

| | |
|---|--|
| Raadsvergadering d.d. | : 02 juli 2026 |
| Afdeling | : Maatschappij en Ruimte |
| Portefeuillehouder | : Wethouder L.J.J.M. Wijnen-Koenen |
| Onderwerp | : Bestemmingsplan "Bestemmingsplan TAM-Omgevingsplan Heijerstraat 37 te Westerhoven (Hoofdstuk 22C)" |
| Betreffend onderdeel programmabegroting | : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing" |

Samenvatting / Inleiding

Aan de Heijerstraat 37 te Westerhoven is een melkveehouderij gelegen. De eigenaar neemt deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling). In het kader daarvan bestaat de wens om de veehouderij te saneren, de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning en twee Ruimte-voor-Ruimte-kavels voor twee vrijstaande burgerwoningen te realiseren ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing. Hiertoe is voorliggende wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het plan kan nu worden vastgesteld.



Luchtfoto bestaande situatie



Ontwerptekening beoogde situatie

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de omschakeling van het melkveebedrijf aan de Heijerstraat 37 te Westerhoven naar een woonfunctie, inhoudende de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie en de toevoeging van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen, en daartoe het (gewijzigde) ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Heijerstraat 37 Westerhoven' met identificatienummer NL.IMRO.1724.OPUheij22C-VAST, vast te stellen.

2. De Nota van ambtshalve wijzigingen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Heijerstraat 37 Westerhoven' vast te stellen.

Beoogd effect

Door sanering van het agrarische bedrijf en sloop van bedrijfsbebouwing wordt ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit hersteld. Het toevoegen van twee woningen maakt de herontwikkeling haalbaar en voorkomt leegstand of verval. Tegelijk blijft de nieuwe functie qua aard en schaal passend voor het buitengebied, waardoor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gewaarborgd blijft.

Argumenten

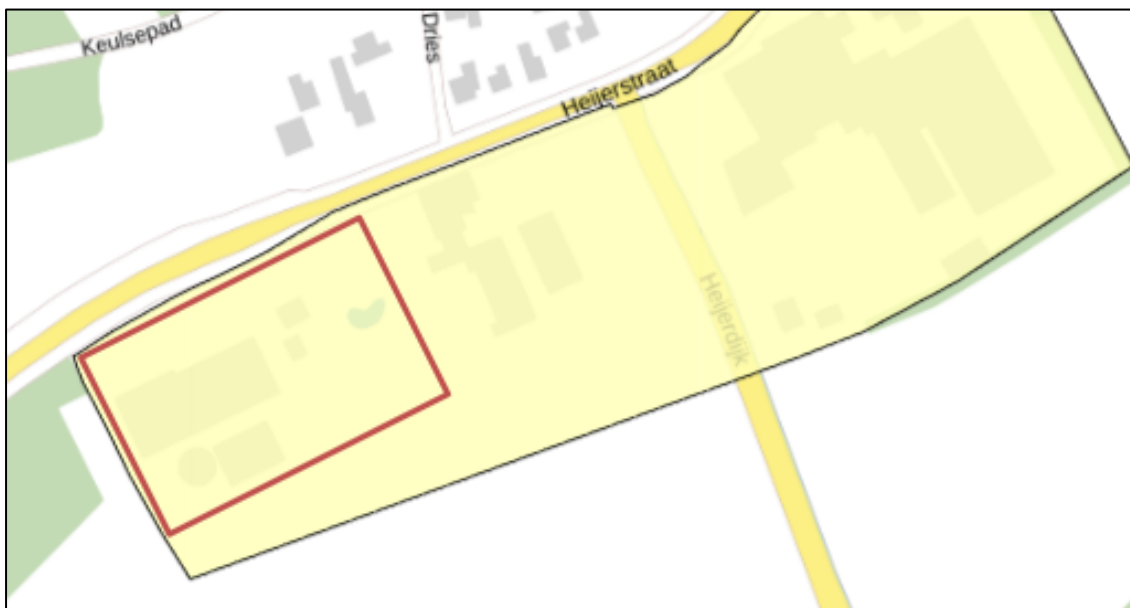
1.1 Er is sprake van een passende locatie.

In de beleidsregel Wonen in het landelijke gebied gemeente Bergeijk is het kader vastgelegd wanneer er sprake is van een passende locatie. Aanvullend op het provinciale kader geldt onder andere een breedtecriterium, inhoudende dat het plangebied minimaal 1,5 keer zo breed moet zijn als de woonfunctie aan de straatzijde. De beleidsregel is vastgesteld na het principebesluit voor deze ontwikkeling, waarbij dit breedtecriterium nog niet gold. Vandaar dat er op basis van het oude beleid sprake was van een passende locatie en nu aangesloten wordt bij de doelstelling van de beleidsregel, zijnde voldoende kwaliteitsverbetering door behoud van voldoende open en groene ruimte op passende locaties.

De twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen worden toegevoegd op de locatie van een bestaande agrarisch bedrijf, binnen het door de provincie aangewezen 'Bebouwd Gebied'. Daarmee wordt aangesloten bij een bestaand ruimtebeslag en wordt geen nieuwe bebouwingslocatie toegevoegd in het landelijk gebied.

De ontwikkeling sluit aan op de bestaande ruimtelijke structuur, zijnde een bebouwingslint langs de Heijerstraat. Open en groene ruimte wordt gewaarborgd middels het behoud van open ruimte tussen Heijerstraat 35 en 37. Daarnaast zorgt het aangrenzende bosperceel aan de westkant van de plangebied, dat in eigendom is van initiatiefnemer en de aanduiding Natuurnetwerk Nederland en Natuur Netwerk Brabant heeft, er ook voor dat het groene karakter van het landelijk gebied gewaarborgd wordt.

Geconcludeerd wordt dat hierdoor sprake is van een passende locatie.



Bebouwd gebied provincie (geel gearceerd) en het plangebied (rood omkaderd)

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid dient de toevoeging van de twee nieuwe woningen in het landelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. De waarde van deze tegenprestatie bedraagt € 125.000 per toe te voegen vrijstaande woning, conform de provinciale beleidsregel Omgevingsrecht. De initiatiefnemers beschikken reeds over twee Ruimte-voor-Ruimte-titels met een totale waarde van € 250.000. Daarmee wordt tevens voldaan aan de vereiste fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit van de gemeentelijke beleidsregel Wonen in het landelijke gebied gemeente Bergeijk.

1.3 De ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van gemeente Bergeijk.

De ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie, waarin wordt ingezet op een vitaal buitengebied en het zorgvuldig herbestemmen van vrijkomende agrarische locaties. Met de voorgenomen herontwikkeling krijgt een locatie met beperkte agrarische toekomstmogelijkheden een duurzame en toekomstbestendige nieuwe functie. Daarmee wordt leegstand en verval voorkomen en structureel bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit in het buitengebied.

1.4 Er zijn geen milieukundige belemmeringen.

In de motivering bij dit TAM-Omgevingsplan is een toets van de milieuaspecten opgenomen. Uit de toetsing blijkt dat er geen milieukundige belemmeringen zullen optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Ook worden omliggende functies niet in hun mogelijkheden beperkt.

Ten aanzien van onder andere de aspecten geluid en bodem zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze stellen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat aan de voorwaarden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan. Deze aspecten vormen op voorhand echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

1.5 De locatie wordt landschappelijk ingepast.

Ondanks dat middels de aanschaf van twee Ruimte-voor-Ruimte-titels is voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering, geldt altijd de basisverplichting om de beoogde ontwikkeling goed landschappelijk in te passen. In het TAM-Omgevingsplan is zodoende een landschappelijke inpassingsplan opgenomen. Deze bestaat uit de reeds aanwezige beplanting en de nieuw te realiseren houtsingels. De landschappelijke inpassing voldoet hiermee aan de eisen zoals deze worden gesteld in de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen.

1.6 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden door initiatiefnemer. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op het initiatief en hebben verder geen aanvullingen en opmerkingen. Zie bijlage 5.

1.7 Er heeft afstemming plaatsgevonden met Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant.

Het voorgenomen plan is in het kader van vooroverleg afgestemd met het waterschap, dat heeft aangegeven dat met deze ontwikkeling geen waterbelangen worden geschaad. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de provincie. Provinciale belangen worden door dit plan niet geschaad. Desalniettemin is er één zienswijze ontvangen. Zie daarvoor argument 1.10.

1.8 Er is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht tot het verhalen van de kosten welke gemoeid gaan met de te doorlopen planologische procedure. Zodoende is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst gesloten waarin onder andere wordt geregeld dat alle kosten en risico's van de te doorlopen procedure voor rekening van de initiatiefnemer komen. In overeenstemming met het besluit van het college op 9 december 2025 is voor deze ontwikkeling geen bijdrage FLO toegepast.

1.9 De procedure is voorbereid middels de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) via IMRO.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn bestaande bestemmingsplannen van rechtswege opgegaan in het omgevingsplan. Wijzigingen van het omgevingsplan dienen in beginsel te worden opgesteld en gepubliceerd volgens de STOP/TPOD-standaard. Aangezien deze werkwijze momenteel nog niet volledig toepasbaar is binnen de gemeentelijke organisatie, is gebruikgemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO), waarbij wordt aangesloten bij de bestaande IMRO-standaard en plansoftware.

Gelet op de einddatum van deze overgangsregeling (1 januari 2026) is het ontwerp onder tijdsdruk tot stand gekomen. Naar aanleiding daarvan zijn na de terinzagelegging beperkte aanpassingen doorgevoerd in de toelichting, bijlagen en planregels, gericht op het verbeteren van de onderlinge samenhang tussen de motivering en de regels.

1.10 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 18 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is er één zienswijze ingediend. Daarin wordt aangegeven dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat sprake is van een aanzienlijke winst aan omgevingskwaliteit, vanwege het ontbreken van bewijsstukken voor de inzet van Ruimte-voor-Ruimte-titels. De initiatiefnemer beschikt echter over twee geldige Ruimte-voor-Ruimte-titels, waarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering. De twee titels zijn toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De plankosten en eventuele nadeelcompensatie zijn middels de anterieure overeenkomst doorgelegd aan de initiatiefnemer. Ontwikkeling van de locatie vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad Hoi! Bergeijk. Daarnaast wordt het TAM-IMRO plan, bestaande uit een verbeelding, regels en

toelichting inclusief bijlagen, digitaal beschikbaar gesteld via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Uitvoering

Na de vaststelling van onderhavige wijziging van het omgevingsplan, wordt deze binnen twee weken bekendgemaakt en gepubliceerd. Het omgevingsplandeel treedt vier weken na de dag van bekendmaking in werking (artikel 16.78 Omgevingswet). De termijn voor het indienen van beroep, dan wel een voorlopige voorziening bedraagt zes weken (artikel 6:7 Awb).

Bijlagen

Bijlage 1: Concept raadsbesluit vaststellen TAM-omgevingsplan Heijerstraat 37 Westerhoven.

Bijlage 2: Ontwerpplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22C Heijerstraat 37 Westerhoven', te raadplegen via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Bijlage 3: Nota van ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Heijerstraat 37 Westerhoven.

Bijlage 4: Omgevingsdialoog Heijerstraat 37 Westerhoven (anoniem).

Bijlage 5: Certificaat Bouwtitels Heijerstraat 37 Westerhoven.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)