

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer: 0000507788
Datum raadsvergadering: 22 september 2026
Datum B&W besluit: 18 augustus 2026
Portefeuillehouder: G. Rijkers
Programma: Wonen en leven
Behandelaar: D. Versteegen

Onderwerp:

Raadsvoorstel vaststellen TAM-IMRO Sterkselseweg 15 Maarheeze

Aan de raad

Voorstel:

Besluiten om:

- De 'nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen' als bijlage aan het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Sterkselseweg 15 te Maarheeze' toe te voegen;
- Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Sterkselseweg 15 te Maarheeze, met planidentificatienummer NL.IMRO.1706.TAMOP22e-VAS1, via de elektronische weg gewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

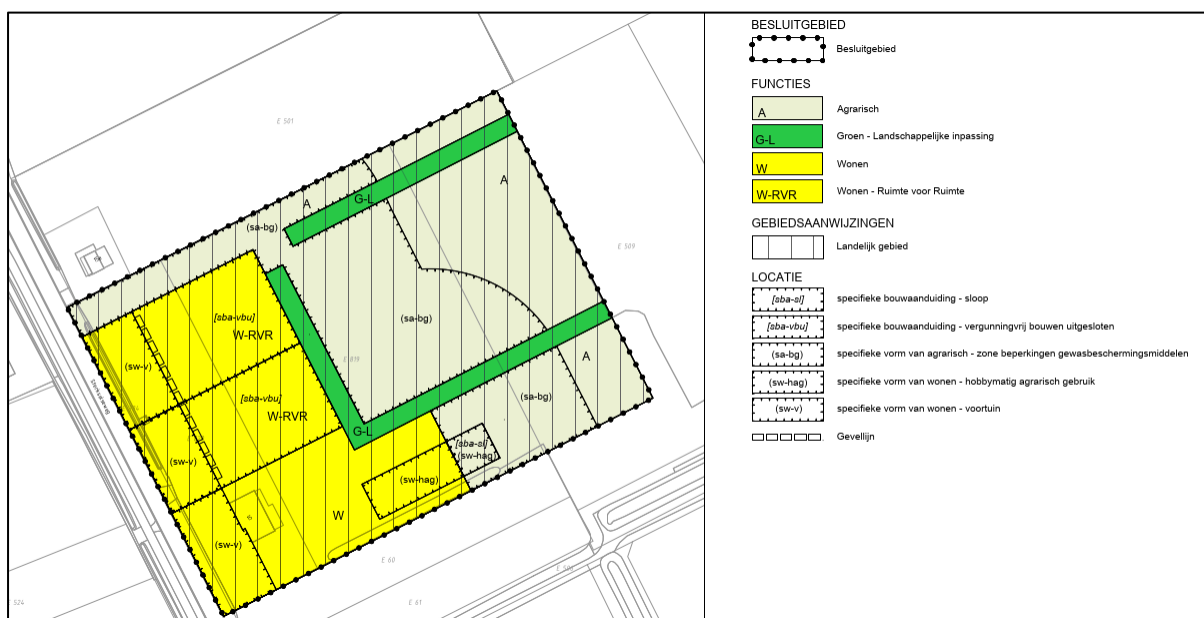
Initiatiefnemer wil middels voorliggend TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Sterkselseweg 15 te Maarheeze het tijdelijk deel van het Omgevingsplan wijzigen. Aan de Sterkselseweg 15 te Maarheeze bevond zich een varkenshouderij met 4 stallen, een bedrijfswoning en een loods. Een groot deel van het dakoppervlak was voorzien van zonnepanelen. Initiatiefnemer is een deelnemer van de 'Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus)', Inmiddels is de varkenshouderij gestaakt en zijn de stallen gesloopt. Initiatiefnemer wenst zijn bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren en de bestaande loods te gebruiken voor hobbymatig agrarisch gebruik, waarbij een deel gefaseerd wordt afgebroken. Dit past niet in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (voorheen Reparatieplan Buitengebied). Het plaatsen van de zonnepanelen van het dak naar de grond zijn in een ander traject al vergund.



Figuur 1. Luchtfoto



Figuur 2. Bestaande planologische situatie



Figuur 3. Beoogde planologische situatie

Beoogd effect:

Bij de realisatie van het Kompas voor Cranendonck 2040

De ontwikkeling sluit aan bij de richtinggevende principes uit het Kompas voor Cranendonck 2040 door zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte, de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren en een duurzame herontwikkeling van een vrijkomende agrarische locatie mogelijk te maken.

Eerdere besluitvorming:

- 16 april 2024 (zaaknummer 2024-463806): Raadsbesluit om medewerking te verlenen aan het formeel verzoek om de locatie aan de Sterkselseweg 15 te Maarheeze te herontwikkelen. De

herontwikkeling houdt onder andere in dat er twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, de loods verkleind wordt en er een veld met zonnepanelen mag worden opgericht. Voor de zonnepanelen is een vergunning verleend (zaaknummer 207514) voor een periode van maximaal 25 jaar.

- 16 december 2025 (zaaknummer 427676): Collegebesluit om het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage te leggen.

Argumenten:

1.1 Afronding zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is ter inzage gegaan toen nog niet alle aspecten van het plan afgerond waren. De overheid had een wettelijke deadline van 31 december 2025 ingesteld voor het ter inzage leggen van TAM-omgevingsplannen. Na deze datum was het niet meer mogelijk TAM-omgevingsplannen ter inzage te leggen. Daarom is het plan voortijdig ter inzage gelegd van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend en zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen lijden niet tot een wezenlijk ander plan, maar waren wel nodig om alle aspecten goed af te ronden. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Sterkselseweg 15.

Risico's:

2.1 Gewasbestrijdingsmiddelen (spuitzones)

Eén aspect dat niet volledig afgerond kon worden in dit TAM-omgevingsplan is gezondheid, in het bijzonder gewasbestrijdingsmiddelen. De planlocatie wordt vrijwel omringd door percelen met een agrarische bestemming. Omdat in het nieuwe plan woonfuncties worden toegevoegd, moet er een afstand van 50 meter gewaarborgd zijn tussen de woonfuncties en de agrarische percelen waarop gespoten mag worden. In het TAM-omgevingsplan zijn verschillende maatregelen genomen om deze afstand te waarborgen. In het geval van de functie “Wonen – Ruimte voor Ruimte” kan deze afstand niet gehaald worden. Initiatiefnemer heeft hier ook nog geen oplossing voor gevonden. Daarom is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan. Dit verplicht initiatiefnemer om voor de betreffende percelen eerst maatregelen te nemen tegen gewasbestrijdingsmiddelen voordat hier woningen gerealiseerd kunnen worden.

Vervolgproces:

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het plan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt.

TAM-omgevingsplan en de Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Per gemeente is er één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. In dit omgevingsplan staan regels die ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd de fysieke leefomgeving beschermen. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. De rijksoverheid heeft Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) in het leven geroepen voor gemeenten die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen gebruik kunnen maken van (delen van) het DSO. Deze TAM vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe digitale standaarden kunnen doen. De TAM moet voorkomen dat planvorming, met name voor initiatieven en gebiedsontwikkelingen, onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan is een juridisch volwaardig omgevingsplan en voldoet juridisch aan de eisen van de Omgevingswet. Technisch gezien wordt het plan echter nog opgesteld volgens de ‘oude’ digitale standaarden (IMRO) voor bestemmingsplannen.

Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD).

Bedrijfsvoering

Financiële consequenties:

De financiële consequenties zijn afgedekt. De initiatiefnemer heeft op eigen kosten het TAM-omgevingsplan opgesteld en heeft op eigen kosten de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft leges betaald en een afdracht gedaan aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit.

Personele consequenties:

Er zijn geen personele consequenties.

Communicatie:

De bekendmaking van het ter inzage leggen van het TAM-omgevingsplan wordt geplaatst in het HAC weekblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Ook worden de vooroverlegpartners hierover geïnformeerd. Gelijktijdig worden het besluit en de daarbij behorende stukken digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-dekaart/

Informatisering en Automatisering (I&A) consequenties:

Het voorstel heeft geen consequenties op het gebied van I&A.

Juridische consequenties:

Na een positief besluit van uw raad wordt het TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waar tegen beroep ingesteld kan worden.

Bijlagen:

1. Nota van Zienswijzen Sterkselseweg 15
2. Motivering Sterkselseweg 15
3. Regels Sterkselseweg 15
4. Verbeelding
- R_B1. Landschappelijk inpassingsplan
- R_B2. Lijst van bedrijfsactiviteiten
- R_B3. Te slopen bebouwing
- R_B4. Beeldkwaliteitsplan
- M_B1. Landschappelijk inpassingsplan
- M_B2. Certificaat bouwtitels
- M_B3. Verkennend bodemonderzoek
- M_B4. Akoestisch onderzoek
- M_B5. Achtergrondbelasting geur
- M_B6a. Aeries
- M_B6b. Aeries extra beoordeling
- M_B7 Quicksan soortenbescherming

Commissiebehandeling

Ja, d.d 8 september 2026

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK

De secretaris

De voorzitter

E. Jacobs

F.A.P. van Kessel