

UITENGEBIED MET PERSPECTIEF

Kaders Vrijkomende Agrarische Bebouwing

28 oktober 2025

Kaders vrijkomende agrarische bebouwing

Bij de mogelijkheden tot herontwikkeling van VAB-locaties naar een andere functie wordt uitgegaan van het aantal vierkante meters van de bestaande bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoning en de hierbij behorende bijgebouwen. Herontwikkelingsmogelijkheden vinden plaats op basis van onderstaande criteria*:

- De eerste 1.000 m² bedrijfsbebouwing mag volledig worden herbestemd.
- Het deel boven de 1.000 m² bedrijfsbebouwing mag maximaal 75% worden behouden.
- De totale nieuwe bedrijfsbebouwing mag niet meer bedragen dan 4.000 m² met een zo compact mogelijk functievak.
- De oppervlaktegrenzen en berekende hoeveelheid bedrijfsbebouwing gelden voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

** Voor agrarisch verwante bedrijven zijn deze criteria niet van toepassing.*

** Voor voormalige nerstenlocaties zijn maatwerkoplossingen mogelijk binnen de bestaande bebouwing en passend bij de gebiedstypologie.*

De overtollige oppervlakte bedrijfsbebouwing dat berekend wordt via de herontwikkelingsmogelijkheden dient te worden gesloopt of bijgekocht. Wanneer er geen strikt maximum is vastgesteld in de ontwikkelmatrix kunnen bebouwingsmeters worden bijgekocht via het transitiefonds (zie Transitiefonds Gemert-Bakel).

Voorwaarden voor een eventuele ontwikkeling zijn gebonden aan het geldende ruimtelijk beleid binnen de gemeente en de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. Aanvullende kaders voor VAB's zijn:

- Als een bedrijf niet specifiek aangeduid is als een bedrijfsverzamelgebouw, dan bestaat een bedrijfslocatie uit één onderneming.
- Minimaal 20% van het functievak wordt ingericht als landschappelijke inpassing. Dit is voor alle gebiedstypologieën gelijk. De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in een LIP en vindt bij voorkeur plaats op het functievak plaats, maar kan ook op aangrenzende percelen gerealiseerd worden in eigendom van de initiatiefnemer. Uitgangspunt is behoud van bestaande landschappelijke inpassing.
- Bestrating en overige gebouwen geen gebouw zijnde worden op het functievak geplaatst.
- Per locatie worden meerdere functies toegestaan, mits ze passen binnen het omgevingsplan en bijdragen aan de doelen van het betreffende gebied.
- Functieverandering is alleen mogelijk als dit niet leidt tot belemmeringen voor actieve agrarische bedrijven.
- Het combineren van statische opslag is alleen mogelijk bij agrarisch verwante en recreatieve bedrijven met een maximale oppervlakte van 500 m².
- Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen niet worden gecombineerd met een andere functie.
- Het combineren van een agrarische functie is alleen mogelijk met een agrarische verwante, recreatieve of maatschappelijke functie.

Ontwikkelmatrix Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Bij alle ontwikkelingen is het uitgangspunt dat handelswaren niet buiten opgeslagen worden.

	Beekdallandschap	Kampenland	Peelontginnings-landschap	Kernen
Wonen				
Wonen Bedrijf of beroep aan huis, boerderijsplitsing, wonen*	Voorstelbaar: In combinatie met aan huis gebonden bedrijf of beroep.	Voorstelbaar: In combinatie met aan huis gebonden bedrijf of beroep.	Voorstelbaar: In combinatie met aan huis gebonden bedrijf of beroep.	Voorstelbaar: In combinatie met aan huis gebonden bedrijf of beroep.
Agrarisch				
Agrarisch	Voorstelbaar: In omvang niet meer voorzienend in volwaardig inkomen. Doel om de agrarische sector beleefbaar te maken.	Voorstelbaar: In omvang niet meer voorzienend in volwaardig inkomen. Doel om de agrarische sector beleefbaar te maken.	Voorstelbaar: In omvang niet meer voorzienend in volwaardig inkomen. Doel om de agrarische sector beleefbaar te maken.	Voorstelbaar: In omvang niet meer voorzienend in volwaardig inkomen. Doel om de agrarische sector beleefbaar te maken.
Niet-agrarisch				
Agrarische verwant Dierenpension, paarden-pension, manege, wijn-, ijs-, zuivelmakerij en imkerij, Loonwerker, veetransport en -handel, fourage-handel*	Afweegbaar: Focus op kleinschalige ontwikkelingen.	Voorstelbaar	Voorstelbaar	Afweegbaar: Focus op kleinschalige voedselverwerking.
Niet-agrarisch Dakdekkers, schilders, meubelmakers, installatiebedrijf*	Afweegbaar: Tot en met milieucategorie 2.	Afweegbaar: Tot en met milieucategorie 2.	Voorstelbaar: Tot en met milieucategorie 2 Afweegbaar: Vanaf milieucategorie 2 tot en met 3.2 is voorstelbaar, mits deze naar aard en schaal** past binnen de omgeving.	Niet voorstelbaar

* Genoemde voorbeelden zijn niet alles omvattend.

** Bij de toetsing van een ruimtelijk initiatief wordt beoordeeld of de aard van de functie past binnen het karakter en sturingsvisie van het gebied.

Ontwikkelmatrix Vrijkomende Agrarische Bebouwing

	Beekdallandschap	Kampenland	Peelontginnings-landschap	Kernen
Niet-agrarisch				
Zakelijke dienstverlening Adviesbureau, architectenbureau, administratiekantoor, vergaderruimtes*	Afweegbaar: Maximaal 120 m ² in basis en met bijkoop van vierkante meters mogelijk tot 250 m ² .	Afweegbaar: Maximaal 120 m ² in basis en met bijkoop van vierkante meters mogelijk tot 250 m ² .	Afweegbaar: Maximaal 120 m ² in basis en met bijkoop van vierkante meters mogelijk tot 250 m ² .	Voorstelbaar
Dienstverlening t.b.v. vervoer Transportbedrijf, autoverhuurbedrijf*	Afweegbaar: Niet meer dan huidige bebouwing en focus op kleinschalige ontwikkelingen tot maximaal 500 m ² . In combinatie met goede ontsluiting en inpandig parkeren.	Afweegbaar: Niet meer dan huidige bebouwing en maximaal 750m ² . In combinatie met inpandig parkeren.	Afweegbaar: Niet meer dan huidige bebouwing en maximaal 750m ² . In combinatie met inpandig parkeren.	Niet voorstelbaar
Statische opslag	Voorstelbaar: Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 1.500 m ² .	Voorstelbaar: Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 1.500 m ² .	Voorstelbaar: Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 1.500 m ² .	Niet voorstelbaar
Bedrijfsverzamelgebouw	Afweegbaar: Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 3.000 m ² . Alleen mogelijk met strikte voorwaarden over eigenaarschap.	Afweegbaar: Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 3.000 m ² . Alleen mogelijk met strikte voorwaarden over eigenaarschap.	Afweegbaar: Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 3.000 m ² . Alleen mogelijk met strikte voorwaarden over eigenaarschap.	Niet voorstelbaar

* Genoemde voorbeelden zijn niet alles omvattend.

Ontwikkelmatrix Vrijkomende Agrarische Bebouwing

	Beekdallandschap	Kampenland	Peelontginnings-landschap	Kernen
Recreatie				
Verblijfsrecreatie*** Chaletjes, B&B, Kampeer- en camperplaats, Recreatiewoningen, groepsaccommodaties*	Afweegbaar: Tot maximaal 40 bedden of 100 standplaatsen of een combinatie in verhouding daarvan.	Voorstelbaar: Tot maximaal 40 bedden of 100 standplaatsen of een combinatie in verhouding daarvan.	Afweegbaar: Tot maximaal 40 bedden of 100 standplaatsen of een combinatie in verhouding daarvan. Dichtbij bos/natuur of kern.	Voorstelbaar: Tot maximaal 40 bedden of 100 standplaatsen of een combinatie in verhouding daarvan.
Dag-recreatieve voorzieningen Speeltuin, lig- en speelweide, fietsverhuur, bezoekerscentrum*	Voorstelbaar Focus op kleinschalige ontwikkelingen.	Voorstelbaar	Afweegbaar: Dichtbij bos/natuur of kern en geen belemmering vormen voor agrarische bedrijven.	Afweegbaar
Horeca				
Kleinschalige horeca Theetuin, ijssalon, lunchroom, terras*	Toegestaan: Openingstijden van zons-opgang tot zonsondergang en geen feesten en partijen.	Toegestaan: Openingstijden van zons-opgang tot zonsondergang en geen feesten en partijen.	Toegestaan: Openingstijden van zons-opgang tot zonsondergang en geen feesten en partijen.	Afweegbaar: Openingstijden van zons-opgang tot zonsondergang en geen feesten en partijen.
Reguliere horeca Café, snackbar, restaurant*	Afweegbaar: In combinatie met streekproducten.	Afweegbaar: In combinatie met streekproducten.	Afweegbaar: Dichtbij bos/natuur of kern. In combinatie met streekproducten.	Afweegbaar: In combinatie met streekproducten.

* Genoemde voorbeelden zijn niet alles omvattend.

*** Alle verblijfseenheden in semi-permanente bebouwing, zoals safaritenten en stacaravans, worden aangemerkt als bedden.

Ontwikkelmatrix Vrijkomende Agrarische Bebouwing

	Beekdallandschap	Kampenland	Peelontginnings- landschap	Kernen
Maatschappelijk				
Sociale dienstverlening Kinderdagverblijf, dagbesteding, zorginstelling*	Voorstelbaar: Focus op kleinschalige ontwikkelingen.	Voorstelbaar	Afweegbaar	Voorstelbaar
Medische dienstverlening Fysiotherapie, chiropractor artsenpraktijk*	Niet voorstelbaar	Niet voorstelbaar	Niet voorstelbaar	Voorstelbaar
Sportvoorziening Yoga, bootcamp en personal training*	Niet voorstelbaar	Afweegbaar: Dichtbij kern.	Afweegbaar: Dichtbij kern.	Voorstelbaar
Educatieve dienstverlening Opleidingscentrum, museum*	Afweegbaar: Dichtbij kern of natuur.	Afweegbaar: Dichtbij kern.	Afweegbaar: Dichtbij kern.	Voorstelbaar
Overig				
Energieopwek	Afweegbaar	Afweegbaar	Afweegbaar	Niet voorstelbaar
Energieopslag	Afweegbaar	Afweegbaar	Afweegbaar	Niet voorstelbaar
Bos- en natuurontwikkeling	Voorstelbaar	Voorstelbaar	Afweegbaar	Afweegbaar

* Genoemde voorbeelden zijn niet alles omvattend.

