

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	1 oktober 2026
Agendapunt:	17
Onderwerp:	Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 28 juli 2026

Inleiding

Op 16 december 2025 stemden wij in met het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode' voor het beëindigen van de intensieve veehouderij, het slopen van voormalige overtollige bedrijfsbebouwing, het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning en het wijzigen van de monumentale bedrijfswoning naar een reguliere woning waarbij deze wordt gesplitst in twee wooneenheden aan Loo 20-22 in Nistelrode.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij twee zienswijzen over dit plan.

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Dit TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode' biedt een juridisch planologisch kader voor het beëindigen van de intensieve veehouderij, het slopen van voormalige overtollige bedrijfsbebouwing, het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning en het wijzigen van de monumentale bedrijfswoning naar een reguliere woning waarbij deze wordt gesplitst in twee wooneenheden.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode' en hiermee de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode' met plan-IDN NL.IMRO.1721.TAM22b-vg01 gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen, die voldoen aan de wettelijke indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld

1.2 De zienswijzen zijn beantwoord en overgenomen waar gegrond

In de zienswijze heeft reclamant aangegeven dat het plan in strijd is met het artikel uit de Omgevingsverordening voor maatwerk omgevingskwaliteit en dat de bewijsvoering van de ingetrokken stikstofrechten ontbreken. Daarnaast heeft reclamant aangegeven dat de planregels ontoereikend zijn voor een juiste bescherming van de hoogspanningsverbinding. In de nota van

zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord. De belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen staan hierna nader toegelicht.

Maatwerk omgevingskwaliteit

Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met artikel 5.14 Maatwerk Omgevingskwaliteit van de Omgevingsverordening. In de toelichting ontbreekt een motivering van de splitsing van het pand en hoe de ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Ook is de 'Maatwerk voor omgevingskwaliteit-module' enkel gekopieerd opgenomen in de toelichting, maar niet separaat als bijlage toegevoegd.

In de toelichting van het plan is een motivering voor splitsing van het pand en hoe de ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied opgenomen bij de toets aan de Omgevingsverordening, de rekenmodule is als losse bijlage 3 toegevoegd.

Stikstof

Reclamant geeft aan dat de bewijsvoering dat de stikstofrechten zijn ingetrokken wat onderdeel is van de rekenformule ontbreekt. Hiervoor is in de planregels de voorwaardelijke verplichting onder artikel 13.5 aangevuld met het intrekken van de natuurtoestemming (stikstofrechten).

Hoogspanningslijnen

Reclamant geeft aan dat zich binnen het plangebied de hoogspanningsverbinding Oss-Uden 150 kV bevindt. Volgens reclamant zijn de regels in artikel 5 ontoereikend voor een juiste bescherming van de hoogspanningsverbinding en de waarborging van de veiligheid van de Omgeving. Het plan is aangepast door artikel 5 van de planregels aan te passen voor borging van de bescherming van de hoogspanningsverbinding, en daarmee de veiligheid van de omgeving.

1.3 Het TAM-omgevingsplan bevat een aantal tekstuele verduidelijkingen en verbeterde planologische borgingen en bevat een aantal ambtshalve wijzigingen daartoe

In de toelichting, planregels en verbeelding zijn een aantal tekstuele verduidelijkingen en verbeterde planologische borgingen opgenomen. In bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn deze opgenomen en terug te lezen.

2.1 Het initiatief past binnen onze Omgevingsvisie.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Peelhorstlandschap op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Het plan draagt bij aan de uitgangspunten voor een gezonde leefomgeving omdat met de omgevingsplanwijziging een intensieve veehouderij wordt beëindigd. Daarbij zullen de emissies van geur, fijnstof en ammoniak in zijn geheel komen te vervallen. Daarnaast sluit de landschappelijke inpassing aan op de landschappelijke structuren en het karakter van het gebied.

2.2 Het initiatief past binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het gebied waarin onderhavige ontwikkeling ligt wordt in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Aardkundige waardevol gebied' en als 'Landelijk gebied'. Voor deze ontwikkeling geldt artikel 5.43 uit paragraaf 5.2.6 (Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden). Daarnaast is artikel 5.77 Wonen van toepassing uit paragraaf 5.6.4 (Niet-agrarische activiteiten) en artikel 5.14 Maatwerk Omgevingskwaliteit. De in deze artikelen genoemde specifieke voorwaarden zijn nader onderbouwd in de motivering van het TAM-omgevingsplan. Daarnaast gelden de algemene regels uit artikel 5.7 t/m 5.11. Ook aan deze artikelen is getoetst. Geconcludeerd wordt dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

2.3 Het participatietraject is goed doorlopen en de opgehaalde input is in de verdere uitwerking meegenomen.

In het kader van het participatietraject is een omgevingsdialoog gevoerd. Voor onderliggend verzoek is vastgesteld dat het voldoende is om de (directe) omwonenden en bedrijven te informeren over het planvoornemen. Het participatietraject is doorlopen en hiervan is in bijlage 2 een participatieverslag aangeleverd. Hieruit zijn geen op- of aanmerkingen naar voren gekomen die van invloed zijn op de voortgang van het plan.

2.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het plan toont aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alle bevoegde gezagen moeten handelen "met het oog op de doelen van de wet". In artikel 1.3 van de Omgevingswet (hierna: Ow) staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarmee in samenhang is het andere doel het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. In artikel 4.2 Ow staat dat het omgevingsplan in ieder geval de regels bevat die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet de gemeenteraad in elk geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow).

De begrippen 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en 'gezondheid' kennen geen definitie. Het bevoegd gezag heeft de ruimte er zelf invulling aan te geven. Duidelijk is wel dat een integrale afweging wordt verlangd van het bevoegd gezag.

Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij de wijziging van het omgevingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de motivering verwerkt. Het TAM-omgevingsplan is opgenomen in de bijlage. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing

De splitsing van de monumentale boerderij en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning vallen aan te merken als een categorie 1 ontwikkeling. De beëindiging van de intensieve veehouderij en de omschakeling naar woonfunctie vallen aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Dit houdt in dat een voor de ontwikkeling een goede landschappelijke inpassing dient plaats te vinden op basis van een goedgekeurd landschapsplan. In het plan wordt op het perceel een landschappelijke inpassing ingericht. Het plan voor Loo 20-22 draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De bestaande singels en landschapsbomen blijven behouden. Daarnaast wordt er een nieuwe watergang met begeleidende knotwilgen aangelegd. De natuurlijke hoogteverschillen die kenmerkend zijn voor de wijstgronden worden binnen het plangebied bewust zichtbaar gehouden.

Stikstof

Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening blijkt dat er met de uitvoering van dit plan geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000 gebieden. De beëindiging van de intensieve veehouderij zal leiden tot een aanzienlijke afname van de uitstoot van ammoniak. In de planregels is de voorwaardelijke verplichting onder artikel 13.5 aangevuld met het intrekken van de natuurtoestemming (stikstofrechten).

Kwaliteitswinst - intrekken milieuvergunning

In de planregels is opgenomen dat de vigerende milieuvergunning van 14-07-2008 met de omgevingsplanwijziging wordt ingetrokken. Hiermee vervallen de rechten voor het houden van 141 melkkoeien en 100 stuks jongvee en 2.286 kg ammoniak (N-emmissie).

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Onder de omgevingswet bestaat het exploitatieplan niet meer. De plankosten en mogelijke nadeelcompensatie worden verhaald middels de anterieure overeenkomst die eerder is afgesloten bij het vaststellen van het ontwerp van dit plan. Het college hoeft daarom niet te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n):

- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Loo 20-22 Nistelrode, inclusief bijlagen, (Toelichting D/142753, Planregels D/142752, Verbeelding D/142754, Bijlagen D/142727, D/142728, D/142729, D/142730, D/142731, D/142732, D/142733, D/142734, D/142735, D/142736, D/142750, D/142751)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (D/134212)
- Notitie ter informatie ontwerp TAM-omgevingsplan (D/125104)
- Concept raadsbesluit vaststelling TAM-omgevingsplan (D/140039)

Burgemeester en wethouders,



Marin van Vliet
secretaris



Mark de Man
burgemeester