

BUITENGEBIED MET PERSPECTIEF

Kaders Vrijkomende Agrarische Bebouwing

28 oktober 2025

gemeente Gemert-Bakel

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 functievlak.
- 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 functievlak 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 functievlak 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 functievlak 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 m² in basis en met bijkoop van vierkante meters mogelijk tot 250 m².	**Afweegbaar:** Maximaal 120 m² in basis en met bijkoop van vierkante meters mogelijk tot 250 m².	**Afweegbaar:** Maximaal 120 m² in basis en met bijkoop van vierkante meters mogelijk tot 250 m².	**Voorstelbaar**
Dienstverlening t.b.v. vervoer Transportbedrijf, autoverhuurbedrijf*	**Afweegbaar:** Niet meer dan huidige bebouwing en focus op kleinschalige ontwikkelingen tot maximaal 500 m². In combinatie met goede ontsluiting en inpandig parkeren.	**Afweegbaar:** Niet meer dan huidige bebouwing en maximaal 750m². In combinatie met inpandig parkeren.	**Afweegbaar:** Niet meer dan huidige bebouwing en maximaal 750m². In combinatie met inpandig parkeren.	**Niet voorstelbaar**
Statische opslag	**Voorstelbaar:** Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 1.500 m².	**Voorstelbaar:** Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 1.500 m².	**Voorstelbaar:** Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 1.500 m² .	**Niet voorstelbaar**
Bedrijfsverzamelgebouw	**Afweegbaar:** Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 3.000 m². Alleen mogelijk met strikte voorwaarden over eigenaarschap.	**Afweegbaar:** Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 3.000 m². Alleen mogelijk met strikte voorwaarden over eigenaarschap.	**Afweegbaar:** Niet meer oppervlakte dan de huidige bebouwing en maximaal 3.000 m². 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.*


MANITOU
JOHN DEERE
CASE INTERNATIONAL