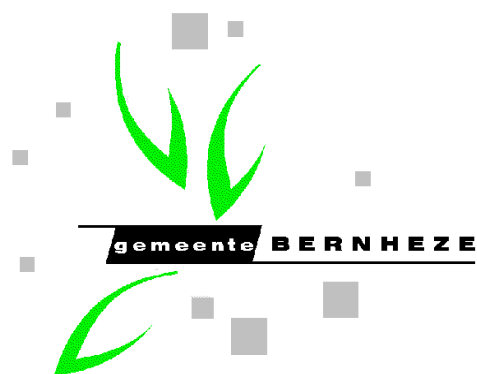




Nota van zienswijzen

‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch’

In verband met de AVG zijn de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen

Zienswijzenfase

Op 23 december 2025 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch (planidentificatie NL.IMRO.1721.TAM22v-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft vervolgens van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp TAM-Omgevingsplan toegezonden aan het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van de provincie Noord-Brabant ontvingen wij binnen deze termijn een zienswijze.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, **evenals** digitaal op www.omgevingswet.overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen de genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Zienswijzen

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn drie zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	Ingekomen	Aangevuld	Kenmerk
Zienswijze 1	3 februari 2026	3 februari 2026	n.v.t.	137138
Zienswijze 2	22 januari 2026	22 januari 2026 (pro forma)	3 maart 2026	137140
Zienswijze 3	22 januari 2026	22 januari 2026 (pro forma)	3 maart 2026	137139

Reclamanten van zienswijze 2 en 3 hebben in de ter inzagetermijn een pro forma zienswijze ingediend, waarna de termijn met vier weken is verlengd (t/m 3 maart 2026).

De zienswijzen hebben betrekking op het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen TAM-Omgevingsplan zijn. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het TAM-Omgevingsplan.

Zienswijze 1 – d.d. 3 februari 2026, binnengekomen 3 februari 2026, Djuma nr.

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat het plan zich onvoldoende verhoudt met de in de Omgevingsverordening (OV) opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. Uit de beoordeling door reclamant komt naar voren dat de aanduiding Aardkundige waarden over een deel van het huidige, maar ook toekomstig geprojecteerde bouwvlak c.q. bouwvlakken valt. In de motivering wordt de Aardkundige waarden wel benoemd, maar niet welke gevolgen de nieuw te bouwen woning en/of andere wijzigingen aan de projectlocatie hebben voor de beschermde aardkundige waarden. Reclamant verzoekt dat het plan aangevuld moet worden op basis van artikel 5.43 Aardkundige waarden (OV).

Reactie

1. Reclamant is juist in zijn redenering. Paragraaf 5.2.2 van de motivering 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.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. Paragraaf 5.2.2 van de motivering 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.

Zienswijze 2 – d.d. 22 januari 2026, binnengekomen 22 januari 2026, aangevuld 3 maart 2026, Djuma nr.

Samenvatting

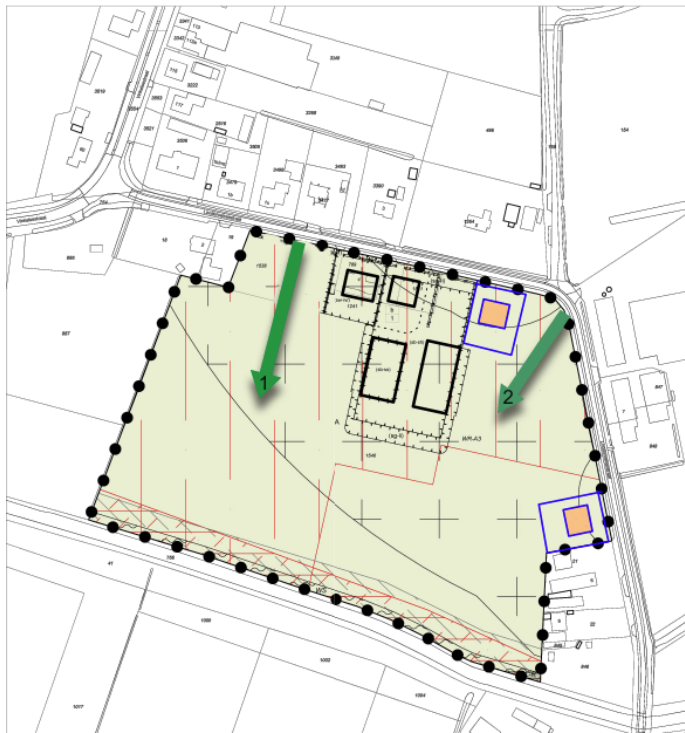
1. Reclamanten stellen dat de toevoeging van twee ruimte-voor-ruimte-woningen niet voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.15 van de provinciale omgevingsverordening. Reclamanten stellen dat de woningen niet voldoen aan de voorwaarden van een passende locatie en passend binnen de ontwikkelrichting van het gebied.
2. Reclamanten stellen dat onvoldoende wordt onderbouwd dat er sprake is van een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit met het voorliggende ontwerp. De behaalde kwaliteitswinst vanuit het saneren van de intensieve veehouderij wordt volgens reclamanten tenietgedaan door de verandering van bedrijfsactiviteiten en realisatie van twee ruimte-voor-ruimte-woningen.
 - a. Daarnaast neemt de verharding toe in de nieuwe situatie, ten opzichte van de bestaande situatie.
3. Reclamanten stellen dat de toevoeging van de woningen in strijd is met de aardkundige waarden, zoals opgenomen in artikel 5.43 van de OV. Verder stellen reclamanten dat het bouwen op de Peelrandbreuk in strijd is met de gemeentelijke Omgevingsvisie.
4. Reclamanten stellen dat het plangebied binnen een kwetsbaar gebied als onderdeel van natuurgebied de Bleeken is gelegen. Daarbij stellen reclamanten dat er niet getoetst is aan de thema's uit de Omgevingsvisie Bernheze 2040 ten aanzien van klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit.
5. Reclamanten stellen dat de benodigde ruimte-voor-ruimte-titels na afloop van de uitgaveperiode zijn aangeschaft.
6. Reclamanten stellen dat met de verandering in het type bedrijvigheid en het toevoegen van de woningen een negatief effect ontstaat op de verkeersveiligheid van de

omgeving. Daarbij meer specifiek de verwachte piekbelasting van de caravanstalling in de vakantieperiode.

7. Reclamanten stellen dat in het plangebied minimaal zes dassenburchten aanwezig zijn. In aanvulling op hierop verzoeken reclamanten op aanvullend onderzoek te doen naar de bescherming van de dassen(burchten).
8. Reclamanten stellen twee alternatieve locaties voor de plaatsing van één van de twee ruimte-voor-ruimte woningen. Reclamanten stellen dat deze locaties beter aansluiten bij het behoud van de omgevingskwaliteit, te weten:
 - a. Minder aantasting van zichtlijnen
 - b. Betere landschappelijke inpassing
 - c. Buiten Peelrandbreuk
 - d. Minder hinder voor de omgeving
 - e. Betere verkeerssituatie

De voorgestelde alternatieve locaties zijn (zoals opgenomen op onderstaande afbeelding met oranje blokken):

1. De eerste alternatieve locatie ligt aan de oostzijde van de bedrijfsbebouwing (tegenover de Loosbroeksestraat 5).
2. De tweede alternatieve locatie ligt aan de oostzijde van de percelen van initiatiefnemer (in lijn met de bebouwing van de Loosbroeksestraat 6 en 8)



Voorgestelde *alternatieve locaties* woning op basis van de ontwerpverbeelding

9. Reclamanten stellen dat de feitelijke eigenaar van het plangebied niet beschikt over een vigerende vergunning voor het houden van varkens.

Reactie

1. Het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte-woningen is mogelijk op basis van artikel 5.15 van de Provinciale Omgevingsverordening (hierna: Ov). In het eerste lid van dit artikel van de Ov zijn drie voorwaarden opgenomen, waarbij door reclamanten wordt verwezen naar het eerste lid onder b 'op een passende locatie plaatsvindt als bedoeld

in artikel 5.14 vierde lid' en naar het eerste lid onder c 'past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12'.

a. Passende locatie

Artikel 5.14 vierde lid OV stelt dat er sprake is van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als de ontwikkeling ligt in een bebouwingsconcentratie (kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster). Op basis van de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze (vastgesteld 2021) wordt het plangebied gerekend tot de bebouwingscluster Munnekens-Vinkel. Op onderstaande afbeelding staat een afbeelding van het bebouwingscluster met het plangebied rood gearceerd. Het plan voldoet daarmee aan de vereisten van een passende locatie.

Een van de twee woningen wordt gesitueerd in een flexibel landschapsvenster, op basis van voornoemde Gebiedsvisie. De motivering voor deze keuze wordt gemotiveerd onder punt 8 in reactie op de alternatieve locaties die door reclamanten zijn aangedragen. De tweede woning wordt gerealiseerd met het verplaatsen van de bedrijfswoning naar de locatie voor het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw. Daarmee komt er een knip in het perceel met deel wonen en een deel bedrijvigheid (inclusief bedrijfswoning).



Analysekaart: Munnekens-Vinkel

- b. Past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied
Artikel 5.12 Ov stelt dat bij een nieuwe functie in het Landelijk gebied onderbouwd moet worden dat het past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij moet ingegaan worden op de inpassing van de nieuwe activiteiten op de omgeving en op welke wijze de omgevingskwaliteit versterkt kan worden. De Loosbroeksestraat tot in ieder geval huisnummer 5 is over de afgelopen jaren in stappen omgezet naar regulier wonen. Het meest recente voorbeeld is de bouw van de bio-woningen tussen de Loosbroeksestraat 1 en 3. Daarmee is en wordt de Loosbroeksestraat (tot in ieder geval de bocht) steeds meer een bebouwingscluster waar gewoond wordt. De kwaliteitsverbetering wordt behaald met de aankoop van twee ruimte-voor-ruimte-titels, waarbij in het verleden de benodigde versterking van de omgevingskwaliteit is behaald. Het plan voldoet daarmee aan de vereisten van passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

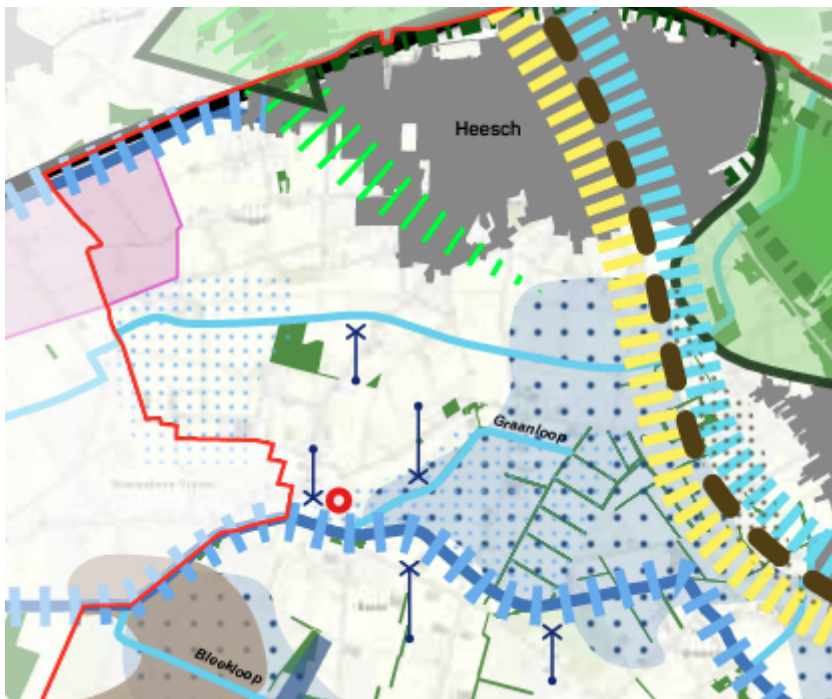
Over het plan heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant. Vanuit de provincie is er op dit onderdeel geen zienswijze ontvangen. Op basis hiervan kan ervan uit worden gegaan dat de onderbouwing op basis van artikel 5.15 Ov niet in strijd is met de provinciale belangen.

Het onderdeel Ruimte-voor-ruimte-kavel (artikel 5.15) in paragraaf 5.2.2 (Omgevingsverordening Noord-Brabant) is aangevuld op basis van de bovenstaande toelichting. Ook zijn er verwijzingen opgenomen naar gerelateerde onderbouwing op andere plekken in de motivering.

- 2. In de motivering en in eerdere gesprekken is aangegeven dat binnen de ontwikkeling van het plangebied er twee kleinere ontwikkelingen plaatsvinden, die ieder op eigen wijze voldoen aan de provinciale uitgangspunten van een verbetering van de omgevingskwaliteit. De verbetering van de omgevingskwaliteit voor de twee ruimte-voor-ruimte-woningen wordt behaald met de aanschaf van de twee ruimte-voor-ruimte-titels bij de Ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte. Het uitgangspunt daarbij is dat de benodigde tegenprestatie in het verleden is behaald en daarmee recht geeft om elders per titel een ruimte-voor-ruimte-woning te realiseren. Daarover is onder punt 1 meer toegelicht. De omschakeling van intensieve veehouderij naar niet-agrarische bedrijvigheid wordt behaald door het slopen van de voormalige varkenstallen, het intrekken van de vigerende omgevingsvergunning voor het houden van varkens (inclusief emissierechten), de landschappelijke inpassing en het storten van een bedrag in de gemeentelijke reserve landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor deel van de sloop van bestaande bebouwing wordt alleen de netto-sloop van 1.136 m² meegerekend in de berekening van de kwaliteitsverbetering. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de provinciale vereisten op basis van de Ov op dit onderdeel. Ook op dit onderdeel is afgestemd met de provincie Noord-Brabant en is, op dit onderdeel, geen zienswijze grond opgenomen.

- a. De redenering van reclamanten op dit onderdeel is juist. De verharding neemt in de ontwerpstukken toe ten opzichte van de bestaande situatie. De toename van de bedrijfsverharding is aangepast zodat de totale verharding ten opzichte van de bestaande situatie niet meer toeneemt. De bedrijfsverharding neemt onder andere toe om ruimte te bieden voor de benodigde parkeerplaatsen. De landschappelijke inpassing alsmede de tabel in paragraaf 6.1.2 onder het kopje Planspecifiek van de motivering is hierop aangepast.

3. De redenering van reclamanten is deels juist. De ontwerpstukken beschrijven onvoldoende dat de toevoeging van de woningen niet in strijd is met de aardkundige waarden van het plangebied. Hierop is paragraaf 5.2.2 onder het kopje 'Aardkundige waarden' aangevuld met een nadere onderbouwing van de aardkundige waarden van het plangebied, waaronder de ligging van de aanwezige breuklijn. Hieruit volgt dat de breuklijn geen invloed heeft op onderhavige ontwikkeling. De Peelrandbreuk ligt niet in de nabijheid van het plangebied en is zodoende niet meegenomen in de motivering.
4. De stelling dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het natuurgebied De Bleeken is, op basis van bijgevoegde kaart bij de zienswijze, onjuist. Op basis van deze kaart, zoals opgenomen op pagina 88 van de Omgevingsvisie Bernheze 2040, ligt het plangebied niet in één van de genoemde aanduidingen uit de zienswijze. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede gemaakt van voornoemde kaart, met in de rode cirkel het plangebied en omgeving. Desalniettemin is onderbouwd dat het initiatief met het saneren van de agrarische bedrijvigheid, de sloop van de voormalige varkensstallen en de landschappelijke inpassing bijdraagt aan beide thema's. In de motivering en in de landschappelijke inpassing is aangetoond dat er wordt bijgedragen aan de doelstellingen zoals het inrichten van het watersysteem op het vasthouden van water en het herstellen van de biodiversiteit. Er wordt in lijn met het beleid van de gemeente en het Waterschap Aa en Maas voldoende waterberging gerealiseerd, waarbij het uitgangspunt is binnen het plangebied verwerken en vasthouden van water. In het landschappelijke inpassingsplan wordt met de keuze voor gebiedseigen beplanting bijgedragen aan het herstel van de biodiversiteit. Daarmee draagt het initiatief bij aan de doelstellingen zoals opgenomen op deze thema's in de Omgevingsvisie Bernheze 2040.



Uitsnede Omgevingsvisie Bernheze 2040 (p. 88)

5. De ruimte-voor-ruimte-titels zijn gedurende de vooroverlegfase (medio 2024) aangeschaft door initiatiefnemers. Op 21 oktober 2025 is de aankoop van de twee titels afgerond en zijn de twee titels ook daadwerkelijk uitgegeven. Zodoende dat op de bij het ontwerp gevoegde certificaten deze datum is vermeld.

6. In de motivering is de bestaande- en toekomstige verkeersgeneratie opgenomen, op basis van de normen uit de CROW. Er is bewust gekozen om uit te gaan van een worstcasescenario, om daarmee aan te tonen dat de aanwezige verkeerssituatie dit kan verwerken. Er is gekozen om met kenmerken te werken die behoren bij de locatie en die een passende (zo realistisch mogelijke) verkeergeneratie kunnen geven van de nieuwe functies. Daarbij is aangesloten bij kenmerken die zijn gebruikt bij vergelijkbare projecten in de regio of in de jurisprudentie gebruikt. Verder is gekozen om in de bestaande situatie de aanwezigheid van het hoveniersbedrijf, welke feitelijk al aanwezig is, niet mee te nemen in de berekening. Dit komt neer op 4,8 mvt/etmaal per 100m², zoals opgenomen in de toekomstige situatie. Hierdoor is er uitgegaan van een worstcasescenario in de toename van de verkeersgeneratie, waarbij is beoordeeld door de gemeentelijke verkeerskundigen dat de Loosbroeksestraat in staat is om deze toename in aantallen te verwerken.

De toekomstige verkeersgeneratie is ook meegenomen in de motivering en aanvullende onderzoeken op luchtkwaliteit (waaronder fijnstof) en geluid. Voor het onderdeel luchtkwaliteit is aangetoond dat deze toename niet leidt tot significante toenames in de uitstoot van fijnstof. Daarbij verbetert de luchtkwaliteit met het saneren van de intensieve veehouderij. Eenzelfde conclusie volgt het uit het akoestisch onderzoek. Daarmee wordt gesteld dat er geen significante gevolgen zijn voor de leefbaarheid als resultaat van voorliggende ontwikkelingen.

Over de verkeersveiligheid van de veranderingen is beschreven dat er geen verandering plaatsvindt in de bestaande inritten. Enkel voor de nieuwe woning (tussen Loosbroeksestraat 2 en 4) wordt een nieuwe inrit aangelegd. In het (aangepaste) landschappelijke inpassingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezige zichtlijnen vanuit de inritten naar de Loosbroeksestraat.

7. In het ecologisch onderzoek bij ontwerp van de stukken is beschreven dat er geen dassenburchten zijn aan aangetroffen in het plangebied. Op verzoek van initiatiefnemer heeft het ecologisch adviesbureau een nadere onderbouwing aangeleverd met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van dassen in (de omgeving van) het plangebied. Hieruit volgt onderstaande conclusie, de gehele onderbouwing is opgenomen in paragraaf 6.3.2 Soortenbescherming van de motivering:

*Ondergenoemde bronnen (aangegeven met *, ** en ***) tonen aan dat het leefgebied niet reikt tot onderhavige planlocatie en de burchten op circa 900 meter of meer gesitueerd zijn. Kortom, er zijn geen burchten of sporen van dassen aangetroffen binnen of nabij het plangebied. Het vaststellen van een exacte afstand tussen het leefgebied en het plangebied is dan ook niet mogelijk. Ook is het niet zinvol om dit proberen te achterhalen. De locatie, inclusief de invloedssfeer van de werkzaamheden, is hooguit marginaal geschikt voor dassen; het betreft een opportunistisch foerageergebied en/of een niet-essentiële passeerlocatie. In de rapportage is daarom ook benoemd dat het om een algemeen leefgebied gaat, met in het bijzonder géén essentiële functie. Conform de Omgevingswet is de locatie dan ook niet bescherm i.h.k.v. dassen:*

- *geen directe aantasting vaste rust en/of verblijfslocaties;*
- *geen aantasting van essentiële onderdelen van het leefgebied;*
- *geen aantasting van het leefgebied, met verlating van een verblijfslocatie als gevolg."*

8. Hieronder zal per aangedragen locatie onderbouwd worden waarom deze locatie niet opweegt tegenover de uitgangspunten voor de keuze om de woning ten westen van de bestaande bedrijfswoning te realiseren. Voor beide alternatieven locaties, als de gekozen locatie voor de woning, geldt dat de woningen buiten de Peelrandbreuk worden gesitueerd. Waar mogelijk worden de puntsgewijze argumenten aangehaald in

de toelichting van waarom er gekozen is voor het situeren van de woning ten westen van de bestaande bedrijfswoning (tussen Loosbroeksestraat 2 en 4).

a. Alternatieve locatie 1: Oostzijde plangebied (tegenover Loosbroeksestraat 5): Deze locatie is in het vooroverlegtraject door initiatiefnemers aangedragen en afgewogen. De stedenbouwkundige afweging om hier geen woning te realiseren is gemaakt op basis van de uitgangspunten opgenomen in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze. De woning wordt namelijk ingetekend op een star landschapsvenster, zoals te zien op onderstaande afbeelding. De uitgangspunten van een star landschapsvenster, zoals opgenomen op pagina 38 van de Gebiedsvisie, zijn dat vrij zicht op het karakteristieke (agrarische) landschap behouden moet blijven, dat verdere verdichting voorkomen moet worden en daarbij het belang van het landschapsvenster als buffer tussen in dit geval twee landschappelijke eenheden (bebouwingscluster Loosbroeksestraat 1 t/m 5 en lintbebouwing Loosbroeksestraat 6 en 8).



Uitsnede Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze (p. 121)

Met het bouwen van een woning in het landschapsvenster wordt een zichtlijn die ontstaat met het verplaatsen van de bestaande (kleinere) schuur naar achteren tenietgedaan. Verder speelt mee dat voor zowel het agrarische bedrijf op de Loosbroeksestraat 7 als de voor de niet-agrarische bedrijvigheid in het plangebied richtafstanden gelden (voor geur, geluid etc.) die het perceel van voorgestelde alternatieve locatie (deels) doorkruizen. Dit wordt visueel getoond op de afbeelding op de volgende pagina.

Daarbij moet aangemerkt worden dat zolang de Loosbroeksestraat 7 een vigerende vergunning heeft voor zijn bedrijfsactiviteiten, dat hieraan getoetst moet worden bij nieuwe ontwikkelingen. Tot slot draagt het situeren van de woning en daarmee inrit dichterbij de bocht van de Loosbroeksestraat bij aan de verkeersonveiligheid. De inrit wordt namelijk in deze situatie gerealiseerd in de krapte van de bocht, waar de zichtbaarheid beperkt is. In de gekozen situatie kan aangesloten worden op de bestaande inritten voor de ontwikkeling, waarbij voor de voorliggende woning een nieuwe inrit gerealiseerd wordt. Deze inpassing van deze inrit tussen de beschermende lanenbomen is onderzocht met een Bomen Effecten Analyse (BEA) en akkoord bevonden.



Illustratie van zichtlijnen met verschuiven bestaande schuur en geurcirkel Loosbroeksestraat 7.

b. Alternatieve locatie 2: Oostzijde plangebied (naast Loosbroeksestraat 6 en 8): Deze locatie is niet eerder verkend. In het kader van voorliggende zienswijze is deze locatie beoordeeld en afgewogen. De argumenten om geen woning toe te voegen op de eerste alternatieve locatie gelden overwegend ook voor de tweede alternatieve locatie. Ook deze woning wordt gesitueerd in het star landschapsvenster. Ten opzichte van de eerste alternatieve locatie betekent dit ook dat de woning op circa 100 meter van de rest van de ontwikkelingen komt te staan, op de agrarische grond van initiatiefnemer. Met de gekozen locatie ten westen van de bestaande bedrijfsbebouwing is er gekozen om een zo compact mogelijke ontwikkeling te maken die stedenbouwkundig en landschappelijk op elkaar is afgestemd. Uitgangspunten die niet behaald kunnen worden op de tweede alternatieve locatie.

De voorgestelde alternatieve locaties leveren niet voldoende voordelen op ten opzichte van de gekozen locatie ten westen van de bestaande bedrijfswoning. Zodoende wordt er vastgehouden aan de gekozen locatie van de ruimte-voor-ruimte-woning.

9. Reclamanten zijn onjuist in hun redenering. Er is een vigerende vergunning voor het houden van vleesvarkens (op basis van de Wet milieubeheer). Deze vergunning wordt ingetrokken bij onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. Paragraaf 5.2.2 van de motivering 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.
2. Paragraaf 5.2.2 van de motivering onder het kopje 'Ruimte-voor-ruimte-kavel (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.
3. Paragraaf 6.1.2 van de motivering onder het kopje 'Planspecifiek' is aangepast zodat de totale verharding als gevolg van de ontwikkelingen niet toeneemt.

4. Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast zodat er geen sprake is van een toename in verharding in het plangebied (ten opzichte van de bestaande situatie).
5. Paragraaf 6.3.2 Soortenbescherming van de motivering is aangevuld met een nadere onderbouwing voor de mogelijke aanwezigheid van dassen in (de omgeving van) het plangebied.

Zienswijze 3 – d.d. 22 januari 2026, binnengekomen 22 januari 2026, aangevuld 3 maart 2026, Djuma nr.

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat de gemeente in het verleden tegenover initiatiefnemers heeft aangegeven dat woningbouw op de locatie van de nieuwbouwwoning tussen huisnummer 2 en 4 niet mogelijk was. De rechterzijde van de Loosbroeksestraat 4 is volgens reclamant aangewezen als natuurinclusieve zone.
2. Reclamant stelt dat woningbouw op voorgestelde locatie, tussen huisnummer 2 en 4, niet past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Verder stelt reclamant dat het in bezit hebben van ruimte-voor-ruimte titels niet automatisch betekent dat de woningen ook op een locatie gebouwd moeten worden.
3. Verder stelt reclamant vragen over de verhouding tussen het aantal sloopmeters in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw (één loods en twee woningen). Reclamant stelt dat het terugbouwen van een loods zou moeten betekenen dat de bouw van extra woningen niet mogelijk moet zijn.
4. Tevens wijst reclamant op de rechtsgelijkheid richting andere agrarische ondernemers die in het verleden hun bedrijf hebben beëindigd. Reclamant stelt dat bij deze ontwikkelingen de keuze is opgelegd tussen behoud van de bedrijfsbebouwing of het bouwen van een woning. Daarbij was een combinatie van beide niet mogelijk.
5. Tot slot wijst reclamant op de expliciete toezeggingen van de gemeente dat er op de locatie tussen huisnummer 2 en 4 geen woningbouw toegestaan zou zijn. Daarbij haalt reclamant aan dat de gemeente geprocedeerd heeft tegen initiatiefnemers bij de ontwikkeling van de Loosbroeksestraat 1-3.

Reactie

1. De gemeente heeft gedurende het traject meerdere malen met reclamant contact gehad. Daarnaast is er gezocht in het archiefsysteem als ook in de stukken van de procedure van de ontwikkeling aan de Loosbroeksestraat 1-3. In alle gevallen is er aan de kant van de gemeente niet een dergelijke toezegging gevonden. Er is aan reclamant gevraagd of reclamant de gemeente kon voorzien van deze toezegging, maar ook daaruit is geen toezegging naar voren gekomen. Er is geen sprake van een natuurinclusieve zone op het plangebied.
2. Reclamant is juist met zijn stelling dat het hebben van een ruimte-voor-ruimte-titel niet automatisch betekent dat woningen op een dergelijke locatie gebouwd mogen worden. In de reactie op zienswijze 2 is gemotiveerd dat de locatie van de woning past binnen de gemeentelijke en provinciale kaders voor het bouwen van een ruimte-voor-ruimte-woning.
3. De verhouding tussen sloopmeters en de hoeveelheid bebouwing die wordt teruggebouwd wordt geregeld in het kader van de provinciale maatwerkregeling omgevingskwaliteit. Deze balans tussen enerzijds slopen/saneren/aanleggen van groen en anderzijds ruimte bieden voor woningbouw en andere vormen van bedrijvigheid is daarbij leidend. Er wordt op basis van twee ruimte-voor-ruimte-titels twee woningen gebouwd. De omschakeling van een intensieve veehouderij naar niet-agrarische bedrijvigheid wordt verkregen door middel van de netto-sloop, intrekken van de

- vigerende vergunning, de landschappelijke inpassing en een storting in een gemeentelijk fonds ter verbetering van het landschap in het buitengebied.
4. Het is niet mogelijk om in te gaan op eerdere agrarische initiatieven omdat in de basis elke ontwikkeling (voor een deel) maatwerk is. De werkwijze van de gemeente is dat er binnen de op dat moment geldende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid- en regelgeving wordt onderzocht hoe en in welke vorm medewerking verleend kan worden aan een ontwikkeling, zowel agrarisch als niet-agrarisch. In deze nota van zienswijzen is getracht om op basis van openbare beleidsstukken en regelgeving te motiveren welke keuzes zijn gemaakt en waartoe dit geleid heeft. Dit maakt het controleerbaar en kan waar mogelijk als kader dienen voor (toekomstige) ontwikkelingen op andere locaties.
 5. Dit is inhoudelijk toegelicht onder 1. De opmerking over het procederen van de gemeente tegenover initiatiefnemers is onjuist. Initiatiefnemers hebben in het verleden beroep aangetekend tegen het besluit omtrent de ontwikkeling aan de Loosbroeksestraat 1-3.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. 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

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijzen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v, Loosbroeksestraat 4 Heesch'

Motivering

1. 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.
2. 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.
3. Paragraaf 6.1.2 van de motivering onder het kopje 'Planspecifiek' is aangepast zodat de totale verharding als gevolg van de ontwikkelingen niet toeneemt.
4. 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

1. 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

1. Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast zodat er geen sprake is van een toename in verharding in het plangebied (ten opzichte van de bestaande situatie).