

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26 mei 2026  
Voorstel: 2026-051

Zaaknummer: 1894/2025/3285179  
Documentnummer: 1894/2026/3359310  
Datum collegebesluit: 14 april 2026

### Onderwerp

Gewijzigd vaststellen “TAM – Omgevingsplan Bergweg Baarlo”

### Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versies van de verslagen, de zienswijzen, de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, de gespreksnotities en de anterieure overeenkomst

### Voorstel

Te besluiten om:

- 1 De bijgevoegde “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bergweg Baarlo” vast te stellen en het ontwerp TAM-Omgevingsplan Bergweg Baarlo te wijzigen zoals opgenomen in de genoemde nota;
- 2 Het “TAM-Omgevingsplan Bergweg Baarlo” IMRO code: NL.IMRO.1894.OPH22p-VG01, gewijzigd vast te stellen;
- 3 In het “TAM-Omgevingsplan Bergweg Baarlo” geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

### Inleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om ten westen van de Bergweg in Baarlo een woningbouwplan te realiseren met 28 woningen. Het gaat om een perceel wat nu nog de bestemming ‘Agrarisch’ heeft (zie hieronder binnen de blauwe begrenzing het gebied waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd). Het plangebied grenst aan de kern van Baarlo.



Het voornemen is om hier een woningbouwplan te realiseren voor 28 woningen verdeeld in:

- 9 sociale huurwoningen
- 6 betaalbare koopwoningen
- 2 goedkope koopwoningen
- 11 woningen in de vrije sector

De raad heeft in november 2025 een amendement aangenomen waardoor in Peel en Maas tot en met 2035 minimaal 2000 woningen gerealiseerd moeten worden. Ten aanzien van het type woningen sluiten we aan bij de afspraken uit de woondeal. Het dorp Baarlo heeft begin 2024 een Ontwikkelvisie opgesteld en aangeboden aan het college. Uit deze visie blijkt dat er aan de westzijde van de Napoleonsbaan op hoger gelegen gronden ruimte is voor grootschalige woningbouwontwikkelingen. Het betreffende gebied aan de Bergweg ligt aan de westzijde van de Napoleonsbaan en sluit aan bij de kern van Baarlo. Daarmee is het een logische en wenselijke locatie voor woningbouw.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026. Er zijn tijdens de zienswijzen periode 5 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het plan, zoals blijkt uit de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, welke is toegevoegd aan de stukken. Daarnaast hebben er enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Het TAM-Omgevingsplan wordt daarom gewijzigd vastgesteld.

### **Beoogd effect**

Het beoogd effect van het TAM-Omgevingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het realiseren van woningen aan de Bergweg in Baarlo.

### **Argumenten**

#### *1.1 Er zijn 5 zienswijzen ingediend*

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit wordt een ontwerp TAM-Omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.11 Awb), zodat eenieder het plan in kan zien en een zienswijze kan indienen. Gedurende de inzagetermijn zijn er 5 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat in de bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Vervolgens zijn de gronden voorzien van een inhoudelijke reactie en is aangegeven of en op welke wijze de ingekomen zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Als gevolg van enkele aangedragen gronden uit de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast. Daarnaast hebben er enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen welke wordt vastgesteld als onderdeel van het TAM-Omgevingsplan is terug te vinden op welke onderdelen het ontwerp plan is aangepast (zie bijlage bij de toelichting).

De zienswijzen geven geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan niet vast te stellen. Aan de indieners van de zienswijzen wordt de mogelijkheid geboden om tijdens de commissievergadering in te spreken. Hiervan worden zij op de hoogte gesteld.

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

De locatie Bergweg ligt in het Omgevingsplan van rechtswege en heeft de functie 'Agrarisch'. Conform het vigerende Omgevingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (wijziging Omgevingsplan) is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

#### *2.2 Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt met een TAM-Omgevingsplan*

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 bestemmingsplan- wijziging) en is juridisch bindend.

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

### 2.3 *Het plan past binnen het gemeentelijk beleid*

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. Het realiseren van het woningbouwplan Bergweg sluit aan bij deze doelstellingen.

In de kaderstelling Ruimte 2024-2035 is opgenomen dat we in alle dorpen woningen toevoegen en dat we dat doen door inbreiding en uitbreiding met een gemengd aanbod van woningen. Gezien de opgave voor wonen in Baarlo is gekeken waar een uitbreiding met wonen logisch is. Daarbij is dit betreffende gebied aan de westkant van Baarlo in beeld gekomen. Het plan sluit aan op het woningbouwgebied Kuukven. Daarmee is de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie, ook stedenbouwkundig, een wenselijke ontwikkeling.

### 2.4 *Het plan past binnen de uitgangspunten uit de woondeal*

In maart 2023 is de Limburgse woondeal gesloten. Dit zijn afspraken tussen het Rijk, provincie, gemeente en corporaties die de basis vinden in de nationale bouw en woonagenda en de Limburgse prestatieafspraken die de provincie met het Rijk heeft gesloten. Afgesproken is dat er een aandeel van 30% sociale huur in de bestaande voorraad in 2030 en een hoger deel in het betaalbare segment zal zijn. In nieuwbouwplannen moet 2/3 deel in het betaalbare segment en 30% sociale huur gerealiseerd worden.

In het voorliggend plan wordt bijgedragen aan de invulling van de behoefte aan woningen. Hierbij is sprake van een bouwplan waarbij een deel van de woningen in de categorie 'betaalbaar' vallen. Hoewel niet volledig wordt voldaan aan het uitgangspunt dat 2/3 van de woningen betaalbaar moeten zijn, is met deze invulling van het plan in relatie tot het aantal woningen en de situering/ invulling op het perceel sprake van een goede kwalitatieve invulling van het plangebied. Op basis van het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen is de initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd aan het huisvestingsfonds. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor wat betreft de sociale huurwoningen die in het plan worden gerealiseerd, wordt samenwerking gezocht met een corporatie.

### 2.5 *De ruimtelijke kwaliteit is geborgd met een beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing*

Het beeldkwaliteitsplan is besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hierin is het landschappelijk raamwerk, het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels en als bijlage 3 toegevoegd bij de regels van het TAM-Omgevingsplan.

### 2.6 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL)*

Voor de motivering van ETFAL is een TAM-Omgevingsplan met bijbehorende verbeelding, regels en motivering opgesteld. De motivering en bijbehorende bijlagen bevatten alle aspecten die betrekking hebben op het aspect evenwichtige toebedeling van functies aan locaties.

- 2.7 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg.*  
De procedures voor vaststelling van een Omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp Omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden. Het plan is met de provincie en met het waterschap besproken. Er is vanuit beide instanties een positief advies verstrekt.
- 2.8 *Het plan wordt gewijzigd vastgesteld*  
Het plan wordt als gevolg van de ingediende zienswijzen en als gevolg van ambtshalve wijzigingen gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Het gaat om ondergeschikte wijzigingen. De grondslag van het plan wijzigt hierdoor niet. In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is terug te vinden om welke aanpassingen het gaat.
- 3.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatie wet van toepassing is*  
De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover het college al een besluit genomen heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd waardoor er geen regels in het TAM-Omgevingsplan opgenomen hoeven te worden. De anterieure overeenkomst is op 3 juni 2025 in het college geweest en is ondertekend door partijen.

### **Kanttekeningen**

Er zijn zienswijzen ingediend, er kan dus ook nog beroep worden ingediend.

### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

### **Juridische afwegingen**

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een nadeelcompensatie overeenkomst gesloten met de aanvrager. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

### **Communicatie**

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden. Op 19 november 2024 is er een informatieavond georganiseerd. Op 19 februari 2025 is er een bijeenkomst georganiseerd om de verkeerssituatie in relatie tot deze ontwikkeling te bespreken. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook aan iedereen de mogelijkheid geboden voor een persoonlijk gesprek. Naar aanleiding hiervan hebben er diverse individuele gesprekken plaatsgevonden. In paragraaf 7.1 van de motivering is opgenomen op welke momenten omwonenden zijn geïnformeerd. In bijlage 2 bij de motivering is het verslag van de informatieavond van 19 november 2024 toegevoegd. Aanvullend heeft er op 15 december 2025 nog een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Dit was een vervolg op het overleg van 19 februari 2025.
- De initiatiefnemer/ ontwikkelaar heeft n.a.v. de ingediende zienswijzen met enkele indieners van de zienswijzen gesproken.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het vastgestelde TAM-Omgevingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad. 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):**

1. Motivering inclusief bijlagen:

- B1: Advies veiligheidsregio
- B2: Verslagen 19-11-2024 en 19-02-2025 (geanonimiseerd)
- B3: Verslag 15-12-2025 (geanonimiseerd)

Separate bijlagen:

- Bijlage 1: Memo Verkeer en Parkeren
- Bijlage 2: Verkennend Natuuronderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Activiteiten en milieuzonering
- Bijlage 5: Weging van het waterbelang
- Bijlage 6: Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 7: Programma van Eisen
- Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek
  
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerd)
  - Bijlage bij zienswijzennota – bezonning
  - Bijlage bij zienswijzennota – berekening hoogte zon

2. Regels inclusief bijlagen:

- Bijlage 1: Overzicht beroep of bedrijf aan huis
  - Bijlage 2: Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan
  - Bijlage 3: Beplantingsplan
- (Voorgaande bijlagen zijn samengevoegd tot één document)

3. Verbeelding

- Zienswijzen 1 t/m 5a (geanonimiseerd)

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden

- Verslagen 19-11-2024, 19-02-2025 en 15-12-2025 (integrale versies)
- Anterieure overeenkomst
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (integrale versie)
- Zienswijzen 1 t/m 5a (integrale versies)
- Gespreksnotities (integrale versie)