

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis, Blauwstraat 4
Datum college	: 25 november 2025
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2025-R-4
Datum raad	: 5 februari 2026
Agendapunt raad	: 10

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis, Blauwstraat 4 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan PM met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuBlauwstraat4-VA01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis, Blauwstraat 4;
4. Aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken;
5. Te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Samenvatting

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk aan de Blauwstraat 4 in Sint Anthonis. De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel waar zij een rundveehouderij exploiteren.

De initiatiefnemer wenst het perceel in herontwikkeling te brengen ten behoeve van de realisatie van twee woningen. Daarnaast wordt, door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling vast te stellen.

Beoogd doel

Het bestemmingsplan vaststellen waardoor de gewenste planologische ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Inleiding

Initiatiefnemer wenst de rundveehouderij-activiteiten op de locatie Blauwstraat 4 te Sint Anthonis te beëindigen en het perceel in herontwikkeling te brengen ten behoeve van de realisatie van twee woningen middels de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Daarnaast wilt hij, door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten de



bestaande bedrijfswoning, die tevens vergund is als plattelandswoning, omzetten naar een burgerwoning.

In december 2022 hebben wij een positieve grondhouding afgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. In aanvulling op het principeverzoek is de ontwikkeling ook voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, ook zij zien onderhavige ontwikkeling als kansrijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het voortraject zag er als volgt uit.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium de plannen gedeeld met de directe omgeving. In de bijlagen van het bestemmingsplan is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen. Omdat de omgevingsdialoog in 2023 is gevoerd en de beleidsnota Participatie bij ruimtelijke plannen Land van Cuijk 2024 pas daarna is vastgesteld, is deze niet van toepassing op deze procedure.

Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan

Gezien de aard en omvang van het initiatief en de bekendheid van de omgeving met het initiatief, is afgezien van een inspraakprocedure met een voorontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het plan is door het college op 19 december 2023 vrijgegeven om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is voor wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie en waterschap. De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijzen ingediend over de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, aardkundige waarden en toepassing van de regeling maatwerk Omgevingskwaliteit. Vanuit de omgeving zijn er geen zienswijzen ingediend. De zienswijze en het overleg daarover met de provincie hebben geleid tot enkele wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens zijn een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Een motivering is opgenomen in de Nota zienswijzen en wijzigingen.

Deelname LBV-regeling kleine sectoren

Het bestemmingsplan ligt pas nu ter vaststelling aan u voor, omdat in de tussenliggende periode vanaf het ontwerpbestemmingsplan voor initiatiefnemer deelname aan de landelijke beëindigingsregeling veehouderijen voor kleine sectoren in beeld is gekomen. Er is gewacht tot er zekerheid was over deelname aan de regeling.

Argumenten

1. De Wet ruimtelijke ordening is nog van toepassing

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Het voorliggende bestemmingsplan is als ontwerp vóór die datum in procedure gebracht. Daarom is overgangsrecht van toepassing en werken we nog met een bestemmingsplan dat op basis van de Wro kan worden vastgesteld.



2. Sprake is van een passende nieuwe functie op de locatie.

Het initiatief is passend in de omgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De beëindiging van de agrarische activiteiten zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit ter hoogte van het plangebied. Door deze herontwikkeling wordt het woon- en leefklimaat verbeterd, daarnaast wordt overtollige bebouwing gesloopt. Het toevoegen van twee vrijstaande woningen past in het bebouwingsbeeld en visie op het gebied tussen Sint Anthonis en Oploo.

3. Niet vaststellen van een exploitatieplan.

Bij bouwplannen voor meerdere woningen moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd. Dat laatste is aan de orde, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer.

4. De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.

Over het ontwerpbestemmingsplan is door de provincie een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van een toelichting op de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, het ontbreken van een onderbouwing hoe met aardkundige waarden wordt omgegaan en de onvolledigheid in toepassing van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit.

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen en te verbeteren op deze onderdelen.

5. Vervroegde bekendmaking en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Door actief de provincie te benaderen kan meestal veel sneller het vaststellingsbesluit bekend worden gemaakt, dan de wettelijk voorgeschreven wachttijd van zes weken. We komen immers tegemoet aan de door de provincie ingediende zienswijze.

Kanttekeningen

Bij dit voorstel en het voorliggende ruimtelijke plan zijn geen kanttekeningen. Sprake is van een passende ontwikkeling op de locatie en in het gebied. Een veehouderijlocatie wordt beëindiging, wat bijdraagt aan de omgevingskwaliteit en het woon- en leefklimaat.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

Op een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage is gelegd, maar nog niet in werking is getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is (artikel 4.6 lid 2 IOw).

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, zal deze onderdeel worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Financiën

De financiële gevolgen zijn afgestemd met een senior financieel adviseur van het team Financiën. Dit advies heeft de volgende financiële gevolgen:

- Het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan vindt niet plaats via een exploitatieplan maar wordt verhaald via de gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer;



- Belangrijk onderdeel van deze overeenkomst is het regelen van het kostenverhaal voor de planologische procedure van het bestemmingsplan en het verhalen van de bijdragen welke in het kader van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant moeten worden afgedragen. Bij de initiatiefnemer worden de exploitatiebijdrage, overig kosten en de vergoeding van eventuele kosten planschade in rekening gebracht.

Participatie

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Alle communicatie met betrekking tot de vaststelling volgde het wettelijke voorgeschreven traject, met publicatie van het ontwerpbestemmingsplan via www.officielebekendmakingen.nl en terinzagelegging gedurende zes weken via de gemeentelijke website, www.omgevingswet.overheid.nl en bij de publieksbalie in het gemeentehuis gedurende openingstijden. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Afstemming

In de aanloop naar het besluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas, de initiatiefnemer (inclusief het door hem ingeschakelde adviesbureau) en de indiener van de zienswijze (provincie).

Vervolg(traject)

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit door het college gepubliceerd en ter inzage gelegd. In de publicatie wordt vermeld dat tegen het vaststellingsbesluit binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen en wijzigingen Buitengebied Sint Anthonis, Blauwstraat 4;
 - 1. Zienswijze provincie Noord-Brabant;
- b. Toelichting bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis, Blauwstraat 4 met bijlagen:
 - 1. Landschappelijk inpassingsplan;
 - 2. Verkennend bodem en asbest onderzoek;
 - 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 - 4. Onderzoek stikstofdepositie;
 - 5. Quicksan flora en fauna;
 - 6. Omgevingsdialoog;
 - 7. Rekenmodule Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit;
- c. Regels bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis, Blauwstraat 4 met bijlagen:
 - 1. Landschappelijke verantwoording Blauwstraat 4;
 - 2. Overzicht aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- d. Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis, Blauwstraat 4;
- e. Besluit hogere waarden geluidhinder 'Sint Anthonis, Blauwstraat 4';
- f. Anterieure overeenkomst (niet openbaar).



Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

Johan Postma

de burgemeester,

Marieke Moorman