

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 18 november 2025

NR.: BW-25-05779

Onderwerp: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k 'Beuldersweg ong. Nederweert'		Agendapunt	14.
		Raadsvoorstel- nummer	2025-68
Voorstel: 1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k 'Beuldersweg ong. Nederweert', met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.TAMHfd22kBlderswg-, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak			
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Team	: REO
		Auteur	: M. Suijkerbuijk
Datum	: 18 november 2025		
Bijlage(n)	: 5		

Rapportage bij: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k 'Beuldersweg ong. Nederweert'

Voorstel

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k 'Beuldersweg ong. Nederweert', met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.TAMHfd22kBlderswg-, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel tussen Beuldersweg 2 en 12 (kadastraal bekend als Sectie A, perceelnummer 6928) wordt een bouwvlak toegevoegd. De locatie betreft een 'lege plek' die onder anderen gebruikt is als tijdelijke parkeerplaats. Het is een locatie in de kern van het centrum van Nederweert, waar het toevoegen van een woning passend is binnen het bestaande lint.

De locatie is reeds bestemd tot 'Wonen' qua gebruik, maar door het ontbreken van een bouwvlak zijn er geen bouw mogelijkheden om ter plaatse een hoofdgebouw op te richten in de vorm van een vrijstaande woning. Het planvoornemen is daarmee op basis van het thans geldende ruimtelijke regime niet mogelijk. Om een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen en verhardingen te realiseren binnen het besluitgebied is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Dit gebeurt aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM).

Relatie tot Bouwen in tuinen beleid:

Voor de betreffende locatie aan de Beuldersweg geldt dat in het bestemmingsplan *Centrum Nederweert* een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om, bij besluit van het college, maximaal twee nieuwe woningen te realiseren. In de wijzigingsbevoegdheid zijn geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van compensatie. In tegenstelling tot andere locaties, waar de wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen door de inwerkingtreding van de Beheersverordening, is dat op deze locatie niet het geval. Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de wijzigingsbevoegdheid echter wel formeel komen te vervallen. Voor de bouw van een woning is nu een planologische procedure via een BOPA of TAM IMRO plan vereist.

Het wettelijk vervallen van de wijzigingsbevoegdheid doet niet af aan het feit dat op deze plek een of twee woningen ruimtelijk inpasbaar zijn. Het bestemmingsplan Centrum Nederweert en de daarin opgenomen randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid gelden nog steeds als toetsingskader. De initiatiefnemer heeft al vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het beëindigen van het beleid 'Bouwen in tuinen' zijn voorgenomen plannen met de gemeente gedeeld en de gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemer lopen nu zo'n twee jaar. Daarom kan voor deze locatie het ontwerpplan in procedure worden gebracht, zonder een vorm compensatie of het afwachten van een nieuwe compensatieregeling.

Beoogd effect

De volgende stap in de formele planprocedure te nemen door het plan vast te stellen, daarna te publiceren en ter inzage te leggen.

Argumenten

- 1.1 *Het TAM-Omgevingsplan is zorgvuldig en in samenspraak opgesteld*
Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is een resultaat van overleg en afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
- 1.2 *De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond voor het toevoegen van een woning*
Door middel van de planmotivering en bijbehorende stukken is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de nieuwe functie van de locatie Beuldersweg ong. Nederweert aangetoond. Het toevoegen van een woning vormt geen belemmering voor de omliggende omgeving.
- 1.3 *Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpplan*
Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft de kans gehad om een zienswijzen in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.
- 1.4 *De Provincie is akkoord*
Aangezien het plan gelegen is binnen de kern en een enkele woning mogelijk maakt, is het niet noodzakelijk een dergelijk plan voor te leggen aan de Provincie.

1.5 *Publiekrechtelijk kostenverhaal is niet aan de orde*

Het exploitatieplan zoals we kenden bij bestemmingsplannen bestaat onder de Omgevingswet niet meer. Wel is de gemeente soms verplicht om regels over kostenverhaal op te nemen in een omgevingsplan, als deze kosten niet anderszins zijn verzekerd. Voor onderhavige ontwikkeling speelt publiekrechtelijk kostenverhaal geen rol. Voor evt. nadeelcompensatie vergoeding is een (privaatrechtelijke) schadevergoedingsovereenkomst afgesloten. De kosten voor de procedure worden gedekt via leges.

Kanttelingen

N.v.t.

Uitvoering

Het plan wordt elektronisch vastgesteld en er wordt tevens een papieren versie gemaakt. Na vaststelling van het plan moet het plan bekend worden gemaakt. Bekendmaking geschiedt door publicatie en terinzagelegging.

Het plan ligt zes weken en één dag ter inzage. Vanaf de dag na terinzagelegging kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Geen beroep kan worden ingesteld door een niet-belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voor heeft gebracht tegen het ontwerp.

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan de formele procedure van het TAM-Omgevingsplan heeft initiatiefnemer omwonenden geïnformeerd over het initiatief. Er zijn hieruit geen bezwaren naar voren gekomen ten aanzien van het initiatief.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is een schadevergoedingsovereenkomst voor eventuele nadeelcompensatie afgesloten.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit;
2. Verbeelding;
3. Regels;
4. Motivering;
5. Bijlage 1 t/m 9 bij motivering.