

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 10 maart 2026

Voorstel: 2026-021

Zaaknummer: 1894/2026/3306358

Documentnummer: 1894/2026/3306372

Datum collegebesluit: 27 januari 2026

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Lanterdweg 1a Kessel'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de verhaalsovereenkomst nadeelschade en integrale versie van het verslag omgevingsdialoog

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Lanterdweg 1a, Kessel met IMRO code NL.IMRO.1894.TAMOPH22ah-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO omgevingsplan 'Lanterdweg 1a, Kessel' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen

Inleiding

Op de Rijksweg 5 is de horecagelegenheid 'Café De Pleisterplaats' gelegen. De Pleisterplaats is van oudsher een bruin café welke inmiddels is uitgegroeid tot café-restaurant dat onder andere vanwege de strategische ligging aan de Napoleonsweg ook welbekend staat als truckercafé. Vandaar dat naast de parkeergelegenheid aan de achterzijde van het horecapand ook een extra (vrachtwagen)parkeerplaats aanwezig is aan de overzijde van de Lanterdweg op perceel Kessel I 319. Initiatiefnemer is als één van meerdere vennoten als mede-eigenaar aangesloten bij de horecalocatie en is derhalve woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning op de locatie Lanterdweg 1a te Kessel.

Initiatiefnemer wil in de toekomst minder betrokken zijn bij het bedrijf, maar wenst wel op de locatie te blijven wonen. Om dit planologisch te regelen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Middels de wijziging omgevingsplan die wordt voorbereid zal de bedrijfswoning losgekoppeld worden van de horecalocatie. In de beoogde situatie zal het volledige kadastrale perceel Kessel I 559, waar de bedrijfswoning ligt, de functie 'wonen' krijgen. Het horecabedrijf wordt zonder de bedrijfswoning onveranderd voortgezet.

In maart 2024 is een principeverzoek ingediend voor het afsplitsen van de bedrijfswoning. Op 13 mei 2024 is, onder voorwaarden, een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van het plan.

Het TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 7 november 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. 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 bieden van een passend en toekomstbestendig planologisch kader voor de woning aan de Lanterdweg 1a in 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.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Dit plan maakt van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De locatie heeft hierin de functie 'horeca'. Daarnaast heeft de locatie de volgende functies, functieaanduiding en gebiedsaanduidingen:

- Ontwikkelingszone bebouwingslinten;
- Reconstructiewetzone verwevingsgebied;
- wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob;
- horeca tot en met horecacategorie 3
- Bouwvlak met de volgende maatvoeringsaanduiding:
- Maximum bebouwd oppervlak: 4050 m2

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 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.

- 1.3 *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.

- 1.4 *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 advies over het plan nodig is alvorens een ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden. Onderhavig plan is voor advies aangeboden aan de Provincie. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van deze ontwikkeling

- 1.5 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de ruimtelijke motivering en in het verslag van de omgevingsdialoog.

- 1.6 *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 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 inzageperiode zijn er 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 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 de stukken;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van terinzagelegging van het bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en de Staatscourant.

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 Lanterdweg 1a Kessel
 - o Bijlage 1 bij ruimtelijke motivering: Akoestisch rapport
 - o Bijlage 2 bij ruimtelijke motivering: Landschappelijk inpassingsplan
 - o Bijlage 3 bij ruimtelijke motivering: Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
- Planregels Lanterdweg 1a Kessel
 - o Bijlage 1 bij planregels: Inrichtingsplan
 - o Bijlage 2 bij planregels: Overzicht beroep of bedrijf aan huis
- Verbeelding

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Verhaalsovereenkomst nadeelschade
- Omgevingsdialoog (integrale versie)