

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26 mei 2026
Voorstel: 2026-055

Zaaknummer: 1894/2026/3356146
Documentnummer: 1894/2026/3356153
Datum collegebesluit: 14 april 2026

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Maasbreeseweg 65 te Helden'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versie van het verslag omgevingsdialoog en de anterieure overeenkomst.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Maasbreeseweg 65 te Helden' met IMRO code NL.IMRO.1894.TAMOPH22ag-VG01, vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO omgevingsplan 'Maasbreeseweg 65 te Helden' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Initiatiefnemer exploiteert op het bedrijventerrein van Maasbree (Groesweg en Venloseweg) een transport-, opslag-, stalling- en handelsbedrijf. De bedrijfsactiviteiten bestaan voornamelijk uit de opslag en handling van kabelhaspels, meetapparatuur en overige materialen en producten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van projecten gericht op de energietransitie en verduurzaming van infrastructuur. Deze activiteiten vinden plaats binnen daartoe ingerichte binnen- en buitenopslaglocaties. Mede door de energietransitie groeit het bedrijf de laatste jaren door. Er is daarom behoefte aan uitbreiding in de vorm van extra bedrijfsoppervlak voor met name de opslag van kabelhaspels en overige materialen. Omdat de locaties in Maasbree volledig benut zijn en hier geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, is initiatiefnemer op zoek gegaan naar een nieuwe locatie op korte afstand. Hierbij is de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie aan de Maasbreeseweg 65 te Helden, waar ook de bedrijfswoningen aan de Maasbreeseweg 63 en 67 onderdeel van zijn, naar voren gekomen.

De voormalige KI-locatie aan de Maasbreeseweg 65 bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie V, nummers 1619, 1610, 1611, 1612, 1614, 1608, 1618. De ontwikkeling is echter niet alleen gericht op de gronden behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf. Ook het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie V, nummer 790, maakt onderdeel uit van deze ontwikkeling. Dit perceel heeft de functie 'agrarisch'. De locatie ligt formeel in Helden, maar sluit qua ruimtelijke structuur aan bij het bedrijventerrein van Panningen. De omzetting van de gronden vormt daarmee ruimtelijk een uitbreiding van het industrieterrein van Panningen. Om te borgen dat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, is de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op het perceel met nummer 790 gekoppeld aan de sanering van de intensieve veehouderij aan de Slinkstraat 15 in Panningen. Initiatiefnemer heeft deze locatie aangekocht. De sanering van de veehouderij is gekoppeld aan deze ontwikkeling.

De gevraagde functie van opslag van kabelhaspels voor een transportbedrijf betreft een voor bedrijventerreinen relatief extensief grondgebruik, waarvoor op reguliere bedrijventerreinen geen

plaats is. De locatie aan de rand van het bedrijventerrein heeft een grootte van circa 3,6 hectare en biedt voldoende ruimte voor de gewenste bedrijfsactiviteiten. Het extensieve gebruik ten behoeve van opslag kan, mits de locatie goed landschappelijk wordt ingepast, een zachte overgang vormen tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Per saldo leidt het plan dus tot de sanering van twee niet toekomstbestendige agrarische bedrijven en de vestiging van één bedrijfslocatie aan de rand van het bedrijventerrein van Panningen gericht op opslag. De mogelijkheid wordt geboden voor het oprichten van een bedrijfsgebouw van 6.300 vierkante meter op een geschikte plek op het perceel. Hiermee worden de bebouwingsmogelijkheden flink ingeperkt ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden die er in beginsel waren voor het agrarisch bedrijf (grootte volledige bouwvlak van meer dan circa 2 hectare).

Voor onderhavige ontwikkeling is op 7 augustus 2023, onder voorwaarden, een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van het vestigen van het transportbedrijf op de locatie aan de Maasbreeseweg 65. Bij dit principeverzoek is niet ingezet op het realiseren van bebouwing. Na het innemen van het principestandpunt is tijdens gesprekken naar voren gekomen dat er wel behoefte is aan bebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering. Uiteindelijk is op 9 december 2024 een aangevuld principestandpunt ingenomen ten aanzien van het plan.

Vooruitlopend op de wijziging omgevingsplan is op basis van twee tijdelijke omgevingsvergunningen gestart met de werkzaamheden aan de Maasbreeseweg 65. De eerste tijdelijke omgevingsvergunning was gericht op het gebruik van de gronden behorend bij de voormalige agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van de nieuwe bedrijfsvoering. Deze vergunning is verleend op 31 mei 2024. De tweede omgevingsvergunning was gericht op het in gebruik nemen van het perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie V, nummer 790. Het gebruik van dit deel van het plangebied is in deze omgevingsvergunning al gekoppeld aan de sanering van de intensieve veehouderij locatie aan de Slinkstraat 15 in Helden waarmee ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied reeds is geborgd.

Het TAM-IMRO omgevingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 19 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Beoogd effect

Het saneren van twee voormalige agrarische bedrijfslocaties en het faciliteren van een lokaal bedrijf aan de rand van het industrieterrein van Panningen.

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.

In het plangebied gelden voor de Maasbreeseweg 65 en de Slinkstraat 15 verschillende planologische regimes. In verband met het voorgaande wordt per onderdeel van het plan ingegaan op de geldende regels.

Het plangebied aan de Maasbreeseweg 65 in Helden 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 deels de functie 'agrarisch – grondgebonden' en deels de functie 'agrarisch' (perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie V, nummer 790). Daarnaast heeft de locatie de volgende functies, functieaanduiding en gebiedsaanduidingen:

- Waarde – archeologie 5;
- Waarde – archeologie 7;
- Ontwikkelingszone bebouwingslinten;
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob.

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.

Aan de Slinkstraat 15 in Helden geldt ook 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 'agrarisch – intensieve veehouderij'. Daarnaast heeft de locatie de volgende functies, functieaanduiding en gebiedsaanduidingen:

- Waarde – archeologie 5;
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Wro-zone – wijzigingsgebied 4 go.

In het kader van ruimtelijke kwaliteitswinst wordt de verouderde bebouwing aan de Slinkstraat 15 verwijderd. De onderliggende functie 'agrarisch – intensieve veehouderij' wordt gewijzigd naar 'agrarisch'.

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 bestemmingsplan- wijziging) en is juridisch bindend.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van de TAM mogelijk worden gemaakt moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de Gemeente Peel en Maas.

1.3 *De realisatie van het plan draagt bij aan de doelen en ambities zoals geformuleerd in de omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie is uitgesproken dat de gemeente Peel en Maas inzet op herstructurering boven uitbreiding, maar dat uitbreiding van bestaande bedrijfsterreinen mogelijk is, als herstructurering onvoldoende mogelijkheden biedt.

De gevraagde functie van opslag van kabelhaspels voor een transportbedrijf betreft een voor bedrijfsterreinen relatief extensief grondgebruik, waarvoor op reguliere bedrijventerreinen geen plaats is. Op die plekken is de gevraagde oppervlakte van ca. 3,6 ha niet beschikbaar of zijn bedrijfspercelen van de benodigde omvang vanuit (bestemmingsplan)regels niet toegestaan. Uitbreiding, naast herstructurering, is mogelijk, mits het past binnen de ruimtelijke structuur en er voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. De planlocatie vormt een overgangsgebied tussen de bebouwde kom in de vorm van het bedrijventerrein van Panningen en het buitengebied. Het relatief grote plangebied leent zich goed voor een meer extensieve bedrijfsfunctie zoals opslag. In het TAM-omgevingsplan is deze bedrijfsfunctie strak ingekaderd waardoor andere bedrijfsfuncties niet direct mogelijk zijn. Door middel van een landschappelijke inpassing wordt geborgd dat de planlocatie een zachte overgang kan vormen tussen het buitengebied en de bebouwde kom.

In aanvulling op het voorgaande is in het kader van ruimtelijke kwaliteitswinst de sanering van de intensieve veehouderij aan de Slinkstraat 15 in Helden gekoppeld aan deze ontwikkeling. Met deze ontwikkeling worden daarmee twee niet-toekomstbestendige agrarische bedrijfslocaties gesaneerd. Hier komt één toekomstbestendig bedrijf met een ingekaderde hoeveelheid bebouwing voor terug aan

de rand van het bedrijventerrein.

- 1.4 *Er is sprake van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)*
In het kader van de ontwikkeling van het gebied is de toedeling van verschillende functies (zoals wonen, werken, recreatie, en groen) zorgvuldig afgestemd om een evenwichtige en duurzame ontwikkeling te realiseren. Hierbij is gelet op de ruimtelijke kwaliteit, het gebruik van de ruimte en de sociale en economische samenhang tussen de functies. De voorgestelde toedeling is in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet en draagt bij aan een functionele, leefbare en toekomstbestendige omgeving.
- 1.5 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg*
De procedures voor vaststelling van een TAM-omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.
- Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De provincie is akkoord gegaan met onderhavig TAM-IMRO omgevingsplan.
- 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 inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.
- 2.1 *Het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst geregeld*
De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover het college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor er voor deze procedure geen verdere regels omtrent kostenverhaal opgenomen hoeven te worden.

Financiën

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

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten met de aanvrager. In deze overeenkomst zijn onder meer bepalingen opgenomen ten aanzien van het afwentelen van nadeelschade.

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 ter inzage legging 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: Natasja Vaasen

Bijlage(n):

- Ruimtelijke motivering;
 - o Bijlage 1 bij ruimtelijke motivering – Verkennend bodemonderzoek;
 - o Bijlage 2 bij ruimtelijke motivering – Quicksan flora en fauna Slinkstraat 15;
 - o Bijlage 3 bij ruimtelijke motivering – Quicksan flora en fauna Maasbreeseweg 65;
 - o Bijlage 4 bij ruimtelijke motivering – Landschapsplan;
 - o Bijlage 5 bij ruimtelijke motivering – Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd);
 - o Bijlage 6 bij ruimtelijke motivering – Aeries berekening;
(Voorgaande bijlagen zijn samengevoegd tot één document, behoudens de Aeries berekening in bijlage 6)

- Planregels;
 - o Bijlage 1 bij planregels - Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - o Bijlage 2 bij planregels – Lijst van beroep en bedrijf aan huis;
 - o Bijlage 3 bij planregels – Landschapsplan.
(Voorgaande bijlagen zijn samengevoegd tot één document)

- Plankaart

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden

- Verslag omgevingsdialoog (integrale versie)
- Anterieure overeenkomst