

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 10 maart 2026

Voorstel: 2026-022

Zaaknummer: 1894/2026/3311776

Documentnummer: 1894/2026/3312254

Datum collegebesluit: 27 januari 2026

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Woningbouw Nelisveld, Beringe'

Openbaarheid

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

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Woningbouw Nelisveld, Beringe' met IMRO code NL.IMRO.1894.TAMOPH22ai-VG01 gewijzigd vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Woningbouw Nelisveld, Beringe' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

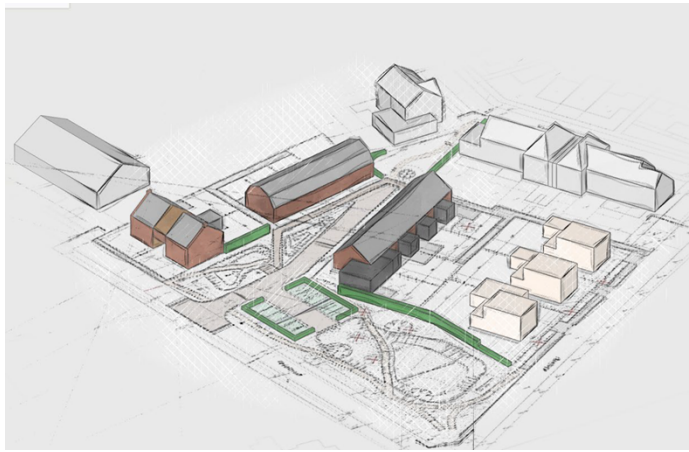
In de gemeente Peel en Maas is sprake van een nog steeds voelbaar woningtekort. Dit geldt ook in de kern Beringe. Daarom is gezocht naar een passende locatie om extra woningen te realiseren. Deze locatie is gevonden aan de Kampweg, ten zuidwesten van de dorpskern. Het voornemen bestaat om maximaal 15 woningen te realiseren op de hoek van de Kampweg met de Peelstraat. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummer 3415.

Conform het beeldkwaliteitsplan worden bouwvlakken opgenomen waarmee in totaal maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. De volgende typen woningen kunnen gerealiseerd worden met het plan:

- een bouwvlak voor 2 geschakelde woningen;
- een bouwvlak voor maximaal 5 sociale huurwoningen;
- een bouwvlak voor maximaal 5 starterswoningen of levensloopbestendige woningen. Deze typen woningen zijn qua uitstraling vergelijkbaar;
- Een bouwvlak voor 3 vrijstaande woningen.

Bij de uitvoering van het plan kan op detailniveau geschoven worden met het aantal te realiseren woningen. Dit geldt voornamelijk voor het bouwvlak gericht op sociale huurwoningen en het bouwvlak gericht op starters- of levensloopbestendige woningen. Stedenbouwkundig is er ruimte voor maximaal 5 woningen binnen deze bouwvlakken.

Het plan is tot stand gekomen in een samenwerking tussen de gemeente Peel en Maas en de dorpscoöperatie Steingood Beringe. Er is voor de woningbouwontwikkeling ook een CPO opgericht. In overleg met deze CPO-groep is een eerste concept voor het beeldkwaliteitsplan opgesteld welke gedurende het proces is verfijnd.



Figuur 1: Uitsnede beeldkwaliteitsplan

Aan de overzijde van de woningbouwlocatie aan de Peelstraat 44 is een agrarische bedrijfslocatie gelegen. Deze bedrijfslocatie vormt een milieukundige belemmering voor een gedeelte van de beoogde woningbouwlocatie. Om deze belemmering op te heffen zal gelijktijdig deze agrarische bedrijfslocatie gesaneerd worden en de bedrijfswoning omgezet worden tot een burgerwoning. Aan deze zijde van de weg worden twee woningen toegevoegd. Deze woningen maken onderdeel uit van het bestaande bebouwingslint en zijn conform de Wegenverkeerswet onderdeel van de bebouwde kom.

Als laatste zijn de twee woningen aan de Kampweg 25 en 27 in Beringe administratief meegenomen als onderdeel van het plan. Op deze locatie ligt een woonbestemming waar op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente, één woning is toegestaan. Beide woningen zijn sinds jaar en dag legaal aanwezig. Met dit plan wordt de discrepantie tussen de bestaande legale situatie en de geldende regels in het omgevingsplan administratief rechtgetrokken.

Het TAM-omgevingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 28 november 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Om de tijdsplanning te halen en het plan in maart vast te stellen zijn er voor het ontwerp enkele last minute wijzigingen doorgevoerd. Dit heeft ertoe geleid dat de laatste kwaliteitsslag *na* ter inzage legging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden. Om te zorgen voor een kwalitatief goed plan dat juridisch-planologisch correct de gewenste ontwikkeling borgt en om op correcte wijze tegemoet te komen aan gemaakte afspraken die vastliggen in de anterieure overeenkomsten dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden. De wijzigingen van het TAM-plan ten opzichte van het ontwerp zijn opgesomd onder punt 1.7 van dit raadsvoorstel.

Beoogd effect

Het in balans brengen van het woningaanbod met de vraag naar woningen in de gemeente Peel en Maas en specifiek de kern Beringe.

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.

In het plangebied gelden verschillende planologische regimes. In verband met het voorgaande wordt per onderdeel van het plan ingegaan op de geldende regels.

Aangrenzend aan de kern worden maximaal 15 woningen gebouwd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummer 3415. Op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust'. Dit plan maakt van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De locatie heeft hierin de functie 'Groen'. Daarnaast heeft de locatie

de volgende functies, functieaanduiding en gebiedsaanduidingen:

- Waarde – archeologie 4

Aan de Peelstraat 44 geldt het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte woning Kampweg ong. te Beringe'. De locatie heeft hierin de functie 'Agrarisch - grondgebonden'. Daarnaast heeft de locatie de volgende functies, functieaanduiding en gebiedsaanduidingen:

- Waarde – archeologie 4;
- Specifieke vorm van agrarisch – rundveehouderij uitgesloten;
- Specifieke vorm van agrarisch – emissiepunten dierenverblijven uitgesloten;
- Overige zone – kernrandzone;
- Reconstructiewetzone - verwevingsgebied;
- Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ob.

Conform de verschillende bestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure is derhalve noodzakelijk.

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 bestemmingsplan- wijziging) en is juridisch bindend.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van de TAM mogelijk worden gemaakt moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de Gemeente Peel en Maas.

1.3

De realisatie van het plan draagt bij aan de doelen en ambities zoals geformuleerd in de omgevingsvisie en er is sprake van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)

In het kader van de ontwikkeling van het gebied is de toedeling van verschillende functies (zoals wonen, werken, recreatie, en groen) zorgvuldig afgestemd om een evenwichtige en duurzame ontwikkeling te realiseren. Hierbij is gelet op de ruimtelijke kwaliteit, het gebruik van de ruimte en de sociale en economische samenhang tussen de functies. 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 past binnen de kaderstellingen Ruimte en Economie

De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie om niet alleen het juiste aantal en type woningen toe te voegen, maar ook om dit toekomstbestendig, duurzaam, klimaat adaptief en met oog voor identiteit en biodiversiteit te doen. Het realiseren van dit woningbouwplan sluit aan bij deze doelstellingen.

1.5

Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een TAM-omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De provincie is akkoord gegaan met onderhavig TAM-IMRO omgevingsplan.

1.6 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeentebblad (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 Gemeentebblad heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Gedurende de inzageperiode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.

1.7 *Het plan wordt gewijzigd vastgesteld*

Ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd om te borgen dat de ontwikkeling juridisch-planologisch correct wordt verankerd en om tegemoet te komen aan afspraken die anterieur zijn vastgelegd.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan:

- Aanduiding maximaal aantal woningen: in het ontwerp TAM-omgevingsplan is niet op correcte wijze het aantal woningen in de plankaart verwerkt. Dit wordt gecorrigeerd.
- Situering woningen Kampweg: bouw- en bestemmingsvlakken worden conform de landschappelijke inpassingsplannen ingetekend wat leidt tot een gewijzigde situering ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan.
- Afwijkende maatvoering woningen Kampweg: om tegemoet te komen aan gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomsten wordt geborgd dat voor de om te zetten bedrijfswoning en de naastgelegen nieuwbouwwoning aan de Peelstraat een inhoudsmaat van 1.600 m³ wordt opgenomen.
- Toevoeging bouwvlak voor bijgebouw: om tegemoet te komen aan gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomsten wordt geborgd dat bij de om te zetten bedrijfswoning een bouwvlak wordt toegevoegd voor een bijbehorend bouwwerk van 200 vierkante meter.
- Wijziging waterparagraaf: Hoofdstuk 5.9.2 en hoofdstuk 5.9.3 van de ruimtelijke motivering zijn tekstueel aangepast om ervoor te zorgen dat de onderbouwing correct de overwegingen ten aanzien van wateropgave weergeeft conform het meest recente beleid.
- Aanvulling akoestisch onderzoek: om tegemoet te komen aan de bepalingen uit de anterieure overeenkomst en aan te sluiten bij het landschappelijk inpassingsplan is de situering van bouw- en functievak van woningen aan de Kampweg gewijzigd. Deze wijziging leidt ertoe dat een en ander opnieuw akoestisch berekend dient te worden om aan wetgeving te kunnen voldoen. Gelet op het voorgaande is het akoestisch onderzoek aangevuld.

2.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is*

De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover het college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal van de met het plan meeliftende locatie Peelstraat 44 vindt plaats via twee anterieure overeenkomsten.

Juridische afwegingen

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn geen bijzondere juridische afwegingen gemaakt. De regeling voor eventuele nadeelcompensatie is hierop van toepassing.

Communicatie

Het is belangrijk de directe omgeving en het dorp op een zorgvuldige manier mee te nemen in het proces. Het communicatieproces hebben we samen met de werkgroep Wonen van dorpscoöperatie Steingood doorlopen. We hebben diverse (informatie)bijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast hebben wij en de werkgroep Wonen (individuele) gesprekken gevoerd met omwonenden en belangstellenden.

Ook is op de gemeentelijke website een projectpagina gemaakt en is in de nieuwsbrief Wonen aandacht aan dit plan besteed. Verder wordt de volgende communicatieve actie nog uitgezet:

- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het vastgestelde TAM-IMRO omgevingsplan en bekendmaking via het (digitale) gemeenteblad en de gemeentelijke website;

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
 - o Bijlage 1 bij ruimtelijke motivering – Verkennend bodemonderzoek Nelisveld Beringe;
 - o Bijlage 2 bij ruimtelijke motivering – Verkennend bodemonderzoek gronden behorend bij Peelstraat 44 Beringe;
 - o Bijlage 3 bij ruimtelijke motivering – Aanvullend bodemonderzoek gronden behorend bij Peelstraat 44 Beringe;
 - o Bijlage 4 bij ruimtelijke motivering – Akoestisch onderzoek;
 - o Bijlage 5 bij ruimtelijke motivering – Geurberekeningen;
 - o Bijlage 6 bij ruimtelijke motivering – Bergingsberekening;
 - o Bijlage 7 bij ruimtelijke motivering – Ecologische quickscan;
 - o Bijlage 8 bij ruimtelijke motivering – nader ecologisch onderzoek rugstreeppad;
 - o Bijlage 9a bij ruimtelijke motivering – Aerius berekening bouwfase;
 - o Bijlage 9b bij ruimtelijke motivering – Aerius berekening gebruiksfase;
 - o Bijlage 9c bij ruimtelijke motivering – Aerius berekening sloopfase;
 - o Bijlage 10 bij ruimtelijke motivering – Archeologisch onderzoek Nelisveld;
 - o Bijlage 11 bij ruimtelijke motivering – Archeologisch onderzoek gronden behorend bij Peelstraat 44 Beringe;
 - o Bijlage 12 bij ruimtelijke motivering en bijlage 1 bij planregels – landschappelijk inpassingsplan ontwikkelingen Peelstraat;
 - o Bijlage 13 bij ruimtelijke motivering en bijlage 2 bij planregels – Beeldkwaliteitsplan Nelisveld;
 - o Bijlage 14 bij ruimtelijke motivering – omgevingsdialoog;
 - o Bijlage 15 bij ruimtelijke motivering – aanvullende notitie akoestisch onderzoek.
- Planregels;
- Verbeelding;

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Anterieure overeenkomsten
- Omgevingsdialoog (integrale versie)