

Heesch | 15 april 2025

Beleidsnotitie Buitenkansen

Inzicht in de ontwikkelmogelijkheden op veranderende
agrarische bedrijfslocaties





Voorwoord

Bernheze heeft een waardevol en groot buitengebied. Een buitengebied dat voor grote uitdagingen staat. Als gemeente willen we richting geven aan de transitie van de landbouw en het buitengebied. Door middel van een programmatische aanpak innoveren we met projecten, verbinden we netwerken en stellen we kennis beschikbaar aan agrarische ondernemers. We zijn flink op stoom met de ondersteuning van de toekomstplannen van onze agrarische ondernemers. Alles met het doel om te komen tot een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Het is onze overtuiging dat ondernemers een positieve bijdrage kunnen leveren aan de ambities die we hebben geformuleerd in de Omgevingsvisie, mits zij daarvoor de kans krijgen. De Omgevingswet geeft ons meer ruimte om op gemeentelijk niveau 'eigen' afwegingen te maken over welke ontwikkelingen verantwoord en acceptabel zijn. We willen komen tot een 'ja, mits-beleid' waarbij we met initiatiefnemers en belanghebbenden op zoek gaan naar een goede invulling van een locatie waarbij een kwaliteitsverbetering wordt behaald.

Deze benadering staat ook centraal in het voorliggende kansenbeleid voor het buitengebied. Een beleid met kansen voor ondernemers en kansen voor de omgeving. In een kansenwaaier geven we denkrichtingen mee, maar we dagen ondernemers uit om op basis van de waaier met goede plannen te komen. De notitie kan voor hen een inspiratiebron zijn, maar geeft ook de bandbreedte aan van de mogelijkheden en onmogelijkheden. Immers, niet alles kan overal.

Namens het college van burgemeester en wethouders

Edwin Daandels, wethouder



Samenvatting

De transformatie van het buitengebied is een groeiende uitdaging. Veel agrarische bedrijven veranderen hun bedrijfsvoering of stoppen, wat leidt tot vragen over nieuwe verdienmodellen en het toevoegen van nieuwe functies zoals recreatie, bedrijvigheid of woningbouw. Daarnaast zijn er uitdagingen in het buitengebied zoals klimaatadaptatie, natuurontwikkeling, extensivering van landbouw en de energietransitie. Deze beleidsnotitie schept ruimte voor nieuwe initiatieven, met als doel de kwaliteit van het buitengebied te versterken. De notitie is opgesteld vanuit een 'ja mits' houding, op basis waarvan we initiatiefnemers uitnodigen om met goede plannen te komen.

In hoofdstuk twee schetsen we de opgaven die in het buitengebied gerealiseerd moeten worden. De Omgevingsvisie Bernheze 2040 geeft hieraan een richting. Sloop van overtollige bedrijfsbebouwing blijft een belangrijk thema om verloedering te beperken en leegstand tegen te gaan. Naast sloop is ook een bijdrage aan de omgevingskwaliteit een belangrijke voorwaarde bij herontwikkeling van een locatie. De verruiming ten opzichte van het huidige beleid heeft betrekking op de vestiging van niet agrarische bedrijven in het buitengebied inclusief de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen.

Hiervoor wordt een gebiedsgerichte benadering gehanteerd, immers niet alles kan overal. Er worden in hoofdstuk drie, drie deelgebieden onderscheiden:

- Het Mixgebied: Focus op een aantrekkelijk, gezond, kleinschalig landschap met functies zoals bedrijvigheid, recreatie en lichte horeca.
- Het Agrarisch Hart: Focus op innovatieve, duurzame landbouwproductie met functies zoals intensieve veehouderij, eiwitgewassen en agrarisch verwante bedrijven.
- De Groene Zone: Focus op de versterking van bos en natuur met functies zoals natuur inclusieve landbouw, natuurontwikkeling en lichte horeca.

Een verkeerslichtmodel communiceert de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden binnen een gebied. Groen betekent medewerking, oranje betekent maatwerk en rood betekent onwenselijk.

In het inspiratieboek wordt met kaarten inzichtelijk gemaakt waar de gebieden liggen en welke kansen er liggen. Er is een verbinding nodig tussen erven en omliggende landbouwgronden om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Daarom is in een kansenwaaier weergegeven aan welke ontwikkelingen van de omliggende grond met kan denken bij de herontwikkeling van een erf. Met kansenkaarten zijn voorbeelden van ontwikkelingen gevisualiseerd. Ook worden hier per deelgebied de waarden en kwaliteiten van de gebieden beschreven.



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	6
1.3 Reikwijdte	7
1.4 Totstandkoming	7
1.5 Relatie met ander beleid	8
2. Veranderend platteland	9
2.1 Opgaven	9
2.2 Omgevingsvisie	10
2.3 Sloop en kwaliteitsverbetering	12
2.4 Provinciaal beleid	12
2.5 Ruimere mogelijkheden	14
3. Gebiedsgerichte benadering	18
3.1 Deelgebieden en kansenwaaier	18
3.2 Verkeerslichtmodel	19
3.3 Het Mixgebied	20
3.4 Het Agrarisch Hart	23
3.5 De Groene Zone	24
4. Van idee naar plan	27
Begrippenlijst	29



1. Inleiding

Veel opgaven komen samen in het buitengebied. De transformatie van het landelijk gebied is een groeiende uitdaging. De verwachting is dat er de komende jaren meer agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering veranderen of zullen stoppen. Het leidt bij een toenemend aantal agrariërs tot de vraag wat de mogelijkheden zijn in hun zoektocht naar een nieuw verdienmodel. Dit kan door het toevoegen van nieuwe functies zoals recreatie of door het bijdragen aan maatschappelijke opgaven bijvoorbeeld op het gebied van energie, natuur, water of woningbouw. Ook kan dit betekenen dat ondernemers kiezen om te stoppen met de agrarische bedrijfsactiviteiten, het extensiveren van de bedrijfsvoering, of het verduurzamen van het agrarisch bedrijf in combinatie met intensiveren. De ontwikkelingen en opgaven in het landelijk gebied vereisen samenwerking tussen de ondernemer, verschillende overheden, maatschappelijke organisaties en bewoners.

1.1 Aanleiding

Nieuwe functies en activiteiten kunnen zorgen voor een nieuwe dynamiek in het buitengebied. De transformatie is een complex proces waarin kansen voor de ondernemer en bewoner van het buitengebied gecombineerd moeten worden met kwaliteitsverbetering en het bijdragen aan de maatschappelijke opgaven. Alleen zo wordt er werk gemaakt van een vitaal landelijk gebied en een duurzame agrarische sector. We zien de meerwaarde hiervan en willen functieveranderingen daarom faciliteren. Leegstand zien we namelijk als ongewenst. Uiteraard kan het leiden tot individuele problemen, zoals schulden bij moeilijk te verkopen vastgoed, maar ook diverse maatschappelijke problemen worden zichtbaar. Denk aan verloedering van het landschap en risico's voor de volksgezondheid als gevolg van verweerde asbestdaken. Daarnaast zijn ondermijning en criminalisering op het platteland een groeiend probleem. De kans bestaat dat leegstaande stallen en schuren worden gebruikt voor criminele activiteiten, zoals drugslabs of – afvaldumping, met enorme maatschappelijke kosten tot gevolg. Bij een financieel heikele situatie kan het voor de boer steeds moeilijker worden om weerstand te bieden aan deze druk.

Het maken van een goede afweging over of en in welke vorm een nieuwe functie of activiteit past op de beoogde plek is hierbij van groot belang. Doen we dat niet, dan wordt het ene probleem – de leegstand, verpaupering – ingeruild voor een ander probleem (zoals verkeersoverlast, of aantasting van ecologische, natuur- of landschapswaarden) en gaat dit alsnog op termijn ten koste van de vitaliteit en kwaliteit van het buitengebied.

Het huidige beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2014 en in 2018 aangevuld met de beleidsnotitie 'Aanpak VAB Bernheze', die in 2020 nog herzien is. Dit beleid biedt mogelijkheden voor functieveranderingen maar is generiek van aard. Dit beleid heeft zijn weerslag gekregen in de vigerende bestemmingsplanregels en is daarmee juridisch bindend voor iedereen. Er staan een aantal binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden in de geldende



bestemmingsplanregeling voor het buitengebied. De mogelijkheden die deze bevoegdheden bieden zijn beperkt. De gemeenteraad heeft in 2021 uitgesproken om te willen komen tot “een integraal kansenbeleid voor het buitengebied van de gemeente, dat bijdraagt aan een toekomstbestendig ondernemers- en woonklimaat waardoor ondernemers worden gestimuleerd en mogelijkheden worden geboden om een grotere diversiteit functies of andere bedrijfstoepassingen te kunnen ontplooiën daar waar dat passend is”. Ook is, in de Omgevingsvisie die in 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld, beschreven dat de gemeente mee wil denken met ondernemers die hun bedrijfsvoering aan willen passen, willen overstappen naar een andere onderneming, hun bedrijf willen verplaatsen of beëindigen. In deze beleidsnotitie is een verdiepingsslag gemaakt op het thema ‘vrijkomende agrarische bebouwing’.

1.2 Doel

Deze beleidsnotitie biedt duidelijkheid en ruimte aan nieuwe initiatieven op veranderende agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied en benut tegelijkertijd de kansen om de kwaliteit van ons buitengebied te versterken. Doordat we de ontwikkelingsrichting van ons buitengebied beschrijven ontstaat (beleids)ruimte om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit nieuwe beleid geeft een helder en een goed toepasbaar kader om goede afwegingen te maken over welke functies en activiteiten passend kunnen zijn in een (deel)gebied. We passen hierbij een gebiedsgerichte benadering toe, waarin de mogelijkheden voor nieuwe functies en activiteiten afgezet worden tegen de kwaliteiten, opgaven en doelstellingen van het gebied. Op deze wijze is het voor ondernemers en bewoners van het buitengebied duidelijk wat voorstelbare ontwikkelingen op een specifiek plek zijn en of het realiseren van de beoogde nieuwe economische drager daar kansrijk kan zijn.

We willen met dit nieuwe beleid nadrukkelijk invulling geven aan de (brede) wens om maatwerk toe te passen. Ieder gebied, iedere locatie en ieder initiatief, is anders. We bieden daarom onder voorwaarden ook mogelijkheden voor initiatieven die meer ruimte vragen of complexer zijn vanwege bepaalde activiteiten en daardoor niet direct passen in de afweging. Hiermee geven we invulling aan de ‘ja, mits’ houding die met ingang van de Omgevingswet van ons als overheid wordt gevraagd. Bij dit soort initiatieven stellen we de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling passend is op die plek en dat er ook een meerwaarde voor de omgeving tegenover staat. Niet alles kan overal, maar door initiatieven te koppelen aan de opgaven en doelstellingen in het betreffende gebied, is er meer mogelijk. Het kan hierbij gaan om sloop van bebouwing, om een bijdrage aan een wateropgave in het gebied, natuurontwikkeling, een koppeling met een vraagstuk in het kader van de energietransitie, of met de extensivering van landbouw ten behoeve van natuur. Meerwaarde kan ook gevonden worden in maatschappelijke kwaliteit, identiteit, cultuurhistorische waarde, duurzaamheid en leefbaarheid. Het bieden van perspectief aan ondernemers in het gebied in combinatie met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staat in deze beleidsnotitie centraal.



1.3 Reikwijdte

Deze beleidsnotitie heeft betrekking op agrarische bedrijfslocaties waarop een (gedeeltelijke) functiewijziging wordt voorgesteld of waar een wijziging van de bedrijfsvoering wordt voorgesteld (uitbreiding, intensivering, extensivering). Het ziet niet toe op niet-agrarische bedrijven. Het is een 'kansenbeleid' dat verruimde mogelijkheden biedt voor nieuwe activiteiten en functies. Het gaat nadrukkelijk niet om het reguleren van bestaande activiteiten op bestaande locaties. Dit beleid heeft daarop geen invloed. Er wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande rechten. Deze notitie bevat geen beleid voor de huisvesting van internationale werknemers. Hier wordt separaat beleid voor ontwikkeld binnen het programma volkshuisvesting.

1.4 Totstandkoming

Om tot een goed afgewogen beleid te komen is gestart met een 'ruimtelijke verkenning' van ons buitengebied; een nader onderzoek naar de ruimtelijke opbouw, (historische)ontwikkeling, kenmerken en kwaliteiten van het buitengebied. Er heeft een quickscan plaatsgevonden van de transities en ruimtelijke opgaven die in het buitengebied (gaan) spelen. Op basis hiervan is in beeld gebracht hoe in de transitie van het buitengebied de doelen uit de Omgevingsvisie gerealiseerd kunnen worden. Ook is het relevante gemeentelijk en provinciaal beleid in beeld gebracht.

Op diverse momenten in de totstandkoming van deze notitie hebben we samen met (belangen)organisaties, agrariërs, en inwoners gesproken over hoe het nieuwe beleid eruit zou moeten zien. Er is de afgelopen jaren een groot aantal keukentafelgesprekken gevoerd met agrariërs waarbij is geïnventariseerd waar behoefte aan is, hoe dat in het bestaande beleid past en waarvoor meer ruimte in het nieuw beleid wenselijk is.

In oktober 2024 vond een themabijeenkomst plaats met raads- en burgerleden en inwoners over de ruimtelijke verkenning en het verband met het kansenbeleid. In december 2024 zijn ook de uitgangspunten van het beleid besproken de partners in het buitengebied, zoals ZLTO, Maashorstboeren en IVN, en is overleg gevoerd met de provincie. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we met elkaar gesproken over de verschillende deelgebieden in ons buitengebied en de bijhorende kwaliteiten, opgaven en kansen. De opbrengst van deze bijeenkomsten hebben we meegenomen in de nadere uitwerking van de deelgebieden en het 'verkeerslichtenmodel' dat verderop in deze notitie wordt toegelicht.



1.5 Relatie met ander beleid

Deze beleidsnotitie staat niet op zichzelf en heeft in ieder geval een relatie met:

- Omgevingsverordening Brabant: Het provinciale beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een belangrijk kader. In dit VAB-beleid is vastgelegd hoe de gemeente hier vanuit haar gemeentelijke rol verdere invulling aan geeft.
- Omgevingsvisie Bernheze 2040: De Omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in programma's waar ook dit beleid een onderdeel van vormt. In de Omgevingsvisie is vastgelegd hoe we Bernheze ook in 2040 een fijne plek laten zijn om te wonen, werken, leven en genieten.
- Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, toe te passen beleidsregels: Deze beleidsnotitie vervalt met het vaststellen van de onderhavige beleidsnotitie buitenkansen.



2. Veranderend platteland

Ons buitengebied is in beweging. Steeds meer agrariërs stoppen met hun bedrijf, waardoor bedrijfsbebouwing vrijkomt. Het gaat op veel locaties om grote oppervlakten bebouwing die niet geheel benut kunnen worden voor een nieuwe functie. Daarnaast kan het type bebouwing, bijvoorbeeld een lage varkensstal, hergebruik ten behoeve van een nieuwe functie lastig maken. Leegstand en oneigenlijk gebruik liggen daardoor op de loer.

2.1 Opgaven

Behalve de aanpak van leegstand, zijn er nog andere opgaven in ons buitengebied. Denk hierbij aan klimaatadaptatie, natuurontwikkeling, extensivering van de landbouw en de energietransitie. We willen dat nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties niet conflicteren met de opgaven in het betreffende gebied. Waar mogelijk zoeken we samen met de initiatiefnemer naar mogelijkheden om bij te dragen aan de opgaven in het gebied. Het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf met een hogere milieubelasting in een gebied met een opgave voor natuurherstel is logischerwijs met elkaar conflicterend. De herbestemming van een veehouderij in het Peelhorstlandschap naar een recreatief bedrijf, waarbij een deel van de bebouwing wordt gesloopt en vrijkomende gronden beschikbaar blijven voor extensiverende landbouwbedrijven in onze gemeente, is dat bijvoorbeeld wel.

Kijkend naar de kwaliteiten van het buitengebied en de opgaven en kansen die er liggen, wegen we af welke functie of activiteit op welke plek zou kunnen passen. We geven dit in deze beleidsnotitie vorm door te kiezen voor een gebiedsgerichte benadering. Daarbij is ook aangegeven wat in het betreffende gebied voorstelbare ontwikkelingen kunnen zijn. We willen meer ontwikkelingsruimte geven aan nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Ook functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, moeten een plek kunnen krijgen op een VAB in ons buitengebied. Mits ze qua aard en schaal passen in ons buitengebied en ze niet concurreren met functies op het bedrijventerrein of in ons centrum. We kiezen nadrukkelijk voor een ontwikkelingsgerichte koers voor het buitengebied, waarbij duurzame economische ontwikkeling en versterking van de ruimtelijke kwaliteit hand-in-hand gaan.

Het is onwenselijk om alle vrijkomende agrarische bebouwing van een nieuwe functie te geven. Sloop is dan ook een belangrijke opgave. Doordat sloop bijdraagt de omgevingskwaliteit willen we dat graag stimuleren. De aanpak van leegstand vraagt om een andere manier van het zorgvuldig afwegen van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Dit gaan we vormgeven door o.a. het werken met kwalitatieve kaders, het meewegen van maatschappelijke winst en het bieden van maatwerk.



Ook is een (verdere) veranderingen van onze houding en het aannemen van andere rollen noodzakelijk. We vervullen niet alleen de rol van toetser maar gaan ons nog meer richten op het ondersteunen van initiatiefnemers. Daarnaast richten we ons op het vergroten van de bewustwording en stimuleren van eigenaren om leegstand tegen te gaan. We gaan op eigen initiatief om tafel met stoppers en eigenaren van locaties waar de agrarische bedrijfsvoering al beëindigd is.

Nieuwe economische dragers moeten in samenhang met behoud en versterking van de omgevingskwaliteit ontwikkeld worden. Dit betekent dus niet dat in elk gebied dezelfde ontwikkelingsruimte komt. In sommige gebieden zijn bepaalde functies niet gewenst omdat ze bijvoorbeeld afbreuk doen aan de omgevingskwaliteiten, de infrastructuur niet afgestemd is op de nieuwe functie, ten koste gaan van de ontwikkelingsruimte van reeds aanwezige functies of een gezond leefklimaat voor omwonenden niet gegarandeerd kan worden. Hierbij hebben we de verantwoordelijkheid andere belangen mee te wegen (zoals het belang van nabijgelegen woningen of bedrijven, gevolgen voor de infrastructuur (wegen) het landschap of de natuur). Het is belangrijk de belangen van de actieve agrariërs in onze gemeente niet uit het oog te verliezen. Er zijn locaties waar de agrariër nog ruimte heeft om te ontwikkelen. Met deze ruimte moeten we zorgvuldig omgaan en we moeten er rekening mee houden dat hier geen functies worden toegevoegd die zorgen voor onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden.

Deze notitie is echter géén blauwdruk of limitatieve lijst voor de ontwikkeling van het buitengebied de komende jaren. We willen graag medewerking verlenen aan initiatieven die bijdragen aan de nieuwe koers. Dit betekent een breuk met het verleden waarin we soms geen medewerking konden verlenen aan goede initiatieven na toetsing ervan aan het omgevingsplan en de uitgangspunten van ons beleid. We gaan met het beleid van een 'nee, tenzij' naar een 'ja, mits' benadering. Dat vraagt om een andere manier van beoordelen, namelijk van toetsen naar het maken van een integrale afweging. Hier wordt nadrukkelijk de kwaliteitsverbetering en bijdrage aan maatschappelijke opgaven in meegewogen. De verschuiving van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits' betekent niet dat elke functie op elke locatie wenselijk en mogelijk is. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een functie moet passend zijn binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij moeten alle effecten die de ontwikkeling heeft op de fysieke leefomgeving worden meegewogen.

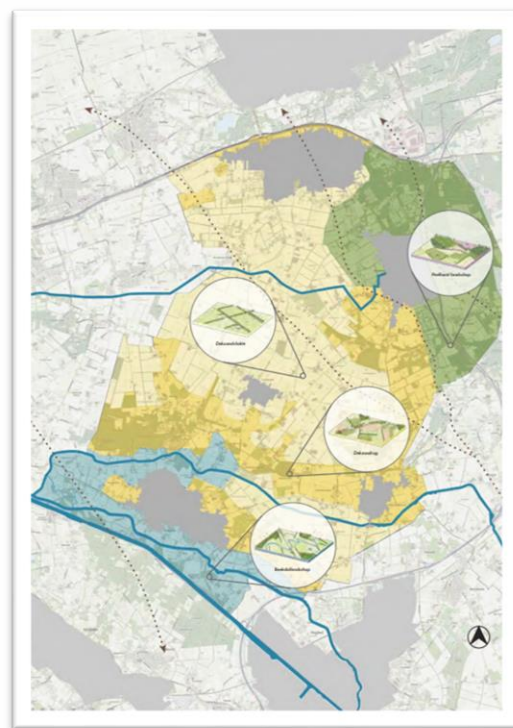
2.2 Omgevingsvisie

Op 7 maart 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Bernheze 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie deelt de gemeente op in drie deelgebieden: het beekdallandschap, het Peelhorstlandschap en het dekzandgebied (dekzandvlakte en dekzandruggen). Voor het dekzandgebied is beschreven dat we hier overlast beperken en zorgvuldig gaan zoneren. Dit houdt in dat dit gebied wordt ingedeeld in verschillende zones, met elk specifieke doelen en mogelijkheden. Dit geeft kansen de landbouwproductie te optimaliseren en helpt tegelijkertijd de negatieve effecten op de gezonde leefomgeving te minimaliseren, zoals



overlast en risico's op gezondheidsschade. Nabij de kernen gaan we ondernemers die willen groeien vragen of ze op een andere plek in het dekzandgebied verder willen produceren. Groei nabij de kernen van overlast gevende (intensieve) bedrijven vinden we niet meer passend.

'Zoneren' sluit ook aan bij het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage over de Omgevingsvisie. De commissie adviseerde om een analyse te maken over de mogelijke botsingen tussen de ambities opgenomen in de Omgevingsvisie en welke maatregelen mogelijk zijn om deze botsingen te verzachten of op te lossen. De gemeenteraad heeft destijds besloten om de door de commissie gevraagde ruimtelijke differentiatie op te pakken in de programma's en gebiedsprojecten. Daarom is binnen het programma buitengebied en transitie landbouw een ruimtelijke verkenning uitgevoerd, die de onderlegger vormt voor de gebiedsgerichte benadering voor dit kansenbeleid. Hierin is het dekzandgebied verder opgedeeld in deelgebieden.



De vier landschapstypen van Bernheze (bron: Omgevingsvisie)

Nabij de kernen ligt de focus op natuur, gezondheid, klimaat en wonen. Op meer afstand van de kernen ligt de focus op intensieve landbouw. In het dekzandgebied is binnen de wettelijke milieunormen meer intensieve agrarische bedrijvigheid mogelijk. Zoals aangekondigd in de Omgevingsvisie wijzen we een Groene Gezonde Cirkel (GGC) rondom iedere kern aan waar veehouderijen en overlast gevende activiteiten op termijn verdwijnen. Binnen deze zone, inclusief de potentiële uitleglocaties, staan we uitbreiding van het aantal dieren niet meer toe. Deze cirkel willen we wel benutten voor extensieve vormen van landbouw (voor lokaal voedsel), waterberging, alternatieve woonvormen en groen. We stimuleren vrijkomende agrarische gebouwen binnen deze Groene Gezonde Cirkel te transformeren naar nieuwe woonvormen voor verschillende doelgroepen. We brengen oude en nieuwe landbouw samen op historische plekken om zo de geschiedenis van de landbouw te laten zien. We combineren functies en ambities en komen tot virtuele (innovatie)hubs voor de transitie van de landbouw voor zowel de bouw en energie, waar we experimenten en kennisuitwisseling faciliteren.



2.3 Sloop en kwaliteitsverbetering

2.3.1 Sloop

Sloop, op de eigen bedrijfslocatie of op een andere plek in de gemeente, blijft een belangrijk thema in het beleid. In veel gevallen is de oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing groter dan nodig is voor een nieuwe functie. Daarnaast draagt sloop van bebouwing bij aan het verbeteren van de kwaliteit van ons buitengebied. Leegstand kan leiden tot verrommeling, een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en kan daarnaast ook ondermijnende criminaliteit aantrekken. We stimuleren dan ook sloop van lege en overtollige bebouwing. Hiertoe hebben we sinds 2018 een sloopbonusregeling waarmee kan worden afgeweken van de algemene regels voor een oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². Dit houdt in dat in geval van sloop van overtollige bebouwing maximaal 75% van het te slopen oppervlak mag worden vervangen en een maximum oppervlakte van 500 m² aan bijgebouwen kan worden gehanteerd. Nieuwe ontwikkelingen zullen gepaard moeten gaan met sloop van overtollige bebouwing (zie art. 2.5).

Om agrarische ondernemers te ontzorgen bij de sloop van leegstaande gebouwen richten we een Kwaliteitsfonds in. Het Kwaliteitsfonds regelt de aan- en verkoop van sloopmeters. Het fonds biedt een garantie voor zowel de ondernemer (aanbieder) als de initiatiefnemer (vrager). Dit door het actief opkopen van m² tegen een vaste prijs en het direct beschikbaar stellen van de m² voor de gewenste uitbreiding.

2.3.3 Kwaliteitsverbetering

Daarnaast is herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing altijd gebonden aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Een kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat uit een landschappelijke inpassing en/of een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het erf of direct hierop aansluitend. Voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering geldt dat deze buiten het erf plaatsvindt. Het heeft in principe de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering in de omgeving van de ontwikkeling te realiseren. Om ondernemers hierbij te ontzorgen ontwikkelen we een handreiking kwaliteitsverbetering landschap.

2.4 Provinciaal beleid

Ontwikkelingen moeten passen binnen het provinciale beleid. De provincie is terughoudend met het toestaan van nieuwe bedrijven in het buitengebied. Van belang zijn de begrippen 'passende omvang' en het 'ontwikkelingsperspectief' voor het gebied.



2.4.1 Passende omvang

De mogelijkheden voor vestiging in het landelijk gebied zijn volgens de provincie niet bedoeld voor bedrijven die geen relatie hebben met de agrarische sector en in beginsel thuishoren op een bedrijventerrein. De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Het uitgangspunt is dat de omvang wordt bepaald op grond van wat in redelijkheid nodig is voor de beoogde functie en dat er substantiële sloop plaatsvindt.

Er is geen omvang opgenomen van het bouwperceel maar 5000 m² wordt als richtlijn gehanteerd voor niet-agrarische activiteiten. Voor ondersteunende detailhandel is daarbij een omvang van 200 m² verkoopvloeroppervlakte opgenomen. Enerzijds wil de provincie kleinschalige ontwikkelingen zoals boerderijwinkels niet belemmeren. Anderzijds wil men de ontwikkeling van verspreide detailhandel tegengaan. Bij zorgvoorzieningen is als algemeen uitgangspunt een omvang vastgelegd van 1 hectare aan bebouwing. Voor vrije-tijdsvoorzieningen is als algemeen uitgangspunt een omvang vastgelegd van 1 hectare aan bebouwing. Als dit vanuit de ontwikkelingsrichting en gelet op de omgeving en effecten van een ontwikkeling past, kan onder aanvullende voorwaarden een vrije-tijdsvoorziening worden toegelaten met een omvang groter dan 1 hectare bebouwing.

De eventuele vestiging mag niet leiden tot een kantoor met een baliefunctie. Dergelijke functies passen gelet op hun publiek aantrekkende werking en de daarmee gepaard gaande mobiliteit niet in het buitengebied maar horen een plek te krijgen in stedelijk gebied. Daarnaast zijn de vestiging van zelfstandige mestbewerking of lawaaisport uitgesloten.



2.4.2 Beschrijving van de ontwikkelingsrichting

Niet-agrarische functies in het landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwvlak. Een belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor het verlenen van een omgevingsvergunning of een wijzigingsbesluit. Bij het bepalen van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied van de gemeente gaat het niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering en rekening houdend met andere functies in het gebied passen. Het is daarbij juist ook van belang om de effecten van die ontwikkeling elders bij de totstandkoming te betrekken.

2.5 Ruimere mogelijkheden

De titel van dit rapport is 'buitenkansen'. Daarbij willen we ruimte geven aan nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, die qua aard en schaal passen in het buitengebied. Het buitengebied biedt voor bedrijven andere vestigingsmogelijkheden dan locaties op de bedrijventerreinen en in de dorpscentra. Bepaalde bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau in de kernen. Winkels, dienstverlenende kantoren met baliefunctie en eerstelijnsgezondheidszorg zijn daarom bij voorkeur in het stedelijk gebied gevestigd, in de nabijheid van het gros van de bewoners. Voor andersoortige bedrijven biedt deze beleidsnotitie, in sommige delen van het buitengebied, ruimte. Maar: op het moment dat bedrijven niet meer in het buitengebied passen als gevolg van aard en omvang en/of milieueisen, moeten ze alsnog verhuizen naar een bedrijventerrein. Maatwerk mag niet leiden tot verruiming van bebouwde oppervlakten daar waar verplaatsing naar een bedrijventerrein (door de omgeving) gewenst is. Dat betekent dat we regie moeten houden op de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven in het buitengebied in relatie tot mogelijkheden op bedrijventerreinen.

Niet agrarische bedrijven

Vestiging van een bedrijf op een voormalige agrarische locatie is voorstelbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Gedacht kan worden aan dienstverlening en ambachtelijke werkplaatsen zoals als timmerbedrijven en metaalbewerking, mits niet te grootschalig en passend in de omgeving. Kleinschalige, aan de reguliere bedrijfsvoering ondergeschikte detailhandel kan wel in het buitengebied, zeker als dit recreatieve meerwaarde heeft. De provinciale omgevingsverordening beperkt dergelijke detailhandel in oppervlakte. Het is niet nodig hier op gemeentelijk niveau nadere



eisen voor op te nemen. In het verkeerslichtenmodel in hoofdstuk drie is te zien in welke gebieden mogelijkheden liggen.

Voor de omschakeling van een agrarisch naar een niet-agrarisch bedrijf geldt de provinciale voorwaarde dat sprake moet zijn van substantiële sloop. Dat is ook in lijn met onze ambitie van ontstening van het buitengebied. Initiatiefnemers zullen dan ook moeten motiveren hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Om duidelijkheid te geven aan initiatiefnemers, kiezen we voor de maximale omvang van bestemmingsvlakken zoals hieronder weergegeven. Uitgaande van het provinciale maximum van 5000m².

Omvang huidig bestemmingsvlak (Agrarisch bedrijf)	Omvang nieuw bestemmingsvlak (Bedrijf)
> 1 hectare	5000 m ²
0,8 tot 1 hectare	4000 m ²
0,6 tot 0,8 hectare	3000 m ²
0,3 tot 0,6 hectare	2000 m ²
< 0,3 hectare	2000 m ²

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden.

- De nieuwe activiteit draagt bij aan de ontwikkeling van de plattelandseconomie en versterkt de kernkwaliteiten van het gebied;
- Andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- De bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
- Indien er sprake is van hergebruik van reeds aanwezige bedrijfsbebouwing dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling;
- Bij hergebruik van monumentale en beeldbepalende planden dient het karakter van het pand te worden gerespecteerd;
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden en wordt uit het zicht gerealiseerd;
- Uit oogpunt van toezicht op de activiteiten blijft een bedrijfswoning op het terrein bewoond. Deze wordt niet voorzien van een eigen bestemming en er bestaat geen recht op een extra bedrijfswoning, ook niet als de bedrijfsbebouwing toch is vervreemd;
- Vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits
 - Het bebouwd oppervlak niet toeneemt
 - Het bouwvlak wordt aangepast aan de overgebleven bebouwing;
- De uitstraling van nieuwe gebouwen passend is in het buitengebied;
- Grootschalige (licht)reclame is niet toegestaan;
- Er wordt voldaan aan het convenant 'Weerbaar Buitengebied Bernheze, Boekel en Meierijstad' van 7 november 2022.



Bedrijfsverzamelgebouwen

Onder voorwaarden zou het ook mogelijk moeten zijn om meerdere (kleinschalige) bedrijven toe te staan op één locatie. VAB's kunnen zo een broedplaats zijn voor startende ondernemers. Deze startende ondernemers zijn veelal niet in staat om zich op een bedrijventerrein te vestigen omdat de huurprijs of de stichtingskosten te hoog zijn. Wij willen deze ondernemers zo laagdrempelig mogelijk de gelegenheid bieden zich in een VAB te vestigen met een bedrijfsruimte van maximaal 500m². Die oppervlakte zou voor deze bedrijven ruimte voor beperkte groei op de locatie moeten bieden. Hiervoor gelden, in aanvulling op de voorwaarden voor niet-agrarische bedrijven, een aantal extra voorwaarden:

- Bedrijfsgebouwen mogen worden gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw met een maximum van 3000m², waarbinnen eenheden van minimaal 200m² en maximaal 500m² gerealiseerd kunnen worden;
- Tussen deze eenheden mag geen onderlinge zakelijke relatie zijn;
- Bij voorbaat staat vast dat uitbreiding van de activiteit op die locatie groter dan 500 m² niet toegestaan is.
- In gevallen waarin bestaande bebouwing wordt gebruikt waarbinnen al kleinere compartimenten dan 200m² aanwezig zijn, dan kunnen deze mogelijk worden gehandhaafd. Dit is maatwerk van toepassing en er moet ruimtelijk worden gemotiveerd dat dit acceptabel is.

Uitgesloten functies

Daarentegen sluiten we ook een aantal functies expliciet uit. Het gaat om de volgende functies:

- Bedrijven die zorgen voor een verkeer aantrekkende werking die onevenredig toeneemt in relatie tot de functie en aard van de weg (type voertuigen, wegprofiel, verkeersveiligheid); zoals logistieke bedrijven;
- Dienstverlening met baliefunctie;
- Zelfstandige detailhandel groter dan 200 m², groothandel en showrooms;
- Zelfstandige mestbewerking en –verwerking;
- Bedrijven met milieubelastende activiteiten waarbij geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Buitenopslag en grootschalige (licht)reclame;
- Bedrijven die qua aard en omvang thuishoren op een bedrijventerrein.



Hoofd- en nevenactiviteiten

De term 'nevenactiviteit' sluit aan bij het voormalige bestemmingsplan buitengebied en de provinciale omgevingsverordening. Dit woordgebruik is gebaseerd op het principe dat uitsluitend agrarische bedrijven mogen bouwen in het buitengebied omdat zij (van oudsher) land nodig hebben. Met de Omgevingswet kantelt dit: kan de activiteit een bijdrage leveren aan omgevingskwaliteit? Wij menen daarbij géén belang meer te hechten aan het vasthouden aan een verhouding tussen nevenfunctie – hoofdfunctie zoals die uit de regels. De activiteit an sich is bepalend voor de beoordeling van de wenselijkheid ervan. Niet de regel om de activiteit te classificeren als hoofdactiviteit of nevenactiviteit. De wenselijkheid van een activiteit wordt beoordeeld op grond van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit criterium houdt in dat de overheid bij het toekennen van functies een afweging moet maken die rekening houdt met de belangen van verschillende partijen en de omgevingskwaliteit. Bij het toewijzen van een nieuwe functie aan een locatie wordt tevens getoetst of dit leidt tot een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden en toekomstige gebruikers.



3. Gebiedsgerichte benadering

In 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie vastgesteld. Daarin worden ontwikkelingsrichtingen geschetst voor verschillende opgaven en ambities. Hierbij worden voor verschillende functies (handelings)perspectieven en kansen beschreven. Ontwikkelingen moeten elkaar versterken en niet concurreren met elkaar. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging van belangen, die soms tegenstrijdig zijn. De Omgevingsvisie dient hierbij als gemeentelijk kompas en biedt houvast. Omdat niet iedere functie of activiteit even goed past op iedere locatie in ons buitengebied, benaderen we transformatievraagstukken gebiedsgericht. Er is hiervoor nader onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke opbouw, (historische)ontwikkeling, kenmerken en kwaliteiten van het buitengebied. Er heeft een quickscan plaatsgevonden van de transitie en ruimtelijke opgaven die in het buitengebied (gaan) spelen.

3.1 Deelgebieden en kansenwaaier

Als onderdeel van bovengenoemde ruimtelijke verkenning zijn de ontwikkelingsrichtingen en kansen uit de Omgevingsvisie gebundeld en geïntegreerd tot drie deelgebieden. Op een verfijnde gebiedskaart zijn deze deelgebieden concreet gemaakt. We maken onderscheid tussen drie verschillende gebieden; het mixgebied, het agrarische hart en de groene zone. Het mixgebied omvat de Groene Gezonde Cirkels, delen van het Peelhorstlandschap en beekdallandschap. Het agrarisch hart is het middengebied van onze gemeente wat wordt gekenmerkt door de dekzandgronden en flanken en de voormalige heidevelden. De groene zone omvat ons natuur- en bosgebied en houdt rekening met de ambitie van het verbinden van onze natuur zoals omschreven in de Omgevingsvisie.

De verschillende deelgebieden en de specifieke gebiedsopgaven bieden kansen voor blijvende, zich ontwikkelende en stoppende agrarische bedrijven. Als inspiratie is een kansenwaaier ontwikkeld waarin denkrichtingen en voorbeelden zijn opgenomen. Het uitgangspunt hierbij is de relatie tussen het erf en de omliggende gronden. Hier kan invulling worden gegeven aan de (gebieds)doelen zoals opgenomen in de omgevingsvisie. De kansenwaaier laat per deelgebied zien welke (grondgebruiks)functies daar passen en welk palet aan mogelijkheden er voor initiatiefnemers ligt. Deze kaarten, gebiedsbeschrijvingen en de kansenwaaier zijn te raadplegen in het inspiratieboek.



3.2 Verkeerslichtmodel

De kansenwaaier is altijd ons vertrekpunt voor het gesprek met ondernemers. Op basis hiervan dagen we ondernemers uit om met goede plannen te komen. We introduceren daarnaast het 'verkeerslichtmodel' om op een heldere manier te communiceren over de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden binnen een gebied. Het verkeerslicht is een overzicht van in een deelgebied passende functies. Het is behulpzaam bij het concretiseren en inkaderen van plannen, nadat op basis van de kansenwaaier is gekeken waar mogelijkheden liggen. Toepassing van het verkeerslichtmodel biedt initiatiefnemers en ambtelijk toetsers overzichtelijk, in een vroegtijdig stadium, duidelijkheid over de *wenselijkheid* van een initiatief. Het model zegt niets over de *haalbaarheid* van een initiatief. Het is onmogelijk een limitatieve lijst te maken. Initiatieven die niet in het model zijn opgenomen worden automatisch als oranje aangemerkt.

- De kleur groen staat voor gebiedsgebonden functies. Dit betreft functies die een zekere relatie met dit deelgebied hebben. Dit betekent dat de gemeente in principe meewerkt aan de introductie of uitbreiding van een functie, mits het plan aan voorwaarden voldoet zoals het garanderen van een goed woon- en leefklimaat. Ook een bijdrage aan de opgaven in het gebied wordt hierbij betrokken.
- De kleur oranje staat voor gebiedspassende functies. Dit zijn functies die ruimtelijke verantwoord passen of in te passen zijn in het deelgebied. Dit betekent dat er sprake is van maatwerk. Hier gaan we uit van 'Ja, mits'. Hier wordt de bijdrage aan de opgaven in het gebied bij betrokken.
- De kleur rood staat voor gebiedsstrijdige functies. Dit betekent dat dat deze functies in principe niet passend zijn in dit deelgebied, ongeacht de omvang of investering die de initiatiefnemer wil doen in kwaliteit. Dit kan zijn doordat het initiatief niet past bij de identiteit, het wensbeeld of de ontwikkelingsrichting van het gebied of niet past binnen provinciale- of nationale regelgeving. Deze initiatieven worden geclassificeerd als onwenselijk. Met een sterke onderbouwing van het plan kan de gemeente eventueel wel maatwerk leveren.

Initiatieven die niet passen in 'groen', bijvoorbeeld omdat ze meer ruimte vragen (grotere oppervlakte aan bedrijfsbebouwing) dan het standaard gehanteerde maximum, of complexer zijn vanwege een combinatie van bepaalde functies, sluiten we niet bij voorbaat uit. Extra ontwikkelingsruimte kan worden verkregen als de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de ambities en doelen uit de Omgevingsvisie. In mindere mate geldt dit ook voor initiatieven die aangemerkt zijn als 'rood'. In uitzonderlijke situaties waarin de initiatiefnemer kan aantonen dat de functie op zijn locatie toch wenselijk en haalbaar is kan toch medewerking verleend worden, al zal dit meer uitzondering dan regel zijn. De bewijslast hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Hieraan worden hoge eisen gesteld. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe functie ook met een grotere omvang, of met de beoogde activiteit(en), nog passend is in het betreffende gebied. Onder de noemer 'maatwerk' is namelijk niet alles mogelijk. We streven naar win-win situaties, een win voor de ondernemer en een win voor de omgeving.



Bij het toepassen van het verkeerslichtenmodel wordt van de initiatiefnemer meer gevraagd wanneer het initiatief 'oranje is' dan wanneer het initiatief onder 'groen' valt. Als het een 'oranje' initiatief betreft, betekent dat dat een bijdrage wordt gevraagd aan de ambities en doelen uit de Omgevingsvisie, om het toch wenselijk te maken. Belangrijk is dat de initiatiefnemer bereid is om buiten het eigen erf te kijken, om daar een meerwaarde voor de omgeving te creëren, en ook bereid is om samen met de gemeente en met andere partijen in het gebied te onderzoeken hoe die meerwaarde kan worden bereikt. Deze meerwaardecreatie is bepalend voor de wenselijkheid van het initiatief. Daarnaast geldt de provinciale en gemeentelijke beleidsregel over kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 2.5). Afhankelijk van de complexiteit van het initiatief, kan er sprake zijn van een langere doorlooptijd dan bij een regulier initiatief. Aan de planvorming van een (complex) maatwerk-initiatief hangt logischerwijs een ander tijdspad vast.

3.3 Het Mixgebied

functies gericht op een aantrekkelijk, gezond, kleinschalig landschap

Onder het mixgebied verstaan we de delen van het Peelhorstlandschap, de beekdalen en de Groene Gezonde Cirkels, met uitzondering van de natuur- en bosgebieden. Ook zijn hier verschillende deelgebieden in te onderscheiden met aanvullende specifieke opgaven. Denk daarbij aan cultuurhistorisch waardevolle gebieden, de peelrandbreuk en wijst verschijnselen, kwelgebieden en door de provincie aangewezen aardkundig waardevolle gebieden. Zoals in de Omgevingsvisie is beschreven voor de Groene Gezonde Cirkels, willen we in het mixgebied de gezondheidsrisico's verminderen door lucht, grond- en oppervlaktewater en bodem schoner te maken, minder geluids- en geuroverlast en de risico's op zoönose kleiner te maken. De ontwikkelrichting van dit gebied houdt een afname van het aantal gehouden dieren en overlast gevende activiteiten in. Er komt in dit gebied een focus op extensieve en natuur inclusieve landbouw. We stimuleren de lokale productie, korte ketens, en gemeenschapslandbouw. Erfgoed en historisch landschap zien we als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is het belangrijk dat er in de mixgebieden ruimte is voor waterberging in de beekdalen en de lage delen van het landschap.



	Voorstelbare activiteiten/functionies
Wonen	Splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Agrarisch (bedrijf)	Voedselbos, bosbouw
	Extensief agrarisch gebruik, biologische en natuur inclusieve landbouw
	Vollegrondakker- en tuinbouw, mits passende afstand tot kern (spuitzone)
	Gemeenschapslandbouw, pluktuin
Recreatie	Bed en breakfast
	Landschapscamping
Horeca	Lichte horeca (o.a. theetuin, ijssalon, terras)
Niet-agrarisch bedrijf	Kleinschalige landbouwproduct verwerkende bedrijven (o.a. wijnmakerij, ijsmakerij, zuivelmakerij, imkerij)
	Kleinschalige, aan de reguliere bedrijfsvoering ondergeschikte detailhandel (o.a. landwinkel)
	Statische opslag tot 1000m ² (o.a. auto's boten, caravans)
	Zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie (o.a. adviesbureau, administratiekantoor)
Natuur	Natuur- en landschapontwikkeling, bosaanleg, waterberging



	Voorstelbare activiteiten/functionies
Agrarisch bedrijf	Uitbreiden (extensieve) grondgebonden veehouderij
Niet-agrarisch bedrijf	Statische opslag tot 1500m ² (o.a. auto's boten, caravans)
	Agrarisch verwante bedrijven (o.a. dierenpension, paardenpension, manege, loonwerkbedrijven)
	Agrarisch technische hulpbedrijven
	Bedrijfsverzamelgebouw t.b.v. kleine ambachtelijke bedrijven
	Kleine ambachtelijke bedrijven (o.a. timmerwerkplaats)
	Overige niet agrarische bedrijven (o.a. atelier, galerie, fitness, catering)
Recreatie	Dagrecreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, speelweide, fietsverhuur)
	Kleinschalig kamperen
	Vakantiegroepsverblijf
	Recreatiepark (kleinschalig)
Maatschappelijk	Maatschappelijke functies (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)
	Medische dienstverlening (o.a. artspraktijk, fysiotherapie)
Wonen	Ruimte voor ruimte woningen op passende locatie
	Bijzondere woonvormen (o.a. modulaire woningen, seniorenwoningen, natuurwonen)
	Omschakelen bedrijfswoning naar burgerwoning
Energie	Agri-pv (nabij bedrijventerrein/in GGC)
Agrarisch bedrijf	Uitbreiding of omschakeling naar intensieve veehouderij
	Omschakeling naar intensieve teelt en sierteelt
	Uitbreiding van of omschakeling naar een intensieve kwekerij
	Glastuinbouw (vestiging of omschakeling)
Niet-agrarisch bedrijf	Industriële bedrijven
	Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, autoverhuurbedrijf)
Energie	Grootschalige windenergie
Horeca	(Middel)zware horeca (o.a. cafe, restaurant, hotel, afhaalservice)
Recreatie	Recreatiepark (grootschalig)



3.4 Het Agrarisch Hart

functies gericht op een innovatieve, duurzame landbouwproductie

Het agrarisch hart is gelegen in het midden van de gemeente Bernheze. Hieronder vallen dekzandgronden, flanken en voormalige heidevelden. Er zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden met aanvullende specifieke opgaven, zoals waterbergingsgebieden, kwelgebieden, weidevogelgebied en drinkwatergebied. Het agrarisch hart is de plek voor duurzame intensieve landbouw. In dit gebied ligt de focus op innovatieve, intensieve, grootschalige voedsel- en grondstofproductie. We stimuleren duurzame concepten, die goed zijn voor de omgeving en zien kansen voor een verschuiving naar meer plantaardige eiwitproductie. Vrijkomende erven in het agrarisch hart komen waar mogelijk beschikbaar voor de intensieve veehouderijbedrijven uit het mixgebied. We zien in het agrarisch hart bovendien kansen voor experimenten met eiwitgewassen, proefvelden met precisie-landbouw en biobased-teelten, die passen bij het hogere grondwater en het ecologisch functioneren van het gebied. Ook zien we ruimte voor agrarische verwante bedrijven, en willen we ruimte bieden voor verwerking van materialen zodat het vervolgens toegepast kan worden in de (lokale) bouw.

	Voorstelbare activiteiten/functies
Agrarisch (bedrijf)	Omschakelen naar of uitbreiden van (biologische) veehouderij, grondgebonden bedrijf of intensieve kwekerij, gemeenschapslandbouw (max. 1.5 ha)
	Telen van eiwitgewassen, biobased teelten
Niet agrarisch bedrijf	Agrarisch verwant bedrijf (o.a. dierenpension, paardenpension, manege, loonwerkbedrijven)
	Agrarisch-technisch hulpbedrijf
	Landbouw(innovatie)onderzoek (experimenteerruimte; proeftuin)
	Kleinschalige, aan de reguliere bedrijfsvoering ondergeschikte detailhandel
	Landbouwproduct-verwerkende bedrijven
	Statische opslag tot 1000 m ² (o.a. auto's, boten, caravans)
	Verwerking voedsel- of productiegewassen (o.a. biobased materialen)
Natuur	Weidevogelbeheer, natuur- en landschapsontwikkeling



	Voorstelbare activiteiten/functies
Agrarisch	Uitbreiden veehouderij conform provinciale omgevingsverordening (max. 2.5 ha)
Niet-agrarisch bedrijf	Statische opslag tot 1500m ² (o.a. auto's, boten, caravans)
	Bedrijfsverzamelgebouw t.b.v. kleine ambachtelijke bedrijven
Recreatie	Dagrecreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, speelweide, fietsverhuur)
Horeca	Lichte horeca (lichte horeca; o.a. theetuin, ijssalon, terras)
Wonen	Splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Energie	Agri-pv
Niet-agrarisch bedrijf	Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, autoverhuurbedrijf)
	Industriële bedrijven
Horeca	(Middel)zware horeca (o.a. cafe, restaurant, hotel, afhaalservice)
Energie	Grootschalige windenergie, zonnepark
Recreatie	Kleinschalig kamperen, Bed & Breakfast
	Recreatiepark (grootschalig)
Wonen	Omschakelen bedrijfswoning naar burgerwoning
Maatschappelijk	Maatschappelijke functies (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)
	Medische dienstverlening (o.a. artspraktijk, fysiotherapie)

3.5 De Groene Zone

functies gericht op de versterking van bos en natuur

Onder de groene zone verstaan we ons natuur- en bosgebied. Denk daarbij aan Natuurpark de Maashorst en de Heeswijksche Bosschen. Daarnaast hebben de ambitie om onze natuur met elkaar te verbinden. De functies in de groene zone zijn gericht op de versterking van bos en natuur. Deze functies kunnen gekoppeld worden met andere maatschappelijke functies, zoals recreatie, educatie, zorg en natuur inclusieve landbouw. Het behoud en versterken van landschapselementen, zoals zandpaden, en voldoende ruimte voor water zijn belangrijke uitgangspunten bij ontwikkelingen in dit gebied. Om te zorgen dat natuur en bos in de groene zone de ruimte krijgt, geven we hier als randvoorwaarden mee dat er geen sprake mag zijn van een toename van de bebouwing en activiteiten de groene en blauwe waarden in het gebied niet verder onder druk mogen zetten dan in de huidige situatie.



	Voorstelbare activiteiten/functionies
Agrarisch (bedrijf)	Voedselbos, bosbouw
	Natuur inclusieve landbouw
	Vollegrondakkerbouw
	Extensief agrarisch gebruik, blijvend grasland
	Gemeenschapslandbouw, pluktuin
Educatie	Natuureducatie
Recreatie	Bed en breakfast
	Landschapscamping
Horeca	Lichte horeca (o.a. theetuin, ijssalon, terras)
Niet-agrarisch bedrijf	Kleinschalig landbouw-product verwerkende bedrijven (o.a. wijnmakerij, ijsmakerij, zuivelmakerij, imkerij, landwinkel)
	Statische opslag tot 1000 m ² (o.a. auto's, boten, caravans)
	Zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie (o.a. adviesbureau, administratiekantoor)
	Kleinschalige, aan de reguliere bedrijfsvoering ondergeschikte detailhandel
Natuur	Natuur- en landschapsontwikkeling, bosaanleg, waterberging
Maatschappelijk	Maatschappelijke functies (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)



	Voorstelbare activiteiten/functionies
Niet-agrarisch bedrijf	Agrarisch verwante bedrijven (o.a. dierenpension, paardenpension, manege, loonwerkbedrijven)
	Agrarisch technische hulpbedrijven
	Statische opslag tot 1500 m ² (o.a. auto's, boten, caravans)
	Kleine ambachtelijke bedrijven (o.a. timmerwerkplaats)
	Overige kleinschalige niet-agrarische bedrijven (o.a. atelier, galerie, catering)
Recreatie	Dagrecreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, speelweide, fietsverhuur)
	Kleinschalig kamperen
	Vakantiegroepsverblijf
	Recreatiepark (kleinschalig)
Maatschappelijke functies	Medische dienstverlening (o.a. artspraktijk, fysiotherapie)
Wonen	Bijzondere woonvormen (o.a. modulaire woningen, seniorenwoningen, natuurwonen)
	Splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Horeca	(Middel)zware horeca (o.a. cafe, restaurant, hotel, afhaalservice)
Agrarisch bedrijf	Uitbreiding of omschakeling naar veehouderij
	Uitbreiding grondgebonden bedrijf
	Omschakelen naar intensieve teelten en sierteelt
	Uitbreiding of omschakeling naar intensieve kwekerij
	(glas)tuinbouwbedrijf
Niet-agrarisch bedrijf	Industriële bedrijven
	Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, autoverhuurbedrijf)
	Bedrijfsverzamelgebouw t.b.v. kleine ambachtelijke bedrijven
Energie	grootschalige windenergie, agri pv en zonneparken
Recreatie	Recreatiepark (grootschalig)

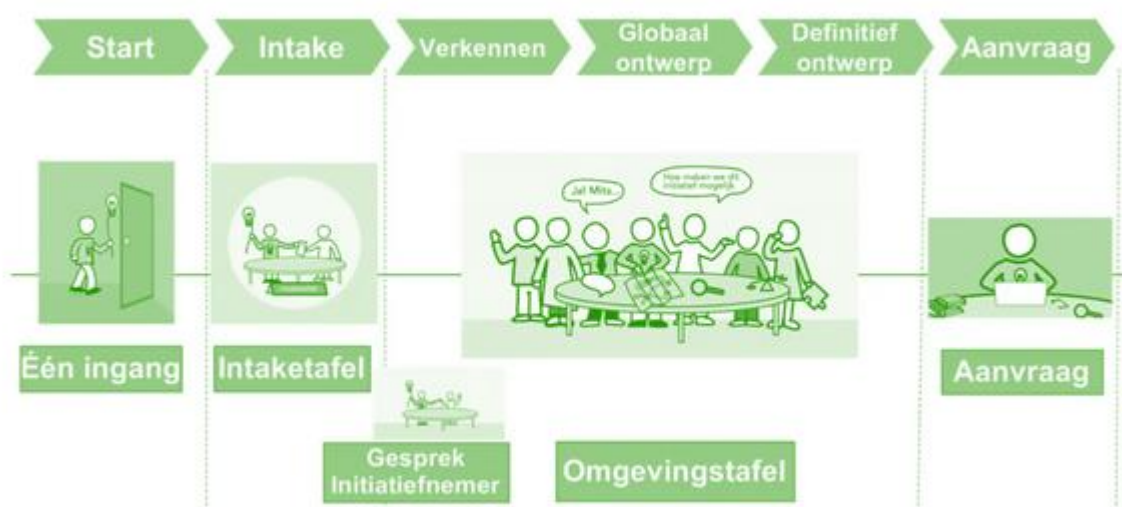


4. Van idee naar plan

De transitie van het buitengebied vraagt een andere rol en houding van de gemeente. Een houding van er samen uit willen komen. De focus ligt niet meer op het toetsen van een initiatief, maar op het mogelijk maken en faciliteren daarvan. Daarmee wordt de gemeente een partner bij het vinden van oplossingen.

De traditionele rol van plantoetsers verandert. De gemeente streeft ernaar om te komen tot een zo groot mogelijke meerwaarde voor de omgeving en de maatschappij. Dus niet alleen verwijzen naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan en passief reageren op ingediende stukken, maar de initiatiefnemer uitnodigen en uitdagen om met een goed initiatief te komen. Met deze veranderde rol en houding sluiten we aan op het gedachtegoed van de Omgevingswet.

Ook verandert de rol van initiatiefnemers, adviesbureaus en externe deskundigen. En niet in de laatste plaats: de rol van derden belanghebbenden en de omgeving. Immers, het toepassen van een 'ja mits' houding betekent ook het luisteren naar geluiden uit de (directe) omgeving. Ook de belangen van derden moeten worden afgewogen.



Vroegtijdig aan tafel

Als gemeente willen we, onder andere door het voeren van de keukentafelgesprekken, stimuleren tot het indienen van een goed doordacht initiatief, dat aansluit bij de ambities uit onze Omgevingsvisie en inhaakt op hetgeen deze beleidsnotitie mogelijk wil maken. Als een initiatiefnemer een plan heeft, kan dit worden voorgelegd aan de gemeente. Een initiatiefnemer krijgt een casemanager toegewezen die de initiatiefnemer begeleidt bij het plan van A tot Z (dus tot aan de uitvoering van het nieuwe plan). Van de initiatiefnemer wordt gevraagd om het initiatief kort op papier te zetten, met daarbij onder andere een situatietekening van het perceel en een onderbouwing hoe het plan bijdraagt aan de ambities uit de Omgevingsvisie en dit kansenbeleid.



Omgevingstafel

Aan de intaketafel wordt beoordeeld of een ruimtelijk initiatief, dat niet past binnen de geldende regels (uit het Omgevingsplan), op basis van ons beleid (zoals deze beleidsnotitie) wenselijk is. Als dit het geval is, dan kan de initiatiefnemer het plan gaan uitwerken. Het uitgewerkte plan beoordelen wij op haalbaarheid op de omgevingstafel. Denk hierbij aan het aantal parkeerplaatsen dat wel of niet voldoet aan de Parkeernormennota. Als het plan helemaal akkoord is, dan kan er een formele procedure gestart worden (bijvoorbeeld het aanvragen van een vergunning of de terinzagelegging van een wijziging van het omgevingsplan). De gemeente spreekt dan uit dat zij bereid is om medewerking te verlenen aan het plan. Omdat de toetsing al gebeurd is in het vooroverleg, is dat een sneller proces. De initiatiefnemer kan daarna aan de slag met het daadwerkelijk realiseren van zijn/haar plannen.



Begrippenlijst

Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.

Agrarisch-technisch hulpbedrijf: bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, waaronder loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking

Agrarisch verwant bedrijf: een bedrijf (waaronder een agrarisch loonwerkbedrijf), of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, agrarische bedrijven, of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden, verhandelen, of transporteren van dieren, het verhuren van landbouwwerktuigen of de toepassing van andere landbouwkundige methoden

Bed en breakfast: een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woning of de daarbij behorende aan- en bijgebouwen

Bedrijf: een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

Bedrijfsverzamelgebouw: een verzameling van zelfstandige bedrijven binnen één gebouw

Bosbouw: Het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen, ten behoeve van één of meerdere van de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie

Dagrecreatie: bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen in de periode van zonsopgang tot zonsondergang.

Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Extensieve recreatie: die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving waarbij de beleving van rust belangrijk is en het aantal recreanten per hectare beperkt is, zoals wandelen en fietsen.

Extensief agrarisch gebruik: een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, hoofdzakelijk gericht op instandhouding en/ of vergroting van de natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische- en archeologische waarden.



Gebruiksgerichte paardenhouderij: een niet-agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op (de ondersteuning bij) het gebruik van het paard als hulpmiddel voor de recreërende mens, zoals maneges, paardenverhuurbedrijven en paardenstallingsbedrijven.

Grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

Horeca: een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- lichte horeca: een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- middelzware horeca: een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden en/of in de vroege nacht dranken en/of etenswaren worden verstrekt, al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een café, dansschool, bezorg- en afhaalrestaurant, shoarma/grillroom en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven
- zware horeca: een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Intensieve kwekerij: een agrarisch bedrijf dat is gericht op de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen.

intensief veehouderijbedrijf: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten-, of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, almede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden (melk)rundveehouderij.

Kampeermiddel: een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

Kampeerrein: een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Klein ambachtelijk bedrijf: het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook het in verband hiermee beperkt verkopen en/of leveren van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen



Kleinschalig kamperen: het gebruik van de gronden in de periode van 1 maart tot 31 oktober ten behoeve van een beperkt kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen.

Landschapscamping: een op bedrijfsmatige wijze geëxploiteerd terrein dat is ingericht voor verblijfsrecreatie in uitsluitend kampeermiddelen met een beperkte dichtheid en een gemiddelde grootte per standplaats van 300 m². De totale oppervlakte van het terrein dient tenminste drie maal zo groot te zijn als de gezamenlijke oppervlakte van de standplaatsen.

Maatschappelijke functies: functies gericht op de sociale, maatschappelijke, culturele en/of educatieve voorzieningen, waaronder begrepen zorginstellingen, zorgboerderijen

Natuur inclusieve landbouw: economisch rendabel en grondgebonden landbouwsysteem dat voedsel en gewassen produceert, in balans is met de natuurlijke omgeving, natuurlijke hulpbronnen integreert in de bedrijfsvoering en zorg draagt voor de biodiversiteit op en rond het bedrijf, zoals bedoeld in de Subsidieregeling transitie veehouderijen Noord-Brabant

Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

Omschakeling agrarisch bedrijf: geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm

Opslag (statisch): opslag van naar hun aard statische goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals antieke auto's, boten, caravans en dergelijke. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet agrarisch bedrijf

Omgevingskwaliteit: de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde

Productiegerichte paardenhouderij: een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht fok- en/of africhtingsprogramma trachten een paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van dat paard in het economische verkeer toeneemt, zoals (op)fokkerijbedrijven, hengstenstations, africhtings- en trainingsbedrijven.

Recreatieverblijf: een kampeermiddel, een stacaravan, een zomerwoning of een recreatiewoning (een gebouw dat dient als recreatieverblijf) waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Recreatiewoning: een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor het verblijven van een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar.

Recreatiepark: bedrijfsmatig geëxploiteerde gelegenheid voor verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een restaurant, een receptie en overige bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen

Reguliere horeca: Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

Sierteelt: de teelt van gewassen die niet worden gebruikt voor de voedselvoorziening voor mens of dier



Uitbreiding agrarisch bedrijf: vergroting van het bestaande bouwvlak

Vakantiegroepsverblijf: een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat is ingericht om daarin aan groepen gelegenheid te geven tot recreatief nachtverblijf.

Vakantiehuisje: een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat is ingericht om daarin gelegenheid te geven tot recreatief nachtverblijf.

Verblijfsrecreatie: een vorm van recreatief gebruik met nachtverblijven van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

Verbrede landbouw: nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf, welke direct gerelateerd zijn aan het verder in stand houden van het agrarisch bedrijf waaronder agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekeigen producten, zorgboerderijen of energieteelt.

Voedselbos: een door mensen ontworpen productief ecosysteem naar het voorbeeld van een natuurlijk bos, met een hoge diversiteit aan meerjarige en/of houtige soorten, waarvan delen (vruchten, zaden, bladeren, stengels ed.) voor de mens als voedsel dienen.

Vollegrondtuinbouw: het telen van tuinbouwproducten rechtstreeks in de bodem zonder dat er gebruik wordt gemaakt van enige teeltondersteunende voorziening.

Vollegrondboomteelt: het telen van (laan)bomen rechtstreeks in de bodem zonder dat er gebruik wordt gemaakt van enige teeltondersteunende voorziening.

Vormverandering: wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

Vrijkomende/voormalige agrarische bedrijfslocatie: Agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die zijn functie waarvoor deze eerder is bestemd, vergund en gebruikt heeft verloren of op korte termijn gaat verliezen.