

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 30 juni 2026  
Voorstel: 2026-078

Zaaknummer: 1894/2025/3287051  
Documentnummer: 1894/2026/3376782  
Datum collegebesluit: 19 mei 2026

## Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Gebiedsontwikkeling Grashoek'

## Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

## Voorstel

- 1 De nota van ambtshalve wijzigingen vast te stellen.
- 2 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Gebiedsontwikkeling Grashoek', IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22AL-VG01 gewijzigd vast te stellen.
- 3 In het TAM-IMRO omgevingsplan 'Gebiedsontwikkeling Grashoek' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

## Inleiding

Op 15 april 2024 is er een positief principestandpunt ingenomen voor een gebiedsontwikkeling in Grashoek. Het standpunt is ingenomen voor een gebiedsontwikkeling die bestond uit het saneren van de caravanstalling in de voormalige varkensstallen aan de Helenaveenseweg 6-6A Grashoek. Het verplaatsen van de bedrijfsbestemming van de Helenaveenseweg 6-6A naar Roomweg 83 in Grashoek en het verder uitbreiden van de bedrijfslocatie van bouwbedrijf Verhaegh op Roomweg 83. Het realiseren van 35 woningen met de verdeling 13 sociale huurwoningen, 11 betaalbare woningen en 11 vrije sector woningen. En het versterken van de ecologische zone bij het beekdal van de Molenbeek door het aanleggen van een groene buffer.



Eind 2024 is door de initiatiefnemers in samenwerking met de werkgroep wonen van het dorpsoverleg Grashoek een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd voor Grashoek door een woonenquête uit te zetten. Hieruit is gebleken dat de woningvraag in Grashoek groter is dan het huidige woningbouwprogramma. De aangetoonde behoefte komt wel overeen met 2/3<sup>e</sup> in het betaalbare segment uit de woondeal.

Naar aanleiding van het woonbehoefteonderzoek is in overleg met de gemeente besloten om het woningbouwprogramma te verhogen naar maximaal 46 woningen. Hierbij blijft de verdeling 2/3<sup>e</sup> betaalbaar wel het uitgangspunt.

Daarnaast wordt de bedrijfslocatie op Roomweg 83 vergroot. Om deze uitbreiding mogelijk te maken, wordt de bedrijfsbestemming op de

Helenaveenseweg 6 gesaneerd en verplaatst. De uitbreiding van het aannemersbedrijf is nodig om het bedrijf toekomstbestendig te houden. In de nieuwe loodsen zullen met name duurzame houtskeletbouw-elementen gerealiseerd worden. De uitbreiding zal in drie fasen worden uitgevoerd. Het groene gebied tussen de bedrijfslocatie en de woningen blijft in eigendom van het bedrijf. Hier zal de waterberging van het bedrijf gerealiseerd worden in een groene omgeving, die als buffer tussen beide functies fungeert. Daarnaast wordt de volledige bedrijfslocatie groen ingepast.

Voor de nieuwe woonwijk is het ook belangrijk dat er voldoende beleefbaar groen gerealiseerd wordt. Met dit nieuwe groen, in de vorm van een landschappelijke inpassing, worden de kwaliteiten van het beekdal verstrekt.

Op basis van deze uitgangspunten is het voorliggende TAM-IMRO omgevingsplan opgesteld. Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Wel worden er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De nota van ambtshalve wijzigingen en het TAM-IMRO omgevingsplan wordt daarom gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

### **Beoogd effect**

Het beoogde effect van het TAM-IMRO omgevingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor een gebiedsontwikkeling waarin 46 woningen gerealiseerd worden en een bedrijfslocatie verplaatst en vergroot wordt. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de opgaven waar we voor staan: goed wonen en leven in Peel en Maas en een toekomstbestendige economie.

### **Argumenten**

#### **1.1** *Er worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd*

Ter verbetering en verduidelijking van het plan zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het TAM-IMRO omgevingsplan. Deze wijzigingen staan omschreven en gemotiveerd in de bijgevoegde 'Nota van ambtshalve wijzigingen'. Door deze wijzigingen wordt de grondslag van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan 'Gebiedsontwikkeling Grashoek' niet verlaten. Het omgevingsplan kan met deze wijzigingen gewijzigd worden vastgesteld, zonder dat dit opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

#### **2.1** *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*

Het plangebied ligt aansluitend aan de kern, in het buitengebied van Grashoek. Het gebied wordt begrensd door de Helenaveenseweg en de Roomweg en loopt tot en met de bedrijfslocatie op Roomweg 83. De locatie ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen 'Buitengebied Peel en Maas', '1<sup>e</sup> reparatieherziening Buitengebied Peel en Maas' en het paraplubestemmingsplan 'Parkeernota Peel en Maas' integraal onderdeel van uitmaken. De locatie heeft grotendeels de functies 'Agrarisch' en 'Bedrijf – niet agrarisch verwant'. Een klein gedeelte heeft de functies 'Verkeer'. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'wro-zone-wijzigingsgebied 3 bd', 'reconstructiewetzone - verweingsgebied en 'ontwikkelingszone bebouwingslinten'.

Op basis van het geldende omgevingsplan van rechtswege is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Er zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het beoogde plan alsnog mogelijk kunnen maken. Het is dan ook nodig om een buitenplanse procedure te doorlopen en het omgevingsplan te wijzigen.

#### **2.2** *Het planvoornemen past binnen de gemeentelijke kaders*

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. Met het toevoegen van de 46 woningen wordt er een actuele woonbehoefte van de

inwoners van Grashoek ingevuld. Door de sloop van de oude schuren en het verbreden en toegankelijk maken van de ecologische beekzone wordt er een bijdrage geleverd aan het versterken van de waarden van het beekdal. Het landschap wordt weer beleefbaar en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Daarnaast wordt in de beekzone een nieuwe natuurlijke habitat voor diverse plant- en diersoorten aangelegd die samen met de waterberging zorgen voor een duurzaam leefklimaat waarin de natuur en biodiversiteit versterkt worden.

De gebiedsontwikkeling sluit aan bij de doelen uit de kaderstellingen Ruimte en Economie en de omgevingsvisie Peel en Maas.

2.3 *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.

2.4 De ruimtelijke kwaliteit is geborgd  
Voor het plangebied zijn een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplannen opgesteld. Deze plannen zijn goedgekeurd door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De plannen zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels en zijn als bijlage 3, 4 en 5 bij de planregels gevoegd om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

2.5 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO omgevingsplanprocedure*

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](http://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.

3.1 *In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt*

In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de financiële bijdragen volgens het programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over o.a. het woningbouwprogramma, nadeelcompensatie, aanpassingen in de huidige openbare ruimte en de overdracht van de toekomstige openbare ruimte aan de gemeente (wegen, groen, water en landschappelijke inpassing) voor de woningbouwontwikkeling.

## **Kanttekeningen**

n.v.t.

## **Alternatieven**

n.v.t.

## **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomsten.

## **Juridische afwegingen**

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Nadeelcompensatie maakt hier deel van uit. Het verhalen van kosten als gevolg van verzoeken om nadeelcompensatie door het vaststellen van het omgevingsplan wordt daarmee mogelijk gemaakt. Deze kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers.

## **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 7.1 van de ruimtelijke motivering en maakt als bijlage 16 van de ruimtelijke motivering onderdeel uit van de stukken.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan heeft het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan ter inzage gelegen. Het vastgestelde omgevingsplan wordt via de gebruikelijke wijze bekendgemaakt op de gemeentelijke website en in het digitale gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,  
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester  
B.C.M. Vostermans

**Behandelend portefeuillehouder: Natasja Vaasen**

## **Bijlage(n):**

- Ruimtelijke motivering, met de bijbehorende bijlagen:
  - Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets
  - Bijlage 2: Landschappelijk compensatieplan bedrijf
  - Bijlage 3: Landschappelijk compensatieplan wonen
  - Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan
  - Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
  - Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
  - Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek (asbest) Roomweg
  - Bijlage 8: Asbestinventarisatie 3 stallen en afdak Helenaveenseweg 6
  - Bijlage 9: Asbestinventarisatie schuur Roomweg
  - Bijlage 10: Asbestinspectie Helenaveenseweg-Roomweg
  - Bijlage 11: Oriënterend doorlatendheidsonderzoek Roomweg
  - Bijlage 12: Ecologische quickscan
  - Bijlage 13: Stikstofonderzoek
  - Bijlage 14: Agrarisch geuronderzoek
  - Bijlage 15: Weging waterbelang
  - Bijlage 16: Omgevingsdialoog
- Regels
  - Bijlage 1: Lijst bedrijfsactiviteiten
  - Bijlage 2: Overzicht beroep en bedrijf aan huis
  - Bijlage 3: Landschappelijk compensatieplan bedrijf

- Bijlage 4: Landschappelijk compensatieplan wonen
- Bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan
- Verbeelding
- Nota van ambtshalve wijzigingen

**Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:**

- Anterieure overeenkomsten