

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26 mei 2026
Voorstel: 2026-049

Zaaknummer: 1894/2026/3353579
Documentnummer: 1894/2026/3357588
Datum collegebesluit: 14 april 2026

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan Peelweg 2 te Kessel

Openbaarheid

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

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan "Peelweg 2 te Kessel", IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22ac-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO omgevingsplan "Peelweg 2 te Kessel" geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Op 11 juni 2025 is het verzoek binnen gekomen voor het wijzigen van de functie 'Agrarisch-Intensieve veehouderij' naar 'Wonen' en het toevoegen van een woning op het adres Peelweg 2 te Kessel.

Het initiatief bestaat uit de volgende onderdelen:

- Sanering van de bestaande intensieve veehouderij (LBV-regeling) en sloop van de bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning en de bij de woning behorende bijgebouwen blijven behouden.
- De locatie een toekomstbestendige functie geven, namelijk wonen ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning en de nieuwe win-win woning. De overige gronden krijgen de functie agrarisch.
- Oprichten van een loods bij de bestaande woning (sloop-bonus regeling).
- Het toevoegen van een extra levensloopbestendige woning (win-win regeling).

Op 7 oktober 2024 is, onder voorwaarden, een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van het plan.

Het TAM-IMRO omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 22 december 2025 tot en met 1 februari 2026. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van een passende vervolgfunctie voor een voormalige Intensieve Veehouderij en het toevoegen van een extra woning in het kader van de win-winregeling.

Argumenten

- 1.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit dient een ontwerp omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen. 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.
- 1.2 *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.
- De locatie is opgenomen in het van rechtswege geldende tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 december 2014. De locatie heeft hierin de functie 'Agrarisch-intensieve veehouderij'. Verder gelden de functies 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewet-verwevingsgebied', wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'en 'wro-zone – wijzigingsgebied ko'. Ook is er een bouwvlak opgenomen voor de hele locatie.
- 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.
- 1.3 *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.
- 1.4 *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 overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.
- Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De Provincie is akkoord gegaan met onderhavig TAM-omgevingsplan.
- 1.5 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.3.1. van de ruimtelijke motivering.
- 2.1 *Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst*
Het kostenverhaal en de financiële bijdragen zijn in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover het college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

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 gesloten met initiatiefnemers. In deze overeenkomst is een passage opgenomen ten aanzien van nadeelcompensatie.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de initiatiefnemers besproken met de omwonenden. Verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.3.1. van de toelichting.
- In het kader van de wettelijke procedure vindt communicatie plaats door middel van de ter inzage legging van de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan. De wettelijke beroepstermijn bedraagt 6 weken. Na 4 weken treedt de omgevingsplanwijziging in werking.

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 – Landschappelijk inpassingsplan
 - o Bijlage 2 bij Ruimtelijke Motivering – Vooronderzoek bodem
 - o Bijlage 3 bij Ruimtelijke motivering – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
 - o Bijlage 4 bij Ruimtelijke motivering – Aeries projectberekening gebruiksfase
 - o Bijlage 5 bij Ruimtelijke motivering – Aeries extra berekening gebruiksfase
 - o Bijlage 6 bij Ruimtelijke motivering – Quickscan Soortenbescherming
 - o Bijlage 7 bij Ruimtelijke motivering – Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
- Regels
 - o Bijlage 1 bij Regels – Landschappelijk inpassingsplan
 - o Bijlage 2 bij Regels – B3733 vooronderzoek bodeminzicht
 - o Bijlage 3 bij Regels – Overzicht te slopen bebouwing
 - o Bijlage 4 bij Regels – Overzicht beroep of bedrijf aan huis
- Verbeelding
- Brief standpunt principeverzoek Peelweg 2

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Anterieure overeenkomst