

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 10 maart 2026
Voorstel : 2026-020

Zaaknummer : 1894/2025/3262748
Documentnummer : 1894/2026/ 3306440
Datum collegebesluit : 27 januari 2026

Onderwerp

Vaststellen "TAM-IMRO omgevingsplan Veldsehuizen 39 Maasbree", wijzigen naar Wonen met opslag

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de Verhaalsovereenkomst nadeelschade en de integrale versie van de omgevingsdialoog

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het "TAM-IMRO omgevingsplan Veldsehuizen 39 Maasbree", IMRO code: NL.IMRO.1894.OPHz-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
- 2 In het "TAM-IMRO omgevingsplan 'Veldsehuizen 39'" geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Aan Veldsehuizen 39 Maasbree ligt een locatie met een Agrarisch – Grondgebonden functie. De initiatiefnemer heeft een verzoek gedaan om de functie van deze locatie te wijzigen van 'Agrarisch – Grondgebonden' naar de functie 'Wonen'. Daarnaast is het verzoek om in de aanwezige loods de bestaande opslag van aardappels voort te zetten.

De loods wordt enkel gebruikt voor opslag van aardappelen. In de loods is de afgelopen jaren geïnvesteerd, waaronder het vervangen van het dak. Bedrijfseconomisch is de loods nog niet afgeschreven en heeft initiatiefnemer nog zeker 15 jaar nodig om de investeringen terug te verdienen. De loods wordt 1 keer per jaar volgereden met aardappelen. Dit gebeurt in de herfst in een tijdsbestek van 2 weken gedurende reguliere uren. In de winter/ voorjaar wordt de loods leeggereden. De opslag van aardappelen is daarmee ondergeschikt aan de woonfunctie.

Het TAM- Omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 20 november 2025 tot en met 31 december 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 beoogd effect van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de locatie Veldsehuizen 39 in Maasbree zodat bewoning van de locatie in overeenstemming is met de bestemming.

Argumenten

1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-Omgevingsplan*

De locatie Veldsehuizen 39 Maasbree ligt in het Omgevingsplan van rechtswegen en heeft de bestemming Agrarisch-Grondgebonden. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'oude verdichte bouwlanden' en 'kernrandzone'. Conform artikel 4.1 uit 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.

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.

1.2 *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. De locatie wordt op een goede manier landschappelijke ingepast.

1.3 *Het plan draagt bij aan de Kaderstellingen Ruimte en aan de Omgevingsvisie*

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. 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 het enkel de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen welke wordt gewijzigd in de functie wonen. Een bijdrage wordt geleverd middels het landschappelijk inpassen van het perceel.

1.4 *De aardappelopslag is ondergeschikt aan de woonfunctie*

Initiatiefnemer is voornemens landbouwgrond te verkopen aan de gemeente voor de uitbreiding van bedrijventerrein de Schor. Door deze verkoop, welke plaats vindt op verzoek van gemeente, is de omvang van het grondgebonden agrarisch bedrijf, na verkoop van de gronden, zodanig klein dat het niet meer de hoofdactiviteit is en het omzetten naar de functie Wonen wenselijk is. De loods wordt enkel gebruikt voor opslag van aardappelen. In de loods is de afgelopen jaren geïnvesteerd, waaronder het vervangen van het dak. Bedrijfseconomisch is de loods nog niet afgeschreven en er is nog zeker 15 jaar nodig om de investeringen terug te verdienen.

De loods wordt één keer in het jaar volgereden met aardappelen. Dit gebeurt in de herfst in een tijdsbestek van twee weken gedurende reguliere uren. In de winter/voorjaar wordt de loods leeggereden. Het gebruik van leegkomende agrarische bebouwing voor opslag van aardappelen is een goede invulling. Er is ruimte nodig voor dit soort opslag en deze is niet altijd aanwezig bij de betreffende bedrijven. Het is beter om daar bestaande (vrijkomende agrarische) bebouwing voor te gebruiken. Tegelijkertijd is het een activiteit die naar de omgeving toe weinig invloed heeft.

In het TAM IMRO plan is opgenomen dat de loods enkel voor opslag van aardappelen gebruikt mag worden.

1.5 *Advies bij overlegpartners*

De procedures voor vaststelling van een TAM-Omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties advies over het plan nodig is alvorens een ontwerp TAM-Omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Dit 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 paragraaf 6.1.2 van de motivering.

1.7 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-TAM 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- TAM 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 paragraaf 6.1.2 van de motivering. Omwonenden hebben geen bezwaar tegen de ontwikkeling;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het plan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad. Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Om te voorkomen dat onomkeerbare gevolgen ontstaan doordat een omgevingsplan op korte termijn wordt uitgevoerd, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak. Een belangrijk verschil met de oude Wet ruimtelijke ordening is dat onder de Omgevingswet een verzoek om voorlopige voorziening géén schorsende werking heeft. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps

de burgemeester,
B.C.M. Vostermans

Bijlage(n):

- Motivering
 - o Bijlage 1: Brief principestandpunt college d.d. 20 maart 2025
 - o Bijlage 2: Bouwtekening bestaande situatie
 - o Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan
 - o Bijlage 4: Akoestisch onderzoek gevelbelasting
 - o Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Regels
 - o Bijlage 1: Overzicht beroep of bedrijf aan huis
 - o Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
- Verbeelding
- Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgerraadsleden

- Verhaalsovereenkomst nadeelschade
- Omgevingsdialoog (integrale versie)