



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 2 juli 2026
Agendapunt: 9
Onderwerp: Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 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 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch' voor de herontwikkeling van onderhavige locatie aan de Loosbroeksestraat 4 te Heesch op de volgende onderdelen:

herbouwen bestaande bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvlak;

- slopen van de bestaande varkensstallen;
- verkleinen van het bouwvlak;
- omzetten van agrarisch bedrijf naar bedrijf;
- bouwen van een loods van 700m²;
- vestigen van twee (burger)woonfuncties;
 - o één woning ter plaatse van de bestaande woning;
 - o één woning ten westen van de bestaande woning.

Waarna het ontwerpplan met ingang van 24 december 2025 gedurende zes weken ter inzage is gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode hebben we drie 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 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch'.
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch' met plan-IDN NL.IMRO.1721.TAM22v-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 24 december 2025. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen voldoen aan de ontvankelijkheidseisen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen. Het plan wordt gewijzigd voorgesteld, de wijzigingen zijn te zien in de bijgevoegde Nota van zienswijzen. Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:

- *Motivering*
 - o Paragraaf 5.2.2 onder het kopje 'Aardkundige waarden' is aangevuld met een nadere onderbouwing van de aardkundige waarden van het plangebied, waaronder de ligging van de aanwezige breuklijn.
 - o Paragraaf 5.2.2 van de motivering onder het kopje 'Ruimte-voor-ruimte' (artikel 5.15) is aangevuld met een nadere onderbouwing van de voorwaarden op basis van artikel 5.15 Ov. Daarbij zijn ook verwijzingen opgenomen naar

andere delen van de motivering waarin relevante onderbouwing die hierop aansluit is opgenomen.

- Paragraaf 6.1.2 van de motivering onder het kopje 'Planspecifiek' is aangepast zodat de totale verharding als gevolg van de ontwikkelingen niet toeneemt.
- Paragraaf 6.3.2 Soortenbescherming is aangevuld met een nadere onderbouwing voor de mogelijke aanwezigheid van dassen in (de omgeving van) het plangebied.
- *Bijlage bij de motivering – Bijlage 6 – Landschappelijk inpassingsplan*
 - Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast zodat er geen sprake is van een toename in verharding in het plangebied (ten opzichte van de bestaande situatie).
- *Bijlage bij de regels – Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan*
 - Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast zodat er geen sprake is van een toename in verharding in het plangebied (ten opzichte van de bestaande situatie).

2.1 Het initiatief past binnen onze Omgevingsvisie.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Dekzandgronden' op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Het plan draagt bij aan de uitgangspunten voor een vitale en duurzame landbouw & economie, een gezonde leefomgeving en de kwaliteit landschap & erfgoed. De beoogde ontwikkeling beëindigt de agrarische bedrijvigheid in een gebied waar overwegend regulier gewoond wordt. Met de sloop van de overtollige bebouwing (inclusief saneren van asbest), het inleveren van de ammoniakrechten en de landschappelijke inpassing, wordt er bijgedragen aan de gezondheid, biodiversiteit, luchtkwaliteit en een gezonde bodem en water in de omgeving.

2.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie 2022-2026.

Met het initiatief worden twee dure koopwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Bernheze. Initiatiefnemers hebben hiervoor twee ruimte-voor-ruimte-titels aangekocht bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. In combinatie met de voorgestelde bedrijfssanering voldoet het plan aan de volkshuisvestelijke uitgangspunten en daarmee kan er medewerking aan het plan verleend worden vanuit volkshuisvesting.

2.3. 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 de volgende artikelen:

- Artikel 5.43 Aardkundige waarden;
- Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap
- Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting
- Artikel 5.15 Ruimte-voor-ruimtekavel

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. De provincie heeft tijdens de terinzagelegging op het onderdeel Aardkundige waarden een zienswijze ingediend. Hierop is de motivering aangevuld, zoals beschreven in de Nota van zienswijzen. De aangepaste motivering is voorgelegd aan de provincie en daarbij is aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

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

Voor onderliggend verzoek is bepaald dat het voldoende is om de (directe) omwonenden en bedrijven te informeren over het planvoornemen. Het participatietraject is doorlopen en hiervan is in paragraaf 3.2 van de motivering een participatieverslag aangeleverd. Enkele omwonenden hebben voorafgaand aan het ontwerp een gezamenlijke brief geschreven naar de gemeente om hun zorgen over de ontwikkeling kenbaar te maken. Het grootse pijnpunt is de realisatie van een woning tegenover de Loosbroeksestraat 1d. De gemeente heeft samen met initiatiefnemers en hun adviseur op 21 oktober 2025 met de omwonenden gesproken om te kijken waar de zorgen lagen en wat er mogelijk was om te verwerken in het ontwerp. Op basis van de ontvangen terugkoppelingen is het plan waar mogelijk aangepast. Daarnaast is het plan op basis van de ingekomen zienswijzen verder onderbouwd en waar van toepassing aangepast.

2.5 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 beheeren, 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 & kwaliteitsverbetering landschap

De omschakeling van agrarisch naar bedrijfsfunctie 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 € 39.779,20. Initiatiefnemer verkrijgt deze kwaliteitsverbetering door het slopen van de bestaande varkenstallen (netto-sloop: 1.136 m²) en een storting in een fonds ter verbetering van het buitengebied. Daarnaast heeft initiatiefnemer een reguliere landschappelijke inpassing rondom het perceel aangelegd.

Transitie landbouw

Het plangebied is gelegen in het Agrarisch hart, zoals opgenomen in de Beleidsnotitie Buiten-kansen gemeente Bernheze. In dit gebied willen we zoveel mogelijk functies gericht op een innovatieve, duurzame landbouwproductie. Onderliggend initiatief past hier in de basis niet binnen, omdat de landbouwfunctie wordt gesaneerd en hiervoor komt een bedrijfsfunctie terug. Er is besloten om toch medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. De directe omgeving is in het verleden al omgeschakeld naar regulier wonen. Daarnaast wordt met het initiatief ruimte geboden aan initiatiefnemers met een veranderende bedrijfsvoering hun brood te verdienen.

In lijn met de Beleidsnotitie Buitenkans zien we de herbouw van 1.000 m2 aan bedrijfsbebouwing voor statische opslag (o.a. caravans) als een voorstelbare activiteit (groene functies) binnen het deelgebied Agrarisch hart. De uitbreiding naar 1.500 m2 bedrijfsbebouwing voor statische opslag en het hoveniersbedrijf ligt in de voorstelbare activiteiten (oranje functies) waarbij een extra kwaliteitsverbetering of tegenprestatie gevraagd wordt boven op de reguliere vereisten. Voor dit initiatief wordt naast de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen, verkleinen van het bouwvlak en de sanering van de varkenstallen een extra investering ter waarde van minimaal € 7.012,- geleverd. Dit bedrag bestaat uit het saneren van de asbesthoudende daken, asbest verspreid in het gebouw en zand t.b.v. de mestputten, op basis van de provinciale maatwerkregeling. Deze investering komt boven op de bovengenoemde investering zoals opgenomen onder Landschappelijke inpassing & kwaliteitsverbetering landschap.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft het de voorkeur om twee 'kleinere' bedrijfsgebouwen te herbouwen i.p.v. een groot gebouw. In het initiatief wordt hieraan voldaan door twee bedrijfsgebouwen (1x 800 m2 en 1x 700 m2) te herbouwen. Voor de woningen geldt dat deze moeten voldoen aan de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe woningen in het buitengebied'. Een belangrijk uitgangspunt is dat de samenstelling van de massa (bij een boerderijtype) enkelvoudig is. Dat betekent een rechthoekig grondvlak, eenvoudig dakvlak en geen dominante aan- of uitbouwen. Hiermee voldoet het initiatief aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Kwaliteitswinst - intrekken milieuvergunning

In de planregels en de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de vigerende milieuvergunning van 26 juni 2017 met de omgevingsplanwijziging wordt ingetrokken. Hiermee vervallen de rechten voor het houden van 1.022 varkens en 1.151,5 kg ammoniak (N-emissie). De aanvraag tot intrekking van de milieuvergunning is inmiddels ingediend en wordt bij onherroepelijk worden van het plan verwerkt.

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.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn verhaald via een anterieure overeenkomst. Ook nadeelcompensatie is in deze overeenkomst geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Vervolg

Na besluitvorming door uw college 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 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch

- Nota van zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch
- Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch
- Planregels TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch
- Bijlage bij de regels – Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan
- Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch
- Bijlage bij motivering - Bijlage 1a - Certificaat bouwtitel 1300
- Bijlage bij motivering - Bijlage 1b - Certificaat bouwtitel 1301
- Bijlage bij motivering - Bijlage 2 - Digitale watertoets
- Bijlage bij motivering - Bijlage 3 - GGD-omgevingsadvies
- Bijlage bij motivering - Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai
- Bijlage bij motivering - Bijlage 5 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage bij motivering - Bijlage 6 - Landschappelijk inpassingsplan Loosbroeksestraat 4 Heesch
- Bijlage bij motivering - Bijlage 7 - BEA Loosbroeksestraat 4
- Bijlage bij motivering - Bijlage 8 - AERIUS projectberekening Loosbroeksestraat 4 Heesch
- Bijlage bij motivering - Bijlage 9 - Ecologische Quicksan aan de Loosbroeksestraat 4 te Heesch

Burgemeester en wethouders,



Martin van Vliet
secretaris



Mark de Man
burgemeester