

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 28 oktober 2025
Voorstel: 2025-064

Zaaknummer: 1894/2025/3225408
Documentnummer: 1894/2025/3225409
Datum collegebesluit: 26 augustus 2025

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Baarloseweg 33 Helden'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de verhaalsovereenkomst nadeelschade.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Baarloseweg 33 Helden' met IMRO code NL.IMRO.1894.TAMOPH22i-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Baarloseweg 33 Helden' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning aan de Baarloseweg 33 te Helden. Op deze locatie was in het verleden een agrarisch (tuinbouw)bedrijf gevestigd. Reeds voor geruime tijd is van bedrijfsmatig agrarisch gebruik op deze locatie echter geen sprake meer. Initiatiefnemers zijn voornemens om deze locatie te gaan verkopen. Omdat de locatie te beperkt van omvang is om nog een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren is de wens ontstaan om voorafgaand aan de verkoop de locatie om te vormen naar de functie wonen. Binnen het plangebied is momenteel een woning en een garage/berging aanwezig van circa 225 vierkante meter. Er is geen overvloedige bebouwing aanwezig op het perceel.

De locatie ligt aan de Baarloseweg 33 te Helden op een afstand van circa 1,7 kilometer van de kern Helden. De Baarloseweg betreft een weg in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas aan de oostzijde van de kern Helden. Aan de Baarloseweg is sprake van een sterke mix van functies, waaronder wonen, agrarisch – grondgebonden, agrarisch - intensieve veehouderij, agrarisch – glastuinbouw en detailhandel. Kenmerkend voor de omgeving is verder het beekdal van de Kwistbeek aan de noordzijde van het plangebied en de Kesselse/Heldense bossen aan de zuidzijde van de Baarloseweg.

Het TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 7 mei 2025 tot en met 18 juni 2025. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het TAM-Omgevingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het plan is het zorgen voor een passend juridisch planologisch kader voor de situatie die is ontstaan na de beëindiging van het agrarisch bedrijf.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
De locatie Baarloseweg 33 ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het 'Omgevingsplan Kwistbeek' integraal deel van uitmaakt, en heeft op basis daarvan de functie 'Agrarisch – grondgebonden'.
- Conform het vigerende omgevingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.
- 1.2 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO procedure*
Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, moet sinds deze datum het omgevingsplan gewijzigd worden en kennen we de term 'bestemmingsplan' niet meer. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' systematiek verwerken en publiceren. Wel dient er aan de nieuwe regelgeving voldaan te worden. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplanwijziging) en is juridisch bindend. De wijzigingen van het Omgevingsplan die doormiddel van de TAM mogelijk worden gemaakt moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de Gemeente Peel en Maas.
- 1.3 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) conform artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet.*
In het kader van de ontwikkeling van het gebied is de toedeling van verschillende functies afgestemd om een evenwichtige en duurzame ontwikkeling te realiseren. De voorgestelde toedeling is in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet en draagt bij aan een functionele, leefbare en toekomstbestendige omgeving.
- 1.4 *Het plan draagt bij aan de doelen uit de Kaderstellingen Ruimte en de Omgevingsvisie*
Initiatiefnemers worden gestimuleerd op herbestemming c.q. hergebruik van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed, onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. In dit geval is het enkel de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen welke wordt gewijzigd in de functie wonen. Een bijdrage wordt geleverd middels het landschappelijk inpassen van het perceel.
- 1.5 *Advies bij overlegpartners*
De procedures voor vaststelling van een TAM-IMRO Omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties advies over het plan nodig is alvorens een ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.
- Onderhavig plan is voor advies aangeboden aan de Provincie. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van deze ontwikkeling
- 1.6 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de ruimtelijke motivering.
- 1.7 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*
De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c Omgevingsbesluit) en legt het ontwerp omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Naast het publiceren in het Gemeenteblad heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het

planvoornemen. Gedurende de inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.

2.1 Kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening

Het kostenverhaal vindt plaats via de Legesverordening, waardoor er geen regels hoeven te worden gesteld in het omgevingsplan in dit kader.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening.

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een verhaalsovereenkomst nadeelschade gesloten met de aanvrager.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 8.2 van de ruimtelijke motivering.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en vastgestelde plan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps

de burgemeester,
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Regels
 - Bijlage 1: Overzicht beroep of bedrijf aan huis
 - Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
- Verbeelding
- Ruimtelijke motivering
 - Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
 - Bijlage 2: Berekeningen V-stacks vergunning
 - Bijlage 3: Berekeningen V-stacks gebied

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden

- Nadeelcompensatie overeenkomst