

BUITENGEBIED MET PERSPECTIEF

Transitiefonds Gemert-Bakel

28 oktober 2025

gemeente Gemert-Bakel

Transitiefonds Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel wil een kwaliteitsslag maken in het buitengebied. Daarvoor heeft zij het transiefonds ontwikkeld. Dit fonds biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om ontwikkelingen tot uitvoering te brengen. Als een initiatiefnemer zelf niet kan voorzien in de noodzakelijke fysieke tegenprestatie, kan de gemeente voorzien in de tegenpresatie via het transitiefonds.

Bij aankoop via het transitiefonds voor uitbreiding van bebouwing moet worden aangetoond dat er sprake is van een passende ontwikkeling waarbij de omgevingskwaliteit verbetert.

Het transitiefonds geeft de gemeente de mogelijkheid om ondernemers op een agrarische locatie een financiële vergoeding te geven voor de sloop van agrarische gebouwen, kassen, bebouwing geen gebouw zijnde en/of het intrekken van N-emissie. De gesloopte meters en/of N-emissie kunnen tegen een financiële vergoeding weer uitgegeven worden voor de bouw van woningen of bedrijfsuitbreiding in het buitengebied.

Aankoop en verkoop hoeft binnen het transitiefonds niet in één plan verwerkt te zijn. Om deel te nemen aan het transitiefonds stopt de agrarisch ondernemer volledig of minimaal met één bedrijfstak of het houden van één diersoort.

Ruimtelijke ontwikkelingen die in aanmerking komen voor het transitiefonds zijn:

Aankoop*:

- Sloop van leegstaande agrarische bebouwing (€ 45 per m²);
- Sloop lage sheds nertsenhouderij (€ 25 per m²);
- Sloop van kassen (€ 17,75 per m²);
- Sloop van bouwwerken geen gebouw zijnde (€ 8,50 per m²);
- N-emissie (€ 15 per kg/N/jaar) bij volledige intrekking van de Omgevingsvergunning onderdeel milieu van minimaal één bedrijfstak of één diersoort. (Volgens Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant).

Verkoop*:

- Uitbreiding van bebouwing voor alle bestaande functies in het buitengebied, uitgezonderd wonen (zie verhoudingen);
- Fysieke tegenprestatie voor de bouw van een woning in het buitengebied € 125.000.

** Voor de verkoop en aankoop wordt aangesloten bij de bedragen van de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit Noord-Brabant.*

Aanvullingen voor de gemeente Gemert-Bakel:
Voor lage sheds gebruikt Gemert-Bakel een afwijkend bedrag van de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Daardoor is het financieel niet aantrekkelijk om deze vierkante meters via het transitiefonds in te zetten voor woontitels. De sloopmeters van lage sheds worden enkel ingezet voor de aankoop van uitbreidingsmeters van bestaande functies in het buitengebied.

Om (te) grote ontwikkelingen niet in de hand te werken wordt gewerkt met verhoudingen voor het bijkopen van “bebouwingsmeters”. De hieronder benoemde oppervlakte gaat uit van de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Daarbij gelden de volgende verhoudingen (uitgaande van “agrarische meters” met een prijs van € 45/m²):

Totale bedrijfsbebouwing:

- Tot 1.000 m²: bijkopen in verhouding 1:1,5;
- Tot 2.500 m²: bijkopen in verhouding 1:2;
- Tot 4.000 m²: bijkopen in verhouding 1:3.

Hardheidsclausule extra uitbreiding:
Wenst een initiatiefnemer meer bedrijfsbebouwing dan de maximale 4.000 m², dan biedt de hardheidsclausule extra uitbreidingsruimte boven op de maximale uitbreidingsruimte. Dit wordt gedaan om initiatieven die passend zijn in de omgeving en bijdragen aan kwaliteitsverbetering van de omgeving niet op slot te zetten. Het bijkopen van bebouwingsmeters boven de maximale bebouwing kan tegen een bijkoopverhouding van 1:4, omdat sprake is van een grotere impact op het buitengebied. Daarnaast moet de gevraagde uitbreidingsruimte passen binnen de (ruimtelijke) draagkracht van de omgeving.

Voorwaarden deelname:
Voor deelname aan het transitiefonds zijn enkele voorwaarden:

- De sloopvergoeding kan enkel worden uitgekeerd voor gebouwen, kassen, lage sheds en bouwwerken geen gebouw zijnde waarvoor een Omgevingsvergunning onderdeel Bouw is verleend;
- Gebouwen uit Proeftuin Elsendorp komen ook in aanmerking voor de aankoop van sloopmeters. Echter kunnen gebouwen maar één keer in een regeling worden ingebracht;
- Het stapelen van regelingen is niet mogelijk;
- Na afkoop van bebouwingsmeters dient het bestemmingsvlak aangepast te worden op de overgebleven bebouwing en voorzieningen.

Hardheidsclausule deelname:
Voormalige agrarische bebouwing waarvan de bestemming is omgezet naar een andere functie, zonder dat daarbij een sloopverplichting is opgelegd, kan deelnemen aan deze regeling.

Schematisch overzicht transitiefonds:

Let op: aankoop m² van lage sheds kan enkel verkocht worden voor uitbreiding bestemming en niet voor woontitels. Voormalige agrarische bebouwing waarvan de bestemming is omgezet naar een andere functie, zonder dat daarbij een sloopverplichting is opgelegd, kan deelnemen aan deze regeling.



