

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26 mei 2026
Voorstel: 2026-047

Zaaknummer: 1894/2025/3279435
Documentnummer: 1894/2026/3352853
Datum collegebesluit: 7 april 2026

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Bosakkerweg 1 en 2 Kessel' voor het wijzigen van 'agrarisch grondgebonden' naar 'wonen'.

Openbaarheid

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

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Bosakkerweg 1 en 2 Kessel', IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22AA-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO omgevingsplan 'Bosakkerweg 1 en 2 Kessel' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Op 12 mei 2025 is een verzoek ingediend voor het wijzigen van het omgevingsplan van de functie 'agrarisch grondgebonden' naar 'wonen', voor de locaties Bosakkerweg 1 en 2 in Kessel. De locaties Bosakkerweg 1 en 2 hebben op dit moment beide de functie 'Agrarisch – Grondgeboden'. Op beide locaties is de agrarische bedrijfsvoering al voor lange tijd gestaakt. Beide locaties zijn in gebruik als reguliere burgerwoning. Op de locatie Bosakkerweg 1 zijn en blijven daarnaast 2 vakantiewoningen aanwezig. Dit is planologisch ook al toegestaan.

Voor zowel de locatie Bosakkerweg 1 als Bosakkerweg 2 geldt dat initiatiefnemers de functie in overeenstemming willen brengen met de werkelijke situatie. Voor de Bosakkerweg 1 betreft dit een woonfunctie, waarbij de al aanwezige recreatiewoningen behouden blijven. Vanwege de hoeveelheid bijgebouwen wordt op de locatie Bosakkerweg 1 het bijgebouw direct aansluitend aan de hoofdgebouwen gesloopt.

Het omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 16 december 2025 tot en met 26 januari 2026. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het omgevingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het plan is het realiseren van een toekomstbestendige situatie voor beide locaties, door de functie wonen vast te leggen in een juridisch-planologisch kader.

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 woning Bosakkerweg 1 ligt in het bestemmingsplan "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning Rijksweg 50 te Kessel" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch –

Grondgebonden". Ook gelden er de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie – 2" en "Waarde – Archeologie – 4". Op een deel van de gronden is ook de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning" van toepassing. Ten aanzien van de recreatiewoning is een aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 2' en een aanduiding 'bebouwd oppervlak recreatiewoningen: 327m²'.

De woning Bosakkerweg 2 ligt in het bestemmingsplan "1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch – Grondgebonden". Ook gelden er de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie – 2" en "Waarde – Archeologie – 4". Op een deel van de gronden is ook de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning" van toepassing.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om een 'agrarisch-grondgebonden' functie om te zetten naar 'wonen'. Onder de Omgevingswet kennen we het instrument wijzigingsplannen echter niet meer. De regels uit de wijzigingsbevoegdheid zijn in dit geval toegepast als beoordelingsregels om de wijziging van het omgevingsplan mogelijk te maken. Het is echter wel nodig om een buitenplanse procedure te doorlopen en het omgevingsplan te wijzigen.

- 1.2 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO omgevingsplan*
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. Plannen die vóór 31 december 2025 als ontwerp ter inzage zijn gelegd, kunnen wij nog verwerken 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. Dit plan is ter inzage gelegd op 16 december 2025 en kan daardoor nog als TAM-plan worden verwerkt.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die doormiddel van de TAM mogelijk worden gemaakt, moeten vóór 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de Gemeente Peel en Maas. Hier zal voor worden gezorgd.

- 1.3 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)*
Voor de motivering van een ETFAL is een wijziging omgevingsplan met bijbehorende verbeelding, regels en ruimtelijke motivering opgesteld. De ruimtelijke motivering en bijbehorende bijlagen bevatten een motivering met alle aspecten die betrekking hebben op ETFAL.

- 1.3 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg en ten aanzien van het ontwerpplan*
De procedures voor vaststelling van een omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden. Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met dit omgevingsplan. Zowel de Provincie als het Waterschap hebben te kennen gegeven dat zij, naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpplan, geen zienswijzen indienen.

- 1.4 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
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 kenbaar maken.

Naast het publiceren in het Gemeenteblad heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. In paragraaf 6.1.1 van de toelichting is uiteen gezet hoe de participatie is vorm gegeven.

- 1.5 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit wordt een ontwerp omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd, zodat een ieder het plan kan inzien en een zienswijze kan indienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van dit omgevingsplan zijn 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 aanvragers. 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 paragraaf 6.1.1 van de ruimtelijke motivering.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van het publiceren van het TAM-IMRO omgevingsplan en bekendmaking via 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: Natasja Vaassen

Bijlagen:

1. Ruimtelijke motivering, met de bijbehorende bijlagen:
 - a. Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek (asbest) rapport Bosakkerweg 1
 - b. Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek (asbest) rapport Bosakkerweg 2
 - c. Bijlage 3: Aanvullend bodemonderzoek rapport Bosakkerweg 1
 - d. Bijlage 4: Invoergegevens VStacks gebied
 - e. Bijlage 5: Landschappelijke inpassing
 - f. Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
2. Regels
 - a. Bijlage 1: Landschappelijke inpassingsplan
 - b. Bijlage 2: Overzicht beroep of bedrijf aan huis
 - c. Bijlage 3: Situatietekening sloop
3. Verbeelding

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

1. Verhaalsovereenkomst nadeelschade