

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststellen TAM-omgevingsplan Bakelsebrug 10, Bakel

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 april 2026;

gelet op de en artikel 2.4 Omgevingswet;

Besluit

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de nota van zienswijze zoals opgenomen in bijlage I;
2. In te stemmen met de nota van ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
3. Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied Bakelsebrug 10 met NL.IMRO.1652.TAMBakelsebrug10-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 4 juni 2026.

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
de griffier,

de voorzitter,

[👤 Signer 1.Signature]

[👤 Signer 1.Initials] [👤 Signer 1.Complete
surname]

[👤 Signer 2.Signature]

[👤 Signer 2.Initials] [👤 Signer 2.Complete
surname]

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Buitengebied Bakelsebrug 10" heeft met ingang van 30 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal is er 1 zienswijze ingediend. In deze nota is de beantwoording van de zienswijze opgenomen en is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor het TAM-omgevingsplan.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Provincie Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 2-2-2026 digitaal ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Maatwerk omgevingskwaliteit:

1. Het plan bevat een berekening van de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit, daarbij is uitgegaan van de juiste bedragen. Er is echter geen gebruik gemaakt van de meest recente E-formulier. Dit moet alsnog ingevuld aan aangeleverd worden.
2. Er is bij sloop van de agrarische bedrijfsgebouw geen rekening gehouden met de inzet van de eerste 250 m² ten behoeve van het omzetten de eerdere omzetting van agrarisch bedrijf naar wonen.
3. De invulling van de natuur zoals in het plan wordt voorgesteld kan voor de maatwerkregeling omgevingskwaliteit niet gekwalificeerd worden als natuurwaardige natuur. Hiermee wordt niet voldaan aan de vereisten van de beleidsregel om de afwaardering van de grond in te brengen als fysieke tegenprestatie. Hiervoor moet aansluiting gevonden worden bij een natuurbeheertypen die past in het gebied en omliggende Natuurnetwerk.
4. Maatregelen die zijn gericht op een reguliere, goede landschappelijke inpassing kunnen niet worden ingebracht worden als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Uit het huidige plan blijkt onvoldoende welk gedeelte reguliere, goede landschappelijke inpassing is en welke toegeschreven kan worden als 'nieuwe natuur en landschap' welke wel ingebracht kan worden als fysieke tegeprestatie in omgevingskwaliteit.
5. Er wordt gebruik gemaakt van een afdracht aan het gemeentelijk fonds. Bij gebruikmaking van het gemeentelijk fonds moet in het E-formulier aangeven voor welke fysieke tegenprestatie dit fonds wordt ingezet. De gemeente moet uiterlijk bij vaststelling van het plan ook een ontvangstbevestiging van de storting van de bijdrage aan het fonds aanleveren.

Planregel:

6. In de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in artikel 13.3 c met betrekking tot sloop van de bedrijfsbebouwing. Deze ziet enkel op gebruik en is daarmee niet in lijn met de maatwerkregeling omgevingskwaliteit. Op basis van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit moet alle bebouwing gesloopt zijn voordat de nieuwe woning kan worden opgericht.

Beantwoording zienswijze

1. Het E-formulier is voor vaststelling ingevuld/ingediend en aan bijlage 9 toegevoegd.
2. De berekening is hierop aangepast (bijlage 1 & bijlage 9). In totaal wordt er een voormalig agrarisch gebouw van 784 m² gesloopt, 250 m² daarvan wordt ingezet voor omzetting naar wonen die in het verleden (2006) al heeft plaatsgevonden. Ook is waarschijnlijk asbest aanwezig in de fundering/putten van het gebouw. Conform de Beleidsregel maatwerk Omgevingskwaliteit (art. 7.1.5, lid 1, onder g) kunnen als de meerkosten voor sloop door in het gebouw aanwezige asbest voor maximaal € 7,50 m² worden verrekend, mits de totaalkosten door asbest hoger zijn dan €25 per m². Doordat de asbest vermoedelijk in de fundering/putten zit, kan de aanwezigheid van asbest pas tijdens de sloop worden onderzocht/aangetoond. Zodoende is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat als na sloop aangetoond wordt dat er asbest in de fundering/putten aanwezig is en wordt voldaan aan art. 7.1.5, lid 1, onder g, er een bedrag van max. €5.880,- (€7.50x784m²) wordt terug gestort.
3. Er is een na overleg met provincie en waterschap een aangepast natuurontwikkelingsplan en landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) bijgevoegd, waarin onderbouwd is welke natuurbeheertypen worden toegepast die passen in het gebied en aansluiten op omliggend Natuurnetwerk en Ecologische verbindingszone.

4. In het nieuwe natuurontwikkelingsplan en landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) is nadrukkelijk onderscheidt gemaakt in de nieuwe natuur en de reguliere landschappelijk inpassing, dit is ook verwerkt in de berekening (bijlage 1 & bijlage 9).
5. In het E-formulier is onderbouwd voor welke fysieke tegenprestatie de storting in het gemeentelijk fonds (Transitiefonds) wordt gebruikt. Hierin wordt nadrukkelijk verwezen naar het 'Buitengebied met Perspectief – Transitiefonds'. Naar aanleiding van aangepaste berekening is ook het bedrag wat afgedragen moet worden in het gemeentelijk fonds gewijzigd naar € 28.716,03. De storting van het bedrag is op 27 mei 2026 gedaan, ontvangstbevestiging is bij het E-formulier bijgevoegd.
6. Aan artikel 8.3.5 is lid b. toegevoegd, waarmee wordt gewaarborgd dat de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning pas verleend kan worden als de bebouwing is gesloopt.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot aanpassing van de toelichting, de regels, de bijlage bij de toelichting en bijlage bij de regels.

Bijlage II: Nota van ambtshalve aanpassingen

Toelichting:

- Aanpassingen uit het geluidsonderzoek zijn verwerkt in de toelichting.

Bijlage bij toelichting:

- Het geluidsonderzoek (bijlage 3) was nog niet volledig en is daarop aangepast.

Regels:

- Aanpassingen uit het geluidsonderzoek hebben geleid tot aanpassing van art. 8.3.5.