Registratienummer: **129524** / 151606

Raadsvoorstel	
Datum vergadering:	5 november 2026
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 15 september 2026

Inleiding
Op 9 december 2025 stemden wij als college in met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch voor het uitbreiden van het bestaande hondenpension van 40 naar maximaal 100 honden en het wijzigen van de agrarische functie naar specifieke vorm van bedrijf – hondenpension op het adres Zoggelsestraat 110 te Heesch. Waarna het ontwerpplan met ingang van 18 december 2025 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode hebben we twee zienswijzen ontvangen.

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 zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch’.
2. Het ' TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch’ met plan-IDN NL.IMRO.1721.TAM22g-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Argumenten
1.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassing van het plan.
Het plan lag zes weken ter inzage vanaf 18 december 2025. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen voldoen aan de ontvankelijkheidseisen. De strekking van de zienswijzen zijn gericht op het toename van het aantal honden en het woon- en leefgenot van reclamanten, met name gericht op de (verwachte) toename van geur en geluid. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:

- *Planregels*
  - Artikel 4.2 onder c van de planregels is aangepast met de correcte maatvoering van de binnenruimte en buitenruimte van het hondenpension.
  - Artikel 4.5.3 onder a van de planregels is aangepast met de juiste maatvoering van de bebouwd oppervlakte voor bedrijfsgebouwen.
  - Artikel 9.4 is toegevoegd met de daarin de afspraken van de buitentijden van het hondenpension.
  - Artikel 9.5 is toegevoegd met het opschuiven van artikel 9.4 Anti-dubbeltelregel (zoals opgenomen bij het ontwerp) naar 9.5.
- *Motivering*
  - Paragraaf 2.2 van de motivering is aangepast met de aangepaste toename van het aantal honden.

    - Paragraaf 3.3.1 van de motivering is aangepast met de gecorrigeerde maatvoering van de buiten- en binnenruimte van het hondenpension.
    - Paragraaf 4.2 van de motivering, meer specifiek 4.2.2, is aangevuld met de aanpassingen als gevolg van de vernieuwde stukken op de onderdelen geur, geluid en gebiedsbescherming.
    - Paragraaf 4.4 van de motivering is aangepast met aanvullende informatie over de gevels en ventilatie op het onderdeel geur.
    - Paragraaf 4.5 van de motivering is aangepast met de onderzoeksresultaten van de toetsing op de beoogde mantelzorgwoning van reclamanten.
    - Paragraaf 4.10 van de motivering is aangepast met de aangevulde resultaten en de toelichting op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
    - Paragraaf 5.3 van de motivering is aangepast met de aangepaste verbeelding.
    - Paragraaf 6.2.3 van de motivering is aangepast met de informatie over de ingekomen zienswijzen.
- *Bijlage 3 bij de motivering – Kwaliteitsberekening*
    - Bijlage 3 bij de motivering is aangevuld met een aangepaste berekening kwaliteitsverbetering.
- *Bijlage 4 bij de motivering – akoestisch onderzoek*
    - Paragraaf 5.3 en 5.4 van het akoestisch onderzoek is aangevuld met onderbouwing voor de invloed van de uitbreiding van het hondenpension op het bestaande bijgebouw/toekomstige mantelzorgwoning.
    - Paragraaf 6.2 van het akoestisch onderzoek is aangevuld met de benodigde maatregelen welke door initiatiefnemer worden gerealiseerd.
    - Bijlage 1 van het akoestisch onderzoek is aangevuld met de specificaties van het geluid reducerende geluidsscherm.
- *Bijlage 6 van de motivering – Aerius berekening*
    - Bijlage 6 bij de motivering is aangevuld met een aangepaste toelichting en drie projectberekeningen.
- *Bijlage 7 van de motivering – Verslag participatie*
    - Bijlage 7 bij de motivering is aangevuld met een bijlage 7.1 met daarin de aanvullende omgevingsdialoog met werkafspraken.
- *Verbeelding*
    - De verbeelding is aangepast zodat het gehele bouwvlak met daarin de correcte maatvoering van buiten- en binnenruimte is opgenomen.

2.1 Het initiatief past binnen onze Omgevingsvisie.
Het plangebied is gelegen in het deelgebied Dekzandlandschap op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie. In het Dekzandlandschap willen we ruimte bieden aan bedrijven die willen groeien. Het plan sluit zich verder voornamelijk aan bij het thema ‘Vitale en duurzame landbouw & economie’ doordat het zich richt op een diervriendelijke en duurzame bedrijfsvoering. Daarnaast draagt het integreren van groene en gezonde structuren, zoals wandel- en speelweides voor de honden, bij aan een gezonde leefomgeving en het bevorderen van de biodiversiteit.

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 ‘Landelijk gebied’. Voor deze ontwikkeling gelden artikel 5.11 en 5.12 uit paragraaf 5.1.3 (Versterken van omgevingskwaliteit). Daarnaast is artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit van toepassing. De in deze artikelen genoemde voorwaarden zijn nader onderbouwd in de motivering van het TAM-omgevingsplan. Het plan is gedurende het traject meermaals

besproken met de provincie en daarbij is aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. De provincie heeft gedurende de zienswijzenperiode geen zienswijze ingediend.
2.3 Het participatietraject is goed doorlopen en de opgehaalde input is in de verdere uitwerking meegenomen.
Voor onderliggend verzoek is vastgesteld dat het voldoende is om de (directe) omwonenden en bedrijven te informeren over het planvoornemen. Het participatietraject is ook doorlopen en hiervan is in bijlage 7 een participatieverslag aangeleverd. Hieruit zijn geen op- of aanmerkingen naar voren gekomen die van invloed zijn op de voortgang van het plan. Het plan is vervolgens op basis van de ingekomen zienswijzen verder onderbouwd, en waar van toepassing aangepast. Initiatiefnemer is met een van de reclamanten in gesprek gegaan en onderling zijn aanvullende werkafspraken gemaakt.

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 (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:

<u>Landschappelijke inpassing & kwaliteitsverbetering landschap:</u>
De omschakeling van agrarische hoofdactiviteit naar een bedrijfsfunctie met de uitbreiding van het hondenpension zorgt ervoor dat het een categorie 3 ontwikkeling is. Hierdoor moet initiatiefnemer 20% van de waardevermeerdering van het plangebied investeren ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De benodigde kwaliteitsverbetering bedraagt € 32.027,00. Initiatiefnemer verkrijgt deze kwaliteitsverbetering door het aanleggen van landschapselementen en een storting in een fonds ter verbetering van het buitengebied. Daarnaast heeft initiatiefnemer een reguliere landschappelijke inpassing rondom het perceel aangelegd.

<u>Geur & Geluid</u>
Voor het onderdeel geur is gemotiveerd dat er geen belemmeringen zijn voor het project. Het betreffen inpandige wijzigingen, waarbij de minimaal richtafstand zowel in de bestaande als toekomstige situatie op de woning aan de Zoggelsestraat 110 niet gehaald worden. Initiatiefnemer neemt aanvullende maatregelen, zoals aanpassingen in de ventilatie-installatie en verplaatsen van de luchtuitlaat, om verdere geurhinder richting deze woning te voorkomen. Daarmee wordt voldaan aan een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Voor het onderdeel geluid is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd om de effecten van voorliggende ontwikkeling op de omliggende percelen in kaart te brengen. Daarbij treft initiatiefnemer aanvullende maatregelen, zoals de aanschaf van een geluid reducerende muur, om verder geluidshinder te voorkomen. Daarmee wordt voldaan aan een aanvaardbaar geluidshinderniveau.

Stikstof – intern salderen
Voor dit plan is een Aeriusberekening opgesteld om de gevolgen van uitstoot van stikstof in kaart te brengen. Uit deze berekening en aanvullende passende beoordeling blijkt dat er met intern salderen geen significante toename van stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden.

Initiatiefnemer heeft in november 2025 bevestigd dat, in zoverre hier de geldende wetgeving aanleiding voor geeft, er een aanvraag voor een Natura 2000-activiteit (natuurvergunning) wordt ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is initiatiefnemer verantwoordelijk voor het voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving voordat het plan gerealiseerd kan worden. Het risico dat een activiteit niet te vergunnen kan zijn voor andere onderdelen ligt hierbij dan ook uitdrukkelijk bij initiatiefnemer.

Risico's
Niet van toepassing.

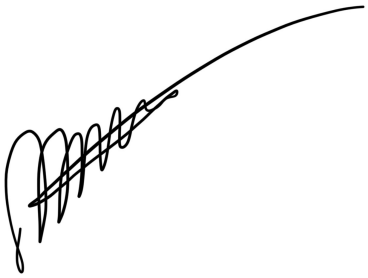
Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer en worden verhaald via leges. In het verleden zijn er toezeggingen gedaan naar initiatiefnemer over de manier van het verhalen van de kosten. Dat betekent dat de kosten, inclusief advisering vanuit ketenpartners waar van toepassing, via de leges worden verhaald. Voor nadeelcompensatie is apart een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

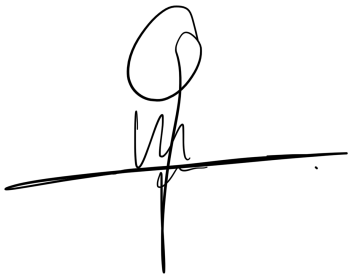
Vervolg
Na besluitvorming wordt het vastgestelde TAM-omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan beroep instellen tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan bij de Raad van State. Indien er na afloop van deze periode geen beroep wordt aangetekend, wordt het TAM-omgevingsplan onherroepelijk.

Bijlage(n):
- Raadsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch
- Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch
- Planregels TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch
- Bijlage bij de regels – Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan
- Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch
- Bijlage bij motivering – Bijlage 1 – Brief principeverzoek
- Bijlage bij motivering – Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage bij motivering - Bijlage 2.1 - Toelichting kwaliteitsberekening
- Bijlage bij motivering – Bijlage 3 – Kwaliteitsberekening
- Bijlage bij motivering – Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage bij motivering – Bijlage 5 – Adviesbrief omgevingsveiligheid
- Bijlage bij motivering – Bijlage 6 – Toelichting Aerius-Passende beoordeling

- Bijlage bij motivering – Bijlage 6.1 – Aerius projectberekening verschilberekening
- Bijlage bij motivering – Bijlage 6.2 – Aerius extra beoordeling beoogde situatie
- Bijlage bij motivering – Bijlage 7 – Verslag participatie
- Bijlage bij motivering – Bijlage 7.1 – Aanvullende omgevingsdialoog met werkafspraken

Burgemeester en wethouders,





Martin van Vliet
secretaris

Mark de Man
burgemeester