

VOORSTEL AAN B&W: Collegevergadering B&W d.d. 9 juni 2026

NR.: BW-26-06121

Onderwerp: Vaststelling TAM-omgevingsplan Wetering 1 & 2 Nederweert	Openbaar volgens WOO Ja, met uitzondering van bijlage 2 t/m 12
Voorstel: de raad voorstellen <ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22v Wetering 1 & 2 Nederweert' met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.TAMHfd22vWeter1en2-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, als onderdeel van het 'Coördinatiebesluit ontwikkeling Wetering 1 & 2 Nederweert' vast te stellen;3. De hiervoor genoemde documenten samen met het tot het 'Coördinatiebesluit ontwikkeling Wetering 1 & 2 Nederweert' behorende besluit omgevingsvergunning (met kenmerk Z2025-00000502) op de wettelijk voorgeschreven wijze gecoördineerd bekend te maken.	
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Meessen Team : Ruimte en Wonen Auteur : J. de Leeuw	Datum : 4 juni 2026 Kopie aan : Overlegd met : TBN, HLX
Vervolgbehandeling:	
<input type="checkbox"/> Raadsvergadering : Ja d.d. : 7 juli 2026	
Externe boodschap: Het college legt het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22v Wetering 1 & 2 Nederweert' ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad voor in de raadsvergadering van 9 juni 2026. De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming voor de locatie Wetering 1 & 2 in Nederweert. De huidige agrarische bedrijfslocatie (melkveehouderij) wordt vanwege deelname aan de LBV(plus)-regeling gewijzigd naar een akkerbouwlocatie. Aanvullend wordt één van de twee bedrijfswoningen gesloopt en herbouwd als burgerwoning met een grotere inhoud. Tegen het ontwerpbestemmingsplan, dat eenvoudig is te raadplegen via de website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ , is één zienswijze ingekomen. De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan het TAM-omgevingsplan, daarnaast is een ambtelijke wijziging in de planregels doorgevoerd. De raad wordt daarom voorgesteld het TAM-omgevingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.	

Het plan draagt verder bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het verdwijnen emissies en de sloop van overbodige bebouwing. Aanvullend wordt een zorgvuldige landschappelijke inpassing met ruimte voor hemelwaterberging gerealiseerd.

De gemeenteraad heeft op 9 december 2025 [RI-25-01101] een coördinatiebesluit genomen om de verdere voorbereiding en bekendmaking van het TAM-Omgevingsplan voor de ontwikkeling aan de Wetering 1 & 2 Nederweert en de benodigde vergunning in het plangebied te combineren. Op 16 december 2025 [BW-25-05912] heeft uw college ingestemd met terinzagelegging van het ontwerpplan en bijbehorende ontwerpbeschikking. De ontwerpstukken hebben vervolgens van 23 december 2025 tot en met 2 februari 2026 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tegen het ontwerpplan is één formele zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan het TAM-omgevingsplan (zie argument 1.1). Voor de volledige beschrijving van aanpassingen en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'. Aanvullend is een ambtelijke wijziging in de planregels doorgevoerd welke ook in de nota is genoemd.

Met deze ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning en wordt een zwaardere agrarische functie wegbestemd. Op basis van het raadsbesluit van 18 november 2025 [RI-25-01068] is het college bevoegd dit TAM-omgevingsplan vast te stellen. Echter gelet op het genomen coördinatiebesluit en het daarbij behorende raadsvoorstel van 9 december 2025 wordt het plan met beschikking in dit geval ter vaststelling en instemming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Op basis van het bovenstaande en onderstaande argumenten wordt uw college geadviseerd om de gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' en het opgestelde TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22v Wetering 1 & 2 Nederweert' samen met de beschikking gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

De volgende stap nemen in de formele planprocedure door het TAM-omgevingsplan samen met de beschikking ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 De zienswijze is beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'
Gedurende de inzageperiode is één zienswijze tegen het ontwerpplan ingediend. In de bijlage 'Raadsbesluit met Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' is de ingekomen zienswijze samengevat en beantwoord.

In de zienswijze uit de reclamant onder meer zorgen over de het ontbreken van aanduidingen op de verbeelding, gevolgen voor de bedrijfsvoering van de indiener en het bijgevoegde geluidrapport. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de planregels en de verbeelding aangepast. Zo is onder meer de geluidszone van bedrijventerrein Aan Veertien op de verbeelding opgenomen en zijn planregels toegevoegd rondom de geluidsluwe gevel. Aanvullend is nader onderbouwd dat voorliggende ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsactiviteiten van de reclamant.

Voor de volledige beschrijving van aanpassingen en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

1.2 De ambtelijke wijzigingen zijn in het kader van flexibiliteit toegepast

In de planregels is één ambtelijke wijziging doorgevoerd bij de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing. Hier is een flexibiliteitsbepaling toegevoegd, zodat het college onder voorwaarden binnenplannen kan afwijken van het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan. De bebouwing aan de Wetering is immers prominent zichtbaar in het landschap, mocht de landschappelijke inpassing in de praktijk niet werken, dan kan er relatief snel een nieuw inpassingsplan worden vastgesteld. De precieze wijziging is terug te vinden in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'

2.1 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 initiatiefnemers. Bovendien hebben de initiatiefnemers omwonenden op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen via een omgevingsdialoog. Aanvullend is vooroverleg gevoerd met de provincie en het waterschap. Waarom de bedrijven op het bedrijventerrein Aan Veertien buiten beschouwing zijn gelaten staat toegelicht in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'

2.2 Een TAM-omgevingsplan is noodzakelijk om volledig gevolg te geven aan deelname aan de LBV-plus regeling

Deelname aan de LBV-plus regeling betekent dat er op de agrarische bedrijfslocatie, bedrijfsmatig geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden. Voorliggend TAM-omgevingsplan borgt daadwerkelijk dat dit juridisch-planologisch niet meer mogelijk is. Aanvullend maakt het plan de door de initiatiefnemer gewenste nieuwe activiteiten en functiewijzigingen op de locatie mogelijk. De mogelijkheid tot het realiseren van deze nieuwe activiteiten heeft meegespeeld in de afweging van de initiatiefnemer om deel te nemen aan de LBV-plus regeling.

2.3 Voorliggende ontwikkeling past binnen de bestaande beleidskaders van de gemeente

De omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is op basis van het omgevingsplan toegestaan en zelfs wenselijk. Op basis van het inspiratiekader vitaal buitengebied ligt de locatie binnen het deelgebied 'Heideontginningen'. De heideontginningen zijn van oudsher een plek van innovatie en agrarische productie. De doorontwikkeling als akkerbouwbedrijf en de inzet van vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van agrarische productie wordt als een kansrijke ontwikkeling gezien. Uit de 'Omgevingsvisie Buitengebied' volgt dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning tot de mogelijkheden behoort, mits er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt en er een duidelijke scheiding van functies is.

2.4 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond voor de beoogde nieuwe situatie

Door middel van de planmotivering en bijbehorende stukken is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de nieuwe functies op de locatie Wetering 1 & 2 aangetoond. De nieuwe functie vormt geen belemmering voor omliggende woningen en bedrijven. Voor de om te schakelen bedrijfswoning is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangetoond. In de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' is nader onderbouwd waarom de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijvigheid op Aan Veertien.

2.5 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.

3.1 In het kader van gecoördineerde besluitvorming worden het TAM-Omgevingsplan en de beschikking gezamenlijk vastgesteld en bekend gemaakt.

In een eerdere fase hebben uw college en de gemeenteraad op basis van afdeling 3.5 van de algemene wet bestuursrecht een coördinatiebesluit voor deze ontwikkeling genomen. Gecoördineerde besluitvorming betekent dat de voorbereiding van een omgevingsplan en de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning dezelfde procedure en rechtsgang volgen.

Artikel 16.14a Omgevingswet stelt dat bij toepassing van de coördinatieregeling bij de beslissing op een aanvraag van de omgevingsvergunning wordt uitgegaan van de regels in de bij het coördinatiebesluit behorende omgevingsplan. Dit betekent dat de vergunningsaanvraag als passend binnen het omgevingsplan kan worden beoordeeld. Besluit op dergelijke omgevingsvergunningen zijn ambtelijk gemandateerd. Bij vaststelling van het TAM-Omgevingsplan en instemming van de gemeenteraad worden de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd ter inzage gelegd.

Kanttekeningen

1.1 De indiener van de zienswijze kan besluiten beroep in te stellen tegen het plan

Tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan is één zienswijze ingediend, welke is beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'. Dit heeft tot meerdere aanpassingen aan het TAM-omgevingsplan geleid. Daarnaast zijn onderdelen weerlegd die geen gevolgen hebben voor de activiteiten van de reclamant. In geval de beantwoording van de zienswijze en de daaruit volgende aanpassingen niet naar tevredenheid van de reclamant zijn gedaan, kan deze nog besluiten om beroep in te stellen tegen het vastgestelde omgevingsplan.

1.2 Er dient een herstelbesluit voor hogere grenswaarden geluid te worden genomen

Zoals aangegeven in de ingediende zienswijze had tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan een ontwerpbesluit hogere grenswaarden genomen moeten worden voor de ter herbouwen woning. Om dit te herstellen is een ontwerpbesluit ter inzage gelegd, de inzage termijn loopt af met de raadsvergadering. De definitieve stukken worden samen gepubliceerd.

Uitvoering

Het plan wordt aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling in de raadsvergadering van 7 juli 2026. Verdere (procedurele) uitvoering bij vaststelling staat beschreven in het bijbehorende raadsvoorstel met kenmerk RI-26-01156.

De wet schrijft, middels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, de wijze van publicatie en terinzagelegging van een bestemmingsplan voor. Dit betekent dat de stukken bij het collegevoorstel (nog) niet openbaar zijn.

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. Hiernaast is vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg en het waterschap Limburg. Waarom de bedrijven op het bedrijventerrein Aan Veertien buiten beschouwing zijn gelaten staat toegelicht in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is een schadevergoedingsovereenkomst voor eventuele nadeelcompensatie afgesloten. Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan worden bij de initiatiefnemers leges in rekening gebracht.

Bijlagen

1. (concept)Raadsvoorstel
2. (concept)Raadsbesluit met Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
3. Motivering
4. Motivering bijlage 1 Landschappelijke inpassing
5. Motivering bijlage 2 Akoestisch Onderzoek
6. Motivering bijlage 3 Vooronderzoek Bodem
7. Motivering bijlage 4 Aerius Berekening
8. Motivering bijlage 5 Quickscan Flora & Fauna
9. Omgevingsdialoog
10. Regels met bijlagen
11. Verbeelding
12. Beschikking met bijlagen (kenmerk Z2025-00000502)
13. Zienswijze 1