

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 30 juni 2026  
Voorstel: 2026-079

Zaaknummer: 1894/2026/3380592  
Documentnummer: 1894/2026/3380910  
Datum collegebesluit: 19 mei 2026

### Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'De Hoek fase II Meijel'

### Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst met bijlagen, integrale versies van de zienswijzen en integrale versie van de nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

### Voorstel

Te besluiten om:

- 1 De bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan te wijzigen zoals opgenomen in de genoemde nota.
- 2 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'De Hoek fase II Meijel' IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22U-VG01, gewijzigd vast te stellen.
- 3 Geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen in het TAM-IMRO omgevingsplan 'De Hoek fase II Meijel'.
- 4 Over te gaan tot het verplaatsen van de grens van de bebouwde kom op de Steegstraat conform de bijgevoegde situatietekening.

### Inleiding

Mulleners Vastgoed (hierna ook: Mulleners) heeft een plan ontwikkeld om, aansluitend aan De Hoek fase I in Meijel, nieuwe woningen te bouwen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Steegstraat, de Steenkampseweg en de Jan Thijssensteeg.

In het plangebied worden 106 woningen gerealiseerd, verdeeld over het volgende programma:

- 46 rijwoningen:
  - 30 sociale huur
  - 8 middenhuur
  - 6 goedkope koop
  - 2 middeldure koop
- 33 twee-aaneen gebouwde woningen:
  - 24 middeldure koop
  - 9 vrije sector
- 12 vrijstaande woningen in de middeldure koop en vrije sector
- 15 parkwoningen in de vrije sector, met een specifieke architectuur en in het groen in het zuiden van het plangebied.

Aan de noordkant van de Steegstraat (op nummer 29) ligt een aardbeienbedrijf. Dit bedrijf heeft een containerveld, waar in de open lucht aardbeienplanten worden opgekweekt. Er wordt gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Als vanaf deze buitenteelt een spuitzone van 50 meter aangehouden had moeten worden, dan zou dit betekenen dat 8 woningen in De Hoek fase II niet gebouwd konden worden. Door de grote vraag naar woningen is dit onwenselijk.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn de ondernemer en Mulleners met elkaar in overleg gegaan. Zij hebben afgesproken het perceel met buitenteelt toe te voegen aan het nieuwbouwplan. Daardoor kunnen 4 extra woningen worden gebouwd.

Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026. Gedurende de termijn van terinzagelegging mocht iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend.

### **Beoogd effect**

Het beoogd effect van het TAM-IMRO omgevingsplan 'De Hoek fase II Meijel' is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het realiseren van 106 woningen binnen het plangebied van De Hoek fase II in Meijel.

### **Argumenten**

1.1

*Er zijn 8 zienswijzen ingediend die zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*

Op grond van artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit wordt een ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan het plan inzien en een zienswijze indienen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 8 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan.

Gelet op de overeenkomsten in de ingebrachte gronden zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en samengevoegd in bijgevoegde Nota van zienswijzen. Vervolgens zijn de gronden voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven of, en zo ja op welke manier, de zienswijzen leiden tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan. De Nota van zienswijzen wordt vastgesteld als onderdeel van het TAM-IMRO omgevingsplan.

De conclusie die volgt uit de beantwoording van de zienswijzen is:

- De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het TAM-IMRO omgevingsplan. Dit blijkt uit de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, die is toegevoegd aan de stukken. Dit wordt nader toegelicht onder argument 2.5.
- Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt daarom gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Aan de indieners van de zienswijzen wordt de mogelijkheid geboden om tijdens de commissievergadering in te spreken. Hiervan worden zij door middel van een brief op de hoogte gesteld.

2.1

*Het plan past niet in het geldende omgevingsplan van rechtswege*

De beoogde bouwlocatie wordt begrensd door de Steegstraat, de Steenkampseweg en de Jan Thijssensteeg en is bekend als kadastrale gemeente Meijel, sectie F, nummers 2668 (gedeeltelijk), 2669, 2670 en 2671. De locatie ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het bestemmingsplan 'Meijel-Oost' integraal deel van uitmaakt. Op basis van het bestemmingsplan 'Meijel-Oost' heeft de locatie voor het grootste deel de functie 'Agrarisch', 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 5'. Een beperkt deel van het plangebied heeft de functie 'Wonen'.

Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeernota Peel en Maas'. Het bedrijf op de Steegstraat 29 maakt ook deel uit van het plangebied. Dit bedrijf is bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Op de gronden die momenteel bestemd zijn als 'containerveld' worden 4 extra nieuwe woningen gerealiseerd. Voor het overige gedeelte van het bedrijf blijft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in stand.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege maakt zowel de nieuwe (woon)functie als het bouwen van de woningen niet mogelijk. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn immers bestemd voor agrarisch grondgebruik, waaronder bijvoorbeeld ook het gebruik als hobbydierenweide en extensief dagrecreatief medegebruik valt. Het realiseren van bebouwing is niet toegestaan binnen deze bestemming, dus het bouwen van woningen is niet mogelijk.

De woonfunctie maakt slechts één woning per bestemmingsvlak mogelijk. Het bouwen van meerdere woningen is dan ook niet toegestaan.

De functie 'Agrarisch – Glastuinbouw' maakt het bouwen van burgerwoningen tot slot ook niet 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 plan 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. Tot 1 januari 2026 mochten wij plannen verwerken door middel van de *Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM)*. In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' systematiek verwerkten en publiceerden. Wel diende 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 TAM is afgelopen per 1 januari 2026 en daarom moesten plannen die nog met behulp van deze systematiek werden gepubliceerd, vóór deze datum als ontwerp ter inzage liggen. Deze route is voor het onderhavige plan ingezet.

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

2.3

*Het TAM-IMRO omgevingsplan maakt een wenselijk initiatief mogelijk*

Het TAM-IMRO omgevingsplan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave door de toevoeging van huur- en koopwoningen in verschillende segmenten. Zoals blijkt uit de Woondeal Limburg moeten er 26.550 woningen bij komen, waarbij het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop wordt gerealiseerd. Binnen het plangebied wordt voorzien in woningen in al deze segmenten.

Op basis van de regionale Woonvisie is het uitgangspunt dat woningen in de kernen worden toegevoegd. Deze ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan de kern en voortbordurend op De Hoek fase I. Er is in de kern van Meijel onvoldoende ruimte om in dit aantal woningen te voorzien. Regionale afstemming maakt deel uit van het proces dat gevolgd moet worden. Het plan is daarom regionaal afgestemd en het is akkoord bevonden vanuit de regio.

Er is, gelet op het beleid en de grote behoefte aan woningen, sprake van een zeer wenselijk initiatief.

2.4

*De ontwikkelaar heeft omwonenden en belangstellenden op verschillende momenten geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling*

Het plan is door de ontwikkelaar op verschillende momenten besproken met omwonenden en belangstellenden. Er is een bijeenkomst georganiseerd voor de directe omwonenden op 27 mei 2025. Hierbij waren circa 10 personen aanwezig. Daarnaast is een algemene informatieavond georganiseerd voor

belangstellenden op 16 juni 2025. De opkomst bij deze bijeenkomst was zo'n 400 personen. Het doel van de bijeenkomsten was om de omwonenden en belangstellenden te informeren over de voorgenomen plannen en om hierover het gesprek aan te gaan.

Tot slot is met de eigenaren van de omliggende woningen en percelen die nabij het containerveld liggen, gesproken. Op het containerveld worden immers 4 extra woningen mogelijk gemaakt en daarom is nog extra gesproken met degenen die eigendommen hebben rondom dit perceel.

In hoofdstuk 7 van het TAM-IMRO omgevingsplan is een verantwoording opgenomen ten aanzien van de participatie. Het verslag van de bijeenkomsten is opgenomen als bijlage (3) bij het omgevingsplan. Dit geldt ook voor het verslag van de overleggen die zijn gevoerd met de eigenaren rondom de locatie van het containerveld aan de overzijde van de Steegstraat.

## 2.5

### *De ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd vast te stellen*

In bepaalde gevallen kan het zo zijn dat ingediende zienswijzen ertoe leiden dat een plan gewijzigd moet worden vastgesteld. Dat is in dit geval aan de orde.

- Een drietal indieners heeft een eensluidende zienswijze kenbaar gemaakt. Die heeft betrekking op het (kleine) gedeelte van de spuitvrije zone die in het ontwerp was opgenomen ter plaatse van het perceel kadastrale gemeente Meijel, sectie F, nummer 2608. De gezamenlijke eigenaren van dit perceel konden zich hiermee niet verenigen, ondanks dat wel het gesprek met hen is gevoerd. Daarom is er een inwaartse zonering opgenomen en is de groenstrook breder gemaakt. Hierdoor wordt de 50 meter afstand ten opzichte van het perceel F2608 behaald en hoeft er op dit perceel geen spuitvrije zone te worden opgelegd. Hier wordt onder kanttekening 2.5 en 2.6 nader ingegaan.
- Eén van de indieners stelt in zijn zienswijze dat er steenuilen voorkomen in het plangebied. In het kader van fase I was hier ook al onderzoek naar gedaan, maar dit kon niet meer worden gebruikt voor fase II. Het onderzoek in fase I is immers al een aantal jaar oud en daarmee niet meer bruikbaar. Voor een steenuilenonderzoek is het nodig om een aantal keer het plangebied te bezoeken (door een ecoloog). Dit onderzoek was nog niet gereed op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan. Het onderzoek is geactualiseerd en toegevoegd aan het vast te stellen plan. Uit het onderzoek blijkt dat er steenuilen voorkomen en dat er geschikte nestplaatsen zijn. Ook is sprake van foerageergebied. Om het functioneel leefgebied van de steenuil in stand te houden, moet een compensatieplan worden opgesteld, inclusief biotoopanalyse. Het is daarnaast gebleken dat voorgestelde maatregelen die getroffen hadden moeten worden in het kader van De Hoek fase I, niet of niet volledig is gerealiseerd. Deze maatregelen moeten ook betrokken worden bij het op te stellen compensatieplan. De provincie is bevoegd gezag in dit kader. Om te kunnen borgen dat het (door de provincie goedgekeurde) compensatieplan wordt opgesteld en ook wordt gehandhaafd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het gebruik van de gronden als 'Woongebied' is gekoppeld aan het opstellen van het compensatieplan, het treffen van de maatregelen die hierin zijn opgenomen en vervolgens ook de instandhouding van deze maatregelen.
- Een drietal indieners stelt dat het omliggende wegennetwerk de ontwikkeling van De Hoek fase II niet kan dragen. In het verkeersonderzoek is aan de hand van een verkeersmodel een berekening gemaakt van het toekomstig aantal verkeersbewegingen. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling van fase II passend is. Om de feitelijke situatie in beeld te kunnen brengen, zijn verkeerstellingen uitgevoerd en

toegevoegd aan de planstukken. Hier wordt nader op ingegaan onder kanttekening 2.5 en 2.7.

Ambtshalve kunnen ook voorstellen worden gedaan om het plan te wijzigen. Ook dat is in dit geval aan de orde.

- Ten tijde van de terinzagelegging van het TAM-IMRO omgevingsplan waren de bodemonderzoeken en het akoestisch onderzoek voor de 4 woningen ter plaatse van het containerveld nog niet gereed. Er is daarom in het ontwerpplan geen rechtstreekse bouwmogelijkheid opgenomen voor deze woningen, maar een binnenplanse afwijking met beoordelingsregels. Nu er uit het bodemonderzoek en het akoestisch onderzoek is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, kan deze beoordelingsregel komen te vervallen.
- Er is een hogere waarde ten aanzien van geluid opgenomen ter plaatse van het oostelijk gedeelte van het voormalige containerveld van het glastuinbouwbedrijf. De bebouwde komgrens in de nieuwe situatie eindigt vlak na de nieuwe ontsluiting van De Hoek fase II en daardoor geldt ter plaatse van het oostelijk deel van het voormalige containerveld een maximumsnelheid van 60 km/uur. De maximaal toegestane grenswaarde is 57 dB ( $L_{den}$ ). Dit is aanvaardbaar op het moment dat er voldoende geluidwerende maatregelen aan de gevel worden getroffen en er een buitenruimte wordt gesitueerd aan de geluidluwe zijde. Dit is opgenomen in de planregels.
- Er is nieuwe jurisprudentie ontstaan in het kader van stikstof in de periode van terinzagelegging. Hier gaan wij nader op in onder kanttekening 2.8.

## 2.6

*Er is ingestemd met het TAM-IMRO omgevingsplan door de provincie en het waterschap*

De procedures voor vaststelling van een omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties op diverse momenten overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Het concept van het TAM-IMRO omgevingsplan voor De Hoek fase II is voor vooroverleg aangeboden aan de provincie en het waterschap. De provincie heeft aangegeven dat het onderzoek in het kader van de steenuil dat is uitgevoerd voor De Hoek fase I verouderd is en dat er daarom een nieuw onderzoek gedaan moet worden, met verschillende bezoeken door een ecooloog. Om niet in de knel te komen met de terinzagelegging van het plan volgens de TAM-IMRO systematiek (zie voor nadere toelichting punt 2.2), is ervoor gekozen om terinzagelegging van het ontwerp parallel te laten lopen met het onderzoek. Daarnaast heeft de provincie tijdens het vooroverleg aangegeven dat het niet duidelijk was welk verhard oppervlak in de toekomstige situatie aanwezig is in het plangebied. Bij de terinzagelegging van het ontwerpplan is dit opgelost door het rapport 'Weging van het Waterbelang' te verduidelijken op dit punt.

De provincie is akkoord gegaan met het ontwerpplan en ziet geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. Dit geldt ook voor het waterschap. Beide instanties hebben dan ook geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan.

## 2.7

*In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd*

Naast de afspraken over het verplichte kostenverhaal (zie hiervoor onder punt 3.1) is in de anterieure overeenkomst ook nog een aantal andere afspraken vastgelegd. De belangrijkste afspraken zijn als volgt:

- Dat de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar in het sociale segment verhuurd moeten worden, door of volgens de regels van een woningcorporatie.

- De middenhuur woningen worden minimaal gedurende 10 jaar als zodanig verhuurd.
- Er is een aanpassing nodig aan de Steegstraat. Het gedeelte van deze straat dat aan het plangebied grenst, wordt binnen de bebouwde kom gelegd. Het bebouwde kom bord wordt hiervoor verplaatst en het asfalt wordt vervangen door klinkers. Zie voor een nadere toelichting hierover punt 4.1.
- De fasering en de planning van de woningen wordt met ons afgestemd en aan ons ter goedkeuring voorgelegd.

- 2.8 *Voor de gemeente zijn er geen financiële gevolgen*  
De percelen zijn in eigendom van de ontwikkelaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties verbonden aan de ontwikkeling omdat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico ontwikkelt. De ontwikkelaar draagt ook de kosten voor het verplaatsen van de grens van de bebouwde kom. Wanneer verzoeken tot nadeelcompensatie worden gehonoreerd, komen deze voor rekening van de initiatiefnemer. Hier is ook een bepaling over opgenomen in de anterieure overeenkomst.
- 3.1 *Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst*  
In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Het is daarom niet nodig om regels omtrent kostenverhaal op te nemen in het TAM-IMRO omgevingsplan.
- 4.1 *Er is een verkeersbesluit nodig voor het verplaatsen van de grens van de bebouwde kom*  
Het plangebied grenst aan de noordelijke zijde aan de Steegstraat. Op dit moment eindigt de bebouwde kom net na het kruispunt Steegstraat – Kransakker (ter hoogte van de woning aan de Steegstraat 26). Op een weg buiten de bebouwde kom geldt een snelheid van 60 km/uur. Zonder het verplaatsen van de bebouwde komgrens zou dat betekenen dat er een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt ter plaatse van de ontsluiting van het plangebied. Dit is niet wenselijk. Door het verplaatsen van de komgrens en de inrichting van de weg te veranderen, wordt de maximale snelheid 30 km/uur. Dit zorgt voor een veilige ontsluiting van het plangebied. Een verbeelding van de toekomstige situatie is toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

## Kanttekeningen

- 2.5 *Er zijn 8 zienswijzen ingediend door omwonenden die zich niet kunnen verenigen met het plan*  
Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit, moet een ontwerp wijziging van het omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging van dit TAM-IMRO omgevingsplan 8 zienswijzen ingediend door omwonenden en andere belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met het plan. Drie zienswijzen zijn eensluidend ten aanzien van een klein stukje spuitvrije zone. Twee zienswijzen zijn eensluidend ten aanzien van de verkeerseffecten die gepaard gaan met de realisatie van de nieuwe woningen. Daar waar mogelijk, bundelen we de beantwoording van zienswijzen die eensluidend zijn. Onder 2.6 en 2.7 gaan we hier nader op in.
- 2.6 *Er zijn 3 indieners die zich niet kunnen verenigen met de opgelegde spuitvrije zone op een klein deel van hun perceel*  
In het ontwerpplan is op een klein gedeelte van het perceel gemeente Meijel, sectie F nummer 2608 een spuitvrije zone gelegd. Dit had te maken met het feit

dat er 4 extra woningen zijn voorzien op het positief bestemde containerveld van het bedrijf aan de Steegstraat 29. Om deze woningen mogelijk te maken, geldt een richtafstand van 50 meter tot percelen waar gebruik kan worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit had tot gevolg dat er een klein stukje van het perceel F2608 binnen deze cirkel kwam te vallen.

De gezamenlijke eigenaren van het perceel hebben hier een zienswijze tegen ingediend, omdat zij van mening zijn dat het opleggen van de spuitvrije zone (met een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen) hun te zeer beperkt. Er is met de eigenaren wel een gesprek gevoerd door de initiatiefnemers.

Wij volgen deze redentatie en als gevolg daarvan is het vast te stellen TAM-IMRO omgevingsplan aangepast. De westelijk gelegen woning is iets opgeschoven, waardoor het niet meer nodig is om het puntje van het perceel F2608 als spuitvrije zone aan te merken. De groene buffer tussen de woningen en de omliggende functies is ook aangepast om te kunnen borgen dat hier geen gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd.

2.7

*Er zijn 2 indieners die zich niet kunnen verenigen met de verkeerskundige aspecten van de nieuwe woningen*

Twee indieners kunnen zich niet verenigen met de verkeerskundige gevolgen van de nieuwe woningen in De Hoek fase II. Zij betogen dat de bestaande verkeersstructuur niet toereikend is voor het toevoegen van de nieuwe woningen en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen.

De indieners van de zienswijzen geven onder andere aan dat zij bang zijn voor opstoppingen, inschijnend licht en dat er geen ruimte is voor meer voertuigbewegingen op de Steegstraat.

Er is een onderzoek toegevoegd naar de verkeerskundige gevolgen van het toevoegen van de nieuwe woningen. Hierin is op basis van modelmatige berekeningen aangetoond wat de verkeersgeneratie is die maximaal ontstaat in de nieuwe situatie. Er is op basis van CROW-kencijfers en modellen gerekend. Hieruit blijkt dat de infrastructuur de ontwikkeling kan dragen en dat er geen aanpassingen noodzakelijk zijn.

Omdat de indieners van de zienswijzen zo nadrukkelijk aangeven dat zij bang zijn dat de Steegstraat al overbelast is en dat dit erger wordt op het moment dat De Hoek fase II wordt ontwikkeld, zijn aanvullende verkeerstellingen uitgevoerd. Op die manier worden de berekeningen op basis van modellen en kencijfers langs feitelijke aantallen gelegd. Uit de tellingen blijkt dat de feitelijke aantallen lager zijn dan de aantallen die berekend zijn op basis van de modellen en kengetallen. Het toevoegen van de nieuwe woningen binnen het plangebied zal dan ook niet leiden tot problemen zoals die door indieners van de zienswijzen worden gevreesd.

2.8

*Een van de indieners claimt recht te hebben op schadevergoeding omdat hij geen woning mocht bouwen op zijn perceel*

Het perceel kadastrale gemeente Meijel, sectie F nummer 2564 stond te koop in augustus 2024. Potentiële kopers kregen te horen dat er niet gebouwd mocht worden op deze grond. Indiener heeft zijn grond uiteindelijk verkocht voor 125.000 euro, aan dezelfde kopers aan wie hij in 2021 de woning aan de Steegstraat 21a heeft verkocht. Indiener stelt in zijn zienswijze dat hij een schadeclaim indient van 100.000 euro. Er is naar mening van indiener gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel door geen woningen toe te staan op zijn perceel, maar wel op het perceel aan de Steegstraat dat deel uitmaakt van het plangebied.

Het is inderdaad een juiste constatering dat er niet gebouwd mag worden op het perceel F2564. Dit is het gevolg van vastgesteld beleid en het geldend omgevingsplan, ten aanzien waarvan de gemeenteraad beleidsvrijheid toekomt. Het is ook niet duidelijk waar indiener zijn schadeclaim en het bedrag daarvan op baseert. Indiener heeft immers zelf besloten om zijn grond te verkopen,

tegen een door hem bepaalde prijs. Een causaal verband tussen de planologische maatregel waar het in dit geval om gaat (het vaststellen van het TAM-IMRO omgevingsplan voor De Hoek fase II) en de prijs die indiener voor zijn grond heeft ontvangen, ontbreekt. Op basis van artikel 4:126 lid 2 sub c geldt bovendien dat schade voor rekening van aanvrager blijft indien de schade een gevolg is van een omstandigheid die aan aanvrager kan worden toegerekend. Daar is in dit geval sprake van. Indiener heeft immers zelf besloten om de woning en het perceel met nummer F2564 los van elkaar te verkopen.

Tot slot: wanneer indiener meent recht te hebben op nadeelcompensatie, kan hij daartoe een verzoek indienen. Er kan echter op dit moment geen beroep worden gedaan op nadeelcompensatie. Het verlenen van een omgevingsvergunning heeft immers onder de Omgevingswet te gelden als (mogelijk) schadeveroorzakend besluit, omdat het in dit geval zal gaan om indirecte schade (schade als gevolg van een maatregel die geen betrekking heeft op het eigen perceel). Een eventueel beroep op nadeelcompensatie valt daarmee buiten het bereik van deze planologische procedure.

2.9

*Er is tussen ontwerp en vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan nieuwe jurisprudentie ontstaan inzake stikstof*

In de Rendac<sup>1</sup>- en Amercentrale<sup>2</sup> uitspraak van 18 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) de jurisprudentielijn over intern salderen in het vergunningenspoor gewijzigd. Met deze beide uitspraken is in het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan rekening gehouden. In het ontwerp is namelijk gemotiveerd dat het plan niet onuitvoerbaar is, op het moment dat een vergunning voor een Natura 2000-activiteit zou worden aangevraagd. Daarmee was dit aspect voldoende gemotiveerd.

De vraag was of deze lijn uit deze beide uitspraken uit 2024 doorgetrokken zou worden ten aanzien van ruimtelijke plannen. In de uitspraak Pasgeld<sup>3</sup> van 14 januari 2026 heeft de Afdeling deze lijn inderdaad doorgetrokken naar het planspoor. Dit betekent dat in het kader van een wijziging van het omgevingsplan, als uit de AERIUS-berekeningen komt dat er depositie van stikstof optreedt, onderzocht moet worden of deze depositie significante gevolgen kan hebben op de betrokken Natura2000-gebieden. De meest recente uitspraak van de Afdeling is uiteraard nog niet opgenomen in de toelichting van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De nieuwe jurisprudentie is immers ontstaan op het moment dat het plan nog ter inzage lag.

Er is daarom een ecologische analyse uitgevoerd naar de effecten van het plan op de depositie van stikstof. De maximale depositie die optreedt in zowel de aanleg- als in de gebruiksfase zijn in beeld gebracht op de gebieden Groote Peel en Deurnsche & Mariapeel. Uit het onderzoek blijkt dat de gevolgen van de optredende depositie niet significant zijn. Het onderzoek is ambtshalve toegevoegd aan de ruimtelijke motivering.

4.1

*Er kan bezwaar gemaakt worden tegen het verkeersbesluit om de bebouwde komgrens te verplaatsen*

Er kan binnen 6 weken na het nemen van het besluit bezwaar worden gemaakt. Dit is inherent aan de procedure en vormt geen belemmering voor het

---

<sup>1</sup> ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923

<sup>2</sup> ABRvS 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4909

<sup>3</sup> ABRvS 14 januari 2026, ECLI:NL:RVS:2026:193

vaststellen van het TAM-IMRO omgevingsplan en het nemen van het verkeersbesluit.

### **Financiën**

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

### **Juridische afwegingen**

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Deze maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

Na vaststelling ligt het TAM-IMRO omgevingsplan gedurende de beroepstermijn ter inzage. De wettelijke beroepstermijn bedraagt zes weken. Het omgevingsplan treedt in beginsel in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt (art. 16.78 Ow). Daarbij is van belang dat onder de Omgevingswet het indienen van een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening niet langer automatisch schorsende werking heeft, maar dat de voorzieningenrechter op maat moet besluiten welk deel van het besluit de eventuele schorsing betreft.

### **Communicatie**

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is onderwerp geweest van participatie. Het plan is door de ontwikkelaar op verschillende momenten besproken met omwonenden en belangstellenden. Er is een bijeenkomst georganiseerd voor de directe omwonenden op 27 mei 2025. Hierbij waren circa 10 personen aanwezig. Daarnaast is een algemene informatieavond georganiseerd voor belangstellenden op 16 juni 2025. De opkomst bij deze bijeenkomst was zo'n 400 personen. Het verslag van de participatiebijeenkomsten is opgenomen in de bijlagen die bij het TAM-IMRO omgevingsplan horen. Ook zijn er gesprekken gevoerd met de direct omliggende eigenaren van het containerveld aan de Steegstraat 29, waar de 4 extra woningen worden gerealiseerd. Een verslag van deze gesprekken is ook opgenomen als bijlage.
- Er is door de ontwikkelaar een aparte projectwebsite voor De Hoek fase II in het leven geroepen. Belangstellenden kunnen hier de voortgang van het project volgen.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van de terinzagelegging van het vastgestelde TAM-IMRO omgevingsplan en bekendmaking via het Gemeenteblad.
- De communicatie in het hiernavolgende proces van het definitief aanvragen van de omgevingsvergunningen voor de woningen en de realisatiefase ligt bij de ontwikkelaar.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,  
K.H. Werps

de burgemeester,  
B.C.M. Vostermans

**Behandelend portefeuillehouder:** Natasja Vaasen

### **Bijlage(n):**

- Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
- Verbeelding verplaatsing bebouwde komgrens
- Regels TAM-IMRO omgevingsplan
  - a. Bijlagen bij regels

- Verbeelding TAM-IMRO omgevingsplan
- Ruimtelijke motivering TAM-IMRO omgevingsplan met de volgende bijlagen:
  1. Advies Veiligheidsregio
  2. Geurberekeningen
  3. Verslagen omgevingsdialoog
  4. Akoestische onderzoeken:
    - a. Onderzoek wegverkeerslawaai zuidzijde Steegstraat
    - b. Onderzoek wegverkeerslawaai noordzijde Steegstraat
    - c. Onderzoek industrielawaai noordzijde Steegstraat
  5. Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek
  6. Verkennende bodemonderzoeken:
    - a. Verkennend bodemonderzoek zuidzijde Steegstraat
    - b. Verkennend bodemonderzoek noordzijde Steegstraat
  7. Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
  8. Natuuronderzoeken:
    - a. Verkennend natuuronderzoek
    - b. Vervolgonderzoek specifieke soorten (vogelnesten, vleermuizen, dassen)
    - c. Onderzoek steenuilen De Hoek fase I
    - d. Onderzoek steenuilen De Hoek fase II
  9. Stikstofonderzoeken:
    - a. Stikstofdepositieonderzoek met AERIUS berekeningen
    - b. Ecologische voortoets stikstof
  10. Onderzoek verkeer en parkeren:
    - a. Onderzoek verkeer en parkeren
    - b. Telling Steegstraat I
    - c. Telling Steegstraat II
    - d. Telling Steegstraat III
    - e. Telling Steegstraat IV
    - f. Telling Kapelkesweg I
    - g. Telling Kapelkesweg II
  11. Weging van het waterbelang
- Zienswijzen (geanonimiseerde versies)

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

1. Anterieure overeenkomst met bijlagen
2. Zienswijzen (integrale versies)
3. Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (integrale versie)