

***Technische vragen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22v – Loosbroeksestraat 4 Heesch
agendapunt 8 comm. R & L 18 juni***

Geacht college,

Naar aanleiding van het voorstel tot vaststelling van het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 te Heesch, heeft de fractie ONS Bernheze de volgende technische vragen.

Comm 1. Ruimtelijke kwaliteitswinst

Vraag 1: *Op basis van welke criteria en indicatoren is de genoemde ruimtelijke kwaliteitswinst beoordeeld?*

De kwaliteitswinst is beoordeeld op basis van de instructieregels van de Provincie Noord-Brabant, meer specifiek maatwerk omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft het slopen van de voormalige varkenstallen, het saneren van de intensieve veehouderij (inclusief intrekken vergunning/ammoniakrechten), de landschappelijke inpassing en een storting in een kwaliteitsfonds ter verbetering van het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteitswinst is in zijn geheel toegelicht in de beantwoording van zienswijze 2 onder 1 en 2.

Comm 2. Bedrijfsbestemming en toekomstige gebruiksmogelijkheden

Vraag 2: *Welke activiteiten zijn binnen de nieuwe bedrijfsbestemming exact toegestaan en welke activiteiten zijn expliciet uitgesloten?*

Ter plaatse van de bedrijfsgebouwen zijn een tweetal aanduidingen opgenomen die de specifieke vorm van bedrijvigheid duiden. Dit betreft statische opslag (maximaal 1.000 m²) en een hoveniersbedrijf (maximaal 500 m²). De definities van deze bedrijvigheid is opgenomen in de begrippen van de planregels (2.31 en 2.42). Andere vormen van bedrijvigheid zijn zover ze niet binnen maatvoering of definitie vallen uitgesloten.

Vraag 3: *Welke planologische waarborgen voorkomen dat in de toekomst andere, zwaardere bedrijfsactiviteiten worden gevestigd zonder nieuwe planologische procedure?*

Het type bedrijfsvoering is met een specifieke aanduiding opgenomen in de planregels. Daarbij is het gebruik verder gespecificeerd in artikel 4.4 van de planregels. Afwijkend gebruik is strijdig en zodoende niet toegestaan zonder nieuwe planologische procedure.

Comm 4. Participatie en draagvlak

Vraag 4: *Kan het college aangeven welke concrete onderdelen van het plan zijn aangepast naar aanleiding van de ingebrachte reacties van omwonenden?*

Initiatiefnemers zijn gedurende het voortraject met een plan op hoofdlijnen in gesprek gegaan met omwonenden. Dit is een standaardpraktijk bij initiatieven van derden. Op 21 oktober 2025 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen omwonenden, initiatiefnemers en de gemeente, op verzoek van een aantal omwonenden. Verder heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen en zijn zienswijzen van omwonenden in het plan verwerkt. Een volledig overzicht van de concrete wijzigingen als gevolg van deze bezwaren/zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en paragraaf 3.2 van de motivering.

De concrete aanpassingen zijn:

- De landschappelijke inpassing is opgesteld en later aangepast om de bestaande doorzichten zo mogelijk te behouden.

- De wadi tussen de nieuwe woning en de woning op nummer 2 is verplaatst naar de achterzijde van de bedrijfsbebouwing, zodat deze verder van de omwonende komt te liggen. Dit gedeelte van het perceel, ook wel een 'doorzicht' genoemd, is niet ingevuld om het open zicht te behouden.
- De situering van de bedrijfsbebouwing is zo opgesteld om bestaande zichtlijnen te behouden.
- De toename in verharding bij de bedrijfsbebouwing, zoals opgenomen in het ontwerp, is teruggedraaid.
- De motivering is op een viertal onderdelen aangepast naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen.

Vraag 5: *Welke bezwaren van omwonenden zijn uiteindelijk niet overgenomen en op welke gronden?*

In de nota van zienswijzen is onderbouwd welke bezwaren van omwonenden wel en niet zijn overgenomen in het plan, inclusief motivering. Het grootste bezwaar van omwonenden is de locatie van de woning tussen Loosbroeksestraat 2 en 4. De onhaalbaarheid van de gevraagde verplaatsing van deze woning naar de voorgestelde alternatieve locaties is tijdens het gesprek van 21 oktober 2025 toegelicht en onderbouwd in de Nota van zienswijzen. Als gevolg daarvan is dit bezwaar van omwonenden niet overgenomen.

Comm 5. Landschappelijke kwaliteit en openheid.

Vraag 6: *in hoeverre kunnen binnen de nieuwe bestemmingen vergunningsvrije bouwwerken, erfafscheidingen of beplantingen ontstaan die de beoogde doorzichten beperken?*

In de planregels zijn mogelijkheden opgenomen voor het oprichten van bouwwerken en/of erfafscheidingen rondom de bebouwing. De reikwijdte hiervan is de breedte van de ingetekende percelen zoals opgenomen in de verbeelding. Bijgebouwen moeten minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijven. Erfafscheidingen en beplanting mag op de perceelsgrens gebouwd worden. Vergunningsvrije mogelijkheden waarbij niet aan het (TAM-)omgevingsplan getoetst hoeft te worden zijn in de regel mogelijk, wat eveneens geldt voor bestaande woningen.

Comm 6 Bomen en laanstructuur

Vraag 7: *Welke conclusies volgen uit de bomen-effectanalyse en welke beschermende maatregelen zijn opgenomen om schade aan de bestaande laanstructuur te voorkomen?*

De conclusie is dat met de voorgestelde maatregelen zoals opgenomen in hoofdstuk 5 en 6 van de bomen-effectanalyse de twee Amerikaanse eiken ter plaatse van de nieuw op te richten inrit te behouden zijn. Daarbij wordt geadviseerd om acht tot twaalf maanden voor de werkzaamheden om de grond te beluchten, tijdig snoeiwerkzaamheden uit te voeren om kroon-wortelverhouding te verbeteren en tijdens de werkzaamheden aanvullende maatregelen te treffen die de bomen beschermen. Daarmee wordt voorkomen dat er schade ontstaat aan de bestaande laanstructuur. Dit is verder beschreven in bijlage 7 van de stukken.

Comm . Geluid

Vraag 8: *Zijn cumulatieve geluidseffecten van wegverkeer én bedrijfsactiviteiten gezamenlijk beoordeeld en zo ja, wat is daarvan de uitkomst?*

Voor het oprichten van de twee woningen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies hiervan staan in bijlage 4. De bedrijfsactiviteiten zijn op basis van richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', beoordeeld. Hieruit is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat voor de nieuw op te richten woningen. Bestaande woningen in de omgeving zijn in het verleden getoetst op basis van de bestaande intensieve veehouderij, waarbij grotere richtafstanden gelden. De volledige toelichting, inclusief richtafstanden in bestaande en beoogde situatie, staat in paragraaf 6.5.2 van de motivering.

Comm 8. Gezondheid, geur en fijnstof

Vraag 9: *Kan het college inzichtelijk maken hoeveel geurbelasting, ammoniakuitstoot en fijnstofemissie verdwijnen door het beëindigen van de intensieve veehouderij?*

Er is schriftelijk gemotiveerd dat met intrekken van de vergunning van het houden van dieren een afname ontstaat in de fijnstofemissie. Het precieze aantal hebben we daarvoor niet beschikbaar. Initiatiefnemers hebben een verzoek tot intrekking van de vigerende milieuvergunning bij de gemeente ingediend, welke na onherroepelijk worden van het plan wordt uitgevoerd. Dit betreft een vergunning voor het houden van 1.022 varkens en 1.151,5 kg ammoniak (N-emissie). Op pagina 6 van de motivering zijn deze aantallen verder uiteengezet.

Vraag 10 : *Heeft de GGD aanvullende aanbevelingen gedaan en zijn deze volledig verwerkt in het plan?*

Het stappenplan 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is doorlopen voor het plan. Hieruit komt naar voren dat er geen sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van het plan. De twee woningen in het plan liggen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij en binnen 250 meter van een veehouderij. Gezien de aanwezigheid van bestaande geurgevoelige objecten (woningen) op vergelijkbare afstanden van de voornoemde agrarische bedrijven is besloten om geen aanvullend advies op te vragen bij de GGD.

Comm . Aardkundige waarden en Peelrandbreuk

Vraag 11 *Is overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant over mogelijke effecten van de ontwikkeling op aardkundige waarden en wat was hiervan de uitkomst?*

Er is voorafgaand aan het ontwerp afstemming gezocht met de provincie en naar aanleiding van de ingediende zienswijze door de provincie is dit verder onderbouwd en afgestemd. De provincie Noord-Brabant heeft op 8 mei schriftelijk laten weten dat deze aanpassingen akkoord zijn en dat daarmee de zienswijze op juiste wijze is beantwoord/verwerkt.

Comm 10. Precedentwerking

Vraag 12 : *Hoe wordt voorkomen dat deze ontwikkeling in de toekomst als precedent wordt gebruikt voor aanvullende woningbouw- of bedrijfsontwikkelingen in dezelfde omgeving?*

De ontwikkeling is aan de hand van provinciale- en gemeentelijke beleidsregels opgesteld. De omschakeling van de bedrijvigheid is in lijn met de provinciale instructieregels en de gemeentelijke Beleidsnotitie Buitenkanssen. De oprichting van de twee ruimte-voor-ruimte-woningen vinden plaats door de aankoop van twee titels. Deze titels zijn inmiddels volledig uitgegeven en niet meer te verkrijgen. Eventuele nieuwe of aanvullende initiatieven worden aan dezelfde (openbare) beleidsregels beoordeeld. Er is zodoende geen sprake van precedentwerking door voorliggend plan.

Comm 11. Uitvoerbaarheid en handhaving

Vraag 13: *Welke handhavingsmogelijkheden heeft de gemeente wanneer de bedrijfsactiviteiten in de toekomst afwijken van de uitgangspunten waarop dit TAM-Omgevingsplan is gebaseerd?*

De gemeente heeft de mogelijkheid om een last onder dwangsom (in meerdere gradaties en vormen) op te leggen indien er in de toekomst in strijd met de uitgangspunten van het TAM-omgevingsplan wordt gehandeld.

Met vriendelijke groet,

Fractie ONS Bernheze

Jan van der Biezen

Burgerlid ONS Bernheze

Deze vragen richten zich op de ruimtelijke onderbouwing, participatie, verkeersveiligheid, gezondheid, landschappelijke kwaliteit, precedentwerking en uitvoerbaarheid van het plan en voorkomt dat tijdens de commissiebehandeling bij ons nog de essentiële informatie ontbreekt.