



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 2 juli 2026

Agendapunt: 11

Onderwerp: Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Vosbergstraat 18-20 Heesch

Portefeuillehouder: wethouder Edwin Daandels

Heesch, 13 mei 2026

Inleiding

Op 16 december 2025 stemde wij als college in met het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Vosbergstraat 18-20, Heesch' voor het omzetten van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) naar agrarisch verwant bedrijf en agrarisch technisch hulpbedrijf. Hierbij wordt het agrarisch technisch hulpbedrijf dat nu op de Nistelrodeseweg 53 te Heesch is gevestigd verplaatst naar de Vosbergstraat 20. Op de locatie Vosbergstraat 18 en 20 is nu een varkenshouderij en een akkerbouwtak met twee bedrijfswoningen aanwezig. Na het besluit van het college is het ontwerpplan met ingang van 23 december 2025 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij één zienswijze over dit plan.

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

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Vosbergstraat 18-20 Heesch'.
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Vosbergstraat 18-20' met plan-IDN NL|MRO.1721.TAM22u-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 De provincie heeft verzocht om het plan in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de Omgevingsverordening voor Zorgvuldig ruimtegebruik en Niet-agrarisch activiteit.

Het ontwerpplan heeft van 23 december 2025 tot en met 4 februari 2026 ter inzage gelegen. Voorafgaand aan het ontwerpplan is de provincie betrokken geweest bij het vooroverleg en heeft er onder andere een studio overleg plaatsgevonden waar de initiatiefnemer, gemeente en provincie aan tafel zaten om de ontwikkelrichting van het initiatief vorm te geven.

De provincie heeft op 3 februari 2026 aangegeven dat het plan niet in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening. De provincie verzoekt om het plan op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot niet-agrarische activiteit in overeenstemming te brengen met de instructieregels van de provinciale omgevingsverordening die daarop van toepassing zijn. De zienswijze heeft geresulteerd in aanpassingen van de regels en verbeelding om de juridische voorwaarden voor kwaliteitsverbetering beter te borgen.

Het TAM-Omgevingsplan wordt gewijzigd vastgesteld met de volgende aanpassingen:

- De koppeling met de locatie Nistelrodeseweg is via een anterieure overeenkomst geborgd. Bij de Nota van zienswijze is een zakelijke beschrijving bijgevoegd, waaruit blijkt dat de vergunning ter plaatse wordt ingetrokken. Ook is de natuurbestemming op de verbeelding weergegeven.
- In het studio overleg waar de gemeente, provincie en initiatiefnemer aanwezig waren is besproken dat een grondverzet bedrijf wordt beoogd. Het is voor de gemeente voorstelbaar dat hier buitenopslag gaat plaatsvinden, maar wij zijn wel van mening dat de regels en afbakening te ruim in het ontwerpplan stonden. De buitenopslag is meer in lijn gebracht met de provinciale verordening en in omvang beperkt. Daarnaast is de berekening kwaliteitsverbetering via de verbeelding geborgd.
- De kwaliteitsverbetering is via de verbeelding en de regels geborgd. Daarnaast is ook anterieur de sloop geborgd. Zie hiervoor de zakelijke beschrijving.

De milieuaspecten bodem, geluid en soortenbescherming dienden nog aangevuld te worden om een goede fysieke leefomgeving te waarborgen. De onderzoeken zijn gereed en aangevuld aan het ontwerpplan.

Motivering TAM-Omgevingsplan:

- 5.3: Het verkennend bodemonderzoek liep nog ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp. Inmiddels is het onderzoek gereed. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.
- 5.6: Het akoestisch onderzoek is aangepast om te onderbouwen dat er sprake is van een goede leefomgeving. Conclusie is dat In het kader van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid het niet wenselijk is om dermate hoge voorzieningen aan te leggen in de (voor)tuinen bij de bedrijfswoningen. Daarom kan afgezien worden van maatregelen in de overdracht van geluid. Ook zonder maatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefomgeving. Er wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl (artikel 5.65). Aanvullen beoordeling ODBN
- 5.5.2: Bij soortenbescherming is opgenomen dat het nader onderzoek uitgevoerd gaat worden en dit gereed is bij het verlenen van de vergunning.

2.1 Het plan past binnen de Omgevingsvisie Bernheze 2040 en het beleid Buitenkans

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de herontwikkeling van een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf. Zoals beschreven in de omgevingsvisie willen en kunnen niet alle agrarische bedrijven hun activiteiten voortzetten. Wanneer dit zich voordoet is het noodzakelijk een passende nieuwe functie te vinden. Kwaliteitsverbetering van het buitengebied staat hierbij centraal. In dit geval wordt het bestaande erf heringericht met nieuwe bedrijfsactiviteiten gericht op het buitengebied. De economische draagkracht van de locatie en het buitengebied in het algemeen blijft daarmee behouden. Tevens vindt kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van sloop van vrijkomende bebouwing en aanleg van groenelementen. Door de landschappelijke inpassing en het creëren van waterberging wordt een bijdrage geleverd aan het herstellen van de biodiversiteit, klimaat, kwaliteit van landschap. Doordat een bedrijf uit de kom van Heesch wordt verplaatst verbetert de milieusituatie ter plaatse aan de Nistelrodeseweg 53. Hierdoor voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040'.

Het projectgebied is gelegen binnen het agrarisch hart, direct grenzend aan het mixgebied. Het agrarisch hart omvat de voormalige grootschalige heidevelden en broekgebieden in het hart van de gemeente. Dit gebied wordt gekenmerkt door een grote maat, openheid, lange rechte lijnen, lanen en struwelen langs de wegen. In dit gebied zijn veel grote intensieve agrarische bedrijven

gevestigd. Richting de toekomst ligt de focus in dit gebied op de ontwikkeling van een duurzame, innovatieve, grootschalige voedsel- en grondstofproductie. Vrijkomende erven bieden mogelijkheden voor de verplaatsing van agrarische bedrijven uit de andere deelgebieden. Ook is er ruimte voor niet-agrarische bedrijvigheid, die aansluit op de gewenste ontwikkelingsrichting. Hierbij dient het te gaan om nieuwe economische dragers die inspelen op de landbouwsector met agrarische innovatie. Het wijzigen van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf en agrarisch technisch hulpbedrijf, het verplaatsen van een bedrijf uit de kom naar het buitengebied en het verwijderen van circa 2.050 m² overtollige bebouwing past in de uitgangspunten van de Beleidsnotitie Buitenkanen.

2.2 Het initiatief past binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant

Met de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze van de provincie achten wij dat het plan in lijn is gebracht met de provinciale omgevingsverordening. In het kader van de basisprincipes voor een goede omgevingskwaliteit dient toepassing te worden gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering en meerwaardecreatie. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Binnen het bouwperceel zijn in de huidige situatie twee bedrijven aanwezig (akkerbouw en varkenshouderij). Tevens zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. In de beoogde situatie wordt het bouwvlak in tweeën gesplitst. Splitsing van een bouwperceel is doorgaans niet toegestaan binnen de kaders van zorgvuldig ruimtegebruik. Echter aangezien hier reeds sprake is van twee bedrijven op één bouwperceel en er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, is splitsing in dit geval aanvaardbaar. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand bouwperceel en het ruimtebeslag wordt beperkt, kan conform artikel 5.8 worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik.

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

Voorafgaand aan de formele procedure heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Omwonenden zijn middels een gesprek door de initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Tijdens het gesprek zijn enkele vragen gesteld over de beoogde situatie en de beoogde bedrijfsactiviteiten. Initiatiefnemer heeft deze vragen kunnen beantwoorden. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 7 bij van de motivering van het TAM-plan.

2.4 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 (verder: 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.

De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing:

Het plan sluit goed aan op het karakter van het dekzandgebied. De voorgestelde landschapselementen, waaronder een bossingel, solitaire bomen, hoogstamboomgaard, poelen en hagen zijn landschappelijk passend. De financiële onderbouwing van de kwaliteitsverbetering is compleet en sluit aan bij de richtlijnen van Stila. De investering van €69.242,96 overstijgt de vereiste 20% van de waardevermeerdering (€55.492,00). De sloop draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en is terecht meegenomen in de berekening.

Geurhinder en veehouderij

Door het saneren van een varkenshouderij nabij de kern van Heesch verbetert de milieusituatie ter plaatse. Door het wegvallen van de eigen geuruitstoot zal naar verwachting sprake zijn van een matig leefklimaat. De achtergrondgeurbelasting zal ten hoogste 20 ouE/m³ bedragen. Op dit moment is er een slecht tot zeer slecht leefklimaat (28-50 ouE/m³). Er is dus een verbetering van circa 20 ouE/m³. De beleidsregel 'ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013' stelt dat in het buitengebied een achtergrondgeurbelasting van ten hoogste 20 ouE/m³ aanvaardbaar is. Zodoende wordt voldaan aan deze beleidsregel.

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.

Kwaliteitswinst - intrekken milieuvergunning

In de planregels en de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de vigerende milieuvergunning volgens de KRD (kernregistratie diervverblijven) van 27 augustus 2012 met de omgevingsplanwijziging wordt ingetrokken. Hiermee vervallen de rechten voor het houden van 3897 vleesvarkens en 3393,6 kg ammoniak (N-emmissie) per jaar.

Een aantal punten zijn aangevuld na de ter inzage legging

De ODBN (Omgevingsdienst Noordoost-Brabant) heeft in de beoordeling van het ontwerpplan nog niet de definitieve goedkeuring kunnen geven over de milieuaspecten bodem, milieuzonering en soortenbescherming. Voor bodem is een aanvullende onderbouwing en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een bijgebouw. Voor milieuzonering is nog onderbouwd waarom maatregelen om geluidoverdracht te beperken zoals een geluidwal niet realistisch zijn. De onderbouwing voor soortenbescherming is aangevuld. De ODBN heeft aangegeven dat het aspect soortenbescherming voor de vergunningverlening akkoord moet zijn bevonden.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet (hierna: Ow) is de gemeente verplicht om de kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) worden deze bouwplannen genoemd. Het initiatief aan Vosbergstraat 18-20 te Heesch wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van artikel 8.13 Ob. Dit betekent dat het kostenverhaal verplicht is, langs de publiekrechtelijke- of privaatrechtelijke weg. Het college is op 16 december 2025 een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan. De kosten zijn zodoende via de privaatrechtelijke weg geborgd, waardoor het kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg niet aan de orde is. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Ook nadeelcompensatie is in deze overeenkomst geregeld.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het TAM-Omgevingsplan 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.

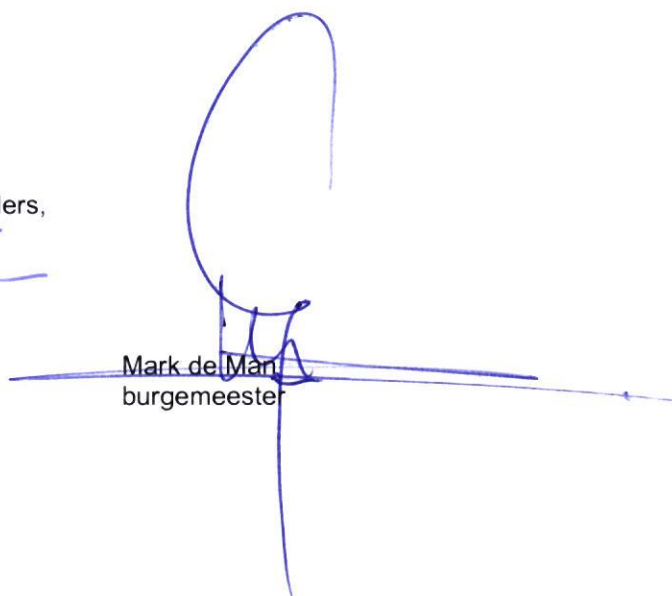
Bijlage(n):

- Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Vosbergstraat 18-20 Heesch
- Regels TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Vosbergstraat 18-20 Heesch
- Bijlage bij regels – bijlage 1 te slopen bebouwing Vosbergstraat 18
- Bijlage bij regels – bijlage 2 te slopen bebouwing Vosbergstraat 20
- Bijlage bij regels – bijlage 3 Landschappelijke inpassing
- Bijlage bij regels – bijlage 4 Kwaliteitsberekening
- Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Vosbergstraat 18-20 Heesch
- Bijlage bij motivering – bijlage 1 Landschappelijke inpassing
- Bijlage bij motivering – bijlage 2 Kwaliteitsberekening
- Bijlage bij motivering – bijlage 3 Bodemonderzoek
- Bijlage bij motivering – bijlage 4 Onderbouwing stikstofonderzoek
- Bijlage bij motivering – bijlage 5 Quicksan flora en fauna
- Bijlage bij motivering – bijlage 6 Akoestisch onderzoek
- Bijlage bij motivering – bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog
- Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen
- Bijlage bij Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen - Vosbergstraat 18-20 Heesch NNB te verwijderen

Burgemeester en wethouders,



Martin van Vliet
secretaris



Mark de Man
burgemeester