

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Wanroij, woningen Peelstraat
Datum college	: 12 mei 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke Ontwikkeling/Projectenbureau
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2025-R-51
Datum raad	: 25 juni 2026
Agendapunt raad	:

Samenvatting

Ter plaatse van twee voormalige veehouderijen aan de Peelstraat bij Wanroij, gelegen tegen het bedrijventerrein Molenveld, vindt een transitie plaats. Met de sanering van de veehouderijen wordt een herontwikkeling naar woonkavels en een bedrijfsverzamelgebouw gefaciliteerd. Tevens is een uitbreiding van het bedrijventerrein Molenveld op de gronden achter Peelstraat 11 voorzien. Voor de totale planontwikkeling is een bestemmingsplan voorbereid.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan vindt verder onderzoek plaats naar een duurzame verkeersafwikkeling voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit vergt de nodige tijd en werk aan oplossingsrichtingen. Dit wordt separaat ten behoeve van dat plandeelgebied uitgevoerd en maakt nu geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Daarom wordt voorgesteld het plandeel voor de ‘woningen Peelstraat’, dat gelegen is ter plaatse van de voormalige veehouderij aan Peelstraat 6 en 15, al vast te stellen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Wanroij, woningen Peelstraat met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPWaPeelstrMolenvd-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Wanroij, woningen Peelstraat vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Wanroij, woningen Peelstraat;
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.



Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Aan de Peelstraat, aan de zuidzijde van Wanroij en lopende langs het bedrijventerrein Molenveld vindt een transitie plaats van twee agrarische bedrijven. Het intensief houden van vee aan de rand van het dorp is ongewenst vanwege de effecten op de leefomgeving. De voormalige gemeente Sint Anthonis is met beide ondernemers in gesprek gegaan. Voor beide locaties gold dat er alleen een andere niet-agrarische toekomst zou zijn wanneer beide bedrijven gelijktijdig stoppen.

Gelijktijdig was de gemeente bezig om gronden aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein Molenveld te verwerven ten behoeve van een uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit proces is echter gestrand, omdat de gronden om diverse redenen niet van de toenmalige eigenaar te verwerven bleken. De gemeente heeft vervolgens de mogelijkheden onderzocht om aan de zuidzijde uit te breiden en is in gesprek gegaan met de betreffende grondeigenaar. Dit gaf de kans om het bedrijventerrein aan de zuidzijde uit te breiden.

Dit heeft geleid tot een totaalplan voor herontwikkeling van de gronden aan de Peelstraat 4b-6-15, Peelstraat 11 en achterliggende gronden aangrenzend aan bedrijventerrein Molenveld plus kavel 951. De gemeente draagt samen met een particulier initiatiefnemer de ruimtelijke ontwikkelingen.

Het ontwerpbestemmingsplan Peelstraat-Molenveld heeft ter inzage gelegen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. Net vóór de invoering van de Omgevingswet, waardoor het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) nog van kracht is op de besluitvorming.

Gedurende deze termijn zijn 7 zienswijzen ingekomen vanuit omwonenden, ondernemers bedrijventerrein en provincie. Kernpunten van de zienswijzen richtten zich op de verkeersgeneratie, de ontsluiting van het bedrijventerrein en daarmee verwachte verkeersoverlast. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen heeft verder onderzoek plaatsgevonden en wordt gewerkt aan een robuuste duurzame oplossingsrichting.

Er is nu voor gekozen om voor een deel van het plangebied, dat ziet op het wegnemen van de veehouderijbestemming, het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoning en het realiseren van 3 Ruimte voor Ruimte-woningen en een schuurwoning, het bestemmingsplan vast te laten stellen.

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door een bestemmingsplan vast te stellen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Vaststelling van het bestemmingsplan waardoor de veehouderij-activiteiten niet meer zijn toegestaan, de twee voormalige bedrijfswoningen kunnen worden gebruikt als burgerwoning en vier nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

Hoe zag het voortraject eruit?

1. Omgevingsdialoog



De gemeente en project-initiatiefnemer hebben in een voorbereidend stadium de plannen gedeeld met de directe omgeving. Ten behoeve van de volledige gebiedsontwikkeling is in november 2023 een omgevingsdialoog met de omgeving gevoerd. Daarvan is de voorliggende ontwikkeling onderdeel. Hiervoor is een bijeenkomst gehouden waarop de plannen nader zijn toegelicht aan de belanghebbenden en omwonenden. Tijdens de bijeenkomst zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld op de plannen te reageren en eventuele aandachtspunten en/of verbeterpunten kenbaar te maken. Van de gehouden dialoog tijdens de bijeenkomst is een verslag gemaakt. In de bijlagen van het bestemmingsplan is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

Voorafgaand aan het traject naar de vaststelling door uw raad is op 12 mei 2026 de omgeving geïnformeerd over het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan met het plandeel Woningen Peelstraat.

2. 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.

3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het initiatief is door het college op 12 december 2023 vrijgegeven om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap Aa en Maas.

Vanuit de omgeving zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen en daaropvolgende gesprekken hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Bij het voorliggende vaststellingsbesluit voor het projectdeel 'Woningen Peelstraat' zijn de zienswijzen betrokken die zien op de daarvoor relevante planonderdelen.

Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Wijziging van het plangebied

De zienswijzen hebben mede aanleiding gegeven om verdergaand onderzoek te doen naar de verkeersafwikkeling van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein. Op basis van de resultaten en nieuwere inzichten wordt gewerkt aan een robuustere duurzamere oplossingsrichting. Dit vergt de nodige tijd, gesprekken, overwegingen en besluiten. De ontwikkeling van een deel van het beoogde projectgebied, te weten de woningen langs de Peelstraat wachten daar onnodig op. Het voorliggende planonderdeel voor de woningen kan autonoom en onafhankelijk van het plandeel bedrijven worden gerealiseerd.



2. *Nota van zienswijzen en wijzigingen*

Mede op grond van de zienswijzen vindt verder onderzoek plaats naar een robuustere en duurzamere oplossing voor de verkeersafwikkeling. Dit heeft geleid tot het separaat laten vaststellen van het planonderdeel voor de woningen, hetgeen nu aan uw raad voorligt. Maar een klein deel van de zienswijzen heeft betrekking op dit planonderdeel. We zijn aan die zienswijzen tegemoet gekomen, door onder meer een verbeterde landschappelijke inpassing en het toevoegen van de Ruimte voor Ruimte-titels aan het plan. Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht. Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

3. *Vaststellen van het bestemmingsplan*

Het initiatief is passend in de omgeving, het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, er is een anterieure overeenkomst getekend en de wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld met inachtneming van de opgenomen wijzigingen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen (AbRvS 19 september 2018, nr. 201602669/3/R1). In dit geval stellen wij dat er geen sprake is van een wezenlijk ander plan door het plangebied te verkleinen.

4. *Vaststellen van een exploitatieplan*

Bij bouwplannen voor het realiseren van meerdere woningen moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd. Dat laatste is gebeurd, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemers.

5. *Vervroegde bekendmaking en terinzagelegging gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan*

Door actief de provincie te benaderen, kan meestal veel sneller het vaststellingsbesluit worden bekendgemaakt, dan de wettelijk voorgeschreven wachttijd van zes weken.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Onderdeel van een groter projectgebied

De ontwikkeling maakt deel uit van een groter plangebied. Zo is de gehele planontwikkeling ook gestart en zo heeft het ontwerpbestemmingsplan ook ter inzage gelegen. Het opdelen van het projectgebied kan voor een onduidelijk en onsamenhangend beeld zorgen.

Maar voor een deel van het projectgebied, te weten de percelen waar 'werken' aan de orde is (bedrijfsperven en uitbreiding bedrijventerrein), is definitieve besluitvorming nog onderhevig aan verder onderzoek en uitwerking. Het voorliggende projectdeel voor 'wonen' staat daardoor in principe onnodig stil in de besluitvorming, want het is niet afhankelijk van de voortgang, onderzoeken en overwegingen van het andere projectdeel. Het is bovendien een duidelijk afgekaderd deel van het projectgebied en heeft geen directe planologische of juridische samenhang. Het kan ook als autonome ontwikkeling worden gerealiseerd.



Realisatie van meerdere woningen in het buitengebied.

Met het saneren van de veehouderijen nemen we grote agrarische bedrijfsbebouwing weg, wat de ruimtelijke kwaliteit ter plekke ten goede komt en milieudruk op de kern en woningen in het buitengebied wegneemt. Maar er komt wel nieuwe bebouwing voor in de plaats. Weliswaar in mindere mate, maar het heeft wel een bijdrage in nieuwe bebouwing in het buitengebied.

Daarentegen worden de woningen grotendeels gebouwd binnen de voormalige bestaande agrarische bouwpercelen, waar al bebouwing geclusterd aanwezig mocht zijn. We zien de Peelstraat tevens als een bebouwingslint waarbinnen mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningen in relatie tot versterking van de omgevingskwaliteit. Dit volgt uit de structuurvisie van de voormalige gemeente Sint Anthonis (2014) en de gebiedsvisie voor Peelstraat-Park (2024).

Geen onderzoek naar alternatieve locaties

Gezien de aard en omvang van het initiatief is geen nader onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor het gewenste gebruik. Immers, zoals in het voorgaande punt aan de orde kwam is het beleidsmatig voorstelbaar dat een ruimtelijke projectie in het bebouwingslint van de Peelstraat passend is en een bijdrage levert aan versterking van het bebouwingslint.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Algemene Plaatselijke Verordening Land van Cuijk.

Op een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 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 in werking is getreden, zal deze onderdeel worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Financiën

De financiële gevolgen zijn afgestemd met het team Financiën. Dit voorstel heeft de volgende financiële gevolgen:

1. 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;
2. eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer middels de gesloten planschadeovereenkomst.

Communicatie

Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Alle communicatie met betrekking tot de vaststelling volgde het wettelijk 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 aanloop naar het besluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, de initiatiefnemers (inclusief het door hen ingeschakelde adviesbureau) en de indieners van de zienswijzen.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit eerst aan de provincie Noord-Brabant toegezonden. Vanwege gewijzigde vaststelling en de zienswijze dienen zij op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro in de gelegenheid te worden gesteld eventueel een reactieve aanwijzing te geven. Wanneer er geen reactieve aanwijzing komt wordt na 6 weken 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 bestemmingsplan Wanroij, woningen Peelstraat;
- b. Toelichting bestemmingsplan Wanroij, woningen Peelstraat met bijlagen:
 - 1. Ruimte voor Ruimte;
 - 2. Inrichtingsplan landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 - 3. Cultuurhistorische motivatie historisch waardevol pand;
 - 4. Resultaten geurberekening;
 - 5. Akoestisch onderzoek;
 - 6. Bodemonderzoek;
 - 7. Notitie bodemonderzoek;
 - 8. Aanvullend bodemonderzoek;
 - 9. Notitie aanvullend bodemonderzoek;
 - 10. Resultaten berekening Aeries;
 - 11. Quicksan flora en fauna;
 - 12. Aanvullend ecologisch onderzoek;
 - 13. Archeologisch onderzoek;
 - 14. Archeologisch vervolgonderzoek;
 - 15. Omgevingsdialoog (niet openbaar);
- c. Regels bestemmingsplan Wanroij, woningen Peelstraat met bijlagen:
 - 1. Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 2. Inrichtingsplan landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 - 3. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- d. Verbeelding bestemmingsplan Wanroij, woningen Peelstraat;
- e. Besluit hogere waarde geluidshinder;
- f. Anterieure overeenkomst (niet openbaar).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman