# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 15 april 2025
Voorstel: 2025-027

Zaaknummer: 1894/2025/3126256
Documentnummer: 1894/2025/3126262
Datum collegebesluit: 25 februari 2025

**Onderwerp**
Vaststellen TAM-IMRO Omgevingsplan "Lanterdweg 5 en Roland 1 Kessel"

**Openbaarheid**
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van ‘overeenkomst ‘borging mantelzorg’ en ‘verhaalsovereenkomst nadeelschade’.

**Voorstel**
1 Het TAM-IMRO Omgevingsplan “Lanterdweg 5 & Roland 1 Kessel”, IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22g-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
2 In het TAM-IMRO omgevingsplan “Lanterdweg 5 & Roland 1 Kessel” geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

**Inleiding**
Ten noordwesten van de kern Kessel-Eik, aan de Roland 1 en Lanterdweg 5, ligt de bedrijfslocatie van initiatiefnemer. De bedrijfslocatie is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning aan de zijde van de Lanterdweg en met een voormalige bedrijfswoning met werkplaats aan de zijde van de Roland. Initiatiefnemer is inmiddels op leeftijd en wil graag zijn bedrijfsactiviteiten gaan beëindigen. Daarnaast zijn het huidige bedrijfsperceel en de bedrijfswoning dusdanig groot dat deze niet meer aansluiten bij de behoefte van initiatiefnemer. De zoon van de initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij graag de woning en het perceel wil overnemen van zijn vader om hier met zijn gezin te gaan wonen. Om dit mogelijk te maken dienen de bedrijfsactiviteiten formeel beëindigd te worden en dient de bedrijfsfunctie van de locatie te worden gewijzigd in een woonfunctie. De aanwezige bedrijfswoning wordt hiermee omgezet naar een burgerwoning waardoor de zoon van de initiatiefnemer hier kan gaan wonen met zijn gezin.

Initiatiefnemer wenst daarnaast kleiner te gaan wonen in een woning die beter aansluit bij zijn behoefte en waar hij zorg en ondersteuning kan ontvangen. Hiervoor zal de voormalige bedrijfswoning aan de Roland 1 worden gebruikt als pré-mantelzorgwoning. De voormalige bedrijfswoning betreft namelijk een kleinere woning die beter aansluit bij zijn behoefte. Daarnaast woont de zoon op korte afstand waardoor hij de benodigde zorg en ondersteuning kan bieden aan zijn vader.

Een klein deel van het bouwvlak (circa 175 m²) van de bedrijfslocatie aan de Lanterdweg 5 en Roland 1 is echter niet in eigendom van de initiatiefnemer maar van de buurlocatie, te weten Roland 3. Dit deel van het bouwvlak is momenteel gedeeltelijk bebouwd met een bijgebouw welke thans in eigendom en in gebruik is door de bewoners van de Roland 3. Onderhavig TAM-Omgevingsplan voorziet tevens in het wijzigen van de bedrijfsfunctie van dit gedeelte naar een woonfunctie en het betrekken van dit deel bij het woonperceel van Roland 3.

Er is in 2024 een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van dit initiatief.

Het omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 24 december 2024 tot en met 4 februari 2025. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Het omgevingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

**Beoogd effect**
Het beoogd effect van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de bestaande situatie.

**Argumenten**

1.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
De locatie Lanterdweg 5, 5995SC Kessel ligt in het omgevingsplan van rechtswegen, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' integraal deel van uitmaakt, en heeft op basis daarvan de functies 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' en 'Agrarisch'. Ook de locatie Roland 1 ligt in het 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de functie 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant'. Op het deel van het plangebied met de functie 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' ligt ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 34'. Ter plaatse van deze aanduiding is een smederij toegestaan. 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' (Wro) 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.

1.3 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg*
De procedures voor vaststelling van een omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De provincie is akkoord gegaan met dit omgevingsplan.

1.4 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
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 inzagetermijn 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 planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met de aanvrager. Daarnaast is er een overeenkomst ‘borging mantelzorg’ gesloten. Om te borgen dat de (pré)mantelzorg op een goede manier wordt geregeld, is een overeenkomst gesloten met degenen die in de (pré)mantelzorgwoning wonen. Op het moment dat de (pré)mantelzorg (om welke reden dan ook) wordt beëindigd, moet het gebouw in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Dit betekent in dit geval dat de voorzieningen moeten worden verwijderd en dat de woning weer als één woning in gebruik moet worden genomen (ten behoeve van de huisvesting van één huishouden). Er is naast de overeenkomst ook een artikel opgenomen in de planregels met het persoonsgebonden overgangsrecht. Omdat echter personalia en dergelijke niet benoemd mogen worden in het omgevingsplan, zijn deze vastgelegd in de overeenkomst.

**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 6.3.1 van de motivering en maakt als bijlage 6 van de toelichting onderdeel uit van de stukken;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzagelegging van het TAM-IMRO omgevingsplan en bekendmaking via onder andere het gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

**Behandelend portefeuillehouder:** Rob Wanten

**Bijlage(n):**

- Regels TAM vastgesteld
- Bijlage bij Regels – Overzicht beroep of bedrijf aan huis
- Bijlage bij Regels – Lijst van bedrijfsactiviteiten
- Verbeelding TAM vastgesteld
- Toelichting TAM vastgesteld
- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 3: Geuronderzoek
- Bijlage 4: Stikstofberekening gebruiksfase
- Bijlage 5: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 6: Omgevingsdialoog

**Niet- openbaar/alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:**
- Overeenkomst borging mantelzorg
- Verhaalsovereenkomst nadeelschade