

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststellen wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Land van Cuijk
Onderwerp	: TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22v Buitengebied Oploo, Gemertseweg 22 en 26
Datum college	: 24 maart 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2026-R-40
Datum raad	: 25 juni 2026
Agendapunt raad	:

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. de Nota van zienswijzen betreffende het ontwerp-wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22v Buitengebied Oploo, Gemertseweg 22 en 26, uitbreiding zorgboerderij van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk vast te stellen;
2. de wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22v Buitengebied Oploo, Gemertseweg 22 en 26, uitbreiding zorgboerderij met identificatienummer NL.IMRO.1982.TAMBuOpGemertsw26-VA01 aangepast vast te stellen;
3. dat er geen procedure voor een project-milieueffectrapportage doorlopen hoeft te worden.

Samenvatting

Er is een initiatief om de functie van de locaties aan de Gemertseweg 22 en 26 te Oploo te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande zorgboerderij. De huidige functie 'Agrarisch – Grondgebonden' zal gewijzigd worden naar 'Maatschappelijk'. Het plan voldoet aan onze beleidskaders en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk vast te stellen.

Beoogd doel

Het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk definitief te maken.

Inleiding

Er is een initiatief om de functie van de locaties aan de Gemertseweg 22 en 26 te Oploo te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande zorgboerderij. Op het perceel gelegen aan de Gemertseweg 26 bevinden zich momenteel twee zorggebouwen waar de zorgverlening plaatsvindt. Deze locatie is gekoppeld aan de Gemertseweg 22, waar onder andere dagrecreatie voor zorgvragers wordt aangeboden. Middels voorliggend plan wordt



op de locatie Gemertseweg 26 een nieuw zorggebouw gerealiseerd met acht zorgkamers voor zorgvragers. De huidige functie 'Agrarisch – Grondgebonden' zal gewijzigd worden naar 'Maatschappelijk'. Het plan voldoet aan onze beleidskaders en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk vast te stellen.

Voortraject

1. Principe-uitspraak

Het college heeft op 23 mei 2024 medewerking verleend aan het verzoek om te beoordelen of het realiseren van een extra zorgwoning kansrijk is.

2. Terinzagelegging ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan

De ontwerp-wijziging van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk heeft ter inzage gelegen van 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze en daaropvolgende gesprekken hebben wel geleid tot enkele aanpassingen aan het wijzigingsbesluit. Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling/wijziging draagt bij aan het voorzien in de juiste zorgbehoefte voor zorgvragers binnen de gemeente Land van Cuijk

Momenteel biedt de zorgboerderij aan 19 zorgvragers 24-uurs zorg. Drie van deze zorgvragers zijn nu op afstand gehuisvest in het nabijgelegen dorp Sint Anthonis. Deze huisvesting voldoet echter niet langer aan de zorgbehoeften van de betreffende zorgvragers. Dit komt onder andere doordat ze ouder worden waardoor de hulpvraag verandert, maar voornamelijk doordat de zorgvragers moeilijk verstaanbaar gedrag vertonen.

In de regio lopen de wachtlijsten voor zorgkamers voor deze doelgroep steeds verder op. Hoewel de voorkeur voor deze doelgroep uitgaat naar het zo lang mogelijk thuis wonen, is dit niet voor iedere zorgvrager haalbaar. Wanneer dit niet mogelijk is, hetgeen vooral geldt voor zorgvragers met een intensievere zorgbehoefte, is het van belang dat er sprake is van voldoende keuzevrijheid.

Om deze reden is initiatiefnemer voornemens de zorgboerderij binnen het plangebied uit te breiden. Daartoe zal op het perceel gelegen aan de Gemertseweg 26 een nieuw zorggebouw worden gerealiseerd met acht zorgkamers voor zorgvragers. In totaal zal de locatie hiermee 24 zorgvragers van 24-uurszorg kunnen voorzien.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van de instructieregels uit de Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om te kunnen beoordeling zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Uit dit onderzoek en deze afweging is gebleken dat met de voorgenomen functiewijziging op de locatie Gemertseweg 22 en 26 en de beoogde uitbreiding van de zorgboerderij op de locatie Gemertseweg 26 sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies. Dit is verder onderbouwd in de Toelichting in de bijlage.

Kanttekeningen



1.1 Spuitzonering

De agrarische sector maakt gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, die aan Europese regels voldoen, om de uiteindelijke oogst te beschermen tegen ziektes en schimmels.

Deze Europese regelgeving heeft een eenduidige doorwerking naar de lidstaten. Op basis van onderzoek blijkt dat gezondheidseffecten op omwonenden bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet uit te sluiten zijn.

Om de impact van drift te minimaliseren worden er spuitzones ingesteld. Deze zone zorgt voor een veilige afstand tussen landbouwgebieden en gevoelige functies. De standaardafstand voor deze zone is 50 meter, maar onder specifieke omstandigheden kan hiervan worden afgeweken. Dit is een vuistregel vanuit de rechtspraak. Er is op dit moment in Nederland geen wetgeving die de afstand van spuitzones vastlegt. Ook is er op dit moment geen onderzoeksmethode geaccepteerd binnen de jurisprudentie. Hierdoor bestaat er geen zekerheid dat een plan standhoudt wanneer dit door de Raad van State wordt beoordeeld.

Bij voorliggend plan is ook sprake van (realisatie van) een gevoelige functie. Binnen een afstand van 50 meter zijn agrarische gronden gelegen. Er zal dan ook rekening gehouden moeten worden met spuitzonering. Hiertoe is in dit plan een bufferzone (gebiedsaanduiding) ter plaatse van de agrarische gronden toegevoegd waarmee gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt beperkt. Door het toevoegen van deze bufferzone (gebiedsaanduiding) is geconcludeerd dat er voor dit plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie. Ook weegt het beschreven juridische risico niet op tegen de maatschappelijke voordelen van dit initiatief.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Artikel 2.4 van de Omgevingswet schrijft voor dat de gemeenteraad voor het hele grondgebied één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Dit wijzigingsbesluit is onderdeel hiervan.

Financiën

Het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure is geen onderdeel van deze wijziging van het omgevingsplan maar wordt verhaald via de gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst de afwenteling van eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade) en de verplichte bijdrage ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

Participatie

Ten behoeve van de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk is een omgevingsdialoog gevoerd. Er is met de aangrenzende omwonenden gesproken over het plan. Zij hebben gemeld geen problemen te hebben met dit plan. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage bij de Toelichting.

Alle communicatie rondom de formele procedure volgde het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van het ontwerpbesluit via www.officielebekendmakingen.nl en terinzagelegging gedurende zes weken via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via een doorverwijzing op de website omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. Op verzoek kon men de stukken digitaal inzien bij de publieksbalie in het gemeentehuis. Iedereen is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbesluit. In de bijlagen is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.



Communicatie/afstemming

In aanloop naar het wijzigingsbesluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, andere ketenpartners, de initiatiefnemers (inclusief het door hen ingeschakelde adviesbureau) en overige belanghebbenden.

Duurzaamheid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar een positieve bijdrage aan de leefkwaliteit van huidige en toekomstige generaties. Bouwactiviteiten die worden gedaan naar aanleiding van deze ontwikkeling moeten voldoen aan landelijke duurzaamheidsnormen.

Vervolg(traject)

Indien geen zienswijzen ingediend zijn, wordt het wijzigingsbesluit gepubliceerd. Indien er wel zienswijzen van toepassing zijn, geldt dat twee weken na het vaststellen van het wijzigingsbesluit dit door het college bekendgemaakt wordt op www.officielebekendmakingen.nl en gepubliceerd wordt op het Omgevingsloket via www.omgevingswet.overheid.nl (artikel 16.77 Omgevingswet). In de publicatie wordt vermeld dat tegen het wijzigingsbesluit binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking (artikel 16.78 Omgevingswet).

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22v Buitengebied Oploo, Gemertseweg 22 en 26, uitbreiding zorgboerderij met bijlage:
 - 1. Zienswijze 1 (niet openbaar);
- b. Regels TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22v Buitengebied Oploo, Gemertseweg 22 en 26, uitbreiding zorgboerderij omgevingsplan gemeente Land van Cuijk;
- c. Toelichting TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22v Buitengebied Oploo, Gemertseweg 22 en 26, uitbreiding zorgboerderij met bijlagen:
 - 1. Situatieschets;
 - 2. Landschappelijke inpassing;
 - 3. Berekening kwaliteitsverbetering;
 - 4. Verkennend bodemonderzoek;
 - 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 - 6. Geuronderzoek;
 - 7. AERIUS-berekening;
 - 8. Archeologisch onderzoek;
 - 9. Omgevingsdialoog;
 - 10. Onderbouwing extra ruimtebeslag;
 - 11. Advies archeologie en aardkunde
- d. Verbeelding TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22v Buitengebied Oploo, Gemertseweg 22 en 26;
- e. Principebesluit medewerking d.d. 23 mei 2024;
- f. Anterieure overeenkomst (niet openbaar).



Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

Johan Postma

de burgemeester,

Marieke Moorman