

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Sterkselseweg 15 in Maarheeze

1. Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan van de Sterkselseweg 15 in Maarheeze heeft van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. In deze nota wordt de zienswijze samengevat en beantwoord. Hoewel de reacties in verkorte vorm zijn weergegeven, zijn ze wel volledig meegenomen in de beoordeling. Daarbij is aangegeven of de zienswijze leidt tot het moeten aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing.

2. Bestemming Sterkselseweg 15 in Maarheeze

Het perceel Sterkselseweg 15 te Maarheeze heeft in het ter plaatse geldende tijdelijke deel van het gemeentelijk omgevingsplan, specifiek bestemmingsplan 'Reparatie Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze bestemming wordt gewijzigd in de functies 'Wonen', 'Wonen - Ruimte voor Ruimte' en 'Groen - Landschappelijke inpassing'. Gronden die buiten genoemde functies vallen behouden de functie 'Agrarisch'.

Met deze wijziging wordt de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse planologisch-juridisch vastgelegd. Het is niet meer mogelijk dat op deze locatie in de toekomst nog landbouwhuiskinderen worden gehouden. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt daarbij omgezet naar een burgerwoning en daarbij mag een deel van de bestaande loods behouden blijven voor hobbymatig agrarisch gebruik.

3. Zienswijze

De gemeente heeft één zienswijze ontvangen. Het betreft een zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, ingekomen op 9 januari 2026. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn ingediend. Ook voor het overige voldoet de zienswijze aan de eisen die de wet eraan stelt.

1. Zienswijze Provincie Noord-Brabant

De provincie is van mening dat het plan aan zich passend is binnen haar beleid. Wel is zij van mening dat het plan op een aantal onderdelen nog in strijd is met het beleid zoals vastgelegd in de instructieregels van de Omgevingsverordening.

Omvang woonfunctie

Provincie vraagt de woonfunctie te verkleinen tot een bij de woning en de uiteindelijke situatie passende omvang. In het ontwerp plan wordt de woonfunctie groter dan welke nodig is voor de uiteindelijke situatie met een loods van 460 m². In de huidige situatie blijft een loods staan van 926 m², welke binnen 7 jaar na het raadsbesluit van 16 april 2024 moet worden teruggebracht naar een omvang van maximaal 460 m².

Reactie gemeente:

In het vast te stellen plan wordt de woonfunctie verkleind tot een bij de uiteindelijke situatie passende omvang. De grens van het functievak wordt gelijkgesteld met de denkbeeldige achtergevel van de te behouden loods op moment dat deze een omvang zal hebben van 460 m². De gronden die nu buiten het functievak voor wonen komen te vallen, behouden de functie 'Agrarisch'.

Voorwaardelijke gebruiksbepaling sloop loods

De provincie merkt op dat de termijn van 7 jaar, die is opgenomen in de gebruiksbepaling voor de sloop van het gedeelte van de loods ruimer is dan de periode die hiervoor is aangegeven in de motivering bij het plan. Verzocht wordt de termijn van het raadsbesluit in de planregeling over te nemen om onduidelijkheid en rechtsonzekerheid te voorkomen.

Reactie gemeente:

In de planregels wordt in de voorwaardelijke gebruiksbepaling voor de sloop van het gedeelte van de loods, specifiek artikel 9.4.5, opgenomen dat de gedeeltelijke sloop dient plaats te vinden uiterlijk binnen 7 jaar na het raadsbesluit van 16 april 2024.

4. Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de grootte van de woonfunctie te verkleinen naar een grootte die passend is bij de woning en de omvang van de loods. De verbeelding is gewijzigd. Ook wordt in de planregels de voorwaardelijke gebruiksbepaling voor de sloop van een deel van de loods aangepast.

5. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn verschillende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze worden per onderdeel opgesomd:

Verbeelding

- a. (Deels) verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zone beperkingen gewasbeschermingsmiddelen' binnen functie 'Agrarisch', achterzijde functievlak 'Wonen' en deze aanduiding doortrekken over de gronden die de functie 'Agrarisch' toebedeeld krijgen (zie onder a.).
- b. Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voortuin' in kader van spuitzone, binnen functie 'Wonen'.
- c. Opnemen voorgevelrooilijn voor de bouw van de nieuwe woningen binnen de functievlakken 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'.
- d. Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – hobbymatig agrarisch gebruik' binnen de functie wonen en agrarisch.

Regels

- a. Toevoegen definitie hobbymatig agrarisch gebruik.
- b. Wijzigen definitie spuitzone, verwijderen van de mogelijkheid om handmatig te spuiten.
- c. Artikel 7.2, toevoegen functie 'specifieke vorm van wonen – hobbymatig agrarisch gebruik'.
- d. Artikel 7.4.3, toevoegen van strijdig gebruik van niet bedrijfsmatig (hobbymatig) agrarisch gebruik na de datum van 2031 en een nadere bepaling van strijdig gebruik van verkeersbewegingen.
- e. Artikel 7.4.4, toevoegen van een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van een bijgebouw.
- f. Artikel 9.2, toevoegen functie 'niet bedrijfsmatig (hobbymatig) agrarisch gebruik.
- g. Artikel 9.2, toevoegen functie 'specifieke vorm van wonen – voortuin'.
- h. Artikel 9.3.4, toevoegen dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nodig is met betrekking tot gewasbestrijdingsmiddelen, wanneer herbouw van de woning nodig is.

- i. Artikel 9.4, onder 9.4.1 sub f toevoegen, dat bepaalt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voortuin' uitsluitend gebruikt mogen worden voor aanplant- en onderhoudswerkzaamheden van de voortuin.
- j. Toevoegen artikel 9.4.2 Niet bedrijfsmatig (hobbymatig) agrarisch gebruik, dat bepaalt dat niet agrarisch hobbymatig agrarisch gebruik is toegestaan in het bijgebouw bij de woning met nadere bepaling van strijdig gebruik van verkeersbewegingen.
- k. Artikel 10.2, toevoegen functie 'specifieke vorm van wonen – voortuin'.
- l. Artikel 10.3, toevoegen artikel 10.3.3., voorwaardelijke verplichting voor het aantonen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot gewasbestrijdingsmiddelen, al dan niet door het treffen van maatregelen, bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen.
- m. Artikel 10.4, onder 10.4.1 sub f toevoegen, dat bepaalt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voortuin' uitsluitend gebruikt mogen worden voor aanplant- en onderhoudswerkzaamheden van de voortuin.
- n. Toevoegen artikel 10.4.6, voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van nader geluidweringsonderzoek bij de bouw van de nieuwe woningen.
- o. Toevoegen artikel 10.4.7, voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de gronden voor de functie van wonen, uitsluitend als voldaan is aan het bepaalde in artikel 10.3.3., dat aangetoond wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, al dan niet door het treffen van maatregelen.

Bijlagen

- a. Aangepast akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, K+ Adviesgroep, d.d. 15 juli 2026
- b. Aangepast rapport Quickscan Soortenbescherming, Agrifirm Exlan, d.d. 19 mei 2026 V3

Lijst met reclamanten

De reclamanten zijn bekend bij de gemeente.