

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststellen wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Land van Cuijk
Onderwerp	: Wijziging TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Buitengebied Ledeacker, Toven 2B
Datum college	: 30 juni 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2026-R-69
Datum raad	: 24 september 2026
Agendapunt raad	: 17

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. dat er geen procedure voor een milieueffectrapportage doorlopen hoeft te worden;
2. de Nota van zienswijzen betreffende het ontwerp-wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Buitengebied Ledeacker, Toven 2B van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk vast te stellen;
3. de wijziging TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Buitengebied Ledeacker, Toven 2B met identificatienummer NL.IMRO.1982.TAMBuLeToven2B-VA01 aangepast vast te stellen.

Samenvatting

Voor de locatie Toven 2B in Ledeacker is een plan ontwikkeld voor het mogelijk maken van de transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonlocatie en de ontwikkeling van een naastgelegen compensatiekavel voor een nieuwe woning met bijgebouw. De bestaande bedrijfswoning wordt planologisch gewijzigd naar een burgerwoning. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

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 bestaande bedrijfswoning planologisch te wijzigen naar een burgerwoning. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Ter compensatie van de sloop wordt een nieuwe woonkavel mogelijk gemaakt ten oosten van de voormalige agrarische locatie. 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 het TAM-omgevingsplan Toven 2B gewijzigd vast te stellen.

Voortraject

1. Principe-uitspraak

Het college heeft op 20 december 2023 in principe medewerking verleend aan het initiatief.

2. Terinzagelegging ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan

De ontwerp-wijziging van het omgevingsplan gemeente Land van Cuijk heeft ter inzage gelegen van 15 oktober tot en met 25 november 2025. Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan er één is ingetrokken. De zienswijzen en daaropvolgende gesprekken hebben wel geleid tot enkele aanpassingen aan het wijzigingsbesluit. Een uitgebreide overweging en overzicht van de aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen.

Argumenten

3.1 Het initiatief draagt bij aan kansen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Als gevolg van de omschakeling van een melkveehouderij naar een woonbestemming is de bedrijfsbebouwing grotendeels al gesloopt. Uiteindelijk is er sprake van een reductie van bijna 1.460 m² aan opstallen. Het erf wordt verder opgeruimd en het asbest wordt gesaneerd. Het geheel wordt ook landschappelijk ingepast. Dit levert in ruimtelijke zin een kwaliteitsimpuls aan het gebied. De locatie ligt er nu enigszins verwaarloosd bij. Initiatiefnemer heeft een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd en wil graag de locatie opknappen.

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

Op grond van de Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen. Uit de onderzoeken en de afwegingen is aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is verder onderbouwd in de toelichting in de bijlage.

Kanttekeningen

1.1 Kans op beroep aanwezig

Hoewel aan de behandeling van de zienswijzen de nodige aandacht is besteed, er overleg geweest is met reclamanten en deze deels hebben geleid tot aanpassingen aan het plan, is de kans aanwezig dat reclamanten beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

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

Financiën

Alle kosten voor de ontwikkeling zijn geheel voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele kosten voor nadeelcompensatie zijn afgewenteld op de initiatiefnemer middels een gesloten overeenkomst.



Participatie

Ten behoeve van de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan is overleg gevoerd met de omwonenden (omgevingsdialoog). Er is met de directe omwonenden gesproken. Alle communicatie rondom de formele procedure volgde het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van het ontwerp TAM-omgevingsplan via www.officielebekendmakingen.nl en terinzagelegging gedurende zes weken via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. 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, 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 en aanpassingen TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Buitengebied Ledeacker Toven 2B;
 - 1. zienswijze 1 (niet openbaar);
 - 2. zienswijze 2 (niet openbaar);
- b. Toelichting TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Buitengebied Ledeacker, Toven 2B met bijlagen:
 - 1. Foto's bestaande situatie;
 - 2. Tekening te slopen gebouwen;
 - 3. Tekening verbouwing boerderij en schuur;
 - 4. Landschappelijk inrichtingsplan;
 - 5. Berekening maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant;
 - 6. Notitie woon- en leefklimaat geur;
 - 7. Bodemonderzoek;



- 8. Stikstofdepositieonderzoek;
- 9. Quicksan flora en fauna;
- 10. Archeologisch onderzoek;
- 11. Digitale Watertoets;
- c. Regels TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22 d Buitengebied Ledeacker, Toven 2B met bijlagen:
 - 1. Bijlagen bij de regels TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Buitengebied Ledeacker, Toven 2B: Staat van bedrijfsactiviteiten en Landschappelijk inrichtingsplan;
- d. Verbeelding TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Buitengebied Ledeacker, Toven 2B;
- e. Principebesluit medewerking d.d. 20 december 2023;
- f. Nadeelcompensatie-overeenkomst (niet openbaar);
- g. Omgevingsdialoog.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman