

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 10 maart 2026
Voorstel : 2026-016

Zaaknummer : 1894/2025/3273306
Documentnummer : 1894/2026/3310890
Datum collegebesluit: 27 januari 2026

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan Donk 9 te Kessel

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de verhaalsovereenkomst nadeelschade

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan "Donk 9 te Kessel", IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22q-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
- 2 Geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen in het TAM-IMRO omgevingsplan "Donk 9 te Kessel".

Inleiding

Op 24 september 2024 is het verzoek binnen gekomen voor het wijzigen van de functie 'Agrarisch-Grondgebonden' naar 'Wonen', op het adres Donk 9, 5995 PL te Kessel.

De locatie ligt in het buitengebied van Kessel, ten noorden van de kern. Initiatiefnemer is jaren geleden gestopt met het exploiteren van een agrarisch bedrijf ter plaatse, waardoor nu sprake is van een bedrijfswoning zonder bijbehorend bedrijf.

De oppervlakte van het huidige bouwvlak bedraagt ca. 8.975 m².

Het initiatief bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het wijzigen van de huidige functie 'Agrarisch-Grondgebonden' naar 'Wonen'. Hiermee wordt de planologisch-juridische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
- Behoud van een deel van de bestaande bebouwing voor het stallen van zogenoemde ABC-goederen (auto's, boten, caravans).
- Slopen van gebouwen die niet voor dergelijke stallingsmogelijkheden geschikt zijn.
- Verkleinen van het bouwvlak van ca. 8.975 m² naar ca. 5.796 m². De gronden binnen het bouwvlak krijgen de functie 'Wonen', met de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding vrijkomende agrarische bebouwing'.
- De gronden buiten het bouwvlak maar binnen het plangebied krijgen de functie 'Agrarisch'. Hiermee wordt tevens de afstand tot het naastgelegen glastuinbouwbedrijf geborgd.

Het TAM-IMRO omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 28 november 2025 tot en met 9 december 2025. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de bestaande situatie en het oplossen van de strijdige situatie die in het verleden is ontstaan voor de locatie Donk 9 te Kessel.

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.

De locatie is opgenomen in het van rechtswege geldende tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied' Peel en Maas', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 december 2014. In dit plan heeft de locatie de functie 'Agrarisch-Grondgebonden' en 'Waarde-Archeologie 4 en 5'. Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Ontwikkelingszone bebouwingslinten;
- Wro-zone – wijzigingsgebied 4go;
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

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

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

- 1.4 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de toelichting.

- 1.5 *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, Ob) 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 inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan.

2.1 Kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening. Het is dan ook niet nodig om bepalingen over het kostenverhaal op te nemen in de planregels.

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. Voorheen was dit de overeenkomst inzake planschadeverhaal, maar sinds 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 toelichting.
- 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 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
 - o Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
 - o Bijlage 2: Toetspunten berekening woon- en leefklimaat
 - o Bijlage 3: AERIUS projectberekening beoogde situatie
 - o Bijlage 4: Quickscan V1
 - o Bijlage 5: Aeries extra beoordeling beoogde situatie
- Regels
 - o Bijlage 1: Overzicht beroep of bedrijf aan huis
 - o Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
 - o Bijlage 3: Overzicht te slopen bebouwing
- Verbeelding

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Verhaalsovereenkomst nadeelschade