

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 24 juni 2025
Voorstel: 2025-044

Zaaknummer: 1894/2025/3109456
Documentnummer: 1894/2025/3165478
Datum collegebesluit: 6 mei 2025

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Kanaalstraat 65, Beringe'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versies van de omgevingsdialog, nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, zienswijze en de overeenkomst nadeelcompensatie

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 De bijgevoegde nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan te wijzigen zoals beschreven in de genoemde nota.
- 2 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Kanaalstraat 65, Beringe', IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22o-VG01", gewijzigd vast te stellen.
- 3 In het TAM-IMRO omgevingsplan 'Kanaalstraat 65, Beringe' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

In het centrum van Beringe, aan de Kanaalstraat 65, staat een kapsalon met aanpandige bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning bij een bedrijf, bedoeld voor iemand die daar moet wonen vanwege het werk. Daarom mogen andere mensen die geen binding hebben met het bedrijf ter plaatse er niet wonen. Initiatiefnemers hebben de locatie aangekocht om hier te gaan wonen. Maar om dit legaal te doen, moet de bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning.

De kapsalon wordt momenteel verhuurd aan een ander. Wanneer de huurperiode eindigt, willen de nieuwe eigenaren stoppen met de verhuur van de kapsalon. Ze willen een deel van de kapsalon bij de woning trekken en de aanbouw aan de voorkant slopen. Door deze aanbouw te verwijderen, krijgt de woning zijn oorspronkelijke uitstraling terug en kan de hele locatie gebruikt worden om te wonen.

Het ontwerp-omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 25 februari tot en met 8 april 2025. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan het plan, zoals blijkt uit de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, welke is toegevoegd aan de stukken. We verzoeken derhalve de raad het plan gewijzigd vast te stellen. De grondslag van het plan wordt niet verlaten zodat het plan niet opnieuw ter inzage gelegd hoeft te worden.

Beoogd effect

Het zorgen voor een passend juridisch planologisch kader voor het omzetten van een dienstverlenende functie naar wonen in Beringe.

Argumenten

1.1 *Er is één zienswijze 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 inzage termijn is er één zienswijze ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.

Als gevolg van de ingediende zienswijze is initiatiefnemer in gesprek gegaan met de indiener van de zienswijze. Naar aanleiding hiervan is het TAM-IMRO omgevingsplan aangepast.

De ingekomen zienswijze is samengevat in de bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Vervolgens zijn de gronden voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven op welke wijze de ingekomen zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tenslotte zijn ook de ambtshalve wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De aanpassingen leiden niet tot het verlaten van de grondslag. De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan niet vast te stellen.

2.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
De locatie Kanaalstraat 65 Beringe ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het bestemmingsplan 'Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust' integraal deel van uitmaakt. Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent het plangebied de functies 'Dienstverlening' en 'Waarde – Archeologie 3'. De locatie is daarnaast voorzien van een bouwvlak met de maatvoersaanduidingen 'maximum goothoogte: 5 m' en 'maximum bouwhoogte: 7,5 m'. 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.

2.2 *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 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.

2.3 *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.

2.4 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeentebblad. 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 Gemeentebblad heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. In paragraaf 6.3.1 van de toelichting bij het omgevingsplan is een verslag opgenomen van deze dialoog.

Tijdens de inzageperiode is er één zienswijze ingediend tegen het plan. Naar aanleiding hiervan is initiatiefnemer in gesprek gegaan met de indiener van de zienswijze. In onderling overleg is het plan aangepast. De ingekomen zienswijze is samengevat in de bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. In de nota wordt verder inhoudelijk gereageerd op de zienswijze en de aanpassingen aan het TAM-IMRO omgevingsplan.

3.1 *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 de stukken;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en de Staatscourant.

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):

1. Toelichting
2. Bijlage bij Toelichting - Historisch bodemonderzoek
3. Bijlage bij Toelichting - Geurberekening
4. Bijlage bij Toelichting - Quicksan Flora en Fauna
5. Bijlage bij Toelichting – Aerius Stikstofberekening sloop- en bouwphase
6. Bijlage bij Toelichting – Aerius Stikstofberekening gebruiksfase

7. Bijlage bij Toelichting - Omgevingsdialoog (geanonimiseerde versie)
8. Regels
9. Bijlage bij Regels – Overzicht beroep of bedrijf aan huis
10. Bijlage bij Regels – Lijst van bedrijfsactiviteiten
11. Verbeelding
12. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerde versie)
13. Zienswijze (geanonimiseerde versie)

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

1. Bijlage bij Toelichting - Omgevingsdialoog (integrale versie)
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (integrale versie)
3. Zienswijze (integrale versie)
4. Overeenkomst nadeelcompensatie (getekend)