

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 24 juni 2025

Voorstel: 2025-043

Zaaknummer: 1894/2025/3166815

Documentnummer: 1894/2025/3166891

Datum collegebesluit: 6 mei 2025

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Poorteweg 101 Koningslust'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de overeenkomst nadeelcompensatie

Voorstel

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan "Poorteweg 101 Koningslust", IMRO code NL.IMRO.1894.TMOPH22F-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
- 2 In het TAM-IMRO omgevingsplan "Poorteweg 101 Koningslust" geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning aan de Poorteweg 101 te Koningslust. Voorheen maakte deze woning onderdeel uit van het glastuinbouwbedrijf dat gevestigd is aan de Poorteweg 103 en vormde de 2e bedrijfswoning bij het bedrijf. Door de verkoop van het glastuinbouwbedrijf aan derden is er in de feitelijke situatie geen sprake meer van het gebruik als bedrijfswoning omdat initiatiefnemers geen binding meer hebben met het agrarische bedrijf. Aangezien er ter plaatse van de Poorteweg 101 geen agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig is, is het wenselijk de functie te wijzigen in "Wonen". Om dit mogelijk te maken, dient de functie te worden gewijzigd en moet de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2' komen te vervallen.

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

Het omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 30 januari 2025 tot en met 13 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 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 Poorteweg 101, 5984NM Koningslust ligt in het omgevingsplan van rechtswegen, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' integraal deel van uitmaakt, en heeft op basis daarvan de functies 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Daarnaast heeft de locatie ook de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. 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 *De ontwikkeling draagt bij aan de doelen en ambities uit de kaderstelling Ruimte en Economie*
In onze kaderstelling Ruimte & Economie is opgenomen dat we zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden. We bieden ruimte voor ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met bestaande ruimtelijke kwaliteiten maar ook aspecten als veiligheid en milieu. In de beoogde situatie is sprake van een bebouwingslint met meerdere burgerwoningen. Om die reden vinden wij het omvormen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning een goede ontwikkeling.
- 1.4 *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.
- 1.5 *Belanghebbende 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.

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 8.2.1 van de ruimtelijke motivering en in bijlage 9;
- 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 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-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

1. Regels
2. Verbeelding
3. Ruimtelijke motivering
4. Bijlage 1 bij Regels - Overzicht beroep en bedrijf aan huis
5. Bijlage 1 bij Ruimtelijke motivering en bijlage 2 bij Regels - Landschappelijk inpassingsplan
6. Bijlage 2 bij Ruimtelijke motivering - Aerius Stikstofberekening gebruiksfase
7. Verslag omgevingsdialoog Poorterweg 101 Koningslust (geanonimiseerd)
8. Brief standpunt principeverzoek (geanonimiseerd)
9. Advies ontwerp TAM-Omgevingsplan Poorterweg 101 Koningslust – provincie (geanonimiseerd)

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

10. Overeenkomst nadeelcompensatie Poorterweg 101 (getekend)