

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2025/3128929
Documentnummer: 1894/2025/3128969
Besluitnummer:

Onderwerp

Ontwerp "TAM-IMRO Omgevingsplan" Vergelt 30 Baarlo, wijziging naar wonen"

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp "TAM-IMRO Omgevingsplan Vergelt 30 Baarlo", IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22N-ON01 in procedure te brengen;
- 2 indien geen zwaarwegende reacties uit advies en instemming worden ontvangen en nadat de verhaalsovereenkomst nadeelschade is ondertekend, het ontwerp "TAM-IMRO Omgevingsplan Vergelt 30 Baarlo", op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☐ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps

Zaaknummer: 1894/2025/3128929
Documentnummer: 1894/2025/3128969

Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Ontwerp "TAM-IMRO Vergelt 30 Baarlo, wijziging naar wonen"

Advies

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp "TAM-IMRO Omgevingsplan Vergelt 30 Baarlo", IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22N-ON01 in procedure te brengen;
- 2 indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen, het ontwerp "TAM-IMRO Omgevingsplan Vergelt 30 Baarlo", op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bestemming van de bedrijfswoning aan de Vergelt 30 te Baarlo te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Initiatiefnemer is verhuisd. Daarom is besloten het pand te verkopen.

De woning is planologisch gezien één van de vier bedrijfswoningen bij het agrarisch glastuinbouwbedrijf Vergelt 34. Om de woning als burgerwoning te gebruiken dient de functie gewijzigd te worden in de functie Wonen, de woning wordt losgekoppeld van het agrarisch bouwvlak en het aantal wooneenheden tpv het glastuinbouwbedrijf waar deze woning bij hoorde wijzigt naar 3. De locatie bestaat uit een woning, een bijgebouw en een tuin. Er zijn op dit perceel verder geen bedrijfsgebouwen aanwezig.

Op 17 juni 2024 is er een positief standpunt ingenomen t.a.v. het principeverzoek voor deze ontwikkeling.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de woning zodat een derde de woning kan bewonen.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO Omgevingsplan*
De locatie Vergelt 30 ligt in het Omgevingsplan van rechtswege en heeft de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw.
Conform artikel 4.1 uit 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 www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplan- wijziging) en is juridisch bindend.

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

- 1.3 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) conform artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet.*
In het kader van de ontwikkeling van het gebied is de toedeling van verschillende functies afgestemd om een evenwichtige en duurzame ontwikkeling te realiseren. De voorgestelde toedeling is in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet en draagt bij aan een functionele, leefbare en toekomstbestendige omgeving.
- 1.4 *Het plan voldoet aan de Kaderstellingen Ruimte en aan de Omgevingsvisie*
Initiatiefnemers worden gestimuleerd op herbestemming c.q. hergebruik van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed, onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Deze bijdrage leveren de initiatiefnemers middels het landschappelijk inpassen van het perceel.
- 2.1 *Advies en instemming van overlegpartners is verplicht*
De procedures voor vaststelling van een TAM-IMRO Omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties advies of instemming over het plan nodig is alvorens een ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is voor advies en instemming aangeboden aan de Provincie. Indien zij akkoord is kan het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan ter inzage worden gelegd.
- 2.2 *Ter inzage legging is een wettelijke verplichting*
De gemeente geeft kennis van het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeentebblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.
- 2.3 *De verhaalsovereenkomst nadeelschade moet ondertekend zijn*
De verhaalsovereenkomst nadeelschade moet ondertekend zijn voordat het plan ter inzage wordt gelegd zodat eventuele nadeelschade verhaald kan worden op de initiatiefnemer.

Financiën

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

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is verhaalsovereenkomst nadeelschade gesloten met de aanvrager.

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 7.1 van de toelichting;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het TAM-IMRO Omgevingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeentebblad.

Uitvoering

Na besluit van uw college wordt het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd en kan door eenieder zienswijzen worden ingediend. De eventuele zienswijzen worden vervolgens afgewogen en voorzien van een beantwoording, waarna een definitief TAM-IMRO

Omgevingsplan wordt opgesteld. Dit plan zal uiteindelijk ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college heeft ingestemd met het ontwerp “TAM-IMRO Omgevingsplan Vergelt 30 Baarlo- wijziging naar wonen” en legt het plan ter inzage.