Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 30 september 2025
Voorstel: 2025-049

Zaaknummer: 1894/2025/3128929
Documentnummer: 1894/2025/3193716
Datum collegebesluit: 30 juni 2025

Onderwerp
Vaststellen ‘TAM Omgevingsplan Vergelt 30 Baarlo - wijziging naar Wonen’

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versies van het verslag omgevingsdialoog en de nadeelcompensatie overeenkomst

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het “TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22n Vergelt 30 Baarlo, IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22n-VG01” ongewijzigd vast te stellen.
2 In het TAM-IMRO Omgevingsplan "Vergelt 30 Baarlo" geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding
Initiatiefnemer is voornemens om de functie van de bedrijfswoning aan de Vergelt 30 te Baarlo te wijzigen naar de functie ‘Wonen’. De woning is planologisch gezien één van de vier bedrijfswoningen bij het agrarisch glastuinbouwbedrijf Vergelt 34. Om de woning als burgerwoning te gebruiken wordt de functie gewijzigd in de functie Wonen, de woning wordt losgekoppeld van het agrarisch bouwvlak en het aantal wooneenheden ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf, waar deze woning bij hoorde, wordt gewijzigd in 3. De locatie Vergelt 30 bestaat uit een woning, bijbehorende bouwwerken en een tuin. Er zijn op dit perceel verder geen bedrijfsgebouwen aanwezig.

Het TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 1 april 2025 tot en met 12 mei 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 bieden van een juridisch-planologisch kader voor de woning zodat een derde de woning kan bewonen.

Argumenten
1.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
De locatie Vergelt 30 Baarlo ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het Omgevingsplan Kwistbeek integraal deel van uitmaakt, en heeft op basis daarvan de functies ‘Agrarisch-Glastuinbouw’. Daarnaast heeft de locatie de maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 4’. 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 paragraaf 7.1 van de 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 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 nadeelcompensatie overeenkomst 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 7.1 van de toelichting.
- 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,	de burgemeester,
K.H. Werps	B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):
- Regels
    - Bijlage 1 Landschappelijke inpassing
    - Bijlage 2 Overzicht beroep of bedrijf aan huis
- Verbeelding
- Motivering
    - Bijlage 1 Bodemonderzoek
    - Bijlage 2 Akoestische onderbouwing
    - Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:
- Verslag omgevingsdialoog 1 + 2 (integrale versies)
- Nadeelcompensatie overeenkomst