingen te doen verwezenlijken. (Ministerie van Infrastructuur & Milieu, 2006)

Bestemmingsplan

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. (Ministerie van Infrastructuur & Milieu, 2006)

Bestemmingsplannen hebben ook een relatie tot de VAB problematiek. Wanneer het doel van een eigenaar bijvoorbeeld is om zijn leegstaande bedrijfslocatie te verkopen is de bestemming vaak een bepalende factor. Potentiële kopers kijken altijd naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie, welke zijn vastgesteld in het bestemmingsplan.

Hier ontstaat in de praktijk een probleem. De eigenaar, en dus verkoper, weet niet welke bestemming de locatie nodig gaat hebben in de toekomst. Hierdoor houden de meeste eigenaren de

locatie op agrarisch. Een potentiële koper heeft echter meestal al een idee wat hij met de locatie wil. Hij wil echter niet het risico lopen dat hij de locatie koopt en de bestemmingswijziging niet toegewezen krijgt. Doordat dit risico bestaat krijgt de koper vaak geen financiering van de bank. Wanneer ondernemers de locatie toch kopen en zelf de bestemmingswijziging starten, worden er ontbindende voorwaarden opgesteld in de contracten: wanneer de gemeente de nieuwe bestemming niet toewijst, wordt het contract ongeldig verklaard.

De gemeentes hebben tegelijkertijd processen die de risico's alleen maar vergroten. Een bestemmingswijziging moet namelijk eerst goedgekeurd worden door de wethouder en/of de raad. Daarna moet de bestemmingswijziging ter inzage liggen (minstens een half jaar) waarbij omwonenden de kans krijgen hier hun eigen zienswijze op in te dienen. Wanneer er genoeg argumenten tegen de bestemmingswijziging gegrond worden verklaard staakt de procedure. Door deze procedure kunnen de gemeentes geen toezeggingen doen om de risico's te verkleinen voor potentiële kopers en ondernemers.

Milieucategorieën

De milieucategorieën zijn een classificatie ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het is een classificatie van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan leggen op het milieu en bestaat uit zes categorieën waarbij de eerste categorie een lage milieubelasting heeft en de zesde categorie een zeer hoge. Een voorbeeld van een activiteit in de eerste categorie is een woonfunctie. Categorie zes activiteiten zijn bijvoorbeeld een olieraffinaderij of een kerncentrale.

Bij VAB beleid wordt er regelmatig verwezen naar deze milieucategorieën met betrekking tot gewenste activiteiten. Meestal stelt de gemeente dat activiteiten in het buitengebied tot categorie 1 of 2 moeten behoren.

Ter illustratie een aantal voorbeelden van bedrijvigheid van milieucategorie 2 en van categorie 3. Tot categorie 2 behoren bijvoorbeeld: bouwbedrijf, houtbewerkingsbedrijf, manege, bakkerij, installatiebedrijf en groothandel.

Tot categorie 3 behoren bijvoorbeeld: benzinestation, camping/vakantiepark, drukkerij en grafisch bedrijf, hout en metaalproductie, schietvereniging en auto- en motorreparatiebedrijf.

Kosten procedures

In het geval van een herziening van het bestemmingsplan zijn er ook kosten voor de ondernemer om deze van plan tot aanpassing van het bestemmingsplan te krijgen. Deze kosten bestaan uit:

- Het laten opstellen van het plan, vaak door een adviesbureau (verbeelding, regels, toelichting, ruimtelijke onderbouwing)
- De procedurekosten van de gemeente (zogenaamde leges, dit is inclusief planprocedure)
- Eventuele kosten van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR)
- Overige noodzakelijke kosten die per gemeente verschillen

Deze kosten komen in de regel tot een bedrag van ongeveer €7000 - €8000. Dit bedrag verschilt per gemeente en is afhankelijk van de grootte van het beoogde initiatief. Bij grotere initiatieven kan het bedrag oplopen tot €12.000 - €13.000. Voor ondernemers die een kleinschalige activiteit willen beginnen op een VAB locatie vormt dit een extra drempel.

Voorbeelden van specifiek VAB beleid

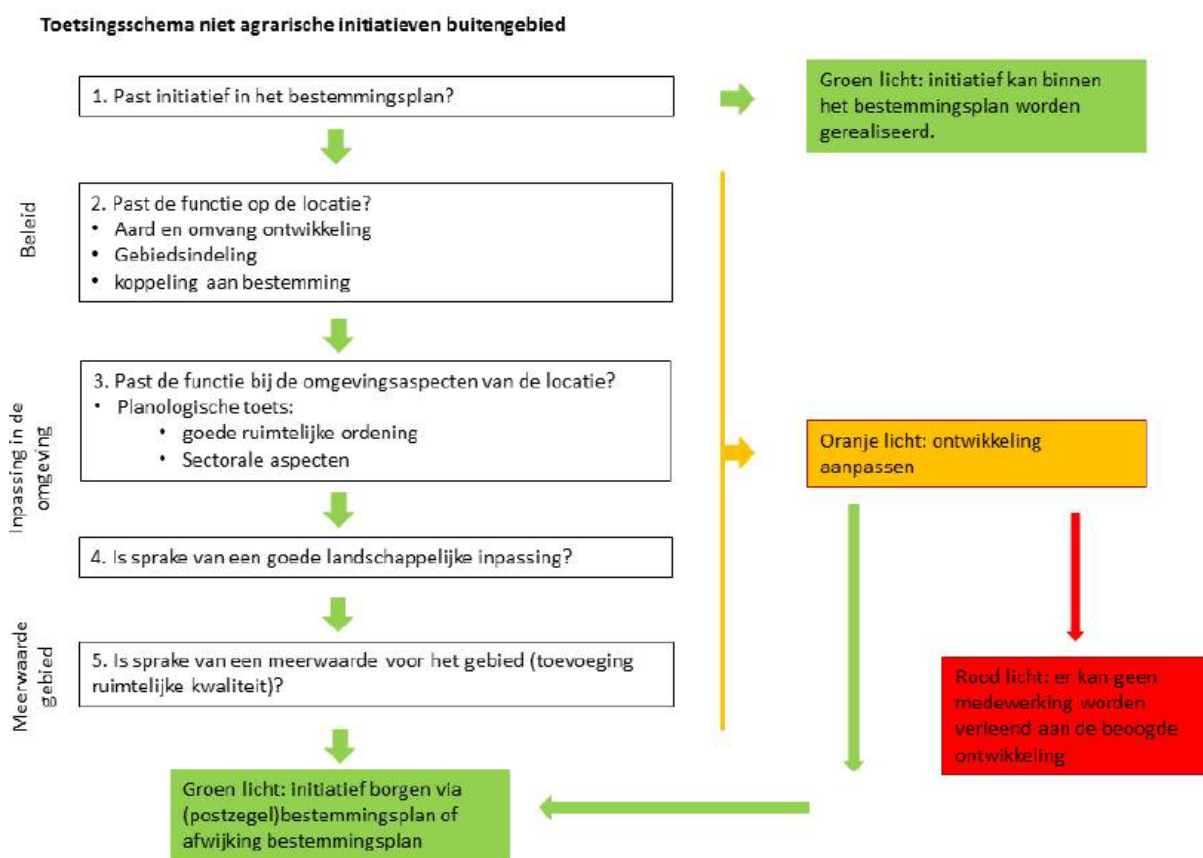
De meeste gemeenten hebben al specifiek VAB beleid opgesteld. In de bijlagen staat het VAB beleid van gemeente Loon op Zand (Bijlage B) en gemeente Dongen (Bijlage C).

Loon op Zand

Het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Loon op Zand is bevoegd om een agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies. In Bijlage B staan de voorwaarden waaraan deze functies moeten voldoen voordat het college dit toe kan wijzen. Deze voorwaarden komen neer op een tweetal onderwerpen: landschappelijke verbetering en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Dongen

Gemeente Dongen stelt zich actief op bij het toelaten van nieuwe functies in het buitengebied. Hiervoor heeft de gemeente de tabel gemaakt zoals te zien is in Bijlage C. In deze tabel is te zien waar welke functies, in principe, zijn toegestaan. Hiermee kunnen ondernemers al voor hun aanvraag rekening houden met de wensen van de gemeente. Daarnaast geeft de gemeente in de Notitie Vitaal Buitengebied (2014) aan dat zij zich graag actief opstelt bij het realiseren van nieuwe functies in het buitengebied. Dit gebeurt door middel van het toetsingsschema zoals hieronder weergegeven in Figuur 6.



Figuur 6 Toetsingsschema gemeente Dongen t.o.v. nieuwe functies. Bron: Notitie Vitaliteitsbeleid Dongen (2014)

Beleid Someren

De gemeente Someren heeft drie tabellen gemaakt waar per deelgebied in de gemeente staat aangegeven wat de mogelijkheden zijn. Dit is te zien in Bijlage D. Dit is om ondernemers duidelijkheid te geven over de mogelijkheden op hun locatie of op de locatie waar ze in de toekomst willen ondernemen. Daarnaast heeft de gemeente in hun toelichting bij het bestemmingsplan buitengebied Someren een toelichting over hun visie op niet-agrarische functies in het buitengebied. Dit is ook opgenomen in Bijlage D.

Bovenstaande paragraaf leidt tot de volgende conclusies. Ten eerste is het gemeentelijk beleid erg sturend in de soorten activiteiten die toegestaan zijn op VAB locaties. Dit wordt gestuurd door middel van milieucategorieën en door de bestemmingsplanregels. Voortbouwend op de bestemmingsplanregels kunnen de kosten voor een bestemmingswijziging een extra drempel vormen voor ondernemers.

Ten tweede kunnen gemeentes specifiek beleid voor VAB locaties ontwikkelen. De voorbeelden die in deze paragraaf worden besproken bieden voornamelijk duidelijkheid aan ondernemers over de instelling van de gemeente. Hierdoor weten ondernemers op voorhand wat de mogelijkheden zijn van VAB locaties. Dit beleid verschilt per gemeente wat ruimte biedt voor lokale maatregelen en maatwerk. Het geeft ook ruimte aan ondernemers om kennis en ervaringen aan de gemeente mee te geven waardoor dit beter toegespitst is op de omgeving. In verdere hoofdstukken is beschreven hoe de ZLTO dit in overleg met ondernemers heeft opgepakt.

3.4 Rijks- & Europees beleid

Hoewel het meeste beleid met betrekking tot landbouw en de VAB problematiek is gedecentraliseerd naar de provincies en gemeentes, zijn er een aantal wetten die vanuit het Rijk of vanuit de Europese Unie worden opgelegd. Veel wetgeving vanuit de EU is al vertaald naar Nederlandse wetten. Europese regels met betrekking tot luchtkwaliteit zijn bijvoorbeeld opgenomen in het omgevingsrecht.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet Geurhinder en Veehouderij (Ministerie van Economische Zaken, 2006) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven en veehouderijen. Met deze wet worden in de omgevingsvergunning de milieucontouren van de belastende bedrijven bepaald. De wet beschermt burgers tegen overlast veroorzaakt door de landbouw, met name geuroverlast. Tegelijkertijd beschermt de wet boeren voor woningbouw die de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven kunnen beperken.

Deze wet regelt verder dat woningen die onderdeel zijn van een veehouderij, zogenoemde agrarische bedrijfswoningen, uitgezonderd zijn van deze milieunormen mits de woning minstens 50 meter in het buitengebied en 100 meter in de bebouwde kom van de oorsprong (emissiepunt) van de geurhinder af ligt. Ook als het veehouderijbedrijf gestopt is blijft de woning gelden als bedrijfswoning en behoudt het dezelfde verlaagde milieunormen houden.

Deze wet is zeer bepalend voor het VAB beleid. Boeren zijn namelijk bang dat de opkomst van nieuwe niet-agrarische functies leidt tot beperkingen van de bestaande (agrarische) bedrijven. Dit

gebeurt al kleinschalig en dit kan op termijn op grotere schaal spelen. De wet wordt nog geëvalueerd en de VAB problematiek kan hier een rol in spelen.

Om huizen op het erf van een veehouderij bewoonbaar te maken voor derden is de **'plattelandswoning'** in het leven geroepen. Deze wet is ingegaan op 1 januari 2013 en maakt het mogelijk dat burgers een woning bij een veehouderij kunnen bewonen zonder dat dit beperkingen oplegt voor de veehouderij. Dit betekent dat voor de milieuwetten de woning geldt als bedrijfswoning, terwijl de bewoners geen onderdeel zijn van het bedrijf. Dit concept ligt echter nog onder vuur. Recentelijk nog, op 4 februari, heeft de rechter uitgesproken dat voor de normen voor luchtkwaliteit de woning nog steeds geldt als burgerwoning. (Luchtkwaliteit beoordelen bij plattelandswoningen, 2015). Hoewel luchtkwaliteit niet de enige factor is waar de plattelandswoning voor is bedacht, maakt dit het voornamelijk bij pluimvee- en varkensbedrijven erg lastig om een plattelandswoning te realiseren omdat deze de grootste fijn stof productie hebben.

Daarnaast is belangrijk dat de ontheffing alleen geldt voor de veehouderij op hetzelfde erf. De woning heeft dus nog steeds een belemmerend effect op omliggende veehouderijen wanneer die te dicht in de buurt staan.

Ook deze wet wordt nog geëvalueerd. De inschatting hierbij is dat deze wet op de lange termijn niet vol te houden is. De wettelijke voorwaarden kunnen wel goed gedefinieerd zijn, maar in de realiteit ervaren bewoners van plattelandswoningen nog steeds geuroverlast.

Natura 2000

De Natura 2000 wetgeving komt vanuit het Europese beleid. Deze stelt beperkingen aan uitstoot van stikstofemissie en beheersmaatregelen in de buurt van natuurgebieden. Ondernemers met een locatie in de buurt van Natura 2000 gebieden kunnen vaak door deze beperkingen niet verder uitbreiden. Dit is vaak voor hen een reden om te stoppen, verplaatsen, zichzelf op een andere activiteit te focussen of om meerdere locaties te benutten.

VAB locaties die vrijkomen in of rondom deze gebieden zullen een kleinere kans hebben om daarna nog voor veehouderij-gerelateerde activiteiten te worden gebruikt.

Een nieuw onderdeel van de natura 2000 is de **Programmatiese Aanpak Stikstof (PAS)**. Deze is op 1 juli in werking getreden. Het doel van de PAS is om ondernemers een daling in stikstofuitstoot te laten gebruiken om nieuwe economische activiteiten te ontwikkelen. Met de PAS is een samenwerking in het leven geroepen van overheden, natuurorganisaties en ondernemers om gezamenlijk de stikstofuitstoot te verminderen.

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 juli een nieuwe beleidsregel gepubliceerd die strenger is dan de andere provincies. Hierdoor hebben ondernemers minder ontwikkelingsmogelijkheden in de buurt van natuurgebieden. Dit verkleint de kans dat agrarische bedrijven nabij natuurgebieden nog agrarisch verkocht kunnen worden.

Regeling Beëindiging Veehouderij (Rbv)

In 2000 en 2001 had het Rijk een regeling voor het beëindigen van een varkens-, pluimvee- en rundvee voor wit- en roodvlees. Ondernemers konden een aanvraag indienen om subsidie aan te

vragen voor het beëindigen van het bedrijf, waarbij de overheid (ministerie LNV) de dierrechten en eventueel mestproductierechten opkocht. In concentratiegebieden konden veehouders bovendien opteren voor het slopen van stallen tegen een vergoeding die werd betaald door de provincies.

Sommige gemeentes (bijvoorbeeld Loon op Zand) hebben in hun VAB-beleid vermeld staan dat locaties waarbij gebruik is gemaakt van deze regeling, geen aanspraak kunnen maken op de aanvullende mogelijkheden wat betreft hergebruik.

Ter conclusie zijn de wet- en regelgeving vanuit het Rijk en vanuit de Europese Unie voornamelijk bepalend op milieugebied. Ze stellen regels op om overlast vanuit de landbouw op omwonende burgers en op de natuur te beperken. Voor de VAB problematiek zijn deze van belang omdat deze regels bepalend kunnen zijn of agrarische activiteit nog haalbaar is op een specifieke locatie of dat er gezocht moet worden naar andere ontwikkelingsmogelijkheden. De regels kunnen de aanleiding zijn dat een VAB locatie ontstaat of kunnen de beslissing van de boer om te stoppen beïnvloeden.

3.5 Conclusies

De deelvraag van dit hoofdstuk is: *“Wat is het effect van lokale wetgeving op de bedrijvigheid rondom de vrijkomende agrarische bedrijven?”*. Deze deelvraag is opgesplitst in drie delen: provinciale wetgeving, gemeentelijke wetgeving en Rijks- en Europese wetgeving.

Het provinciale beleid stuurt in grote lijnen op de locatie en omgeving van de VAB locaties door middel van de Verordening Ruimte en de onderliggende instrumenten de Brabantse Zorgvuldigheidsscore en de Ruimte voor Ruimte regeling. Met de Brabantse Zorgvuldigheidsscore worden agrarische ontwikkelingen beperkt tot alleen de ontwikkelingen die maatschappelijk verantwoord zijn. De Ruimte voor Ruimte regeling staat hier tegenover door een mogelijkheid te bieden aan ondernemers die besluiten dat ze niet meer aan de nieuwe maatstaven kunnen voldoen. Deze ondernemers kunnen met de Ruimte voor Ruimte regeling hun locatie alsnog te gelde maken.

Het gemeentelijke beleid stuurt de ontwikkelingen door in het bestemmingsplan vast te stellen waar welke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Dit heeft weinig effect op bestaande agrarische bedrijven, maar heeft voornamelijk effect op de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe ontwikkelingen op een VAB locatie. Dit wordt in een aantal gemeentes nu verder gespecificeerd in beleid specifiek voor de VAB problematiek. Bijvoorbeeld de gemeente Someren die precies in de gemeente aangeeft op welke locatie welke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Dit geeft ondernemers ook een handvat bij het onderzoeken van de mogelijkheden op VAB locaties.

De wetgeving vanuit het Rijk en de Europese Unie stuurt voornamelijk op milieu. De Wet Geurhinder en Veehouderij en de Programmatische Aanpak Stikstof stellen randvoorwaarden aan bestaande agrarische bedrijven. Daarnaast heeft het Rijk ook invloed op de problematiek door middel van de Belastingdienst, dit wordt verder in hoofdstuk 5 besproken.

Het resultaat is dat er vele randvoorwaarden zijn waar een onderneming aan moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn er om de natuur en de burgers te beschermen en in zekere mate ook de ondernemers zelf. In het volgende hoofdstuk wordt dieper ingegaan op welke ontwikkelingsmogelijkheden er binnen deze randvoorwaarden vallen en dus wel gewenst zijn.

Hoofdstuk 4: Welke bedrijvigheid is gewenst?

In dit hoofdstuk wordt besproken welke invloed de verschillende soorten bedrijvigheid op elkaar hebben. Met bedrijvigheid worden alle economische activiteiten bedoeld, inclusief woningbouw. In paragraaf twee wordt er ingegaan op de negatieve invloeden. In paragraaf drie wordt er ingegaan op de relatie tussen hoofd- en nevenactiviteiten. In paragraaf vier wordt het standpunt van de gemeente behandeld. In paragraaf 4.5 wordt de deelvraag beantwoord.

4.1 Inleiding

Het buitengebied wordt steeds multifunctioneler. Waar het ooit gedomineerd werd door de agrarische sector, zijn activiteiten als recreatie, zorg en wonen nu ook zeer aanwezig. Deze activiteiten bieden mogelijkheden voor VAB locaties om te herbenutten en zich te ontwikkelen.

De afgelopen jaren is echter de keerzijde van deze trend zichtbaar geworden. Doordat meer burgers in het buitengebied gaan wonen, loopt de spanning tussen burger en (agrarische) ondernemer op. Deze spanning, veroorzaakt door geuroverlast of gezondheidszorgen van burgers aan de ene kant en de economische belangen van agrarische ondernemers aan de andere kant, leidt tot conflicten en in extreme gevallen zelfs tot rechtszaken.

Verschillende partijen, zoals de ZLTO en gemeentes, willen deze spanningen en andere problemen veroorzaakt door het nieuwe, multifunctionele karakter van het buitengebied op minnelijke wijze oplossen of voorkomen om escalaties te voorkomen. Er zijn verschillende ideeën over hoe, maar ook wat er bereikt moet worden. Zo is het doel van de ZLTO om de agrarische sector te behouden, het doel van gemeentes om de leefbaarheid te bevorderen door leegstand tegen te gaan en de landschappelijke kwaliteit te verbeteren en het doel van niet-agrarische ondernemers om meer ruimte te creëren voor nieuwe functies in het buitengebied.

4.2 Mogelijke beperkingen

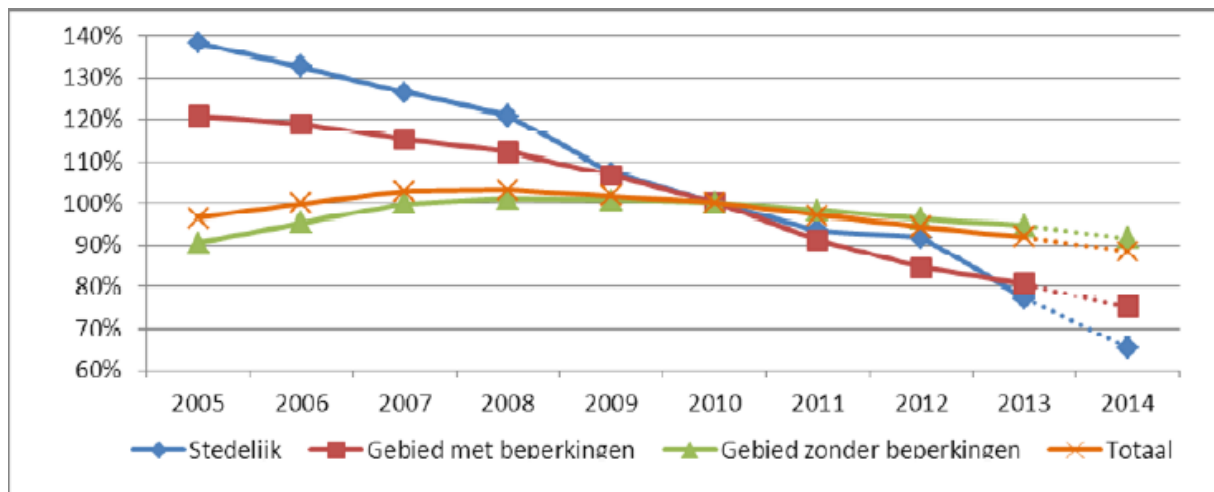
In het buitengebied zijn er een aantal functies die niet goed samengaan. In deze paragraaf worden de voornaamste problemen benoemd.

Agrarische activiteiten

Bij de agrarische sector is het de afgelopen jaren erg duidelijk geworden wat haar negatieve invloed op de omgeving is. Deze problemen komen voornamelijk naar voren wanneer agrarische bedrijven te dicht in de buurt staan bij andere functies zoals burgerwoningen. De problemen worden voornamelijk veroorzaakt door (intensieve) veehouderijen. Akkerbouw en glastuinbouw hebben hun eigen problemen, maar veroorzaken in mindere mate overlast. De hinder van deze bedrijven bestaat vaak uit transportbewegingen en geluid.

Geur

Voornamelijk wanneer het gaat om burgerwoningen is geurbeleving een probleem. De uitstoot van geur door de agrarische sector is tot 2000 langzaam toegenomen, maar sindsdien redelijk stabiel gebleven. (Gerritsma & Swinkels, 2014) Dit verschilt wel per gebied. In Figuur 7 is de geuremissie per zonering te zien in de periode 2005 – 2014 in de provincie Noord-Brabant. Echter is de acceptatiegraad van geur verminderd. Mensen vinden het minder acceptabel om agrarische landbouwbedrijven te ruiken dan voorheen. Dit heeft in de afgelopen jaren geleid tot groeiend verzet van burgergroeperingen en meer steun voor organisaties als de Brabantse Milieufederatie.



Tabel 1 Geuremissie per zonering. Bron: Bestand Veehouderij Bedrijven, bvb.brabant.nl

Veel van de leegstaande bedrijven in het buitengebied worden omgezet naar woningen. Voor de verkoper is dit vaak de meest aantrekkelijke optie wanneer duidelijk is dat de bedrijfslocatie niet meer economisch rendabel is in het agrarische gebruik. Dit komt deels door de aanwezigheid van de Ruimte voor Ruimte regeling, die de optie biedt om burgerwoningen te plaatsen. Dit soort regeling is er niet voor ander soorten gebruik wat de mogelijkheden beperkt. De Ruimte voor Ruimte regeling is ook de enige mogelijkheid in de Verordening Ruimte om burgerwoningen in het buitengebied te realiseren.

Fijn stof

Naast verkeer en industrie stoot ook de veehouderij fijn stof uit. In grote hoeveelheden vormt fijn stof een gevaar voor de gezondheid, voornamelijk in de luchtwegen. In de veehouderij heeft de grootste toename in fijn stof uitstoot in de periode 2004 – 2009 plaatsgevonden waarna deze nagenoeg gestabiliseerd is (Figuur 8). Een belangrijke reden voor de toename in de periode 2004-2009 is de afschaf van de legbatterij in die periode. Scharrelkippen stoten per dier meer fijn stof uit dan legbatterijkippen.

Het is nog steeds belangrijk om de fijn stof uitstoot in acht te nemen en op termijn te verlagen, maar met recente wetgeving wordt hier hard aan gewerkt. Pluimveebedrijven stoten het meeste fijn stof uit. Ter illustratie: in een onderzoek uit 2011 naar veehouderijen die fijn stof normen overtraden, betrof het in 90% van de gevallen een pluimveebedrijf. (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2011)

Tabel 2: Fijn stof door de jaren heen. Bron: Quickscan leegstand op het platteland

Jaar	Dec 2004	Febr 2009	Jan 2010	Jan 2012
Vergunde emissie fijn stof uit stallen, in kiloton/jaar	170,0	192,5	191,9	193,5

Niet-agrarische activiteiten

De beperkingen vanuit niet-agrarische activiteiten komen zowel door wetgeving (geurcirkels) als uit overlast veroorzaakt door de activiteiten (geluidsoverlast, verkeershinder). Met niet-agrarische activiteiten worden vooral bedoeld burgerwoningen, kleinschalige bedrijven (timmerbedrijf, caravanstalling, naaiatelier) en recreatieve voorzieningen (speelboerderij, camping, boerengolf).

De voornaamste niet-agrarische functies in het buitengebied zijn **burgerwoningen**. Dit gaat om de oorspronkelijke bedrijfswoning en mogelijk een of twee woningen die extra zijn gebouwd op het bouwblok, al dan niet met de Ruimte voor Ruimte regeling. Door de milieucirkels van de Wet Geurhinder en Veehouderij werpen deze woningen beperkingen op voor omringende bedrijven. Een enkele of een paar burgerwoningen maken in dit opzicht niet veel uit, maar doordat er nu sprake is van honderden burgerwoningen in het buitengebied begint het totaal een merkbare beperking te vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

Andere soorten bedrijvigheid kunnen ook een negatieve impact hebben op de omgeving. In de gemeente Loon op Zand is er bijvoorbeeld een nieuwe speelboerderij die voor geluidsoverlast bij de burens zorgt.

In relatie tot de VAB locaties zijn dit beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden van een leegstaande locatie. Vanwege de overlast kunnen woningen beter niet gerealiseerd worden nabij bestaande agrarische bedrijven. De ontwikkelingen zouden zich in dit geval meer moeten richten op bedrijven die geen of beperkte overlast ervaren van agrarische bedrijvigheid.

4.3 Wenselijkheid vanuit de gemeente

Voor gemeentes is de VAB problematiek onderdeel van een grotere leegstandsproblematiek. Ook in de dorps- en stadskernen staan winkels leeg en op industrieterreinen staan kantoren leeg. Omdat veel industrieterreinen eigendom zijn van gemeentes, en soms de grond onder winkels in de dorps- en stadskernen ook, kost het voor hen geld als deze leegstaan. Dit is reden voor gemeentes om terughoudend te zijn met het toestaan van nieuwe bedrijven in het buitengebied. Deze zien zij liever op industrieterreinen of, wanneer het bijvoorbeeld detailhandel betreft, in de dorpskernen.

De gemeente Deurne heeft bijvoorbeeld in haar VAB beleid (gemeente Deurne, 2013) staan dat de volgende punten moeten worden voorkomen:

- Uitholling van de kwaliteit van de dorpen, c.q. toename van leegstand in de kernen en het centrum van Deurne;
- Concurrentie met de bedrijventerreinen ten gunste van ontwikkelingsruimte in het buitengebied;
- Onevenredige aantasting voor de omgeving, omliggende bedrijven en woonfuncties;
- Extra verstening c.q. verpaupering
- Belemmeringen voor de bestaande en rechtstreeks te vergunnen activiteiten in de omgeving zoals agrarische activiteiten en wonen.

Het VAB beleid van de gemeente Deurne wordt als restrictief ervaren. Dit kan een verklaring zijn voor het feit dat er in die gemeente veel locaties zijn die een andere functie hebben dan hun bestemming aangeeft (Gerritsma & Swinkels, 2014). Dit kan gebeuren doordat gemeentes dit gedogen of niet controleren of bestemmingen nog kloppen met hun echte gebruik.

Verder willen gemeentes vaak geen bedrijvigheid in het buitengebied die veel hinder of overlast veroorzaakt. Deze overlast kan vanuit de bedrijfsvoering komen of uit de verkeer aantrekkende werking die het bedrijf heeft. De gemeente Loon op Zand vermeldt bijvoorbeeld dat niet-agrarische functies geen onevenredige publieks- en/of verkeer aantrekkende werking tot gevolg mogen hebben. (Zie Bijlage C). Daarom heeft de provincie in de verordening ruimte vastgesteld dat alleen bedrijvigheid die in milieucategorie 1 of categorie 2 vallen in het buitengebied toe worden gestaan. Alle bedrijvigheid die in de andere milieucategorieën valt heeft geen plek in het buitengebied maar wel op de industrieterreinen, om overlast te voorkomen.

De belangen van gemeentes zijn terug te zien in het beleid. In het beleid van bijna alle gemeentes staat benadrukt dat verkoop van goederen beperkt is toegestaan in het buitengebied (tot ongeveer 100m² verkoopoppervlakte). Ook houden ze vast aan de milieucategorieën door alleen bedrijvigheid van categorie 1 en 2 toe te staan buiten de industrieterreinen. Wanneer deze bedrijven groter worden moeten ze verhuizen, het liefst naar een van de industrieterreinen.

Concluderend leiden de wensen van de gemeentes tot een aantal voorwaarden voor ontwikkelingen in het buitengebied. Deze voorwaarden betreffen in de onderzochte gemeentes de verkeer aantrekkende werking, de grootte van verkooplocaties en de milieucategorie.

4.4 Hoofd- & Nevenactiviteiten

Door de transitie in de agrarische sector zijn er steeds meer ondernemers die nevenactiviteiten beginnen binnen hun bedrijf. Deze activiteiten, zoals bijvoorbeeld een landwinkel of het aanbieden van dagbesteding aan zorgbehoevenden, zijn in deze gevallen een aanvulling op bestaande activiteiten. Echter kan het zijn dat de nevenactiviteit geen relatie heeft met agrarische productie.

Nevenactiviteiten kunnen een goede oplossing zijn voor boeren die hun bedrijf niet willen uitbreiden maar wel financieel gezond willen blijven. Ze worden dan opgestart uit eigen interesse van de ondernemer of van de partner. Een veelvoorkomende situatie is dat de partner van de bedrijfseigenaar in de zorg werkt maar die kennis en ervaring op een andere manier toe wil passen. Op dat moment vormt de boerderij een goede locatie om een eigen zorgonderneming op te zetten.

Hierdoor kunnen ze zorg aanbieden op hun eigen bedrijf en kunnen ze de eigen ervaring en netwerk toepassen om het succesvol te maken.

Dit soort activiteiten geven de sector een nieuw elan en zorgen voor meer bedrijvigheid in het buitengebied. Op termijn kan de combinatie van meerdere nevenactiviteiten een bepalende factor zijn in de omgeving, met bijvoorbeeld meerdere recreatieactiviteiten dichtbij elkaar. In de huidige transitie zijn dit allemaal welkome toevoegingen.

Er moet wel bewust mee worden omgegaan. Op termijn kan dit namelijk een gebied veranderen waardoor de prioriteiten anders komen te liggen. Voornamelijk agrarische ondernemers zijn er waakzaam voor dat de agrarische sector niet altijd meer voorrang gaat krijgen in het buitengebied. Hoewel het maatschappelijke resultaat positief kan zijn, kan dit negatief uitpakken voor individuen.

Deze nevenactiviteiten worden kunnen uitgroeien tot **hoofdactiviteiten** met een relatief kleine agrarische tak ernaast. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij agrarische bedrijven die beginnen met een dagbesteding voor zorgbehoevenden. Dit kan uitgroeien tot het punt waarop het bedrijf ook fulltime zorg gaat bieden. Op dit moment wordt er dan gekozen om de agrarische tak kleinschaliger in te richten en de focus te leggen op de zorg.

Wanneer nevenactiviteiten uitgroeien tot hoofdactiviteiten moet per situatie beoordeeld worden of dit wenselijk is. Een camperstalling als nevenactiviteit heeft meestal geen negatieve effecten, maar wanneer het uitgroeit en de hoofdactiviteit wordt kan het onder andere ongewenste hoeveelheden verkeersbewegingen met zich meebrengen. Vanuit de afdelingen en leden van de ZLTO komt het duidelijke signaal dat ondernemers nieuwe bedrijvigheid verwelkomen, maar beducht zijn voor de gevolgen op hun eigen toekomstmogelijkheden. Hierbij is de impact die het heeft op hun eigen bedrijf en leven het belangrijkste. **Ook wordt er van een “gun-factor” gesproken**, namelijk hoeveel de burens het iemand gunt om te ondernemen. Dit zorgt er in de praktijk voor dat ondernemers die goede contacten hebben met de omgeving minder weerstand ondervinden dan anderen.

Deze nevenactiviteiten kunnen de leegstand verkleinen en ondernemers perspectief geven wanneer agrarische activiteiten op hun locatie beperkt worden. Beleid dat wordt gemaakt ten aanzien van niet-agrarische activiteiten in het buitengebied heeft ook effect op de activiteiten die als nevenactiviteit ontstaan.

4.5 Conclusies

In dit hoofdstuk wordt voornamelijk besproken welke bedrijvigheid op welke locatie niet gewenst is. Agrarische bedrijvigheid is niet mogelijk nabij burgers wegens de uitstoot van fijnstof en geur, er moet geen geluidsoverlast zijn, er mag geen onredelijke verkeersoverlast zijn en bedrijvigheid in het buitengebied mag niet concurreren met bedrijvigheid in dorpskernen of bedrijventerreinen.

De reden dat dit hoofdstuk dieper ingaat op de voorwaarden en niet op de mogelijkheden komt omdat dit ook de tendens is van de discussie die op dit vlak plaatsvindt. Gemeenten voeren een “het mag, mits...” beleid waarbij de voorwaarden duidelijk worden gespecificeerd maar er geen keuze wordt gemaakt over welke bedrijvigheid wenselijk is. De ervaring is echter juist dat ondernemers mee willen praten over wat wel mogelijk is. Hier wordt dieper op ingegaan in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 5: De waarde van bedrijfsgebouwen

Dit hoofdstuk gaat over de waarde van de VAB locaties. In paragraaf 2 worden fiscale regelingen, zoals de functie van het huis en de landbouwwijziging, besproken. Paragraaf 3 gaat over de invloed van de markt en paragraaf 4 gaat over de invloed van beleid. In paragraaf 5 wordt de deelvraag beantwoord.

5.1 Inleiding

Bij VAB locaties speelt voor ondernemers, vooral bij eigenaren van intensieve veehouderijbedrijven, het feit dat een groot deel van hun vermogen in het bedrijf zit. Dit geeft hen extra belang en noodzaak om de locatie zo goed mogelijk te verkopen.

De waarde van VAB locaties ligt vaak tussen de €300.000 en de €500.000 (Interview, Theo van Gent). Tegelijkertijd zijn er signalen dat op VAB locaties steeds grotere gebouwen staan, voornamelijk door de schaalvergroting. Dit betekent niet dat grotere locaties automatisch meer waard zijn. Sterker nog, in het geval van VAB locaties zijn kleinere gebouwen vaak aantrekkelijker dan grotere gebouwen. Grotere gebouwen kosten meer om te onderhouden en om te slopen. De waarde van de VAB locaties zal in de toekomst waarschijnlijk lager zijn dan de waarde van de huidige VAB locaties door de grotere gebouwen die er staan. Deze stallen zijn waarschijnlijk van betere kwaliteit, maar in de gevallen dat ze gesloopt worden betekent dit alleen maar extra kosten voor de eigenaar.

Naast de waarde is de verkoopbaarheid belangrijk. Het lukt niet altijd om kopers te vinden voor de locatie. De rentmeester/makelaar gaat dan in overleg met de eigenaar over vervolgstappen. Deze kunnen bijdrage aan de waarde of het kunnen stappen zijn die de verkoopbaarheid verbeteren. Dit gaat dan bijvoorbeeld over bestemmingswijzigingen.

5.2 Fiscale situaties

Bij bedrijfsbeëindiging krijgt de ondernemer een aanslag van de belastingdienst. Deze belasting wordt betaald over de waarde van het bedrijf. Dit leidt echter tot moeilijke situaties wanneer de ondernemer niet genoeg liquide middelen heeft. Wanneer het niet lukt om het bedrijf te verkopen maar de toeslag wel moet worden betaald, komt de ondernemer in de knel.

Om dit te voorkomen moet er tijdig aan oplossingen gewerkt worden. Een mogelijke oplossing is om een vennootschap aan te gaan met een andere ondernemer die doorgaat op de bedrijfslocatie. Wanneer de nieuwe ondernemer lang genoeg bij het bedrijf werkt, kan de belastingdienst de fiscale boekwaarde doorschuiven naar de nieuwe eigenaar. Bij dit proces koopt de nieuwe ondernemer zich langzaam in, tot die het gehele bedrijf bezit.

Woning zakelijk of privé

Wanneer agrarische ondernemers bij hun bedrijf wonen, kunnen ze de woning als eigendom bij het bedrijf onderbrengen. Hierdoor kunnen ze kosten die ze maken in het huis ten behoeve van de bedrijfsvoering bij de belasting aftrekken van de winst. In dit geval betreft het een *zakelijke* woning.

Bij een bedrijfsbeëindiging moet de woning in privébezit terecht komen. Voor de belasting geldt dit proces als een transactie waar belasting over betaald moet worden. De belasting moet dan worden

betaald over het verschil tussen de boekwaarde en de Waarde in het Economisch Verkeer bij Agrarische Bestemming (WEVAB).

Landbouwwijziging

In tegenstelling tot de zakelijke woning hebben agrarische gronden een landbouwwijziging. Deze regeling is een zogenaamde objectwijziging, waarbij de winst behaald met de verkoop van het object landbouwgrond vrijgesteld is van belasting.

In vaktermen betekent dit dat over het verschil tussen de boekwaarde en de waarde economisch verkeer bij agrarische bestemming (WEVAB) is vrijgesteld van belasting. Wanneer de grond niet agrarisch wordt verkocht is het verschil tussen WEVAB en waarde economisch verkeer (WEV), zijnde niet agrarisch, wel belast.

De laatste jaren wordt er steeds vaker gesproken over de afschaffing van de landbouwwijziging omdat het de landbouwsector onterecht zou voortrekken. Het huidige kabinet heeft hier echter nog geen plannen voor. (Ministerie van Economische Zaken, 2015)

Ter conclusie betekent de landbouwwijziging dat bij bedrijven die als niet-agrarisch worden verkocht, zoals bij VAB locaties gebeurd, meer overdrachtsbelasting betaald moet worden dan wanneer het als agrarisch verkocht wordt. Hierdoor is het fiscaal aantrekkelijker om te verkopen aan een agrarische koper.

Wanneer de woning als zakelijk onder het bedrijf is gebracht, werpt dit een drempel op om te stoppen. Dit is een van de verklaringen voor het gat in tijd tussen praktisch stoppen met bedrijfsvoering en de bedrijfsvoering officieel staken zoals beschreven in 2.3.

5.3 Invloed van de markt

De staat van de markt heeft invloed op het verloop van VAB locaties. In het rapport van Alterra staat beschreven dat de waarde van bijvoorbeeld woonboerderijen met 25% is gedaald in de periode 2008 – 2012 (Gies, et al., 2014). De daling in deze periode is ook te zien in woonhuizen in de buurt van dorpskernen. De kleine winstmarge zorgt ervoor dat projectontwikkelaars minder geïnteresseerd zijn in VAB locaties. Alleen bij een erg goede locatie zijn ze nog bereid om te ontwikkelen op VAB locaties.

In 2014 is wel een licht herstel te zien nadat in de tweede helft van 2013 het laagste punt bereikt lijkt (zie figuur 9). Echter zit de prijs nog steeds ver onder de waarde van 2010 waardoor het voor veel ontwikkelaars nog steeds niet aantrekkelijk is om nieuwbouw te ontwikkelen. Het wordt wel iets makkelijker om de bestaande (oud-)bedrijfswoningen te verkopen aan particulieren.

Tabel 3: Marktinformatie woonboerderijen. Bron: NVM

	Verkocht	Mediane prijs	Mediane looptijd	Mediaan prijsverschil
1 ^e helft 2010	589	€468.000	225	7.4%
2 ^e helft 2010	599	€464.000	214	7.3%
1 ^e helft 2011	580	€456.000	255	8.2%
2 ^e helft 2011	679	€435.000	204	8.3%
1 ^e helft 2012	528	€428.000	254	9.2%
2 ^e helft 2012	554	€404.000	274	9.4%
1 ^e helft 2013	464	€392.000	252	9.9%
2 ^e helft 2013	670	€367.000	242	9.2%
1 ^e helft 2014	668	€379.000	286	8.3%
2 ^e helft 2014	782	€381.000	223	7.4%

Effect schaalvergroting

In gesprekken met rentmeesters komt naar voren dat de VAB problematiek in de toekomst alleen maar groter wordt. Door de schaalvergroting in de landbouw zijn er steeds grotere stallen waarbij de vraag is of die ooit nog wel verkocht kunnen worden. (Interviews, Jos van den Heuvel & Engelbert de Bruijn)

In het agrarische gebruik hebben deze gebouwen een hoge waarde. Er zijn weinig, of in ieder geval niet genoeg, agrariërs met genoeg kapitaal om stallen van dusdanige grootte te kopen. Wanneer er geen agrarische kopers gevonden kunnen worden met genoeg kapitaal om deze locaties te kopen, wordt er geprobeerd om ze als niet-agrarische locatie te verkopen. In dit geval verliezen ze een groot deel van de waarde, wat gelijkstaat aan kapitaalvernietiging. Het alternatief is de locatie leeg laten staan tot er wel een koper gevonden kan worden. Dit gaat voornamelijk in de melkveehouderij spelen omdat deze sector nu flink aan het opschalen is. De akkerbouw is ook met een schaalvergroting bezig, maar deze bedrijven zijn makkelijker te verkopen omdat ze meer mogelijkheden bieden.

5.4 Invloed van beleid

Wijzigen bestemming

In gesprekken met agrarische ondernemers komt naar voren dat zij in de huidige situatie het liefst zien dat er zoveel mogelijk agrarisch bestemd blijft. Op het moment is de ervaring namelijk dat wanneer een locatie de agrarische bestemming verliest, deze bestemming niet meer terugkomt.

Dit zorgt ervoor dat bedrijven met een agrarische bestemming makkelijker te verkopen zijn dan bedrijven met andere bestemmingen. De waarde hangt echter af van de locatie. Doorgaans hebben VAB-locaties in de buurt van woonkernen bijvoorbeeld een hogere waarde met bestemming wonen dan met bestemming agrarisch. Dit komt doordat er een grotere vraag is naar woningen dichtbij dorpskernen dan naar woningen los in het buitengebied. Tegelijkertijd is er minder vraag naar agrarische bedrijven in de buurt van dorpskernen, maar wel naar bedrijven los in het buitengebied.

Zoneringen

Doordat het buitengebied steeds dynamischer en breder wordt zullen de bestemmingsplannen in de toekomst meer ruimte bieden voor niet-agrarische functies. Er wordt verwacht dat er in bepaalde gebieden meer ontwikkelingsruimte wordt gegeven aan agrarische ontwikkelingen terwijl in andere gebieden bijvoorbeeld recreatie de prioriteit zal krijgen. In gebieden waar agrarische ontwikkelingen niet de prioriteit hebben zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische locaties onzekerder en/of beperkter zijn dan in gebieden waar deze wel de prioriteit krijgen.

Deze ontwikkeling zal ook effect hebben op de waarde van de bedrijven. Locaties in gebieden met veel ontwikkelingsmogelijkheden een hogere waarde hebben dan locaties waar de gemeente andere prioriteiten stelt.

Sloop/sanering

Sloop wordt vaak ondersteund met een regionale subsidie (Gies, et al., 2014). In de provincie Noord-Brabant is er alleen een provinciale regeling voor het saneren van oud glas in de voor de natuur en landschap kwetsbare gebieden. Deze regeling wordt nu verbreed naar andere activiteiten. Slechts enkele bedrijven kunnen van deze regeling gebruik maken, waardoor de sloop van gebouwen meestal door de ondernemers en burgers zelf opgebracht moet worden.

In de meeste gevallen is het voor de ondernemer niet aantrekkelijk om de gebouwen op zijn of haar locatie te slopen. Ten eerste brengt dit een groot risico met zich mee: de milieuvergunning en de agrarische bestemming zijn gekoppeld aan de gebouwen. Bij sloop van deze gebouwen raakt de ondernemer deze kwijt en daalt de locatie in waarde en wordt het minder verkoopbaar. Daarnaast hebben de gebouwen gevoelsmatig nog waarde voor de ondernemer, zelfs wanneer ze allang zijn afgeschreven.

Wanneer de verkoper zich wil richten op een specifieke doelgroep kan deze ervoor kiezen om overbodige gebouwen te slopen gecombineerd met het veranderen van de bestemming, nog voordat er een koper is gevonden. In de praktijk gebeurt dit niet vaak.

5.5 Conclusies

De deelvraag van dit hoofdstuk luidt: “Wat is het effect van de VAB problematiek op de waarde van agrarische bedrijfsgebouwen?”. In de tweede paragraaf werden regelingen besproken die van invloed zijn op het beëindigen van een agrarisch bedrijf. De landbouwwijziging leidt ertoe dat een locatie aantrekkelijker is wanneer deze wordt voortgezet als agrarisch bedrijf, in tegenstelling tot een niet-agrarische functie. Als de woning nog eigendom is van het bedrijf in plaats van een persoon, vormt deze een extra drempel voor ondernemers om officieel te staken. Dit maakt de locatie minder aantrekkelijk voor niet-agrarische kopers.

In de derde paragraaf is de invloed van de markt besproken. Door de crisis is het sinds 2008 lastiger om een locatie te verkopen, zowel als agrarisch als met een andere functie. Dit versterkt het effect van de schaalvergroting, namelijk dat er minder vraag is naar agrarische locaties.

In de vierde paragraaf wordt ingegaan op de invloed van beleid. Dit gaat voornamelijk over de ontwikkelingsmogelijkheden op een locatie. Gemeente- of provinciaal beleid kan deze verruimen, verkleinen of sturen. Door middel van een bestemmingsplan kan gestuurd worden zodat de ondernemer binnen de randvoorwaarden van de bestemming kan ontwikkelen. Met een sloopregeling kan vanuit de overheid “ontstening” gefaciliteerd worden. Ondernemers kiezen hier zelf niet snel voor omdat dit beperkte waarde oplevert of juist waard verminderd werkt. Wanneer een gemeente ontstening als doel heeft, zoals beschreven in het rapport van de gemeente Deurne (Gerritsma & Swinkels, 2014), kan een sloopregeling hier aan bijdragen.

De voornaamste conclusie uit de gesprekken is echter dat het effect van de VAB problematiek op de waarde van een locatie heel erg afhangt van de situatie. De waarde van twee identieke agrarische bedrijven kan al verschillen door de gemeente waar zij in liggen. Ook het al dan niet slopen van gebouwen vergt maatwerk.

Vaak is er een regio gebonden waarde van agrarische locaties. Hier op kan ingespeeld worden door gemeentelijk beleid te ontwikkelen dat ingaat op het karakter van de omgeving. Omgaan met een gebiedsgerichte aanpak wordt verder besproken in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6: Wat kan de ZLTO doen?

Naar aanleiding van de gesprekken, bijeenkomsten en literatuurstudie zijn er een aantal ideeën naar voren gekomen over de rol van de ZLTO bij de VAB problematiek. Deze worden in dit hoofdstuk besproken naar aanleiding van 3 thema's: belangenbehartiging, begeleiding en netwerk. Paragraaf 6.1 geeft een inleiding in het hoofdstuk, in 6.2 wordt de belangenbehartiging besproken, in 6.3 wordt besproken welke begeleiding en advies de ZLTO kan bieden en in 6.4 wordt besproken op welke manier de ZLTO haar netwerk kan inzetten om beter in te spelen op de VAB problematiek. In 6.5 wordt ingegaan op de rolverdeling van de partijen aan de hand van deze voorstellen.

6.1 Inleiding

Aan de hand van de deelconclusies, interviews en bijeenkomsten worden in dit hoofdstuk een aantal voorstellen gedaan. Deze voorstellen zijn voorgelegd aan de ZLTO en haar leden en zijn daardoor aangescherpt. Aan de hand van het beeld van de ZLTO en de verbeterpunten in de VAB problematiek die uit dit onderzoek naar voren komen zijn er drie thema's opgesteld. Deze drie thema's (belangenbehartiging, begeleiding en netwerk & kennis) worden gebruikt om de voorstellen te ordenen. In onderstaande tabel staan de voorstellen die worden besproken in hoofdstuk 6.

Tabel 4: Voorstellen uit hoofdstuk 6

Belangenbehartiging	Begeleiding	Netwerk & Kennis
Herbestemmen - Duidelijke tijdlijn - Omgevingsdialoog - Impact assessment - Dubbelbestemming - Vergunningen	Fiscale adviezen	Ledenbestand
Zoneren Prioriteren	Veranderend beleid - Afdelingsvisie - Principeverzoeken	Koppelen zoekers en bidders
Sloop - Sloopsubsidies - Ruimte voor Ruimte	Voorlichting	Multifunctionele landbouw
	Ondernemerstrainingen	Financiering

Bij belangenbehartiging staan beleidsvoorstellen die de ZLTO verwoordt richting de verschillende overheden. Onder begeleiding vallen voorstellen die op een meer individuele basis mogelijk zijn. Hierbij gaat het om het adviseren, trainen of informeren van ondernemers. Het thema netwerk en kennis gaat in op de coördinerende rol die de ZLTO kan aannemen. Dit gaat om samenwerkingsverbanden en het leveren van kennis aan partners.

6.2 Belangenbehartiging

Met belangenbehartiging wordt bedoeld de invloed die de ZLTO heeft op beleid. Als vertegenwoordiger van ongeveer 13.500 leden is de organisatie een gesprekspartner voor veel gemeentes, de provincies en het Rijk op het gebied van landbouw.

Op de ledenbijeenkomsten kwam naar voren dat veel leden zich zorgen maken over mogelijke ontwikkelingen in hun omgeving met betrekking tot de VAB problematiek. Daarom is het nodig dat de ZLTO deze zorgen communiceert naar beleidsmakers.

In deze paragraaf staan voorstellen die de ZLTO mee kan nemen in haar belangenbehartiging naar beleidsmakers, voornamelijk gemeentes. Deze voorstellen zijn ontwikkeld aan de hand van de conclusies in dit onderzoek.

Herbestemmen

Uit dit onderzoek, maar ook uit andere onderzoeken (BRO, 2015) komt naar voren dat er veel onvrede is over het herbestemproces. Dit proces duurt niet alleen lang, maar is ook onduidelijk en duur. Dit signaal komt ook van partijen als makelaars en niet-agrarische ondernemers.

De onduidelijkheid uit zich bijvoorbeeld in situaties waarin gemeentes in een later stadium met nieuwe eisen komen, zodat een deel van de procedure over moet of dat het onduidelijk is op welke termijn de gemeente met een reactie komt.

Het voorstel is om aan de voorkant van het proces een **duidelijke tijdlijn** vast te stellen bij ingediende aanvragen tot herbestemming, wat nu nog niet altijd het geval is. Dit betekent dat gemeentes een tijdspad vaststellen welke, mits alles in orde is, leidt tot een bestemmingswijziging. In dit tijdspad staat duidelijk aangegeven welke gegevens de initiatiefnemer moet aanleveren en welke deadlines hierbij gelden. De deadlines gelden zowel voor de initiatiefnemer en de overheid. Met deze duidelijkheid kan de gemeente makkelijker eisen stellen aan de initiatieven en aan de ondernemers. Hieronder worden twee voorbeelden van deze eisen besproken.

Het eerste voorbeeld van de eisen die de gemeente aan de initiatiefnemer kan stellen is een **omgevingsdialoog**. Op het moment is dit alleen nodig voor veehouderijbedrijven in het kader van de BZV (en alleen in de provincie Noord-Brabant). Uit gesprekken met agrarische ondernemers komt naar voren dat dit niet te veel gevraagd is voor initiatiefnemers die een (kleinschalige) activiteit willen beginnen op een VAB locatie. Hiermee ligt de verantwoordelijkheid voor het draagvlak bij de initiatiefnemer en niet bij de gemeente. De ZLTO heeft hier de afgelopen jaren ervaring in opgedaan en kan assisteren met de opzet van het beleid en kan ondernemers ondersteunen met het voeren van deze dialogen. (gesprek, Herman Litjens)

Een andere manier om het proces te versimpelen zou zijn om een **impact assessment** te introduceren. Hierbij moet de gemeente kijken naar de locatie, de omgeving en het voorgestelde

initiatief en aan de hand van het totaal oordelen of het past in de omgeving of niet. Op het moment is het zo dat het gemeentelijke en provinciale beleid vooral rekening houdt met de ruimtelijke impact. De sociale impact is minstens zo belangrijk. Deze kan, in combinatie met de omgevingsdialoog, onderdeel zijn van de impact assessment.

Ook bij de impact assessment kan de gemeente de verantwoordelijkheid voor een groot deel bij de initiatiefnemer leggen door van te voren duidelijk te maken waar het initiatief op beoordeeld wordt. Een impact assessment werkt vooral voor milieueisen, verkeersbewegingen en landschappelijke kwaliteit. Deze drie factoren zijn in de huidige situatie al bepalend voor het VAB beleid van gemeentes. De verandering zou dan zijn om deze verantwoordelijkheid bij de ondernemer neer te leggen en deze een totaalbeeld te laten schetsen in de vorm van een impact assessment. Het is dan aan de initiatiefnemer om de informatie te verstrekken en om te zorgen dat het (bedrijfs)plan aan deze voorwaarden voldoet.

Deze eisen, in combinatie met de heldere tijdlijn, zou het probleem oplossen wat veel ondernemers nu ondervinden, namelijk het onduidelijke en dure proces. Vaak worden plannen teruggestuurd omdat ze niet voldoen aan voorwaarden die voor de initiatiefnemer niet duidelijk waren voordat die het principeverzoek opstuurde. Wanneer dit duidelijk is kan de gemeente alsnog beslissen dat een initiatief op een specifieke locatie een slecht idee is, maar dan wel gebaseerd op voorwaarden die al vanaf het begin duidelijk waren.

Een andere mogelijkheid is om een **dubbelbestemming** mogelijk te maken. Dit betekent dat een locatie twee bestemmingen kan hebben: het behoudt de agrarische bestemming en krijgt ook de bestemming van de nieuwe activiteit. Hiermee lopen ondernemers een kleiner risico wanneer ze een niet-agrarische activiteit willen opzetten in het buitengebied en het zorgt ervoor dat de agrarische bestemmingen niet te snel uit het buitengebied verdwijnen.

Een alternatief op de dubbelbestemming is om de bestemmingen minder strikt te maken en meer met een **omgevingsvergunning** te werken. Praktisch gezien zou in dit geval een VAB locatie de agrarische bestemming behouden maar kan er een vergunning worden verleend om hier ander soorten activiteiten toe te staan. Het voordeel is dat de agrarische bestemming behouden wordt. Dit verkleint het risico voor de ondernemer. Daarnaast is het hiermee makkelijker voor ondernemers die voormalig agrarische ondernemers waren om op dezelfde locatie te blijven wonen en te ondernemen, wat voor veel ondernemers erg belangrijk is. Als laatste maakt dit het makkelijker voor de gemeente om op de grootte van de activiteit te handhaven. Door middel van vergunningen kan makkelijker aan het begin van het proces worden bepaald tot welke grootte de activiteit mag doorgroeien en geeft het de gemeente de grondslag om hierop te handhaven.

Zoneren

Zoneren wordt vaak geopperd als mogelijke oplossing voor de VAB problematiek. Dit is vergelijkbaar met de structuurvisie: er komt een algemene, lange termijn visie over de indeling van het buitengebied, waarbij het wordt verdeeld tussen de verschillende thema's (recreatie, landbouw, wonen etc.) Het idee van zoneren is om gezamenlijk met zowel agrarische als niet-agrarische ondernemers naar de regio te kijken wat hun visie is, omdat er normaal alleen naar individuele situaties gekeken wordt.

Er zijn echter ook bezwaren tegen deze aanpak. Het voornaamste argument hiertegen is dat hierbij willekeurige agrarische ondernemers geluk zouden hebben en anderen pech. Daarnaast is de praktijk dat het niet te voorspellen is waar welke initiatieven ontstaan. Dit geldt vooral wanneer ondernemers op hun eigen locatie doorgaan met een andere hoofdfunctie.

Voor lokale ZLTO afdelingen is dit reden om voorlopig met deze aanpak terughoudend om te gaan. Vooral omdat wanneer de ZLTO een zonering zouden voorstellen zij een deel van haar eigen leden zou benadelen.

Dit zijn echter voornamelijk problemen wanneer de zonering te strak wordt toegepast. Een oplossing hier zou zijn om een systeem van **prioritering** toe te passen. Dit zou betekenen dat er gebieden worden aangewezen met een sector die de prioriteit krijgt. Een regio zou hiermee prioriteit recreatie of prioriteit landbouw kunnen krijgen.

Dit zou in principe niks uitmaken met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden van zowel agrarische als niet-agrarische ondernemers, maar het zou vooral functioneren als een manier om discussies op te lossen. Wanneer bijvoorbeeld een ondernemer een camping wil oprichten terwijl een veehouder zich hierdoor belemmerd zou voelen kan de gemeente kijken naar de sector die in deze regio de prioriteit heeft. Als het gebied als prioriteit agrarisch heeft, krijgt de camping geen vergunning als die daadwerkelijk de veehouder belemmerd. Als het gebied als prioriteit recreatie heeft, kan de camping worden opgericht. Een impact assessment kan in dit geval helpen om te controleren of de prioriteit wordt aangetast door de nieuwe functie.

Deze aanpak kan alleen werken als het weinig korte termijn effecten heeft. Het voornaamste nut is dat het een mogelijkheid biedt om conflicten op te lossen en dat het duidelijkheid geeft aan ondernemers over hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Ook functioneert het om de landbouw als sector ook op de lange termijn een plek te garanderen in het buitengebied.

Sloop

Het slopen van oude gebouwen kan de waarde van de locatie verhogen, de mogelijkheden om kopers te vinden vergroten en de landschappelijke kwaliteit verbeteren. Echter zijn ondernemers niet altijd in de gelegenheid om de kosten te dragen. **Sloopsubsidies** kunnen sloop stimuleren en hiermee een deel van de VAB problematiek oplossen.

Deze subsidies kunnen regio gebonden zijn. Op plekken met veel ruimte voor agrarische ontwikkelingen kunnen kopers ofwel de gebouwen hergebruiken ofwel zijn ze sneller geneigd om zelf de sloop te betalen. In gebieden met minder ruimte voor agrarische ontwikkelingen zijn de nieuwe ondernemers of burgers echter minder geneigd om mee te betalen aan sloop en aan ontstening van het landschap. Dit komt omdat het makkelijker is aan agrarische ondernemers te verkopen en vaak levert dit ook meer geld op.

Een andere keuze is om juist sloop te stimuleren in gebieden waar al veel agrarische ontwikkeling is. In dit geval kan de sloop van gehele bedrijven worden gestimuleerd om de uitstoot in specifieke regio's te verminderen. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld urgentiegebieden worden ontlast en krijgen bestaande (agrarische bedrijven) meer ruimte.

De **Ruimte voor Ruimte** regeling is een goede manier om sloop te stimuleren. Wanneer deze regeling terug wordt gebracht naar de essentie, namelijk dat een eigenaar van een locatie de bouwrechten krijgt voor een of meerdere woningen in ruil voor sloop van de agrarische gebouwen, kan deze haar functie weer vervullen. Echter zal dit leiden tot meer woningen in het buitengebied wat niet overal gewenst is. Ook hier geldt weer het belang van maatwerk. In sommige gebieden is het wenselijk om sloop te ruilen voor meer woningen, terwijl het in andere gebieden af te raden is om meer woningen toe te staan.

Volgens Theo van Gendt ervaren rentmeesters op dit moment dat de kosten die verbonden zijn aan deze regeling in Noord Brabant, de kosten die naar de ontwikkelingsmaatschappij gaan, te hoog zijn. In combinatie met de lage huizenprijzen zorgt dit ervoor dat er minder gebruik van de regeling wordt gemaakt dan voorheen.

Aan de andere kant zorgt juist de Ruimte voor Ruimte regeling er voor dat er veel burgerwoningen zijn in het buitengebied, omdat het (volgens de Verordening Ruimte) de enige manier is om burgerwoningen te ontwikkelen in het buitengebied. Om spanningen te voorkomen zou het aan te raden zijn om ook bij de Ruimte voor Ruimte regeling een impact assessment te eisen, zodat er inzicht is welk effect de burgerwoningen hebben op de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving. Hoewel er, voornamelijk in de provincie Noord-Brabant, al kritisch naar situaties gekeken wordt blijkt in de praktijk dat er nog steeds spanningen ontstaan door de burgerwoningen.

6.3 Begeleiding

De ZLTO kan haar leden en klanten op meerdere manieren ondersteunen wanneer zij een VAB locatie bezitten of begeren. Dit gaat voornamelijk over adviezen met betrekking tot fiscale regelingen, wet en regelgeving omtrent ruimtelijke ordening en financiën. Daarnaast kunnen de adviseurs helpen met het opstellen en indienen van principeverzoeken en is het mogelijk om trainingen te verzorgen.

Fiscale adviezen

Bij **bedrijfsbeëindiging** zijn er een aantal fiscale regelingen die belangrijk zijn zoals de landbouwwijziging en de status (privé of zakelijk) van het woonhuis. Daarnaast is het belangrijk om te kijken naar de stakingswinst van het bedrijf en of dat verminderd kan worden (bijvoorbeeld met kosten van sloop) en fiscale taxaties waarbij afspraken worden gemaakt met de belastingdienst, zodat duidelijk wordt wat mensen aan de eind van de rit overhouden.

Dit kan allemaal onoverzichtelijk zijn voor een ondernemer. Daarom biedt de ZLTO adviseurs aan om te helpen met het doorspitten van regelingen, het maken van afspraken met de belastingdienst (fiscale taxaties) en het opstellen van een planning.

Herbestemming

De adviseurs helpen ondernemers om tot de situatie te komen die zij wensen. Hierbij nemen de adviseurs de fiscale, financiële en ruimtelijke ordeningsaspecten van de planvorming op zich. Vooral bij de ZLTO hebben de adviseurs ook oog voor de sociale wensen van de ondernemer, zoals toekomst voor de familie en omgang met de omgeving.

Veranderend beleid

Het (gemeentelijk) beleid omtrent ondernemen in het buitengebied verandert continu. De ZLTO, en voornamelijk de lokale afdelingen, kunnen ondernemers helpen in de gaten te houden wat er verandert en wanneer. De veranderingen kunnen namelijk een grote impact hebben op de ruimte die ondernemers hebben. Door leden actief op de hoogte te houden van veranderingen krijgen ze de kans om hier tijdig op te reageren.

Wanneer de gemeente aan een nieuw bestemmingsplan werkt, kan de ZLTO in samenwerking met de lokale afdeling input verzamelen en dit communiceren naar de gemeente. Dit kan worden gedaan met een **afdelingsvisie**. In bijlage E en F staan de afdelingsvisies van Someren en Dongen-Loon op Zand ter voorbeeld. Deze afdelingsvisies geven een algemeen beeld van de ZLTO visie op de VAB problematiek en laat de afdeling dit toespitsen tot wat belangrijk is in hun gemeente. Met deze afdelingsvisies kan de afdeling zelf invulling geven aan het maatwerk dat in hun omgeving nodig is bijvoorbeeld sloopregelingen, ruimte voor ruimte en zoneringen.

Bij Someren en Dongen-Loon op Zand was er al een duidelijk verschil te zien. Leden van afdeling Loon op Zand, een gemeente met veel recreatie, stelden dat er duidelijke grenzen nodig zijn bij de ontwikkeling van nevenactiviteiten en niet-agrarische hoofdactiviteiten. Om dit te onderbouwen noemden ze voorbeelden in gemeente Loon op Zand waarbij er spanningen waren tussen agrarische bedrijven en niet-agrarische functies (voornamelijk burgerwoningen, maar ook andere activiteiten zoals dagopvang voor kinderen). De voorstellen die hieruit voortkwamen waren bijvoorbeeld een maximum grootte voor de dagopvang voor kinderen welke was begonnen met 25 en nu rond de 175 kinderen op een dag ontving. Dit zorgde voor veel overlast bij de burens. Ook was er beter beleid nodig met betrekking tot burgerwoningen. Ze noemden voorbeelden van burgers die in het buitengebied kwamen wonen en klachten indienden bij de gemeente over overlast van agrarische bedrijven.

Bij afdeling Someren stonden ondernemers veel positiever tegenover nevenactiviteiten. Hier zaten ondernemers meer met de verkoopbaarheid van de agrarische bedrijven en met de leefbaarheid van het platteland. Voornamelijk het tweede kwam naar voren. ZLTO leden in deze afdeling gaven aan dat het buitengebied langzaam leegliep. Ze maakten zich wel zorgen over de toename van burgerwoningen, maar nevenactiviteiten en andere bedrijvigheid waren hier geen punt. In Someren werd dan ook niet opgeroepen tot restricties van nevenactiviteiten.

De adviseurs van de ZLTO kunnen daarnaast helpen met het opstellen van **principeverzoeken**. Omdat dit proces als onoverzichtelijk wordt ervaren kan het wenselijk zijn om het iemand te laten doen die er ervaring mee heeft. De rentmeesters van de ZLTO hebben hier al ervaring mee en kunnen ondernemers en initiatiefnemers helpen bij het opstellen van de principeverzoeken en ze kunnen helpen het proces korter te maken door gedegen contact te houden met de betreffende gemeente.

Voorlichting

Ondernemers zijn niet altijd op de hoogte van alles dat komt kijken bij de VAB problematiek. Dit gaat bijvoorbeeld over de fiscale regelingen die mogelijk zijn, het waardeverschil van sloop en specifiek beleid. Dit is allemaal informatie die voor de ondernemer erg nuttig kan zijn. De ZLTO kan actief voorlichting bieden over de mogelijkheden bij het stoppen van de bedrijfsvoering of het beginnen

van een activiteit op een VAB locatie. Dit kunnen algemene voorlichtingsavonden zijn, in tegenstelling tot de individuele hulp die adviseurs kunnen bieden. Deze voorlichtingsavonden organiseert de ZLTO al voor o.a. de nieuwe melkveewet, veranderingen in de pachtwet en de PAS.

Ondernemerstrainingen

Een idee dat is voorgesteld in een van de gesprekken is het trainen van niet-agrarische ondernemers. Dit komt vanuit de gedachte dat de ZLTO er is voor alle ondernemers in de groene ruimte, dus ook niet-agrarische ondernemers. In dit geval ging het specifiek over ondernemers op VAB locaties. Door deze te ondersteunen met trainingen in het starten van een onderneming wordt de kans van slagen vergroot.

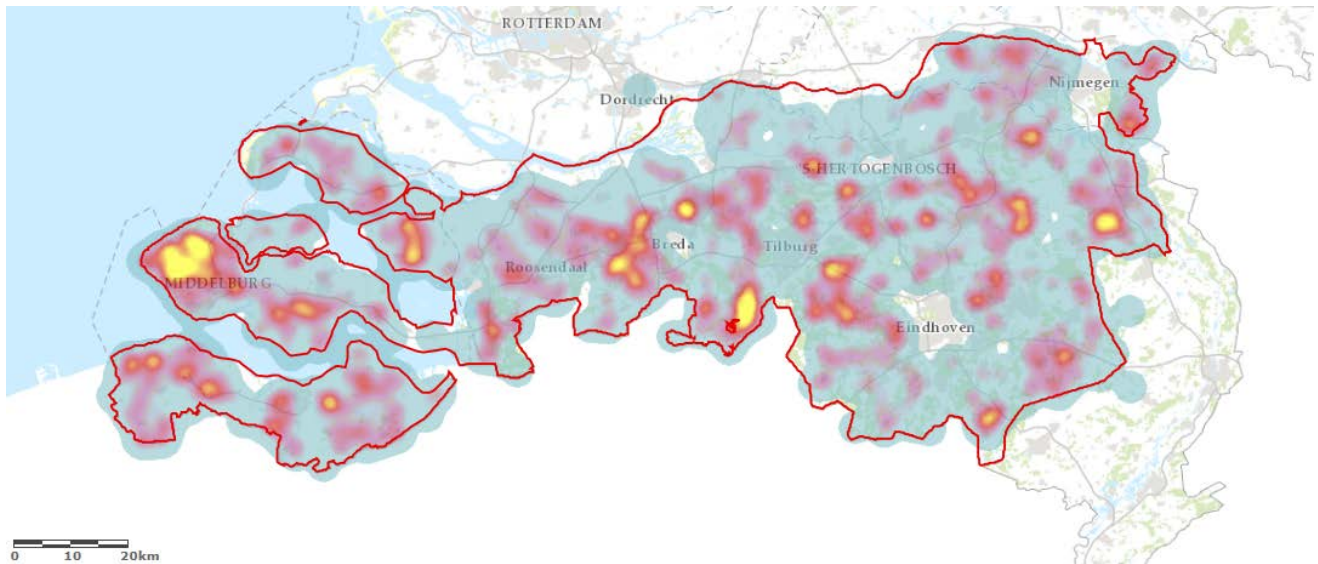
6.4 Netwerk en kennis

Het is niet genoeg om alleen de mogelijkheden te verruimen voor nieuwe soorten ondernemingen. Gemeentes die al experimenteren met ruimer beleid zeggen dat ook na het verruimen van de mogelijkheden er nog steeds veel leegstand blijft bestaan. Dit kan worden verbeterd door op zoek te gaan naar ondernemers om die dan in contact te brengen met partijen die kunnen helpen met het realiseren van deze plannen. Een dusdanig actief beleid kan lokale bedrijvigheid stimuleren en verder helpen met het oplossen van het leegstand probleem. De ZLTO kan hier een sterke partner zijn door haar bestaande netwerk. De organisatie weet vaak van ondernemers wat hun plannen zijn en kunnen deze koppelen met anderen die deze plannen kunnen realiseren.

Daarnaast heeft de ZLTO kennis die ze kan gebruiken om gericht op zoek te gaan naar ontwikkelingsmogelijkheden en geïnteresseerde ondernemers. Voorbeelden van deze kennis zijn marktkennis over goedkope of geschikte locaties, kennis van de lokale afdelingen over de mogelijkheden in de omgeving en het ledenbestand van de ZLTO. Deze kunnen allemaal meehelpen met een actief beleid om VAB locaties te hergebruiken.

Het ledenbestand van de ZLTO kan de organisatie goed gebruiken om inzicht te krijgen in de problematiek. In figuur 10 is bijvoorbeeld een warmte kaart van het werkgebied van de ZLTO weergegeven. Deze warmtekaart toont in welke regio's de grootste concentratie is van potentiële VAB locaties volgens onderstaande methode. Voor het maken van deze kaart is het ZLTO ledenbestand gebruikt. Deze zijn gefilterd op de volgende criteria:

- Ouder dan 60
- 1 ZLTO lid in het bedrijf (geen opvolger die al onderdeel is van het bedrijf)
- 100 of minder NGE (kleine bedrijven hebben een grotere kans om niet agrarisch verkocht te worden)



Figuur 7: Warmtekaart potentiële VAB locaties. (Bron: ZLTO ledenbestand)

Blauw betekent dat er niet veel potentiële VAB locaties zijn, rood dat er een redelijke hoeveelheid potentiële locaties zijn en geel betekent dat er een concentratie van potentiële VAB locaties is.

Deze data, maar dan verfijnder, gebruikt de ZLTO om leden te herkennen van wie het bedrijf een mogelijke VAB locatie is. In samenwerking met de afdeling checken ze of deze informatie klopt en of er nog nieuwe informatie is. Daarna gaan ze in gesprek met deze leden of ze hulp of advies kunnen bieden om lastige situaties in de toekomst te voorkomen. Door deze **gebiedsgerichte benadering** kan de ZLTO meerdere leden tegelijk helpen en waar nodig een signaal laten horen richting de gemeente.

Deze kennis kan in samenwerking met andere partijen, zoals de provincie of gemeentes, erg nuttig zijn om potentiële risicogebieden te herkennen en hier extra aandacht aan te besteden.

Koppelen “zoekers” en “bieders”

Er is nog steeds een grote groep mensen op zoek naar een bedrijfslocatie in het buitengebied. Dit zijn voormalige agrariërs die niet-agrarische bedrijven willen realiseren, maar dit zijn ook nieuwe toetreders die geen ouders in de agrarische sector hebben waardoor ze een moeilijker start ervaren.

De ZLTO kan haar netwerk inzetten om in beeld te krijgen waar mensen zijn die op zoek zijn naar een locatie. Deze kunnen dan, wanneer er een locatie vrijkomt, in contact gebracht worden met de verkopers.

Dit kan voornamelijk nuttig zijn met nieuwe, agrarische toetreders. Deze kunnen in contact worden gebracht met ondernemers die binnen een paar jaar willen stoppen met het bedrijf. In de tussentijd kan de nieuwe toetreder zich bij het bedrijf inwerken om zo de fiscale impact te verkleinen en het betaalbaar te maken voor iemand met weinig financiering.

Multifunctionele landbouw

De ZLTO kan ondernemingen in de sfeer van de multifunctionele landbouw helpen tot stand te komen door partijen bij elkaar te brengen. Dit kan door contact te leggen met investeerders, ondernemers en belangenorganisaties maar ook door avonden te organiseren voor geïnteresseerden. In een gesprek met een medewerker op multifunctionele landbouw komt naar

voren dat veel ondernemers ideeën hebben maar hier een extra zetje voor nodig hebben. Wanneer ze in gesprek kunnen met anderen die ideeën hebben kan dit genoeg zijn.

Financiering

Niet-agrarische ondernemers geven aan dat banken vooral terughoudend zijn met het verstrekken van leningen aan nieuwe soorten initiatieven. Dit betekent dat zelfs wanneer een ondernemer de bestemming veranderd krijgt en alle vergunningen krijgt, het plan nog steeds kan stuiten op het gebrek aan financiering. Ook agrarische ondernemers geven aan dat banken de afgelopen jaren moeilijker leningen verstrekken dan voor de crisis.

Om de VAB problematiek in haar volledigheid aan te pakken is daarom ook financiering nodig voor het ontwikkelen van VAB locaties. Banken, voornamelijk de Rabobank, hebben historisch gezien een sterke aanwezigheid in het buitengebied, voornamelijk in de agrarische sector. Dit kan voor hen een goede reden zijn om mee te werken aan het ontwikkelen van nieuwe vormen van bedrijvigheid in het buitengebied.

Dit kunnen ze, ten eerste, op individueel niveau doen. Door het vergroten van de risico's die ondernemers op VAB locaties mogen nemen, kunnen de banken de bedrijvigheid vergroten. Dit maakt hen een speler in deze ontwikkelingen en zorgt ervoor dat de kleinere rol die de landbouw in de toekomst krijgt geen effect heeft op de rol van de banken in het buitengebied.

Daarnaast kunnen de banken, in samenwerking met partners als de ZLTO en overheden, bijdragen aan gebiedsgerichte aanpak. Deze gebiedsgerichte aanpak, zoals vaker in dit verslag aangegeven, heeft de voorkeur van de ZLTO en de ondernemers omdat hierbij maatwerk geleverd kan worden.

De ZLTO kan aan dit proces bijdragen door in gesprek te gaan met haar eigen leden en de banken om mogelijkheden tot verruiming van de financiering mogelijk te maken.

6.5 Rolverdeling

Iedere partij heeft een eigen rol in de VAB problematiek. In onderstaande tabel staat overzichtelijk gemaakt welke partij welke rol heeft op welk niveau. Daarnaast staat aangegeven waar in hoofdstuk 6 hier meer informatie over te vinden is.

Tabel 5: Mogelijke rolverdeling in de VAB problematiek

	Individueel	Gemeentelijk / lokaal	Provinciaal
ZLTO	- Ondernemerstrainingen (6.3)	- Ondersteunen afdeling (6.3)	- Verbinden partijen (6.4)
ZLTO afdeling	- Leden informeren (6.3)	- Opstellen afdelingsvisie (6.3)	
ZLTO adviseurs	- Bedrijfsbeëindiging (6.3) - Principeverzoeken (6.3)	- Gebiedsgericht benaderen (6.4)	
Overheid	- Actieve opstelling (6.2)	- Verruimen bestemmingen (6.2) - Aanbieden sloopregeling (6.2)	- Verruimen Ruimte voor Ruimte (6.2) - Zoneren (6.2)
Ondernemer	- Op tijd plannen (6.2) - In open gesprek met overheden (6.2)		
Bank	- Open staan nieuwe initiatieven (6.4)	- Regionale investeringen (6.4)	

Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen uit dit verslag op een rij gezet. In paragraaf 7.1 worden eerst de antwoorden op de deelvragen gegeven en de conclusies die hieruit zijn getrokken. Daarna wordt de hoofdvraag beantwoord. In 7.2 worden concrete aanbevelingen geformuleerd die voort zijn gekomen uit dit verslag.

7.1 Conclusies

“Op welke manier speelt de problematiek omtrent vrijkomende agrarische bedrijven op lokaal niveau en hoe kan hier op worden ingespeeld door de ZLTO?”

Om deze hoofdvraag te beantwoorden zijn er in het begin vier deelvragen opgesteld. Deze deelvragen zijn opgesteld om de vraag in stukken op te delen en deze stukken ieder diepgaand te beantwoorden. Deze deelvragen zijn beantwoord in de hoofdstukken.

De eerste deelvraag was: *“Wat is het effect van lokale wetgeving op de bedrijvigheid rondom de vrijkomende agrarische bedrijven?”* Wet- en regelgeving stelt voornamelijk randvoorwaarden voor ontwikkelingen in het buitengebied en is sterk locatie en omgevingsgebonden. Ondernemers geven aan dat bij ondernemen in het buitengebied de gemeente de grootste invloed heeft doordat in het bestemmingsplan precies gedefinieerd wordt wat mogelijk is op welke locatie. De procedures om dit te veranderen worden echter als een grote drempel ervaren door ondernemers om te kunnen ontwikkelen op een locatie.

“Welke soort bedrijvigheid is gewenst bij vrijkomende agrarische bebouwing?” is de tweede deelvraag. In deze context verschilt “gewenst” per partij, wat een van de redenen is dat de discussie zo lastig is. Voor agrarische ondernemers is het niet gewenst dat er burgerwoningen worden gebouwd in het buitengebied, voor burgers is het niet wenselijk dat agrarische bedrijven worden uitgebreid en de gemeente wil zowel leegstand in het buitengebied als leegstand op industrieterreinen en in de dorpskernen voorkomen, overlast voorkomen en economische activiteiten in het buitengebied laten ontwikkelen.

Op dit moment wordt er in veel gemeentes niet duidelijk gekozen voor één lijn, waardoor twee situaties kunnen ontstaan. Ondernemers wachten af met ontwikkelen van activiteiten of verplaatsen, of er staat een wirwar van verschillende activiteiten in het buitengebied waardoor verschillende partijen op gespannen voet met elkaar komen te staan. Ondernemers geven aan dat omdat gemeentes de belangrijkste spelers zijn het erg wenselijk is dat de gemeentes voor een duidelijke lijn kiezen.

“Welk effect heeft de VAB problematiek op de waarde van agrarische bedrijven?” Dit hoofdstuk beschrijft de waardeverschillen tussen VAB locaties en waar deze vanaf hangen. Ook worden trends in de markt besproken. De conclusie van dit hoofdstuk is dat een aantal beslissingen, zoals wel/niet slopen of wel/niet bestemming veranderen, effect hebben op de waarde. Hoe deze beslissing genomen moet worden verschilt per situatie. Rentmeesters geven aan dat bij deze beslissingen altijd maatwerk nodig is.

In hoofdstuk zes worden aanbevelingen aan de ZLTO gedaan. De deelvraag is: *“Op welke manier kan de ZLTO ondernemers begeleiden en assisteren die een VAB locatie bezitten of willen aankopen?”* De aanbevelingen die tijdens het onderzoek naar voren zijn gekomen worden in dit verslag verdeeld in drie thema's: *Belangenbehartiging, Begeleiding en Netwerk & Kennis*. Deze thema's komen voort uit de voorstellen doordat dit drie thema's zijn waarop de ZLTO, als ledenorganisatie met eigen adviseurs, de grootste rol kan vervullen.

De belangrijkste aanbeveling is het gebiedsgericht werken. Omdat de problematiek een sterk regionaal karakter heeft en de gemeente een grote invloed heeft wordt het als productief gezien om met verschillende partijen invulling te geven aan de eigen regio. Hierdoor wordt er afgestapt van het bekijken van individuele situaties en kunnen deze worden gebundeld om zo ieder een plek te geven. Dit biedt ondernemers de inspraak en duidelijkheid waarvan zij aangeven behoefte aan te hebben.

Het antwoord op het eerste deel van de hoofdvraag, *“Op welke manier speelt de problematiek omtrent vrijkomende agrarische bedrijven op lokaal niveau”*, is dat het gaat over agrarische ondernemers die willen stoppen en om agrarische ondernemers die door willen met hun bedrijf en dat deze tegengestelde belangen hebben. De stoppende agrariër wil dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn zodat er een grotere kans is dat zijn locatie wordt verkocht. De agrariër die door gaat met zijn bedrijf wil niet dat de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden zijn eigen bedrijfsvoering beperken. Deze twee tegengestelde belangen vormen, voornamelijk voor de ZLTO, de kern van het probleem.

Het antwoord op het tweede deel van de hoofdvraag is tabel 5. Deze biedt voorstellen waarmee de ZLTO agrarische ondernemers kan helpen in de VAB problematiek. Deze voorstellen zijn gericht op maatwerk waarmee de belangen van de betrokken partijen per situatie kunnen worden afgewogen.

7.2 Aanbevelingen

Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen een aantal aanbevelingen worden gedaan aan de ZLTO, waaronder de voorstellen die in hoofdstuk 6 zijn uitgewerkt. Doordat belangenbehartiging deels het verder communiceren van deze voorstellen aan overheden betekent, zitten hier ook voorstellen aan overheden tussen. Niet alle voorstellen uit tabel 5 zullen hier worden besproken, maar er zal een focus liggen op de voorstellen die tijdens het onderzoek als belangrijkste naar voren zijn gekomen.

De eerste aanbeveling is om veranderingen aan te brengen in de manier van herbestemmen. Dit wordt het vaakst door betrokkenen genoemd als probleem en wordt door ondernemers ervaren als niet afgestemd op de nodige flexibiliteit in het buitengebied. Als onderdeel hiervan worden de impact assessment en omgevingsdialoog voorgesteld. Gezamenlijk maken deze het mogelijk om situaties en aanvragen individueel te beoordelen op hun effect op de omgeving, zowel landschappelijk als sociaal. Dit maatwerk mist op dit moment in de aanpak van de VAB problematiek en is hard nodig.

De tweede aanbeveling is om het idee van zoneringsgebieden verder uit te werken en hierover in gesprek te gaan met gemeentes. Los van het idee als besproken in hoofdstuk 6 is het ook nodig voor de ZLTO om intern te bespreken hoe dit wordt gecommuniceerd naar de leden. Wanneer er zoneringsgebieden worden geïntroduceerd zijn er altijd ondernemers die hier voordeel uit krijgen maar ook ondernemers die hier nadeel van ondervinden. Beide ondernemers kunnen leden van de ZLTO zijn. Voor de ZLTO is het belangrijk om te zorgen dat wanneer ondernemers nadeel hiervan

ondervinden, deze goed te ondersteunen en helpen om alternatieven op te stellen. Dit past bij de verantwoordelijkheid van de ZLTO als ledenorganisatie. Voor dit punt is meer onderzoek nodig.

Tijdens dit onderzoek zijn er voor een tweetal afdelingen van de ZLTO afdelingsvisies geschreven. Hiermee konden de gemeentes worden ingelicht over het standpunt van deze afdelingen over de VAB problematiek. Doordat de afdelingen dit, in combinatie met de informatieavonden, als positief hebben ervaren is het aan te raden om hiermee door te gaan. Tijdens deze informatieavonden concrete casussen voorhanden te hebben is ook aan te raden, zodat het voor ondernemers duidelijk is waar het over gaat en zij hier hun eigen visie over kunnen uitlaten.

Op zoek gaan naar nieuwe en betere vormen van financiering, mogelijk in combinatie met nieuwe spelers in de multifunctionele landbouw, kan veel helpen met het ontwikkelen van VAB locaties. Banken kunnen meer investeren in nieuwe vormen van bedrijvigheid in het buitengebied. De ZLTO kan op dit punt optreden als netwerkpartner en gesprekspartner om de slaagkans te vergroten.

Niet alleen voor financiering, maar ook voor nieuwe partners biedt de multifunctionele landbouw veel mogelijkheden in de VAB problematiek. Zorglandbouw en de combinatie recreatie en landbouw bieden veel mogelijkheden voor ontwikkeling op VAB locaties. Door de neventak is het niet meer nodig dat de agrarische tak voor een volledig inkomen zorgt, wat het makkelijker maakt om de begrotingen sluitend te krijgen.

Discussie

Dit verslag steunt hevig op gesprekken, interviews en ervaringen. Dit is lastig te toetsen aan de literatuur omdat een aantal factoren in de problematiek subjectief zijn en onderhevig aan discussie. Voorbeelden hiervan zijn verschillende vormen van overlast (geur, geluid etc.) en de wenselijkheid van verschillende vormen van bedrijvigheid.

De focus van dit verslag ligt bewust op de provincie Noord-Brabant en op een lokale aanpak. De ZLTO had behoefte aan een inventarisatie van problemen die hun leden tegenkomen en concrete oplossingen voor deze problemen. Omdat de ZLTO in hun werkzaamheden ervaart dat het altijd maatwerk vergt omdat er verschillen zijn per regio, zijn de oplossingen gericht op een regionale aanpak.

Ondanks deze focus zijn er een aantal problemen die breder worden ervaren dan alleen in Noord-Brabant. Zoals blijkt uit het rapport van Alterra (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014) is leegstand een groeiend probleem in heel Nederland. Het verkorten van de procedures, sloopregelingen en makkelijkere financiering voor nieuwe initiatieven zijn voorbeelden van oplossingen die ook voor de rest van Nederland kunnen gelden.

Reflectie

Om de gehele VAB problematiek te behandelen in een enkele scriptie is een erg ambitieus doel geweest. Er zijn veel onderdelen van deze discussie waar een specifiek onderzoek naar had bijgedragen. Dit inzicht begon ik echter pas op het einde te krijgen.

De input uit interviews, gesprekken, afdelingsavonden etc. had beter vastgelegd moeten worden. Wanneer deze input juist was gedocumenteerd en bij dit verslag was bijgevoegd was deze input al een waardevolle bron van informatie voor verschillende partijen geweest. De input uit de informatieavonden heb ik wel direct verwerkt in de afdelingsvisies (Bijlage E en F). De afdelingsvisie van Loon op Zand is besproken met de leden en goedgekeurd door het afdelingsbestuur. De afdelingsvisie van afdeling Someren is besproken met de leden, maar het bestuur kon er pas na beëindiging van mijn afstudeerperiode naar kijken.

Er zijn minder individuele gesprekken geweest met ondernemers, terwijl dit wel het doel was. Er is echter veel input verzameld tijdens de ledenavonden in Someren en bij Dongen/Loon op Zand, waar ongeveer 30 ondernemers ieder waren. Deze input, gecombineerd met de input van adviseurs en andere werknemers van de ZLTO, bleek zeer waardevol te zijn voor dit onderzoek.

Dit verslag steunt op bronnen in het werkveld, voornamelijk bronnen binnen de ZLTO. Daarnaast is er gebruik gemaakt literatuur vanuit de WUR, artikelen vanuit de agrarische sector en beleidsstukken. De focus lag voornamelijk op de gesprekken en de input vanuit ZLTO leden. Deze gesprekken hadden eenduidiger gevoerd kunnen worden en daarna getoetst aan de mening van andere partijen, voornamelijk gemeentes. Doordat dit laatste niet actief is gebeurd, is dit onderzoek voornamelijk vanuit de ogen van ondernemers en de agrarische sector geschreven. Dit valt te verklaren gezien de doelstelling van het onderzoek: in beeld brengen welke drempels ondernemers ervaren en onderzoeken wat de mogelijke oplossingen hiervoor zijn.

Bibliografie

- Arkema, N. (2014). *Leegstand op het platteland*. Opgeroepen op juli 29, 2015, van <http://nancyarkema.nl/projecten/ruimtelijke-verkenning-naar-vrijkomende-agrarische-bebouwing-vab/>
- BRO. (2015). *Anders omgaan met vrijkomend agrarisch vastgoed*. Boxmeer / Sint Anthonis.
- CBS. (2014). *Afname aantal boerenbedrijven zet door*. Opgeroepen op juli 22, 2015, van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/landbouw/publicaties/artikelen/archief/2014/2014-aantal-landbouwbedrijven-2014-art.htm>
- Daalhuizen, F. (2004). *Nieuwe bedrijven in oude boerderijen – De keuze voor een voormalige boerderij als bedrijfslocatie*. Eburon.
- Gemeente Deurne. (2013). *Boeren met burens*. Deurne: Gemeente Deurne.
- Gerritsma, M., & Swinkels, S. (2014). *Verstening van het platteland!?* Deurne: Gemeente Deurne.
- Gies, T., Nieuwenhuizen, W., & Smidt, R. (2014). *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*. Utrecht: Innovatienetwerk.
- Kamerbrief over de kabinetsreactie op het Interdepartementaal Beleidsonderzoek Agro-, Visserij-, en Voedselketens. (2015, 26 06). Opgeroepen op 07 01, 2015, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2015/06/26/kamerbrief-over-de-kabinetsreactie-op-het-interdepartementaal-beleidsonderzoek-agro-visserij-en-voedselketens.html>
- Luchtkwaliteit beoordelen bij plattelandswoningen 4 februari (2015).
- Milieu, M. I. (2006). *Wet Ruimtelijke Ordening*. Opgehaald van [Wetten.nl](http://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/geldigheidsdatum_03-01-2016): http://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/geldigheidsdatum_03-01-2016
- Ministerie I&M. (2015, Augustus 3). *Omgevingswet aangenomen met ruime meerderheid kamer*. Opgehaald van Website van Rijksoverheid: <http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2015/07/01/omgevingswet-aangenomen-met-ruime-meerderheid-kamer.html>
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2011). *Aanpak fijn stof bij veehouderijen*. Den Haag.
- odeur, M. 5. (sd). *Burgergroeperingen*. Opgeroepen op 06 30, 2015, van [max5odeur](http://www.max5odeur.nl/?page_id=57): http://www.max5odeur.nl/?page_id=57
- Ontwikkelmaatschappij. (2015, December 12). *Bouwrechten Ruimte voor Ruimte*. Opgehaald van [ruimtevoorruimte.com](http://www.ruimtevoorruimte.com/bouwrechten): <http://www.ruimtevoorruimte.com/bouwrechten>
- Provincie Noord-Brabant. (2014, Maart 18). *Verordening ruimte - Provincie Noord-Brabant*. Opgeroepen op juli 22, 2015, van <https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/verordening-ruimte.aspx>

van Oers, B., & Litjens, H. (2013). *Nieuwe economische dragers in het buitengebied*. 's-Hertogenbosch: ZLTO.

Zaken, M. v. (2006, oktober 5). *Wet Geurhinder en Veehouderij*. Opgehaald van Wetten.nl: http://wetten.overheid.nl/BWBR0020396/geldigheidsdatum_03-01-2016

Gesprekken:

Roy van Laarhoven	<u>Rentmeester ZLTO</u>	Herman Litjens	<u>Senior specialist Omgeving</u>			
Jos van den Heuvel	<u>Rentmeester ZLTO</u>	Daphne Lubbers	<u>Nieuwe toetreder</u>			
Engelbert de Bruijn	<u>Rentmeester ZLTO</u>	Hendrik Hoeksema	<u>Programmaleider Transitie</u>			
Arjan van Heerebeek	<u>Rentmeester ZLTO</u>	Gerrie Boeije	<u>Stalling Brabant</u>			
Theo van Gendt	<u>Rentmeester ZLTO</u>	Henri Manders	<u>Adviseur Omgeving</u>			
Inge Vleemigh	<u>Alterra</u>					
Ton van der Biezen	<u>Senior projectleider Multifunctionele Landbouw / Landbouw & Zorg</u>					
Twan Engelen	<u>Agrarische ondernemer in Someren</u>					
<u>Afdeling Dongen-Loon op Zand</u>						
<u>Afdeling Someren</u>						

Bijlagen

Bijlage A Ruimte voor Ruimte regeling

1. In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil 30/64 Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 18-03-2014) (geconsolideerde versie) voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.

4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
- b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
- c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

4.32.1 Lid 1: voorwaarde bestaand bouwperceel

Niet-agrarische functies kunnen zich vestigen in de groenblauwe mantel op een bestaand bouwperceel als bedoeld in artikel 3.1. Belangrijke voorwaarden zijn dat deze functies behoren tot de milieucategorie 1 of 2, waarbij het bouwperceel ten hoogste een omvang van 5.000 m² heeft. Deze omvang sluit aan op de regeling voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 4.6).

Voor de beoordeling of er sprake is van bedrijf behorende tot milieucategorie 1 of 2 hanteert de provincie de VNG brochure. Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3 maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf. De gemeente moet dit in de toelichting op het plan nader onderbouwen.

Binnen de groenblauwe mantel zijn geen afwijkende regels opgenomen voor de vestiging van agrarisch technische - en agrarisch verwante bedrijven of mestbewerking. In het gemengd landelijk gebied zijn daarvoor wel een specifieke regels opgenomen (artikel 7.11 en artikel 7.12). Het opnemen van afwijkende regels voor die functies is binnen de groenblauwe mantel niet gewenst. Dit betekent dat vestiging van dergelijke functies alleen mogelijk is mits aan de voorwaarden van artikel 6.10 wordt voldaan.

Een eventuele vestiging of uitbreiding mag niet leiden tot een voorziening met een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een, al dan niet zelfstandige, detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². Dergelijke functies passen gelet op hun publieksaantrekkende werking niet in het buitengebied maar horen een plek te krijgen in bestaand stedelijk gebied.

Tenslotte is als voorwaarde opgenomen dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen het op grond van deze verordening toegestane oppervlakte. Dit is opgenomen om te voorkomen dat eerst een vestiging plaatsvindt, die binnen de regels van deze verordening blijft, en dat er vervolgens binnen korte periode een beroep wordt gedaan op de mogelijkheid van een

redelijke uitbreiding, als opgenomen in het tweede lid. De toegelaten omvang van een bouwperceel voor niet-agrarische functies zoals opgenomen in dit artikel is ten hoogste 5000 m². In de artikelen 6.11 tot en met 6.13 zijn afwijkende regels opgenomen voor de maximaal toegestane omvang die dan als uitgangspunt gelden voor de afweging.

De ontwikkeling mag tot slot niet leiden tot een **grootschalige voorziening**. Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkt uit een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt (zie ook artikel 1.36). Nieuwe grootschalige voorzieningen zijn vanwege de daarmee gepaard gaande verkeerseffecten in beginsel niet gewenst in het buitengebied.

Van gemeenten wordt verwacht dat zij bij de voorbereiding van een bestemmingsplan deze voorwaarden concretiseren en een bij de omgeving passende regeling opnemen, waaronder maximale maatvoeringen en bouwhoogten, overeenkomstig artikel 3.1, derde lid.

Toelichting Verordening Ruimte:

De regels in de verordening geven in de meeste gevallen (de zogenaamde 'kan' bepalingen) een bovengrens aan tot waar de gemeentelijke beleidsvrijheid gaat. Binnen die kaders is een gemeente vrij om een eigen afweging te maken en eigen beleid te ontwikkelen. Een voorbeeld is het provinciale VAB-beleid. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan regels moet stellen waardoor binnen de structuur 'groenblauwe mantel' geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd (artikel 6.8 lid 1 onder a). Er is echter ook bepaald dat een bestemmingsplan -onder voorwaarden- kan toestaan dat een woning in de groenblauwe mantel wordt gebouwd ter vervanging van een bestaande woning (het VAB-beleid). Sommige gemeenten vinden het in bepaalde gebieden onwenselijk dat er nieuwe woningen worden gebouwd, ook al is dit ter vervanging van een bestaande woning. De Verordening verplicht de gemeenten niet om dit toe te staan maar biedt hiertoe wel de mogelijkheid, waarbij is aangegeven wat de grenzen van deze mogelijkheid zijn. Het is aan de betreffende gemeenteraad om bij het vaststellen van het bestemmingsplan te bepalen of van de geboden mogelijkheid gebruik wordt gemaakt.

Verordening Ruimte 2014

6.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits: a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt; b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven; f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang; i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

2. In afwijking van het eerste lid , onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;

c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken; d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Bijlage B: VAB-beleid gemeente Loon op Zand

- a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk.
- c Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.
- d Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m², waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de niet-agrarische functie is gesitueerd.
- e In afwijking van het bepaalde onder d, bedraagt de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer dan 1,5 ha.
- f Overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.
- g De volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:
 - 1 Statische (binnen)opslag, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - de opslag beperkt zich tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen;
 - de oppervlakte van bebouwing, die wordt gebruikt voor de statische opslag, bedraagt maximaal 1.250 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 1.000 m²;
 - opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
 - 2 Recreatieve voorzieningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - de oppervlakte van bebouwing, die wordt gebruikt voor de recreatieve voorziening, bedraagt maximaal 750 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 500 m²;
 - ondergeschikte horeca is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 50 m².
 - 3 Agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - de oppervlakte van bebouwing die wordt gebruikt voor de bedrijvigheid bedraagt maximaal 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m²;
 - alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage zijn toegestaan;
 - buitenopslag is niet toegestaan.

- 4 Zorgvoorzieningen, waarbij geldt dat de oppervlakte van bebouwing die wordt gebruikt voor zorgvoorzieningen maximaal 400 m² bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 250 m².
- h Bij cumulatie van meerdere niet – agrarische functies bedraagt de totale oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 1.000 m² en voor het overige maximaal 750 m².
- i Buitenopslag en opslag in kassen is niet toegestaan.
- j Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.
- k De niet-agrarische functie heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- l De vestiging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- m De niet – agrarische functies zijn milieuhygiënisch inpasbaar.
- n Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- o De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', wordt niet belemmerd of aangetast.
- p Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 19 maart 2009
- q De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Bijlage C: VAB-Beleid Dongen

	In bebouwingsconcentraties	Buiten bebouwingsconcentraties Zone A, Alc en Alnc (m.u.v. LOG)	LOG
Verbrede landbouw			
Verkoop aan huis van agrarische producten	A, Vab	A, Vab	A, Vab
Agrarisch natuur- en landschapsbeheer	A, Vab	A, Vab	-
Sociale functies (Kinderopvang, zorgboerderij)	A, Vab	A, Vab	-
Woonfuncties			
Wonen / hobbyboer / woningsplitsing	Vab, W	Vab, W	-
Aan huis gebonden beroep	A, Vab, W	A, Vab, W	-
Agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten			
Vis-, escargots, sprinkhanen- of wormenkwekerij	A, Vab	A, Vab	A, Vab
agrarisch handels- en exportbedrijf	A, Vab	-	-
Agrarisch hulp- en nevenbedrijf	A, Vab	-	-
opslag en stalling van agrarische producten/goederen	A, Vab	A, Vab	A, Vab
agrarische loonbedrijven	A, Vab	A, Vab	A, Vab
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten			
hoveniersbedrijf, boomverzorgingsbedrijf	A, Vab	-	-
opslag en stalling van niet-agrarische producten	A, Vab	A, Vab	A, Vab
recreatieve functies			
kinderboerderij	A, Vab	-	-
paardenstalling/-pension/-verhuur	A, Vab, W	A, Vab, W	-
manege / rijschool	A, Vab	A, Vab	-
fietsenverhuur	A, Vab	-	-
Kleinschalige horeca	A, Vab	-	-
Overige dienstverlening			
Natuur- en milieueducatie, bezoekboerderij	A, Vab	A, Vab	A, Vab
A - toelaatbaar op agrarische bouwvlakken			
Vab - toelaatbaar bij voormalige agrarische bedrijven			
W - toelaatbaar bij woningen			

Bijlage D: VAB beleid gemeente Someren

Niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied

Bij de voorbereidingen voor het opstellen van het geactualiseerde bestemmingsplan buitengebied, is geconstateerd dat er relatief veel strijdig gebruik plaatsvindt. Hierbij gaat het vooral om “niet agrarisch verwante bedrijvigheid” op agrarische, agrarisch verwante of woonbestemmingen. “Niet agrarisch verwante bedrijvigheid” bestaat in SVBP 2008 niet, de bestemming wordt in het bestemmingplan “Bedrijf”.

Het beleid ten opzichte van niet agrarische bedrijvigheid is in de BIO structuurschets en BIO structuurvisie van de gemeente Someren opgenomen. Uitgangspunt is dat “niet agrarisch verwante bedrijven” in principe thuis horen op een bedrijventerrein. Voor met name de kleine zelfstandigen die beperkte opslag bij hun huis hebben en niet onder een zware milieucategorie vallen (zoals, stukadoors, hoveniers, assemblage, timmerbedrijfjes, stratenmakers), zou er in het buitengebied wel een mogelijkheid moeten zijn om hun bedrijfsvoering te kunnen laten plaatsvinden. In de Verordening Ruimte geeft de provincie aan geen provinciaal belang meer te zien in het toestaan van “bedrijvigheid” (tot milieucategorie II) in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit.

Dit bestemmingsplan hanteert de volgende lijnen voor het omgaan met niet agrarische bedrijvigheid:

☐ Vasthouden aan het beleid om de nu bestemde niet agrarisch verwante bedrijven, niet verder uit te breiden. Bij de wens tot verdere uitbreiding van de bebouwing (die in maximale maat in de lijst van bedrijven is opgenomen), wordt het bedrijf geadviseerd naar een bedrijventerrein uit te wijken.

☐ Een zo ruim mogelijke definitie van een “agrarisch verwant bedrijf”. De provincie heeft van buurgemeente Gemert- Bakel de volgende definitie goedgekeurd:

Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin wordt gebruik gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, waar dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen een en ander met uitzondering van mestverwerkingsbedrijven. Voorbeelden zijn: dierenasiels, - pensions, -klinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, paardenpensions, stalhouderijen, loonwerkbedrijven, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven en agrarische proefbedrijven.

Binnen deze definitie kunnen bedrijven die thuishoren in het buitengebied hun activiteiten ontplooiën.

☐ de introductie van Wonen+: binnen de bestemming Wonen en zijn bebouwingsmogelijkheden mag een bedrijf tot milieucategorie II in een bijgebouw gevestigd zijn of worden. In het bestemmingsplan is deze functiewijziging via een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Voor een aantal bouwblokken is strijdig gebruik geconstateerd, en is na een eerste scan geconstateerd dat die bedrijven niet onder de (verruimde) agrarisch verwante definitie of Wonen+ kunnen worden geschaard.

Vanwege het aantal, de omvang en complexiteit van deze zaken, zijn de onderhavige zaken niet allemaal in deze actualisatie van het bestemmingsplan meegenomen. Bij opeenvolgende actualisaties zullen de betreffende gevallen achtereenvolgens worden opgepakt. De betreffende bedrijven worden gewezen op het strijdig gebruik ten opzichte van het bestemmingsplan waardoor er geen rechtsverwerking kan ontstaan.

Tabellen ontwikkelingsmogelijkheden buitengebied Someren:

	Someren kern-randen			Someren-Eind kern-randen.	sluis XIII	Someren-Heide e.o.	Lierop kern-randen	stedelijk uitloop-gebied
	zuid	west	noord					
landschappelijke versterking								
agrarische bedrijven								
agrarisch verwante bedrijven								
wonen								
ambachtelijke dienstverlening								
zakelijke dienstverlening								
dagrecreatie								
verblijfsrecreatie								
Tabel 3: ontwikkelingsmogelijkheden per bebouwingsconcentratie								
stedelijke voorzieningen sociaal culturele/ zorgvoorzieningen								

	Essen/ kampen	beekdal	Bos/ mozaiek	Zand-ontginning	Grootschalige ontginning	Bebouwings-concentraties
recreatie						
dagrecreatieve voorzieningen						
Verblijfsrecreatieve voorzieningen opzetten routes en bijbehorende voorzieningen (bebording e.d.)						
landschap						
Versterken landschappelijke structuur						
Natuurontwikkeling						
Natte natuurontwikkeling						
Versterken natuurwaarden in agrarisch gebied						
Ontwikkelen 'poorten'						
Toevoegen herkenningspunten						
Versterken en behouden cultuurhistorie						
infrastructuur						
Aanleggen wandel- fiets- en/of ruitpaden						

Tabel 2:
ontwikkelingsmogelijkheden per
landschapstype

Z.O.Z.

	Essen/ kampen	beekdal	Bos/ mozaiek	Zand- ontginning	Grootschalige ontginning	Bebouwings- concentraties
bedrijven						
Kleinschalig- ambachtelijk						
Aan huis gebonden, bedrijf aan huis						
Overige bedrijven						
agraris						
Nevenactiviteiten						
Agrarische bedrijven						
Glastuinbouw						
wonen						
Landgoederen						
Woningsplitsing						
Huisvesting seizoenarbeiders						
Zorg door inwoning						
inpassing dmv beplanting						
burgerwoning						

Tabel 1:
ontwikkelingsmogelijkheden per
landschapstype

Bijlage E: Afdelingsvisie Loon op Zand

Auteur: Jolan Knol

Aanleiding

Door de gemeente Loon op Zand wordt op dit moment een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld. Aan de ZLTO afdeling Dongen-Loon op Zand is gevraagd om input te leveren met betrekking tot de vrijkomende agrarische bebouwingen. Met deze input hoopt de afdeling over te brengen hoe de ZLTO deze problematiek ziet en welke mogelijke oplossingen hier zijn.

Dit document vormt een antwoord vanuit de ZLTO op de problematiek omtrent de Vrijkomende Agrarische Bebouwingen. Deze problematiek speelt een steeds belangrijkere rol in het ondernemerschap en het leven van de agrarische ondernemers. Voor de stoppende agrariërs vergroot het de kans om hun bedrijf te verkopen omdat het niet tot alleen andere agrariërs beperkt is. Hierdoor wordt de kans dat ze hun pensioen, dat meestal in de bedrijfsgebouwen zit, kunnen verzilveren groter. Voor agrariërs die niet op de korte termijn zullen stoppen is het een risico. Wanneer er namelijk meer burgers en andere bedrijvigheid in het buitengebied komen, kunnen deze de ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijf beperken door de milieuwetgeving. Met dit document willen wij onze kant belichten van de problematiek en wat wij als mogelijke oplossingen zien.

Probleemschets

De problematiek heeft geen eenduidige oorzaak die opgelost moet worden. Wij zien dat bij het ontstaan en bestaan van een VAB-locatie er verschillende oorzaken kunnen zijn. Deze oorzaken zullen we hier uiteenzetten.

De voornaamste oorzaak is het feit dat er steeds minder agrarische bedrijven zijn. Dit komt doordat het tegenwoordig minder vanzelfsprekend is dat kinderen van ondernemers het bedrijf overnemen, maar ook omdat er meer ondernemers stoppen vanwege de financiële situatie. Dit komt er in de meeste gevallen op neer dat deze ondernemers niet meer kunnen concurreren met de productie van andere bedrijven, die vaak op grotere schaal plaats vindt.

Wat ook belangrijk is bij de problematiek is het feit dat ondernemers erg gehecht zijn aan hun locatie. Hierdoor gebeurt het dat ondernemers wel stoppen met hun bedrijfsvoering, maar niet verhuizen. Ook de bestemming wordt niet aangepast en blijft nog agrarisch. Stoppende ondernemers willen opties open houden, zodat de waarde van de locatie behouden blijft.

Vaak overschatten agrariërs de waarde van de locatie. Wanneer zij hun locatie willen verkopen, komen zij het probleem tegen dat de gebouwen weinig tot niks meer waard zijn doordat het verouderde en kleine gebouwen zijn, die niet meer economisch rendabel zijn in de huidige markt. Voor de ondernemer zelf representeert dit echter nog wel een gevoelswaarde, waardoor hij vaak niet overgaat tot sloop.

Wanneer de locatie echt niet meer agrarisch bruikbaar is wordt er gezocht naar andere functies voor de locatie. Hier komt de verkoper van de locatie echter het probleem tegen dat veel kopers, die een niet-agrarische functie willen realiseren in het buitengebied, zekerheid willen hebben met betrekking tot de bestemming die op de locatie ligt. Dit kan de verkoper niet garanderen waardoor veel

potentiële kopers afhaken. Het proces tot wijzigen van de bestemming kan namelijk tot wel 2 jaar oplopen, waarbij de zekerheid pas op het einde van het proces gewaarborgd wordt. Dit zorgt ervoor dat veel ondernemers er niet voor kiezen om deze procedure in te gaan.

Voor de verkoper levert dit een probleem op. Sommigen kiezen ervoor om de bestemming al te veranderen voor het vinden van een koper. Echter biedt de agrarische bestemming de meeste mogelijkheden waardoor die een grotere groep potentiële kopers heeft. In de meeste gevallen is het dus niet productief om de bestemming al te veranderen zonder dat er een mogelijke koper bekend is. Het is namelijk ook niet mogelijk te voorspellen wat mogelijke kopers met die locatie willen doen. In de praktijk blijkt dit zeer divers te zijn, met hoveniers, timmerbedrijven, kleine ambachtsbedrijven, kleinschalig dieren houden etc. Veel van deze functies moeten ieder een andere bestemming hebben, wat ervoor zorgt dat in veel situaties de bestemming veranderd moet worden.

Er zijn ondernemers die hun huis nog als zakelijk bestemd hebben. Dit betekent dat het onderdeel is van het bedrijf, in tegenstelling tot de bestemming van privé dat buiten het eigendom van het bedrijf valt. Wanneer zij het bedrijf stoppen, moet deze ook weer in privé eigendom komen. Vanwege de waardevermindering moet hier belasting over worden betaald. Dit, samen met nog een aantal andere fiscale regelingen, zorgt ervoor dat ondernemers een aardig bedrag af moeten dragen aan de fiscus bij het beëindigen van het bedrijf. Hierdoor zijn er ondernemers die het beëindigen van hun bedrijf uitstellen, terwijl ze in de praktijk niet of nauwelijks nog iets doen.

Ook is de recessie nog steeds aan de gang, wat leidt tot minder activiteit in het buitengebied. Voornamelijk woningen worden nu minder gebouwd en minder verkocht. Omdat er van veel VAB locaties woningen worden gemaakt, heeft dit een zeer merkbaar effect op de verkoop.

Dit alles heeft als resultaat dat veel (oud)-ondernemers nog steeds op een locatie wonen die agrarisch bestemd is, waarbij de gebouwen niet of nauwelijks nog worden gebruikt. Ook zijn dit allemaal belemmeringen voor meer bedrijvigheid in het buitengebied, waardoor de VAB locaties leeg blijven staan.

Gemeentes zien de verrommeling van het landschap als groot probleem. Voor hen is het ook een reden om enigszins op de rem te trappen met betrekking tot het toelaten van nieuwe functies in het buitengebied. Wanneer deze zich namelijk te snel ontwikkelen zorgt dit snel voor een ander buitengebied. Aan de andere kant ontstaat er ook verrommeling als gebouwen niet meer hergebruikt worden.

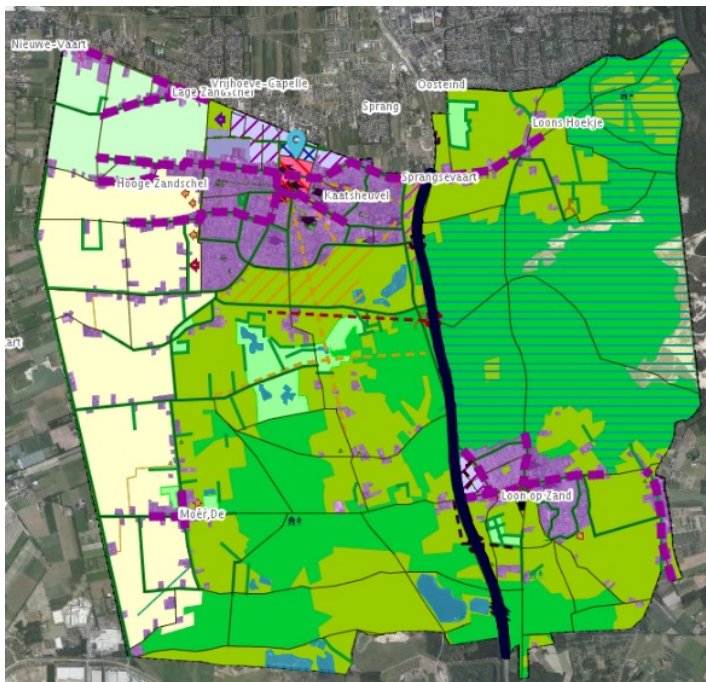
Daarnaast komen er meer soorten bedrijven in het buitengebied die zich normaliter op het bedrijventerrein zouden vestigen. Gemeentes zien vanuit het perspectief van ruimtelijke ordening liever dat deze zich vestigen op de bedrijventerreinen. Daarnaast hebben gemeentes vaak een aandeel in het bedrijventerrein waardoor gemeentes extra geneigd zijn om bedrijvigheid richting bedrijventerreinen te sturen.

Voor boeren zijn de nieuwe functies bij de burens ook niet altijd even welkom omdat dit ten koste gaat van eigen ontwikkelingen. Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid of burgerwoningen heeft namelijk strengere milieunormen dan agrarische bedrijvigheid, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in het geding komen.

Daarnaast moet er opgepast worden met de milieuwetgeving. Wanneer er nu te veel nieuwe functies worden toegelaten in het buitengebied, kan dit er (later) voor zorgen dat de agrarische sector minder ruimte heeft om te ontwikkelen in het buitengebied.

Beschrijving afdeling

De afdeling bestrijkt twee gemeentes, gemeente Dongen en gemeente Loon op Zand. Vanwege de ligging naast de Loonse en Drunense Duinen heeft het buitengebied van de gemeente Loon op Zand een erg recreatief karakter. In het buitengebied zitten al veel niet agrarische, recreatieve bedrijven en locaties. Verder naar het westen is er nog een agrarisch gebied, wat ook als primair agrarisch gebied bestemd staat in de structuurkaart.



De gemeente Dongen is een voornamelijk agrarische gemeente met een landbouwontwikkelingsgebied en in het algemeen veel ruimte voor de agrarische sector. De agrarische bedrijvigheid in Dongen bestaat voornamelijk uit glastuinbouw en melkveehouders. Op het gebied van VAB beleid heeft de gemeente Dongen aangegeven een stimulerend en faciliterend



beleid te voeren waarbij de gemeente meewerkt aan het realiseren van de plannen mits de ondernemer met goede plannen komt waarin ruimtelijke meerwaarde wordt gegarandeerd.

Op de structuurkaart is te zien dat het noorden van de gemeente bedoeld is voor brede grondgebonden ontwikkeling, het oosten is een landbouwontwikkelingsgebied (die aangesloten is op het landbouwontwikkelingsgebied van de gemeente Loon op Zand) en de rest is algemene, brede ontwikkeling.

Hoofd- en nevenactiviteiten

Voor er een onderscheid wordt gemaakt in soorten activiteiten, is het relevant om eerst te bepalen of een nieuwe economische activiteit een nevenactiviteit of een hoofdactiviteit is. Nevenactiviteiten worden veelal ontplooid op bedrijven waar de agrarische productie nog steeds de hoofdactiviteit is.

In de gemeente Loon op Zand, en ook deels in gemeente Dongen, zijn er veel ondernemers bezig met nevenactiviteiten naast hun agrarische bedrijf. Voorbeelden hiervan zijn verkoop van producten bij het bedrijf, caravanstalling, kaasmakerij en bed en breakfast. Nevenactiviteiten kunnen sterk in omvang variëren: in ruimte, tijdsbeslag en kosten/baten. De ruimtelijke impact van deze activiteiten is vaak gering. De bekendste hoofdtypen zijn natuur- en landschapsbeheer, zorglandbouw, dag- en verblijfsrecreatie, educatie, kinderopvang, verkoop van eigen (streek)producten, het be- en verwerken van agrarische producten en energieproductie. Nevenactiviteiten kunnen daarnaast verwant zijn aan de agrarische productie.

In gesprekken met ondernemers komt naar voren dat nevenactiviteiten in beginsel vaak geen overlast veroorzaken. Het gebeurt echter vaak dat deze nevenactiviteiten verder uitgroeien. Uiteindelijk wordt dit dan de hoofdactiviteit met de agrarische productie op een lager pitje of er wordt zelfs gestaakt met de oorspronkelijke bedrijfsvoering. Deze activiteiten kunnen zelfs zover doorgroeien dat ze wel overlast veroorzaken, al komt dit maar in een klein aantal van de gevallen voor.

Dezelfde trend is zichtbaar met nieuwe hoofdfuncties in het buitengebied. Wanneer er nieuwe bedrijvigheid ontstaat, die niet onder agrarische productie valt, begint deze vaak klein. Wanneer deze succesvol zijn blijven deze doorgroeien, in sommige gevallen zelfs verder dan de oorspronkelijke vergunning toelaat.

Visie ZLTO

De ZLTO erkent dat er de komende jaren nog veel gaat veranderen. Bedrijven die doorgaan worden groter en gaan zich toeleveren op nieuwe activiteiten. Ook zullen er in de komende jaren nog steeds veel ondernemers stoppen met hun bedrijf. In gesprekken met inwoners en ondernemers in het buitengebied komt ook naar voren dat een buitengebied volledig gericht op agrarische productie niet meer van deze tijd is.

Vooraf in relatie tot de problematiek omtrent de vrijkomende agrarische bebouwingen is het relevant om de ruimte te bieden aan nieuwe functies in het buitengebied. Door ondernemers de kans te geven iets te doen met de gebouwen van gestopte agrariërs wordt leegstand voorkomen en komen er nieuwe economische dragers in het buitengebied.

Tegelijkertijd heeft de agrarische productie een grote invloed op de bedrijvigheid in het buitengebied. Ook veel niet-agrarische ondernemers zijn afhankelijk van de aanwezigheid van de agrarische sector. Voor een vitaal buitengebied is behoud hiervan dus essentieel.

Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor de agrarische sector. Met beleid alleen gericht op nieuwe functies in het buitengebied bestaat het risico dat de agrarische ondernemingen niet meer de nodige ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

De ZLTO is dus op zoek naar een gebalanceerd buitengebied met aan de ene kant ruimte voor nieuwe functies, en aan de andere kant ontwikkelingsruimte voor de agrarische sector. Er moet goed rekening worden gehouden met de impact die verschillende soorten ondernemingen op elkaar hebben.

Om dit te bereiken zijn er een aantal voorstellen om de huidige situatie te verbeteren. Deze voorstellen hebben voornamelijk betrekking tot het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook de overwegingen van de ZLTO met betrekking tot sloopregelingen in kaart gebracht.

Bestemmingsplan

Op dit moment is de planologische ruimte beperkt. Voor ondernemers is het proces van bestemmingswijziging vaak te onzeker waardoor ze naar een andere locatie gaan zoeken of simpelweg stoppen met hun plannen. Veel ondernemers en de ZLTO zien deze planologische ruimte graag verbreed.

Vooral bij VAB locaties biedt dit meer mogelijkheden. Nu zijn er veel locaties die leeg blijven staan door het gebrek aan planologische mogelijkheden. Verruiming zou betekenen dat er een grotere groep van mogelijke initiatiefnemers is die iets met de locatie kan doen.

Ondernemers zien in de huidige situatie het liefst dat er zoveel mogelijk agrarisch bestemd blijft. Op het moment is de ervaring namelijk dat wanneer een locatie de agrarische bestemming verliest, deze bestemming niet meer terugkomt. Dit zorgt voor veel terughoudendheid bij het herbestemmen van agrarische locaties. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om locaties dubbel te bestemmen. Dit alternatief is door BRO in Boxmeer en Sint Anthonis uitgewerkt.

Het is echter onwenselijk dat locaties agrarisch bestemd zijn terwijl ze die functie niet vervullen. Er wordt namelijk veel beleid gemaakt naar aanleiding van het aantal agrarisch bestemde bedrijven in de omgeving. Dit leidt tot de situatie dat ontwikkelingsmogelijkheden op slot worden gezet op basis van cijfers die niet kloppen met de werkelijkheid.

Tegelijkertijd moet ervoor worden gewaakt dat niet-agrarische functies niet in de weg gaan staan van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs. Bij het verbreden van de planologische mogelijkheden moet er tegelijkertijd rekening worden gehouden dat de impact van de nieuwe functies op de omgeving beperkt is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de milieuzones van de nieuwe woningen in het buitengebied die de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven beperken.

Het sleutelwoord hierbij is maatwerk. Door niet op voorhand te zeggen wat wel en niet kan op een locatie kan er ook naar de locatie en de plannen van de ondernemers worden gekeken. Hierbij kan de impact worden ingeschat op de omgeving en kan in de vergunning worden gesteld wat de

mogelijkheden zijn en tot welke grootte. ZLTO stelt dus een impact assessment voor waarbij gekeken wordt naar de activiteit die de ondernemer beoogd en wat daar de gevolgen van zijn voor de omgeving. Daarnaast wordt er gekeken naar de omgeving waar dit plaats vindt. Hierna kan je beoordelen of een activiteit past in een omgeving.

Wij hebben een aanzet gemaakt waarbij gekeken wordt naar de functie die de bedrijvigheid vervult in de omgeving in plaats van de specifieke onderneming. Dit kan door het te koppelen aan de relatie met de groene ruimte. Hiermee kan de gemeente bestemmingen toekennen afhankelijk van de relatie met de groene ruimte die zij op die locatie wensen.

In de eerste categorie vallen dan bedrijven met **een sterk functioneel gebruik van de groene ruimte**. Dit zijn economische activiteiten die niet of nauwelijks ergens anders kunnen opereren dan in de groene ruimte. Denk hierbij aan agrarische activiteiten, zorgboerderijen, manege, camping en een kaasmakerij.

De tweede categorie bevat activiteiten met **een beperkt functioneel gebruik van de groene ruimte**. Dit zijn bedrijven die van toegevoegde waarde genieten in de groene ruimte, maar ook economisch kunnen functioneren in het stedelijk gebied. Het buitengebied geeft hen extra elan en maakt het aantrekkelijker. Denk hierbij aan een dierenasiel, hondenpension, beautyfarm, hoveniersbedrijf, conferentieoord, kuuroord, kunstatelier.

De laatste categorie bestaat uit activiteiten die **geen relatie met de groene ruimte** hebben. Dit zijn activiteiten die regelmatig een locatie in het buitengebied hebben, maar waarvan je je kan afvragen of deze überhaupt wel een plek hebben in het buitengebied. Ruimtelijk gezien ontbreekt hierbij de relevantie, maar er kunnen vanuit maatschappelijk oogpunt toch redenen zijn om deze toe te laten in het buitengebied. Het maakt bijvoorbeeld nogal een verschil of de activiteit als nevenactiviteit (caravanstalling) wordt opgericht of als hoofdactiviteit (transportbedrijf) op een VAB locatie wordt opgericht.

Grens aan activiteiten in het buitengebied en nevenactiviteiten en hoofdactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn economische activiteiten die worden opgezet naast het agrarische bedrijf. Dit kan zo klein zijn als een manege met 2 paarden, maar het kan ook een camperstalling zijn. Deze nevenactiviteiten kunnen uitgroeien tot grotere onderdelen van het bedrijf, zelfs tot op het punt waar ze overlast veroorzaken. Bij een afdelingsvergadering van ZLTO Dongen-Loon op Zand kwam naar voren dat veel ondernemers duidelijkere grenzen zouden willen zien aan nevenactiviteiten. In beginsel zijn nevenactiviteiten prima, maar het moet wel duidelijk zijn waar de grens ligt. Dit kan beoordeeld worden aan de impact die ze hebben op de omgeving. Nevenactiviteiten die geen impact hebben op de omgeving hoeven ook niet begrenst te worden.

Daarnaast gebeurt het regelmatig dat een nevenactiviteit op termijn de hoofdactiviteit worden. In dit geval geldt ook dat het begrenst moet worden wanneer de impact op de omgeving te groot wordt. De mate waarin deze impact te groot is, is ook sterk afhankelijk van de omgeving. Wanneer er geen nabijgelegen bedrijven of woningen zijn kan er meer ruimte worden geboden dan wanneer het in een drukke straat ligt. Ook hier geldt dat maatwerk erg belangrijk is. Op het moment dat dit soort activiteiten te groot worden, wordt verwacht dat ze uiteindelijk naar het industrieterrein verplaatsen.

We staan een meer soepeler beleid voor, maar dat kan alleen werken als er aan de kant ook gehandhaafd wordt.

Sloop

In de meeste gevallen is het voor de ondernemer niet aantrekkelijk om de gebouwen op zijn of haar locatie te slopen. Ten eerste brengt dit een groot risico met zich mee: de milieuvergunning en de agrarische bestemming zijn gekoppeld aan de gebouwen. Bij sloop van deze gebouwen raakt de ondernemer deze kwijt en daalt de locatie in waarde en wordt het minder verkoopbaar. Daarnaast heeft de ondernemer vaak nog het gevoel dat de gebouwen nog waarde hebben, zelfs wanneer ze allang zijn afgeschreven.

Wanneer de gemeente voor ogen heeft dat er gesloopt moet worden in het buitengebied, zal zij daaraan moeten bijdragen met een sloopfonds. Dit kan een fonds zijn die een deel van al dan niet alle kosten van de sloop vergoed.

Dit fonds kan ook regio gebonden zijn. Op plekken waar veel ruimte voor agrarische ontwikkelingen bestaat kunnen kopers ofwel de gebouwen hergebruiken ofwel zijn ze sneller geneigd om zelf de sloop te betalen. In gebieden waar er minder ruimte is voor agrarische ontwikkelingen zijn de nieuwe ondernemers echter minder geneigd om mee te betalen aan de sloop en ontstening van het landschap. Wanneer de gemeente hier meebetaalt aan de sloop vergroot dit de kans dat de locatie wordt verkocht aan een kleinschalige ondernemer.

Leges

Het veranderen van de bestemming op een locatie brengt kosten met zich mee in de vorm van leges. Deze leges vormen een extra drempel om te ondernemen omdat er een extra (financieel) risico aan verbonden is.

De kosten van een herziening van de bestemming worden bepaald door:

- Het opstellen van het feitelijke bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting)
- De kosten aan de gemeente (legeskosten inclusief planprocedure)
- Eventuele ondersteunende proceskosten
- Eventuele kosten van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR)
- Eventuele noodzakelijke kosten

In de legesverordening van Loon op Zand staat bijvoorbeeld dat het afwijken van het bestemmingsplan €393,- kost of, wanneer de kosten niet kunnen worden verhaald, €3.920,-. Dit is dan een van de leges die bij het proces komt kijken. In de meeste gevallen is er een opstapeling van leges.

ZLTO pleit voor maatwerk en dat vraagt vaak om betere onderbouwingen en langere procedures. We willen samen met de gemeente nadenken hoe we de kosten voor dit maatwerk beperkt kunnen houden, door bijvoorbeeld de aanvraag te standaardiseren.

Plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de wet plattelandswoning ingegaan. Het doel van deze wet was om leegstand in het buitengebied tegen te gaan door woningen bij agrarische bedrijven ook bewoonbaar te maken voor burgers. Door de woning qua milieubescherming gelijk te stellen aan een bedrijfswoning maar in het bestemmingsplan toe te laten dat hier burgers kunnen wonen.

Op 4 februari 2015 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak uitgesproken dat de vrijstelling voor milieubescherming niet geldt voor luchtkwaliteit. Dit is voor de wet plattelandswoning een grote klap geweest, omdat luchtkwaliteit een van de belangrijkste onderdelen is van de milieucriteria bij de bescherming van burgers tegen overlast van landbouw. Het gevolg is dat burgers wel in een agrarische bedrijfswoning mogen wonen, maar bij uitbreiding er nog steeds op luchtkwaliteit getoetst wordt. Dit heeft voornamelijk effect op plattelandswoningen bij pluimveebedrijven, in mindere mate bij varkensbedrijven en niet bij melkveebedrijven. De angst bestaat wel dat dit op termijn ook gaat gelden op geur. In dat geval zijn er meer intensieve veehouderijen die hiermee worstelen.

Bij de plattelandswoning gaat het om het splitsen van bedrijfswoning van de agrarische locatie. Juridisch kun je regelen dat de burger geen last heeft van de boer en omgekeerd. In de praktijk levert dat regelmatig problemen op. Als de locatie nog ontwikkelperspectief heeft moet er terughoudend met de plattelandswoning omgegaan worden. Bij bedrijven die op termijn stoppen is het minder een probleem.

Bijlage F: Concept Afdelingsvisie Someren

Auteur: Jolan Knol

Aanleiding

De gemeente Someren is op dit moment bezig om een eigen beleid te ontwikkelen op het thema van de Vrijkomende Agrarische Bebouwingen. Aan de ZLTO afdeling in Someren is gevraagd om input te leveren voor deze discussie. Door input te leveren hoopt de afdeling haar eigen ervaringen over te brengen en geeft zij een aanzet voor een aantal mogelijke oplossingen.

De problematiek speelt een steeds belangrijkere rol in het ondernemerschap en het leven van de agrarische ondernemers. Voor de stoppende agrariërs vergroot het de kans om hun bedrijf te verkopen omdat de groep potentiële kopers zich niet beperkt tot alleen agrariërs. Hierdoor wordt de kans dat ze hun pensioen, dat meestal in de bedrijfsgebouwen zit, kunnen verzilveren groter. Voor agrariërs die niet op de korte termijn zullen stoppen is het een risico. Wanneer er namelijk meer burgers en andere bedrijvigheden in het buitengebied komen, kunnen deze de ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijf beperken door, onder anderen, de milieuwetgeving.

Probleemschets

De problematiek heeft geen eenduidige oorzaak die opgelost moet worden. Wij zien dat bij het ontstaan en bestaan van een VAB-locatie er verschillende oorzaken kunnen zijn. Deze oorzaken zullen we hier uiteenzetten. Hiermee brengen we ook in beeld dat de VAB problematiek niet alleen een ruimtelijk probleem is, maar ook een sociaal en een economisch probleem.

De voornaamste oorzaak van de problematiek is het feit dat er steeds minder agrarische bedrijven zijn. Dit komt doordat het tegenwoordig minder vanzelfsprekend is dat kinderen van ondernemers het bedrijf overnemen, maar ook omdat er meer ondernemers stoppen vanwege de financiële situatie. Dit komt er in de meeste gevallen op neer dat deze ondernemers niet meer kunnen concurreren met de productie van andere bedrijven, die vaak op grotere schaal plaats vindt.

Bij de problematiek is het ook belangrijk dat de ondernemers erg gehecht zijn aan hun locatie. Hierdoor gebeurt het dat ondernemers wel stoppen met hun bedrijfsvoering, maar niet verhuizen. Ook de bestemming wordt niet aangepast en blijft nog agrarisch. Stoppende ondernemers willen opties open houden, zodat de waarde van de locatie behouden blijft.

Vaak overschatten agrariërs de waarde van de locatie. Wanneer zij hun locatie willen verkopen komen zij het probleem tegen dat de gebouwen weinig tot niks meer waard zijn doordat het verouderde en/of kleine gebouwen zijn welke niet meer economisch rendabel zijn in de huidige markt. Voor de ondernemer zelf representeert dit echter nog wel een gevoelswaarde, waardoor de meesten niet overgaan tot sloop. Soms is er ook geen financiële ruimte om te slopen. Dan blijven de gebouwen staan bij gebrek aan andere mogelijkheden.

Wanneer de locatie echt niet meer agrarisch bruikbaar is wordt er gezocht naar andere functies voor de locatie. Hier komt de verkoper van de locatie echter het probleem tegen dat veel kopers, die een niet-agrarische functie willen realiseren in het buitengebied, zekerheid willen hebben met betrekking tot de bestemming die op de locatie ligt. Dit kan de verkoper niet garanderen waardoor veel potentiële kopers afhaken. Het proces tot wijzigen van de bestemming kan namelijk tot wel 2 jaar

oplopen, waarbij de zekerheid pas op het einde van het proces gewaarborgd wordt. Dit zorgt ervoor dat veel ondernemers er niet voor kiezen om deze procedure in te gaan.

Voor de verkoper levert dit een probleem op. Sommigen kiezen ervoor om de bestemming al te veranderen voor het vinden van een koper. Echter gebeurt dit niet vaak omdat de bestemmingen van de gemeente vaak dusdanig beperkt dat dit de locatie alleen maar minder verkoopbaar maakt. Daarnaast is het ook niet mogelijk te voorspellen wat mogelijke kopers met die locatie willen doen. In de praktijk blijkt dit zeer divers te zijn, met hoveniers, timmerbedrijven, kleine ambachtsbedrijven, kleinschalig dieren houden etc. Het probleem is dat veel van deze functies ieder een andere bestemming hebben, wat ervoor zorgt dat in veel situaties de bestemming veranderd moet worden.

Er zijn ondernemers die hun huis nog als zakelijk bestemd hebben. Dit betekent dat het onderdeel is van het bedrijf, in tegenstelling tot de bestemming van privé dat buiten het eigendom van het bedrijf valt. Wanneer de ondernemers het bedrijf staken, moet het huis weer in privé eigendom komen. Vanwege de waardevermindering moet hier belasting over worden betaald. Dit, samen met nog een aantal andere fiscale regelingen, zorgt ervoor dat ondernemers soms een aardig bedrag af moeten dragen aan de fiscus bij het beëindigen van het bedrijf. Hierdoor zijn er ondernemers die het beëindigen van hun bedrijf uitstellen, terwijl ze in de praktijk niet of nauwelijks nog iets in de bedrijfsvoering doen.

Ook is de recessie nog steeds aan de gang, wat leidt tot minder activiteit in het buitengebied. Voornamelijk woningen worden nu minder gebouwd en minder verkocht. Omdat er van veel VAB locaties woningen worden gemaakt, heeft dit een zeer merkbaar effect op de verkoop.

Dit alles heeft als resultaat dat veel (oud)-ondernemers nog steeds op een locatie wonen die agrarisch bestemd is, waarbij de gebouwen niet of nauwelijks nog worden gebruikt. Ook zijn dit allemaal belemmeringen voor meer bedrijvigheid in het buitengebied, waardoor de VAB locaties leeg blijven staan.

Gemeentes zien de verrommeling van het landschap als groot probleem. Voor hen is het ook een reden om enigszins op de rem te trappen met betrekking tot het toelaten van nieuwe functies in het buitengebied. Wanneer deze zich namelijk te snel ontwikkelen zorgt dit snel voor een ander buitengebied.

Daarnaast komen er meer soorten bedrijven in het buitengebied die zich normaliter op het bedrijventerrein zouden vestigen. Gemeentes zien vanuit het perspectief van ruimtelijke ordening liever dat deze zich vestigen op de bedrijventerreinen. Daarnaast hebben gemeentes vaak een aandeel in het bedrijventerrein waardoor gemeentes extra geneigd zijn om bedrijvigheid richting bedrijventerreinen te sturen.

Voor boeren zijn de nieuwe functies ook niet altijd even welkom omdat dit ten koste gaat van eigen ontwikkelingen. Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid heeft namelijk strengere milieunormen dan agrarische bedrijvigheid, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in het geding komen.

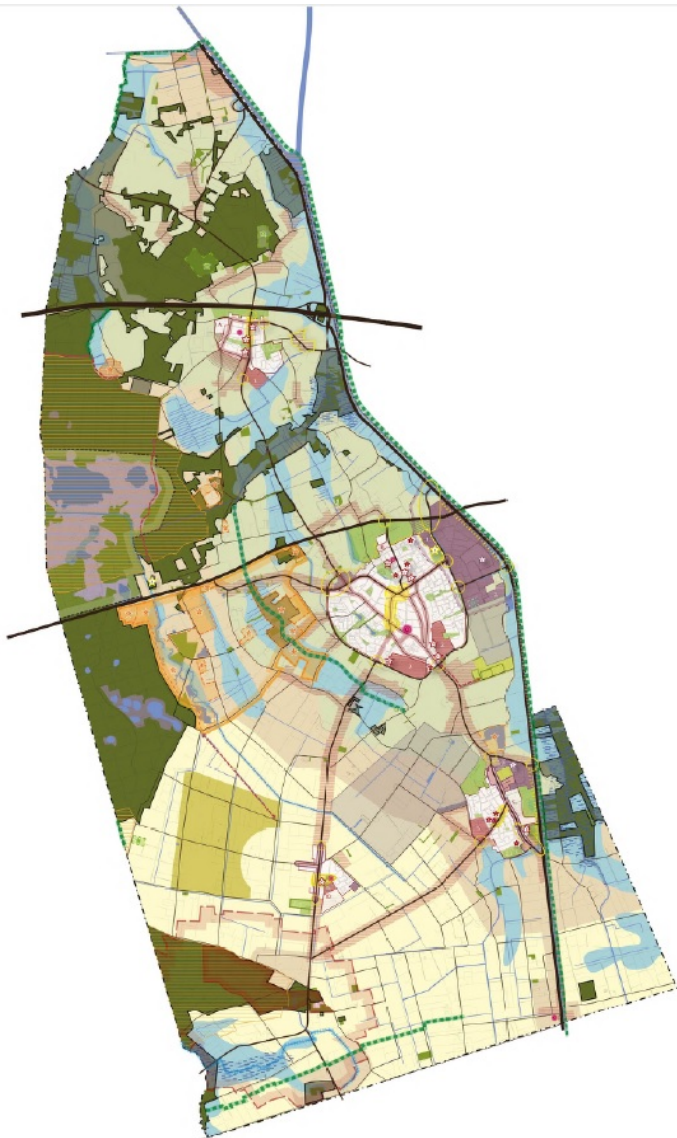
Daarnaast moet er opgepast worden met de milieuwetgeving. Wanneer er nu te veel nieuwe functies worden toegelaten in het buitengebied, kan dit er (later) voor zorgen dat de agrarische sector minder ruimte heeft om te ontwikkelen in het buitengebied.

Beschrijving afdeling

De gemeente Someren ligt in het oosten van Brabant. In het Noordwesten ligt een stuk van de Strabrechtse Heide, een natuurgebied dat strekt tot het Eindhovens kanaal. Gemeente Someren bestaat uit 4 dorpskernen: Lierop in het noorden, Someren in het noordoosten, Someren-Eind in het zuidoosten en Someren-Heide in het zuiden.

Someren heeft in het zuiden een Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) waar ook veel agrarische bedrijven zitten. Hier hebben zich voornamelijk kippen- en varkenshouders gevestigd. Verder heeft ook in de rest van de gemeente de landbouw een duidelijke aanwezigheid. De gemeente richt zich op een duurzame landbouwsector die in het noorden goed samengaat met de aanwezigheid van de natuur en in het zuiden niet voor spanning zorgt met de burgers.

De situatie in Someren is nu al zodanig dat er zeer veel locaties zijn die niet juist zijn bestemd. Denk hierbij aan burgerwoningen die in het bestemmingsplan nog als agrarische bedrijfswoning staan bestemd of agrarisch bestemde locaties waar nu niet-agrarische bedrijvigheid plaats vindt. Het meest voorkomende zijn de burgerwoningen die nog steeds als agrarische bedrijfswoning staan bestemd.



Hoofd- en nevenactiviteiten

Voor er een onderscheid wordt gemaakt in soorten activiteiten, is het relevant om eerst te bepalen of een nieuwe economische activiteit een nevenactiviteit of een hoofdactiviteit is. Nevenactiviteiten worden veelal ontplooid op bedrijven waar de agrarische productie nog steeds de hoofdactiviteit is. Of een activiteit een nevenactiviteit of een hoofdactiviteit is wordt bepaald aan de ruimtelijke invulling van het perceel. De activiteit die de meeste ruimte op het perceel inneemt, geldt als de hoofdactiviteit.

In de gemeente Someren zijn er veel ondernemers bezig met nevenactiviteiten naast hun agrarische bedrijf. Voorbeelden hiervan zijn verkoop van producten bij het bedrijf, caravanstalling, kaasmakerij en bed en breakfast. Nevenactiviteiten kunnen sterk in omvang variëren: in ruimte, tijdsbeslag en kosten/baten. De ruimtelijke impact van deze activiteiten is vaak gering. De bekendste hoofdtypen zijn natuur- en landschapsbeheer, zorglandbouw, dag- en verblijfsrecreatie, educatie, kinderopvang, verkoop van eigen (streek)producten, het be- en verwerken van agrarische producten en energieproductie. Nevenactiviteiten kunnen daarnaast verwant zijn aan de agrarische productie.

In gesprekken met ondernemers komt naar voren dat nevenactiviteiten in beginsel vaak geen overlast veroorzaken. Deze nevenactiviteiten groeien echter vaak verder. Uiteindelijk wordt dit soms zelfs de hoofdactiviteit met de agrarische productie op een lager pitje of wordt er gestaakt met de oorspronkelijke hoofdactiviteit. Deze activiteiten kunnen doorgroeien tot een punt dat ze wel overlast veroorzaken, al komt dit maar in een aantal gevallen voor.

Dezelfde trend is zichtbaar met nieuwe functies die als hoofdactiviteit van de locatie in het buitengebied gelden. Wanneer er zulke nieuwe bedrijvigheden ontstaan, die niet onder agrarische productie vallen, beginnen deze vaak klein. Wanneer het succesvol blijkt blijven deze doorgroeien, in sommige gevallen zelfs verder dan de oorspronkelijke vergunning toelaat.

De afdeling is hier op zoek naar duidelijkheid vanuit de gemeente. Wanneer er nieuwe functies in het buitengebied bij komen, of het nou hoofd- of nevenfuncties zijn, moet vanaf het begin duidelijk zijn tot welke grootte zij door kunnen groeien.

Visie ZLTO

ZLTO Someren erkent dat er de komende jaren nog veel gaat veranderen. Bestaande bedrijven worden steeds groter en gaan zich toeleggen op nieuwe activiteiten. Ook zullen er in de komende jaren nog steeds veel ondernemers stoppen met hun bedrijf. In gesprekken met inwoners en ondernemers in het buitengebied komt ook naar voren dat een buitengebied dat volledig gericht is op agrarische productie niet meer van deze tijd is.

Vooraf in relatie tot de problematiek omtrent de vrijkomende agrarische bebouwingen is het relevant om ruimte te bieden aan nieuwe functies in het buitengebied. Door ondernemers de kans te geven iets te doen met de gebouwen van gestopte agrariërs wordt leegstand voorkomen en komen er nieuwe economische dragers in het buitengebied. Dat is voor de leefbaarheid van het buitengebied belangrijk.

Tegelijkertijd heeft de agrarische sector een grote invloed op de bedrijvigheid in het buitengebied. Ook veel niet-agrarische ondernemers zijn afhankelijk van de aanwezigheid van de agrarische sector,

voornamelijk in de bouw. Voor een vitaal buitengebied is behoud van de agrarische sector, en met name agrarische productie, dus essentieel.

Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor de agrarische sector. Met beleid dat puur gericht is op nieuwe functies in het buitengebied bestaat het risico dat de agrarische ondernemingen niet meer de nodige ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

De ZLTO is dus op zoek naar een gebalanceerd buitengebied met aan de ene kant ruimte voor nieuwe functies, en aan de andere kant ontwikkelingsruimte voor de agrarische sector. Er moet goed rekening worden gehouden met de impact die verschillende soorten ondernemingen op elkaar hebben.

Om dit te bereiken zijn er een aantal voorstellen om de huidige situatie te verbeteren. Deze voorstellen hebben voornamelijk betrekking tot het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook de overwegingen van de ZLTO met betrekking tot sloopregelingen in kaart gebracht.

Bestemmingsplan

Op dit moment is de planologische ruimte beperkt. Voor ondernemers is het proces van bestemmingswijziging vaak te onzeker waardoor ze naar een andere locatie gaan zoeken of simpelweg stoppen met hun plannen. Veel ondernemers en de ZLTO zien deze planologische ruimte graag verbreed.

Vooral bij VAB locaties biedt dit meer mogelijkheden. Nu zijn er veel locaties die leeg blijven staan door het gebrek aan planologische mogelijkheden. Verruiming zou betekenen dat er een grotere groep van mogelijke initiatiefnemers is die iets met de locatie kan doen.

Ondernemers zien in de huidige situatie het liefst dat er zoveel mogelijk agrarisch bestemd blijft. Op het moment is de ervaring namelijk dat wanneer een locatie de agrarische bestemming verliest, deze bestemming niet meer terugkomt. Dit zorgt voor veel terughoudendheid bij het herbestemmen van agrarische locaties. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om locaties dubbel te bestemmen. Dit alternatief is door BRO in Boxmeer en Sint Anthonis uitgewerkt.

Het is echter onwenselijk dat locaties agrarisch bestemd zijn terwijl ze die functie niet vervullen. Er wordt namelijk veel beleid gemaakt naar aanleiding van het aantal agrarisch bestemde bedrijven in de omgeving. Dit leidt ertoe dat ontwikkelingsmogelijkheden op slot worden gezet op basis van cijfers die niet kloppen met de werkelijkheid.

Tegelijkertijd moet ervoor worden gewaakt dat niet-agrarische functies niet in de weg gaan staan van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs. Bij het verbreden van de planologische mogelijkheden moet er tegelijkertijd rekening worden gehouden dat de impact van de nieuwe functies op de omgeving beperkt is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de milieuzones van de nieuwe woningen in het buitengebied die de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven beperken. Naast sloop van bedrijfsgebouwen kan ook sloop van woningen een optie zijn, om tegenstrijdige functies op te heffen. Een idee om dit financieren is dat er in ruil voor sloop van woningen in het buitengebied een extra woning in de kern terug kan komen.

Het sleutelwoord hierbij is maatwerk. Door niet op voorhand te zeggen wat wel en niet kan op een locatie kan er ook naar de locatie en de plannen van de ondernemers worden gekeken. Hierbij kan de impact worden ingeschat op de omgeving en kan in de vergunning worden gesteld wat de mogelijkheden zijn en tot welke grootte.

De ZLTO heeft hier een aanzet voor gemaakt waarbij gekeken wordt naar de functie die de bedrijvigheid vervult in de omgeving in plaats van de specifieke onderneming. Dit kan door het te koppelen aan de relatie met de groene ruimte. Hiermee kan de gemeente bestemmingen toekennen afhankelijk van de relatie met de groene ruimte die zij op die locatie wensen.

In de eerste categorie vallen dan bedrijven met **een sterk functioneel gebruik van de groene ruimte**. Dit zijn economische activiteiten die niet of nauwelijks ergens anders kunnen opereren dan in de groene ruimte. Denk hierbij aan agrarische activiteiten, zorgboerderijen, manege, camping en een kaasmakerij.

De tweede categorie bevat activiteiten met **een beperkt functioneel gebruik van de groene ruimte**. Dit zijn bedrijven die van toegevoegde waarde genieten in de groene ruimte, maar ook economisch kunnen functioneren in het stedelijk gebied. Het buitengebied geeft hen extra elan en maakt het aantrekkelijker. Denk hierbij aan een dierenasiel, hondenpension, beautyfarm, hoveniersbedrijf, conferentieoord, kuuroord, kunstatelier.

De laatste categorie bestaat uit activiteiten die **geen relatie met de groene ruimte** hebben. Dit zijn activiteiten die regelmatig een locatie in het buitengebied hebben, maar waarvan je je kan afvragen of deze überhaupt wel een plek hebben in het buitengebied. Ruimtelijk gezien ontbreekt hierbij de relevantie, maar er kunnen vanuit maatschappelijk oogpunt toch redenen zijn om deze toe te laten in het buitengebied. Het maakt bijvoorbeeld nogal een verschil of de activiteit als nevenactiviteit (caravanstalling) wordt opgericht of als hoofdactiviteit (transportbedrijf) op een VAB locatie wordt opgericht.

Grens aan activiteiten in het buitengebied en nevenactiviteiten en hoofdactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn economische activiteiten die worden opgezet naast het agrarische bedrijf. Dit kan zo klein zijn als een manege met 2 paarden, maar het kan ook een camperstalling zijn. Deze nevenactiviteiten kunnen uitgroeien tot grotere onderdelen van het bedrijf, zelfs tot op het punt waar ze overlast veroorzaken. Bij een afdelingsvergadering van ZLTO Someren kwam naar voren dat de ondernemers geen overlast ondervinden van nevenactiviteiten. Deze hoeven dan ook niet begrensd te worden. Ze zien wel mogelijke problemen ontstaan wanneer de Wet geurhinder en veehouderij ook gaat gelden voor nevenactiviteiten.

Wel gebeurt het dat een nevenactiviteit op termijn de hoofdactiviteit worden. In dit geval geldt dat het vanaf het begin duidelijk moet zijn wat de impact op de omgeving is. Ook moet duidelijk zijn dat wanneer het bedrijf de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische ondernemingen belemmert, de grootte begrenst moet worden of dat het bedrijf moet verplaatsen naar een industrieterrein. Wanneer er geen nabijgelegen agrarische bedrijven of woningen zijn kan er meer ruimte worden geboden dan wanneer het in een intensief agrarisch gebied ligt. Bedrijven kunnen ook juist positieve effecten hebben op elkaar. Wanneer een melkveehouder zijn eigen ijs maakt en dit op de locatie verkoopt, kan een camping (op enige afstand) een goede aanvulling zijn aan de omgeving. Ook hier

geldt dat maatwerk erg belangrijk is. Er moet ook gekeken worden naar wat logisch is op die locatie. Een recreatief bedrijf, zoals een camping, in de buurt van het LOG is bij voorbaat al een slecht idee. Ook moet er draagvlak zijn voor de onderneming. Het is redelijk om van de ondernemer te vragen om in gesprek te gaan met de omgeving om te kijken of er knelpunten zijn.

Sloop

In de meeste gevallen is het voor de ondernemer niet aantrekkelijk om de gebouwen op zijn of haar locatie te slopen. Ten eerste brengt dit een groot risico met zich mee: de milieuvergunning en de agrarische bestemming zijn gekoppeld aan de gebouwen. Bij sloop van deze gebouwen raakt de ondernemer deze kwijt en daalt de locatie in waarde. Het wordt minder verkoopbaar en er is in feite alleen nog een burgerbestemming mogelijk. Daarnaast heeft de ondernemer vaak nog het gevoel dat de gebouwen nog waarde hebben, zelfs wanneer ze allang zijn afgeschreven.

Wanneer de gemeente voor ogen heeft dat er gesloopt moet worden in het buitengebied, zal zij daaraan moeten bijdragen met een sloopfonds. Dit kan een fonds zijn die een deel van al dan niet alle kosten van de sloop vergoed.

ZLTO vindt dat er prikkels mogen komen voor ontwikkelende bedrijven om sloop te stimuleren. We vinden sloop van overtollige gebouwen echter niet alleen de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende bedrijven. Ook de stoppende bedrijven en ook de gemeente hebben een verantwoordelijkheid. Bovendien is het een precair evenwicht, omdat de indirecte kosten voor bedrijfsontwikkeling al zeer fors zijn (leges, advieskosten, kwaliteitsverbetering). De prikkel voor ontwikkelende bedrijven moet wat ons betreft positief zijn. Door nieuwe bedrijvigheid meer ontwikkelruimte te geven of door ze op een andere manier minder kosten te laten maken (bijvoorbeeld voor de handreiking kwaliteit) kan bedrijvigheid gestimuleerd worden. Hierdoor wordt ook de kans dat ze zelf de sloop van de gebouwen op zich nemen ook groter.

Leges

Het veranderen van de bestemming op een locatie brengt kosten met zich mee in de vorm van leges. Deze leges vormen een extra drempel om te ondernemen omdat er een extra (financieel) risico aan verbonden is.

De kosten van een herziening van de bestemming worden bepaald door:

- Het opstellen van het feitelijke bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting)
- De kosten aan de gemeente (legeskosten inclusief planprocedure)
- Eventuele ondersteunende proceskosten
- Eventuele kosten van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR)
- Eventuele noodzakelijke kosten

Deze leges kunnen opstapelen en tot flinke kosten leiden. Voor ondernemers is dit een flinke drempel. Daarnaast voorkomt het kleinschalige ontwikkelingen, omdat deze kosten niet in verhouding zijn met de winst van kleinere bedrijven.

Daarnaast zijn de kosten van een principeverzoek op dit moment €1.500,00. Dit zijn kosten die ondernemers al moeten maken voor ze ook maar enige zekerheid hebben of ze op die locatie mogen ondernemen. Hoewel de ZLTO begrijpt dat de gemeente kosten maakt voor deze procedure en deze

kosten verhaalt op de ondernemers, is deze lege in de praktijk een belemmering voor bedrijvigheid op het platteland.

ZLTO pleit voor maatwerk en dat vraagt vaak om betere onderbouwingen en langere procedures. We willen samen met de gemeente nadenken hoe we de kosten voor dit maatwerk beperkt kunnen houden, door bijvoorbeeld de aanvraag te standaardiseren.

Plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de wet plattelandswoning ingegaan. Het doel van deze wet was om leegstand in het buitengebied tegen te gaan door woningen bij agrarische bedrijven ook bewoonbaar te maken voor burgers. Door de woning qua milieubescherming gelijk te stellen aan een bedrijfswoning maar in het bestemmingsplan toe te laten dat hier burgers kunnen wonen.

Op 4 februari 2015 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak uitgesproken dat de vrijstelling voor milieubescherming niet geldt voor luchtkwaliteit. Dit is voor de wet plattelandswoning een grote klap geweest, omdat luchtkwaliteit een van de belangrijkste onderdelen is van de milieucriteria bij de bescherming van burgers tegen overlast van landbouw. Het gevolg is dat burgers wel in een agrarische bedrijfswoning mogen wonen, maar bij uitbreiding er nog steeds op luchtkwaliteit getoetst wordt. Dit heeft voornamelijk effect op plattelandswoningen bij pluimveebedrijven, in mindere mate bij varkensbedrijven en niet bij melkveebedrijven. De angst bestaat wel dat dit op termijn ook gaat gelden op geurkwaliteit. In dat geval zijn er meer intensieve veehouderijen die hiermee gaan worstelen.

Bij de plattelandswoning gaat het om het splitsen van bedrijfswoning van de agrarische locatie. Juridisch kun je regelen dat de burger geen last heeft van de boer en omgekeerd. In de praktijk levert dat regelmatig problemen op. Als de locatie nog ontwikkelperspectief heeft moet er terughoudend met de plattelandswoning omgegaan worden. Bij bedrijven die op termijn stoppen is het minder een probleem.

Tijdelijke vergunning

Een andere mogelijkheid is om tijdelijke vergunningen te verlenen. Deze kan dan voor een aantal jaar verleend worden waarna er geëvalueerd wordt of het logisch is om het bedrijf op die locatie door te laten gaan. Met deze tijdelijke vergunning heeft de ondernemer duidelijkheid en zekerheid: hij of zij weet dat de investeringskosten in die tijd terugverdiend moeten worden. Is het niet haalbaar, dan begint de ondernemer niet eens.

Het doel van deze tijdelijke vergunning is om kleine ondernemingen de kans te geven op te starten in het buitengebied en bij succes te laten verplaatsen naar het industrieterrein. Tegelijkertijd krijgt de ondernemer de kans om zich te bewijzen. Als bij afloop van de vergunning blijkt dat de ondernemer een zeer positief effect heeft op de omgeving dan kan een permanente vergunning verleend worden.

Dit alles zou moeten leiden tot een buitengebied dat ook functioneert als kraamkamer voor nieuwe initiatieven.