

## COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend

**ZAAKNUMMER: 07432024211723**

### Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 13 januari 2026

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp:            | Ontwerpomgevingsplan Ommelse Bos 3, Ommel                                                                                                                                                                                                                 |
| Opsteller:            | Team Ruimte                                                                                                                                                                                                                                               |
| Portefeuillehouder:   | Wethouder John Bankers                                                                                                                                                                                                                                    |
| Datum                 | 9 december 2025                                                                                                                                                                                                                                           |
| Voorstel              | Wensen bedenkingen meegeven aan het college van burgemeester en wethouders over het ontwerpomgevingsplan Ommelse Bos 3, Ommel                                                                                                                             |
| Presentatie           | Nee                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bijlage(n) ter inzage | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Brief principebesluit (20244211773)</li> <li>2. Verbeelding (2024211773)</li> <li>3. Regels (2024211772)</li> <li>4. Motivering (2024219554)</li> <li>5. Landschappelijk inpassingsplan (2024219555)</li> </ol> |

### Samenvatting

Ter plaatse van Ommelse Bos 3 te Ommel wil bouwbedrijf van Lierop (hierna genoemd: initiatiefnemer) zijn bedrijfsbebouwing uitbreiden. Dit is nodig voor de beoogde bedrijfsvoering en voortzetting van het bouwbedrijf op die locatie. Op 1 april 2025 heeft het college onder voorwaarden in principe medewerking verleend aan dit initiatief (zie bijlage 1). Beoogd wordt een nieuwe loods te bouwen op het achtererf en het bestaande bedrijfsgebouw uit te breiden met een nieuw kantoor. Om de nieuwe loods te kunnen bouwen dient het functieveld te worden herbegrenst en verruimd. Als tegenprestatie wordt de rest van het perceel aangewezen als groen, met de aanleg van een groenstructuur.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie. De gronden waarop de nieuwe loods is beoogd zijn nu als 'Agrarisch met waarden' bestemd in het tijdelijk omgevingsplan "Buitengebied Asten 2016". Enkel met een omgevingsplanwijziging kan het functiegebied "bedrijf" met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf 2" van vorm worden veranderd en uitgebreid zodat de loods past. Bovendien kan met de omgevingsplanwijziging direct het achterliggende perceel van "agrarisch" worden omgezet naar "groen" als onderdeel van de tegenprestatie.

### Inleiding

Door het ontwerp omgevingsplan (zie bijlage 2 t/m 4) voor 1 januari 2026 ter inzage te leggen kan er nog gebruik worden gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO). Deze procedure heeft sterk de voorkeur omdat er nog geen nieuw permanent omgevingsplan voor het buitengebied is. Met de tijdelijke alternatieve maatregel kan een plan nog op de oude manier worden opgesteld en gepubliceerd.

Hoewel het voorliggende plan nog aanvulling behoeft, is het voldoende uitgewerkt om voor te leggen aan de commissie. Door de commissie vroegtijdig te betrekken in deze fase is er nog voldoende flexibiliteit om haar wensen en bedenkingen mee te nemen in de verdere planuitwerking.

### Wat willen we bereiken

Uiterlijk voor 31 december 2025 de ontwerp wijziging van het omgevingsplan vast te stellen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het ontwerp gedurende zes weken ter inzage te leggen om de uitbreiding van het bedrijf op locatie Ommelse Bos 3 te Ommel mogelijk te maken.

### **Wat gaan we daarvoor doen**

Het gebruik van een TAM-IMRO omgevingsplan is mogelijk op basis van artikel 11.1, eerste en tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties. Om gebruik te kunnen maken van TAM-IMRO moet voor 31 december 2025:

1. het ontwerpbesluit zijn genomen;
2. het ontwerpbesluit en de bij behorende documenten moeten (digitaal) ter inzage worden gelegd;
3. voorafgaand aan de terinzagelegging moet het ontwerpbesluit voor kennisgeving worden gepubliceerd in het gemeenteblad; en
4. het ontwerpbesluit en de bijbehorende documenten moeten via de landelijke voorziening beschikbaar zijn gesteld.

Als aan bovenstaande eisen wordt voldaan, dan blijft toepassing van TAM-IMRO mogelijk.

Mede op basis van op- en aanmerkingen, aanvullingen en dergelijke vanuit de commissie, wordt het ontwerp aangepast. Het definitieve plan wordt uiteindelijk voor vaststelling voorgelegd aan de raad.

### **Mogelijke alternatieven**

Niet van toepassing.

### **Risico's**

#### *1.1 Er lopen nog onderzoeken (bodem en archeologie) die het plan mogelijk kunnen veranderen.*

Het ontwerpomgevingsplan is vanwege de deadline voor het gebruik maken van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) in vroege fase ingebracht voor ter inzagelegging. Er lopen nog onderzoeken (bodem en archeologie) die het plan mogelijk kunnen veranderen. Het is echter de verwachting dat bij vaststelling van het definitieve plan moet een evenwichtige toedeling van functies kan worden aangetoond. Het definitieve plan zal naar verwachting in juridische zin niet wezenlijk verschillen van het ontwerp. Om deze reden kan het ontwerp ter inzage worden gelegd.

Mocht een evenwichtige toedeling van functies aan locaties om nog onbekende redenen toch niet haalbaar blijken, of wezenlijke aanpassingen vergen, dan zal het plan niet, of enkel na aanvullende procedurestappen, voor vaststelling worden voorgelegd.

#### *1.2 Belanghebbenden kunnen stellen dat het ontwerp onvoldoende onderbouwd is.*

Het ontwerp kan na beroep door de rechter vernietigd worden wanneer zou blijken dat wezenlijke zaken ontbraken bij de ter inzagelegging van het ontwerp. Het ontwerp mag niet zó onvolledig zijn dat de motivering ontbreekt of essentiële onderzoeken<sup>1</sup> nog niet zijn uitgevoerd. Dat zou in strijd zijn met de zorgvuldigheidseis van de Awb en kan leiden tot vernietiging bij beroep.

In praktijk kan dit risico worden beheerst door extra procedurestappen te organiseren: Er moet een aanvullende inzage worden georganiseerd als stukken van wezenlijk belang zijn (artikel 3:14 van de Algemene wet bestuursrecht). Het plan zou in dit geval dan wel alsnog moeten worden omgezet om te voldoen aan de digitale standaard volgens de nieuwe systematiek onder de omgevingswet (STOP-TPOD).

### **Wat mag het kosten**

Met de initiatiefnemer zijn in een anterieure overeenkomst aanvullend afspraken gemaakt over kostenverhaal, nadeelcompensatie en bijzondere voorwaarden. Eventuele nadeelcompensatie wentelt het college af op de initiatiefnemer. Hierdoor heeft het initiatief geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente dus ook geen financiële risico's.

---

<sup>1</sup> Of een onderzoek essentieel is, is afhankelijk van de uitkomst van dat onderzoek.