

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 24 juni 2025
Voorstel: 2025-042

Zaaknummer: 1894/2025/3155056
Documentnummer: 1894/2025/3155197
Datum collegebesluit: 6 mei 2025

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'De Brentjes 81, 81a en 85 Koningslust'

Openbaarheid

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

Voorstel

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'De Brentjes 81, 81A en 85 Koningslust', IMRO code NL.IMRO.1894.TMOPH22K-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
- 2 De anterieure overeenkomst aan te gaan.

Inleiding

Ten noorden van de kern Koningslust, aan De Brentjes 81 ligt een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De locatie is al sinds begin jaren '00 niet meer in agrarisch gebruik. De locatie is echter nog steeds voorzien van een agrarische functie en voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van 9.500 m². Het agrarische bouwvlak is in de huidige situatie bebouwd met een woning met aanpandige achteraanbouw, garage en een loods. Opvallend is dat het bouwvlak is bebouwd met een tweede woning, de woning De Brentjes 85, samen met garage en loods. Op basis van het omgevingsplan is maar één bedrijfswoning per bouwvlak toegestaan. Beide woningen zijn echter legaal aanwezig. Bij een eerdere herziening van het bestemmingsplan is een omissie ontstaan waardoor beide woningen onderdeel zijn van één bouwvlak en er één bedrijfswoning toegestaan is.

Deze omissie in het bestemmingsplan is nu hersteld door beide woningen ieder in een afzonderlijk bouwvlak op te nemen. Daarmee is de situatie weer in overeenstemming met de planologische regels.

Er is in 2024 een positief principestandpunt ingenomen om enerzijds de agrarische bedrijvigheid formeel te beëindigen en anderzijds de omissie van de twee bedrijfswoningen te herstellen. Om de agrarische bedrijvigheid formeel te beëindigen en om te voorkomen dat op deze locaties nieuwe agrarische activiteiten wordt geëxploiteerd dient de agrarische functie van deze locatie te worden verwijderd en hiervoor in de plaats dient een woonfunctie aan de locatie te worden toegekend. Hiermee worden agrarische bedrijfsactiviteiten voor de toekomst formeel uitgesloten en worden de bedrijfswoningen feitelijk omgezet naar burgerwoningen. Beide woningen zullen worden voorzien van een eigen woonfunctie zodat beide locaties in planologisch opzicht van elkaar zullen worden gescheiden, zoals feitelijk al sinds 1987 is. De omzetting wordt geregeld door middel van het voorliggende TAM-IMRO omgevingsplan.

Daarnaast voorziet het plan in het planologisch wijzigen van de mantelzorgwoning naar een volwaardige burgerwoning op de locatie De Brentjes 81A.

Voor het omzetten van de agrarische functie naar wonen en het realiseren van een woning op de locaties De Brentjes 81, 81a en 85 is een anterieure overeenkomst opgesteld.

Het omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 4 februari 2025 tot en met 18 maart 2025. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Het omgevingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de bestaande situatie.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
De locatie De Brentjes 81, 5984 NW Koningslust ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' integraal deel van uitmaakt, en heeft op basis daarvan de functies 'Agrarisch-Grondgebonden' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. De locatie is verder gelegen in de gebiedsaanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten'. Ter plaatse is een bouwvlak aangeduid. Wonen op deze locatie zonder dat een agrarisch grondgebonden bedrijf wordt geëxploiteerd is niet toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht 1' geldt dat voor het gebruik van de loods van 120 m² voor bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van reparatie van landbouwmachines zijn toegestaan, met dien verstande dat deze activiteiten maximaal 2 uur per dag mogen worden uitgeoefend door de huidige bewoner van de woning aan de Brentjes 85. Zodra het gebruik wordt beëindigd, is gebruik als voor bedrijfsmatige activiteiten ter plekke van deze functieaanduiding niet meer toegestaan. Deze functieaanduiding dient te worden aangepast naar: 'specifieke vorm van agrarisch- persoonsgebonden overgangsrecht 1'.

In het vigerende omgevingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om, onder voorwaarden, de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat alleen een logisch perceel rond de (voormalige bedrijfs-) woning mag worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' en het overige de bestemming 'Agrarisch' krijgt voor de resterende grond. Deze voormalige wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid formeel geen juridische status meer heeft. 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 <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/home> (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 gebied dekkende omgevingsplan voor de Gemeente Peel en Maas.

- 1.3 *De ontwikkeling draagt bij aan de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie Peel en Maas en de kaderstelling Ruimte en Economie*
De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud van een vitaal leefbaar buitengebied, waarbij wordt aangesloten bij het uitgangspunt 'goed wonen voor iedereen'. Een woonfunctie is een passende vervolfunctie voor deze locatie. Het

voorziet in een passende nieuwe functie voor deze, niet toekomstbestendige, agrarische bedrijfslocatie.

De planologische toevoeging van een woning op het adres De Brentjes 81A past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Beleidsregel woningbouw Peel en Maas.

- 1.4 *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. Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de provincie. De provincie is akkoord gegaan met dit omgevingsplan.
- 1.5 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
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 inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.
- 2.1 *Om de omzetting van de functie en het realiseren van de woning te regelen, is een overeenkomst gesloten*
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 en financiële bijdragen vinden plaats via de anterieure overeenkomst.

Juridische afwegingen

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

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.3.1 van de toelichting en maakt als bijlage 7 van de toelichting onderdeel uit van de stukken;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

1. Regels
2. Bijlage 22k.3 bij Regels – Overzicht beroep of bedrijf aan huis
3. Bijlage 22k.4 bij Regels – Lijst van bedrijfsactiviteiten
4. Bijlage 22k.5 bij Regels - Landschapsplan
5. Verbeelding
6. Toelichting
7. Bijlage 1 bij Toelichting: Verkennend bodemonderzoek
8. Bijlage 2 bij Toelichting: Nader bodemonderzoek
9. Bijlage 3 bij Toelichting: Akoestisch onderzoek
10. Bijlage 4 bij Toelichting: Geuronderzoek
11. Bijlage 5 bij Toelichting: Flora en fauna quickscan (geanonimiseerd)
12. Bijlage 6 bij Toelichting: Landschappelijke inpassing
13. Bijlage 7 bij Toelichting: Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
14. Brief standpunt principeverzoek – De Brentjes 81, 81A en 85 Koningslust (geanonimiseerd)
15. Advies provincie ontwerpplan (geanonimiseerd)

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

16. 20241219 anterieure overeenkomst 2024 Brentjes 81 ondertekend