Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 24 juni 2025
Voorstel: 2025-041

Zaaknummer: 1894/2025/3104985
Documentnummer: 1894/2025/3160667
Datum collegebesluit: 22 april 2025

Onderwerp
Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan ‘Veldsehuizen 12 en 14a Maasbree’

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de overeenkomst nadeelcompensatie

Voorstel
Te besluiten om:

1 Het TAM-IMRO omgevingsplan ‘Veldsehuizen 12 en 14a Maasbree’, IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22h-VG01“, ongewijzigd vast te stellen;
2 In het TAM-IMRO omgevingsplan ‘Veldsehuizen 12 en 14a Maasbree’ geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding
Initiatiefnemers zijn de eigenaren van de woningen aan de Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree. De locatie is gelegen tegen de kern van Maasbree. Ter plaatse is jarenlang een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een glastuinbouwbedrijf. Ondertussen is de bedrijfsvoering gestaakt en zijn de kassen gesloopt. Medio zomer 2023 zijn de laatste kassen (ca. 6.640 m2) gesloopt. Voorheen maakten deze woningen uit van het glastuinbouwbedrijf dat gevestigd is aan de Veldsehuizen 12. Aangezien er ter plaatse van de Veldsehuizen 12 en 14a geen agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig is, is het wenselijk de functie om te zetten naar de functie “Wonen”.

Aan de Veldsehuizen 12 is een vrijstaande woning aanwezig met inpandige garage/berging. Ten oosten van de woning staat een tuinhuis. Dit is de voormalige loods (ca. 104 m2) die bij de kassen behoorde. In de tuin staat nog een bijgebouw. Iets verderop in de tuin staat nog een schuilgelegenheid voor hobbydieren. Aan de Veldsehuizen 14a is eveneens een vrijstaande woning aanwezig. In de tuin van de woning staan een tweetal bijgebouwen. Voor beide locaties geldt dat het wenselijk is om de bestaande bebouwing te behouden. Op het perceel is na de sloop van de kassen geen overtollige bebouwing meer aanwezig.

Er is in januari 2024 een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van het omzetten van deze locatie naar een woonbestemming. De omzetting wordt geregeld door middel van het voorliggende TAM-IMRO omgevingsplan. Zowel de nieuwe functie als de benodigde landschappelijke inpassing is hierin vastgelegd.

Het omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 7 februari tot en met 21 maart 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 zorgen voor een passend juridisch planologisch kader voor de situatie die is ontstaan na de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf.

Argumenten

1.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit dient een ontwerp omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen. Gedurende de inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.

1.2 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
De locatie Veldsehuizen 12 ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' integraal deel van uitmaakt en heeft op basis daarvan de bestemming 'agrarisch – glastuinbouw'.

De locatie Veldsehuizen 14a ligt ook in het omgevingsplan van rechtswege, waar het '1ste reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' integraal deel van uitmaakt, en heeft op basis daarvan de bestemming '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.

1.3 *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 bestemmingsplan- wijziging) 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.

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

Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De provincie is akkoord gegaan met onderhavig TAM-IMRO plan.

1.5 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling
De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad. Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit wordt een ontwerp-omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan kan iedereen zienswijzen indienen.

Naast het publiceren in het Gemeenteblad heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. In paragraaf 8.2 van de ruimtelijke motivering bij het omgevingsplan is een verslag opgenomen van deze dialoog.

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 nadeelcompensatieovereenkomst gesloten met de aanvrager. Voorheen was dit de overeenkomst inzake planschadeverhaal, maar met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heet dit nadeelcompensatie.

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 bij het omgevingsplan;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het omgevingsplan 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-Aerts	B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):
1. Ruimtelijke motivering
2. Bijlage bij Ruimtelijke motivering en Regels – Landschappelijk inpassingsplan
3. Bijlage bij Ruimtelijke motivering – Aerius Stikstofberekening gebruiksfase
4. Verbeelding
5. Regels
6. Bijlage bij Regels: Overzicht beroep en bedrijf aan huis

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:
- Overeenkomst nadeelcompensatie (getekend)