

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16 december 2025
Voorstel: 2025-096

Zaaknummer: 1894/2025/3262192
Documentnummer: 1894/2025/3262246
Datum collegebesluit: 4 november 2025

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Molenstraat 67 Helden'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de verhaalsovereenkomst nadeelschade en de omgevingsdialoog.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Molenstraat 67 Helden' met IMRO code NL.IMRO.1894.TAMOPH22v-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Molenstraat 67 Helden' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning aan de Molenstraat 67 te Helden. Het perceel is kadastraal bekend als Helden, sectie V, nummer 773 met een oppervlakte van 795 m2. De Molenstraat betreft een Provinciale weg (N562) tussen de rotondes "Antiek" en "Potdé" in Helden.

Op basis van de regels in het omgevingsplan heeft de locatie een bedrijfsbestemming. De (bedrijfs)woning aan de Sterappel 1 en de bedrijfsbebouwing aan de Molenstraat 69 en 69a zijn planologisch onderdeel van dezelfde bedrijfslocatie. In de praktijk is de woning aan de Molenstraat 67 kadastraal afgesplitst en al geruime tijd geen onderdeel meer van deze bedrijfslocatie.

Door middel van dit TAM-omgevingsplan wordt de bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming aan de Molenstraat 67 in Helden. Planologisch gezien wordt hiermee op papier de tweede bedrijfswoning, die al geruime tijd als burgerwoning wordt gebruikt, afgesplitst. De bedrijfsgebouwen aan de Molenstraat 69 en 69A en de bijbehorende bedrijfswoning aan Sterappel 1 zijn geen onderdeel van deze wijziging van het omgevingsplan en behouden dus de geldende bedrijfsbestemming.

Het TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 10 september gedurende 6 weken ter inzage gelegen. 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

Een passend juridisch-planologisch kader bieden voor een bedrijfswoning die al geruime tijd niet meer ten dienste van een bedrijf wordt gebruikt.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
Sinds de invoering van de omgevingswet op 1 januari 2024 hebben gemeenten geen bestemmingsplannen meer maar één gemeentebreed omgevingsplan. Gemeente Peel en Maas heeft nog geen geheel nieuw omgevingsplan opgesteld. Alle 'oude' bestemmingsplannen zijn daarom op 1 januari 2024 van rechtswege samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'. Dit plan maakt van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De locatie heeft hierin de functie 'bedrijf'. Daarnaast kent de locatie de volgende functies, functieaanduiding en gebiedsaanduidingen:

- Waarde – archeologie 4;
- Bouwvlak met de volgende maatvoeringseisen:
 - o Bouwhoogte: 7 meter;
 - o Goothoogte: 5 meter.

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 *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.

- 1.5 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de ruimtelijke motivering en de omgevingsdialoog.

1.6 *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 verhaalsovereenkomst nadeelschade 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 de ruimtelijke motivering en de omgevingsdialoog.
- 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,
K.H. Werps

de burgemeester,
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Ruimtelijke motivering Molenstraat 67 Helden:
 - Bijlage 1 bij ruimtelijke motivering: Notitie inzake geluid
- Planregels:
 - Bijlage 1 bij planregels: Lijst van bedrijfsactiviteiten
 - Bijlage 2 bij planregels: Overzicht beroep en bedrijf aan huis
- Verbeelding

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden

- Verhaalsovereenkomst nadeelschade
- Omgevingsdialoog