

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16 december 2025
Voorstel: 2025-095

Zaaknummer: 1894/2025/3262609
Documentnummer: 1894/2025/3262697
Datum collegebesluit: 4 november 2025

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Vierustersten 26 Meijel'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de verhaalsovereenkomst nadeelschade en de integrale versie van het verslag Omgevingsdialoog.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Vierustersten 26 Meijel' met IMRO code NL.IMRO.1894.TAMOPH22r-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Vierustersten 26 Meijel' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan de Vierustersten 26 te Meijel en heeft de locatie recent verworven. Op de locatie is tot op heden een agrarisch fruitteeltbedrijf gevestigd. Op de locatie is een bedrijfswoning en een loods aanwezig. Initiatiefnemer heeft een bedrijf dat gespecialiseerd is in reparatie, onderhoud en verkoop van land- en tuinbouwmachines. In de loods op deze locatie wil de initiatiefnemer zijn werkplaats en stalling vestigen.

In het buitengebied ligt een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. Aan de hand van de 'Beleidsnotitie verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied' bieden we als gemeente, onder voorwaarden, mogelijkheden voor het hergebruik van deze locaties. De locatie aan de Vierustersten 26 in Meijel betreft een VAB-locatie waar middels onderhavig initiatief een nieuwe invulling aangegeven wordt. Dit gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing. Tevens heeft er al sloop van overtollige bebouwing plaatsgevonden (circa 140 vierkante meter) en de ontwikkeling leidt daardoor tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de planlocatie.

Voor dit planvoornemen is een principeverzoek gedaan bij de gemeente Peel en Maas. Per brief is op 9 december 2024 aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het plan. Om medewerking te verlenen dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden. Onderhavige motivering maakt onderdeel uit van de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan. Tot en met 1 januari 2026 kan dat op basis van een TAM-IMRO. Daar wordt in onderhavig geval dan ook gebruik van gemaakt.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd en heeft 6 weken ter inzage gelegen vanaf 10 september 2025. 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

Het bieden van een passend juridisch-planologisch kader om de vestiging van een bedrijf dat gespecialiseerd is in reparatie, onderhoud en verkoop van land- en tuinbouwmachines te faciliteren.

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 'Buitengebied Peel en Maas'. Dit plan maakt van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

De locatie heeft hierin de functie 'Agrarisch – grondgebonden'. Daarnaast heeft de locatie de volgende functies, functieaanduiding en gebiedsaanduidingen:

- Waarde – archeologie 5;
- Bouwvlak;
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- wro-zone – wijzigingsgebied 6 bn;

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 *Het plan draagt bij aan de doelen uit de Kaderstellingen Ruimte en de Omgevingsvisie*
Initiatiefnemers worden gestimuleerd op herbestemming c.q. hergebruik van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed, onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. In dit geval is een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing inmiddels gesloopt en wordt de planlocatie landschappelijk ingepast.

- 1.5 *Advies met 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.

1.6 *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 in het verslag van de omgevingsdialoog.

1.7 *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.

Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de ruimtelijke motivering.

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 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 motivatie Vieruitersten 26 Meijel:
 - Bijlage 1 bij ruimtelijke motivatie en bijlage 2 bij planregels: Landschappelijk inpassingsplan
 - Bijlage 2 bij ruimtelijke motivatie: Berekening V-Stacks
 - Bijlage 3A bij ruimtelijke motivatie: Stikstofonderbouwing
 - Bijlage 3B bij ruimtelijke motivatie: Aeries berekening
 - Bijlage 4 bij ruimtelijke motivatie: Quicksan Flora en Fauna
 - Bijlage 5 bij ruimtelijke motivatie: Verslag Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
- Planregels
 - Bijlage 1 bij planregels: Lijst van bedrijfsactiviteiten
 - Bijlage 3 bij planregels: Overzicht beroep en bedrijf aan huis
- Verbeelding

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Verhaalsovereenkomst nadeelschade
- Verslag Omgevingsdialoog (integrale versie)