



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 2 juli 2026
Agendapunt: 8
Onderwerp: Vaststelling TAM-IMRO Omgevingsplan "Hoofdstuk 22S Kasteellaan 2-4, Heesch"
Portefeuillehouder: Wethouder Edwin Daandels

Heesch, 13 mei 2026

Inleiding

De locatie Kasteellaan 2 en 4 te Heesch betreft een voormalig agrarisch erf op de rand van Landgoed De Berkt in het buitengebied van Heesch (kadastraal: gemeente Heesch, sectie F, perceelnummers 1072 en 1289). Via het VABIMPULS-traject hebben de initiatiefnemers zich gemeld om de agrarische activiteiten te beëindigen.

Het initiatief omvat:

- Splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij in twee zelfstandige woon-eenheden;
- Sloop van de verouderde agrarische bedrijfsbebouwing (stallen, ligboxenstal, veldschuren);
- Realisatie van één nieuwe Maatwerkwoning nabij het erf ter financiering van de sloop.

Het college heeft via een principeakkoord d.d. 6 april 2022 onder voorwaarden positief gereageerd. Aan de gestelde voorwaarden (landschapsplan en beeldkwaliteitsplan) is voldaan. De ontwikkeling past niet in het vigerende omgevingsplan en vereist een planologische wijziging, uitgewerkt als TAM-IMRO omgevingsplan.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Daarmee ligt de besluitvorming over de definitieve vaststelling bij uw raad.

Beoogd effect

Met het voorliggende voorstel wordt beoogd om een juridisch-planologische grondslag te bieden voor de herontwikkeling van het betreffende erf, waarbij sprake is van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie.

De ontwikkeling beoogt het beëindigen van een niet langer functioneel agrarisch gebruik en het voorkomen van verdere leegstand en verloedering van bebouwing in het buitengebied. Daarnaast wordt beoogd om door middel van sloop en landschappelijke inpassing een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Met het plan wordt ingezet op het behoud en het duurzaam hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, alsmede op een zorgvuldige inpassing van nieuwe woonfuncties die aansluiten bij de schaal en het karakter van het buitengebied.

Daarmee wordt beoogd bij te dragen aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, zoals bedoeld in de Omgevingswet, en aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota ambtshalve wijzigingen;
2. Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Hoofdstuk 22s Kasteellaan 2-4, Heesch' (NL.IMRO.1721.TAM22s-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

Argumenten

1.1 Het TAM-Omgevingsplan wordt gewijzigd vastgesteld door ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Wel is door de Provincie Noord-Brabant gevraagd om een aantal aanpassingen door te voeren om de ruimtelijke haalbaarheid te verbeteren. Deze zijn te vinden in de nota ambtshalve wijzigingen.

2.1 Het plan kan worden aangemerkt als een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied

Het voorliggende plan voorziet in de sanering van vrijkomende agrarische bebouwing en de herontwikkeling van het erf naar een woonfunctie. Naar het oordeel van het college draagt deze ontwikkeling bij aan het tegengaan van leegstand en verloedering en aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie Bernheze, waarin wordt ingezet op een vitaal en kwalitatief hoogwaardig buitengebied, en met de Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering, waarin is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een aantoonbare kwaliteitsverbetering. Tevens past het plan binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant en sluit het aan bij de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie.

2.2 Het plan is landschappelijk en cultuurhistorisch zorgvuldig ingepast

Het college stelt vast dat bij de planvorming nadrukkelijk rekening is gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische context van de locatie, waaronder de ligging nabij Landgoed De Berkt. Op basis van het opgestelde landschapsplan en beeldkwaliteitsplan is geborgd dat de ontwikkeling op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het bestaande landschap en dat karakteristieke structuren behouden en versterkt worden. Daarmee wordt naar het oordeel van het college voldaan aan de relevante beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente.

2.3 Het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het college is van oordeel dat met het voorliggende plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. De functiewijziging van agrarisch naar wonen wordt passend geacht gelet op de ligging en de feitelijke beëindiging van de agrarische activiteiten. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat wordt voldaan aan de relevante milieunormen en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zonder dat omliggende functies onevenredig worden beperkt.

2.4 Het plan voorziet in een aantoonbare en geborgde kwaliteitsverbetering van het landschap

Het college stelt vast dat de ontwikkeling gepaard gaat met een substantiële kwaliteitsverbetering van het landschap, bestaande uit de sloop van overtollige bebouwing en de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze kwaliteitsverbetering is zowel feitelijk als juridisch-plaanologisch geborgd, waarmee naar het oordeel van het college wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijke en provinciale beleid.

2.5 Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen

Het college constateert dat de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan participatie door het organiseren van een omgevingsdialoog op 16 mei 2022. Hiermee is de omgeving in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming.

Gelet op het doorlopen proces en de wijze waarop de omgeving is geïnformeerd en geraadpleegd, acht het college het participatieproces zorgvuldig.

Risico's

Er zijn geen inhoudelijke risico's bij dit voorstel. Het plan is zorgvuldig voorbereid en uitvoerbaar. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend, hetgeen erop duidt dat het initiatief maatschappelijk aanvaardbaar is.

Kosten en dekking

De kosten die samenhangen met de ontwikkeling komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Vervolg

Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het plan na afloop van de beroepstermijn in werking. Indien wel beroep wordt ingesteld, zal de verdere procedure worden doorlopen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

n.v.t

Bijlage(n):

- Raadsbesluit Vaststelling TAM-IMRO Omgevingsplan "Hoofdstuk 22S Kasteellaan 2-4, Heesch"
- Nota ambtshalve wijzigingen TAM-IMRO Omgevingsplan "Hoofdstuk 22S Kasteellaan 2-4, Heesch"
- Toelichting inclusief bijlagen TAM-IMRO Omgevingsplan "Hoofdstuk 22S Kasteellaan 2-4, Heesch"
- Regels inclusief bijlagen TAM-IMRO Omgevingsplan "Hoofdstuk 22S Kasteellaan 2-4, Heesch"

Burgemeester en wethouders,



Martin van Vliet
secretaris



Mark de Man
burgemeester