

Nota van zienswijzen, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'.

1. Algemeen

- 1.1 Planbeschrijving
- 1.2 Ligging plangebied

2. Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

- 2.1 Betrokken instanties
- 2.2 Reacties van instanties (bijlage 1)
- 2.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

3. Procedure ontwerpbestemmingsplan

- 3.1 Bekendmaking en terinzagelegging
- 3.2 Zienswijzen
- 3.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen

- 4.1 Ambtshalve wijzigingen

5. Conclusie

Bijlage 1 Ontvankelijke zienswijzen

1. Algemeen

1.1 Planbeschrijving

Het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' is door de gemeenteraad vastgesteld op 1 februari 2021 om de woonomstandigheden van kamerbewoners te verbeteren. De opgenomen beleidsregels en toetsingscriteria worden gebruikt om verzoeken om kamerbewoning in woningen te toetsen. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' is gericht op het verwerken van de beleidsregels en ruimtelijke toetsingscriteria in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Cuijk.

1.2 Ligging plangebied

Het (ontwerp)bestemmingsplan gaat voor het gehele grondgebied van de gemeente Cuijk gelden.

2. Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

2.1 Betrokken instanties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de bestemmingsplanprocedure is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de onderstaande instanties:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, middels het digitale formulier 'Ruimtelijke plannen aanmelden' (ontvangstbevestiging C2282976) en het digitale formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten', beide verzonden op 22 juni 2021;
2. Waterschap Aa en Maas, middels een e-mail verzonden naar watertoets@aaenmaas.nl, verzonden op 22 juni 2021;

2.2 Reacties van instanties

Beide benaderde instanties hebben geen vooroverlegreacties of zienswijze ingediend.

2.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

Het (ontwerp)bestemmingsplan is niet aangepast.

3. Procedure ontwerpbestemmingsplan

3.1 Bekendmaking en terinzagelegging

De bestemmingsplanprocedure is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 22 juni 2021. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van woensdag 23 juni 2021 tot en met dinsdag 3 augustus 2021 en waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPkamerbewoning-ON01.

3.2 Zienswijzen

Naar aanleiding van de bekendmaking van de bestemmingsplanprocedure zijn twee zienswijzen binnen de gestelde termijn ingekomen:

1. XXX, verzonden op 1 juli 2021, hierna: reactie 1;
2. XXX, verzonden op 28 juli 2021, hierna: reactie 2.

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat op hoofdlijnen weergegeven. De volledige reacties zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze Nota.

3.2.1 Reactie 1

Indiener wil niet dat er gastarbeiders of een 'Polenhotel' op een aangrenzend perceel wordt gerealiseerd.

Overweging reactie 1:

Grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt geen grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting mogelijk en heeft dit ook niet als doel. De overweging wordt derhalve niet verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Er is telefonisch contact met de indiener geweest omdat er een vermoeden was dat het eerder om een handhavingsverzoek gaat dan om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De opzet en doel van het (ontwerp)bestemmingsplan is uitgelegd. Het blijkt concreet te gaan om

een vermoeden van de indiener dat in een nabijgelegen schuur bij een voormalige boerderij arbeidsmigranten verblijven.

Het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' laat kleinschalige kamerbewoning toe (max. 4 personen) *"in bestaande bouw en wanneer bestemmingsplan wonen toestaat."* Dat is in het (ontwerp)bestemmingsplan vertaald naar *"...het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw of bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten,..."*

In dit specifieke geval ligt de voormalige agrarische bedrijfswoning in de bestemming Wonen, maar de bedoelde veldschuur in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden, zodat deze veldschuur niet in aanmerking komt voor het realiseren van kamerbewoning. De voormalige agrarische bedrijfswoning en een andere schuur liggen wel in de bestemming Wonen en komen dus wel in aanmerking voor kleinschalige kamerbewoning van maximaal 4 personen. Eén en ander blijft wel afhankelijk van de overige gestelde voorwaarden in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'.

In overleg met de indiener is de zienswijze tevens intern doorgegeven als verzoek om handhaving. Dit loopt haar eigen traject, los van deze bestemmingsplanprocedure.

Verwerking in bestemmingsplan:

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.2 Reactie 2

Het ontwerpbestemmingsplan kan mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de weg staan daar kamerbewoning een mogelijkheid kan zijn. Het plan kan ons daarom beperken.

Overweging reactie 2:

Beperking ontwikkelmogelijkheden. Vanwege de beperkte informatie in de zienswijze is er telefonisch contact met de indiener geweest. Het gaat concreet om de (voormalige) agrarische bedrijfswoning van XXX dat in eigendom is bij de indiener. Er zijn al geruime tijd gesprekken gaande om tot een herontwikkeling te komen van de voormalige varkenshouderij. Dit heeft nog niet geleid tot een bestemmingsplanprocedure.

De huidige bestemming is 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met een bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij' in het bestemmingsplan 'Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort'. Bij het agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan en het is verboden om grond en gebouwen te gebruiken voor niet-agrarische bedrijfsfuncties. Het verhuren van kamers is een niet-agrarische bedrijfsfunctie. In het vigerende bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijking opgenomen voor de realisatie van kamerbewoning. In zoverre mag geconcludeerd worden dat de agrarische bedrijfswoning onder de huidige regelgeving niet in aanmerking komt voor kamerbewoning.

In het (ontwerp)bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' wordt kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt in voor wonen bestemde gebouwen en bijgebouwen, met uitzondering van bedrijfs- en dienstwoningen. In zoverre biedt het (ontwerp)bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden.

Indien kamerbewoning gewenst is als toekomstige ontwikkeling, dan kan dat in de lopende gesprekken over herontwikkeling worden ingebracht en nader op wenselijkheid en haalbaarheid worden getoetst.

3.3 Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen

5. Conclusie

Het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPkamerbewoning-VA01 kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlage 1 Ontvankelijke zienswijzen

Van: noreply@cgm.nl
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 23:12
Aan: Mailbox DIV CGM
Onderwerp: Product aanvraag "Bezwaar indienen gemeente Cuijk" (305) ontvangen
Bijlagen: 5D45345D-9DC1-437F-A7D8-E3147538A8F7.png; 0A5453D0-C5A2-4598-8FB1-3BBBAEE2E12D.png; A2F73E98-C1EB-4B7C-859E-E877C1665921.jpeg



Formulier ontvangen

Details van het ingeleverde formulier

Inleverdatum	1-7-2021 23:11:34
Product id	305
Product naam	Bezwaar indienen gemeente Cuijk
Aantal bijlagen	3

Bijlage(n)

- 5D45345D-9DC1-437F-A7D8-E3147538A8F7.png (2.85 MB)
- 0A5453D0-C5A2-4598-8FB1-3BBBAEE2E12D.png (426.49 KB)
- A2F73E98-C1EB-4B7C-859E-E877C1665921.jpeg (160.19 KB)

De volgende gegevens zijn ontvangen:

Overzicht van de ingevulde gegevens

Uw gegevens

Uw gegevens

Burgerservicenummer

Voorletter(s)

Tussenvoegsel(s)

Achternaam

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mailadres	
Namens wie wilt u een bezwaar indienen?	
Ik wil een bezwaar indienen namens:	Mijzelf
Gegevens van het besluit	
Wanneer heeft de gemeente het besluit gepubliceerd / wanneer is het besluit naar u verzonden?	25-5-2021
Tegen welk besluit maakt u bezwaar? (vul het nummer van het besluit in)	Kamerbewoning in woning
Waarover gaat het besluit?	Bestemmingsplan
Wie heeft het besluit genomen?	Gemeenteraad
Reden van het bezwaar	
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	Reeds eerder duidelijk aangeven in vorige bezwaren dat wij geen "polenhotel grenzend aan onze tuin willen hebben. Gemeente heeft recent meerdere locaties in gemeente Cuijk aangeven voor huisvesting gastarbeiders. Is bewoning door gastarbeiders op dit moment in strijd met bestemmingsplan. Deze bewoning vind al jaren plaats in dit pand. De he heeft middels met een schrijven laten weten de boerderij in de oude staat terug te bouwenwat is hier van waar. Waarom zijn huis verhuren in de en in een B&B gaan wonen en achteraf weer aankomen met vergunning aanvraag ? Er waren duidelijk afspraken gemaakt betreffende B&B Nee geen Polen hotel in mijn achtertuin
Bijlage(n)	
Wilt u bijlage(n) meesturen?	Ja
Hoe wilt u de bijlage(n) meesturen?	Ik stuur de bijlage(n) nu digitaal mee
Bijlage	5d45345d-9dc1-437f-a7d8-e3147538a8f7.png
Bijlage	0a5453d0-c5a2-4598-8fb1-3bbbbaee2e12d.png
Bijlage	a2f73e98-c1eb-4b7c-859e-e877c1665921.jpeg
Overzicht	

Beste Allen

5 april 2018

Hierbij zendt ik een paar antwoorden op de vragen , dit is om jullie wat duidelijkheid te geven over de gang van zaken betreft De Veldschuur

Wij zullen als de [nieuwe] veldschuur klaar is, tijdelijk met ons gezin er in gaan wonen als er een vergunning is verleend voor de T boerderij Hoofdgebouw

We willen dit graag omdat mijn vrouw na 30 jaar terug wil naar haar ouderlijk huis, en graag samen de bouw van het hoofgebouw van dichtbij wil beleven .Omdat mijn vrouw slecht terbeen is, heeft ze tussendoor hulp nodig , dit is de beste oplossing voor mij en het gezin.

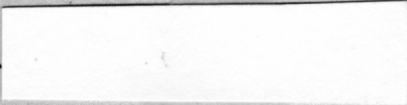
Wij willen de T boerderij levensbestendig maken met een landelijke karakter hierover is al meerdere malen overleg geweest , er zijn vele positieve reactie vanuit de gemeente en omgeving .Dit is begrijpelijk want we moeten de verloedering van het platteland tegen gaan.

Als het hoofgebouw klaar is kunnen we de Bed en Breakfast in gang zetten .

Verder kan ik verklaren dat het geen polenhotel wordt !!! Ik zal aan de richtlijnen wat betreft de bestemmingsplan houden verder zal het beleid wat gemeente Cuijk voert wat betreft de Bed en Breakfast aan voldaan worden .

Ik ben 4 keer in twee jaar tijd gecontroleerd door de Handhaving en alles voldoet wat betreft de vergunningen . Mijn voorstel is om dit standaard half jaarlijks te doen dan blijven de burens gerust en op de hoogte .

Hopende dat ik de brief voldoende heb toegelicht

Met vriendelijke Groeten Fam. 

23:38 Vr 23 apr.

50%

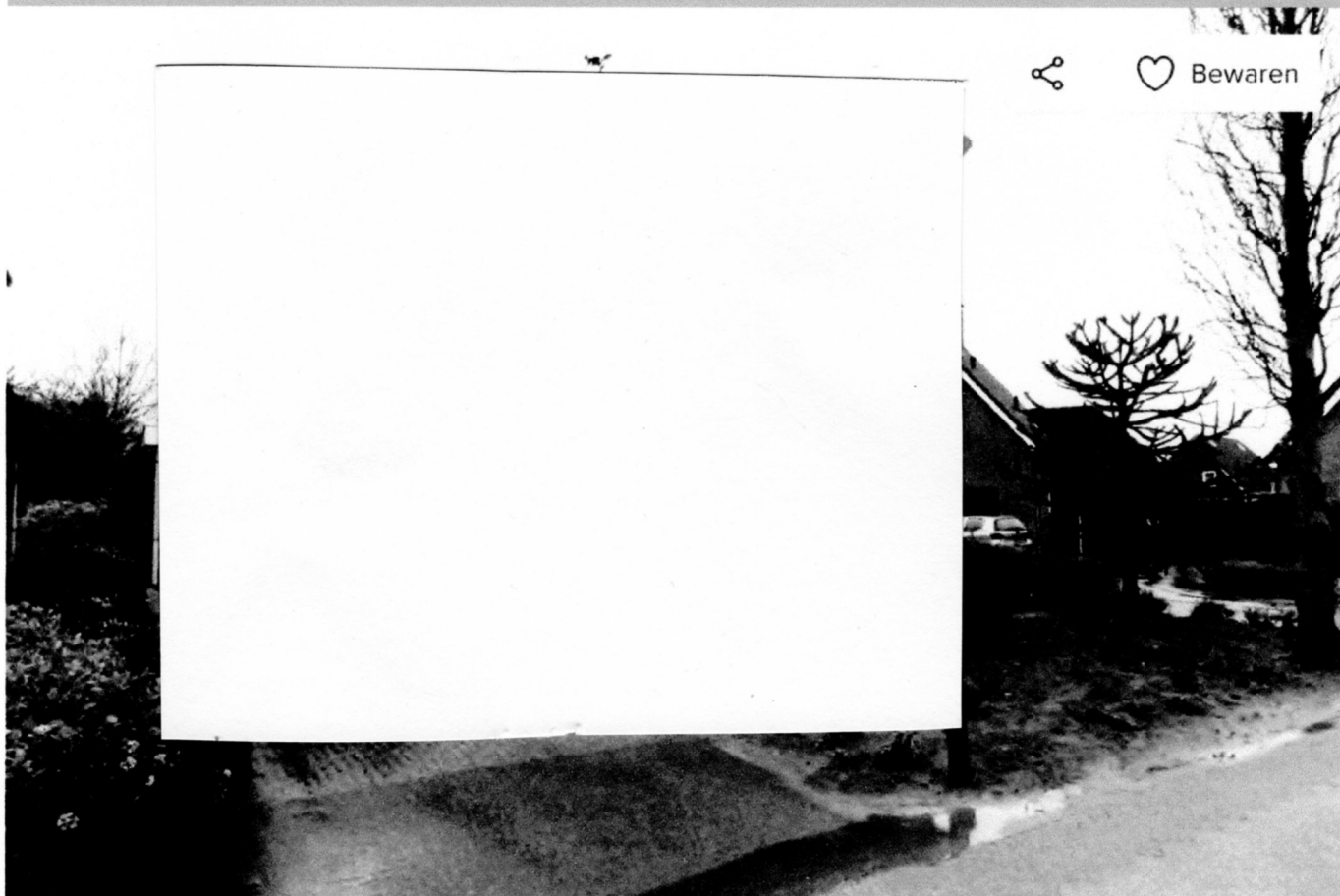


AA

funda.nl



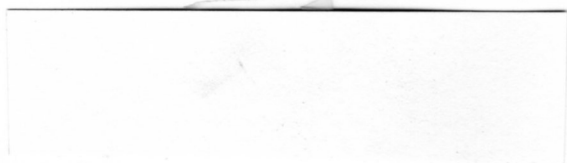
Bewaren



Foto's



Alle media



141 m² wonen



390 m² perceel



3 slaapkamers



Kaart

€ 1.300 /mnd

Verhuurgeschiedenis

Aangeboden sinds

3 maart 2020

Verhuurdatum

7 mei 2020



wijziging van de Regeling
algemene regels ruimtelijke
ordering en

Omgevingsregeling in verband
met de actualisatie en het laten
vervallen van geometrische
kaarten

25 jun 2021 - bestemming: pl... 0 meter



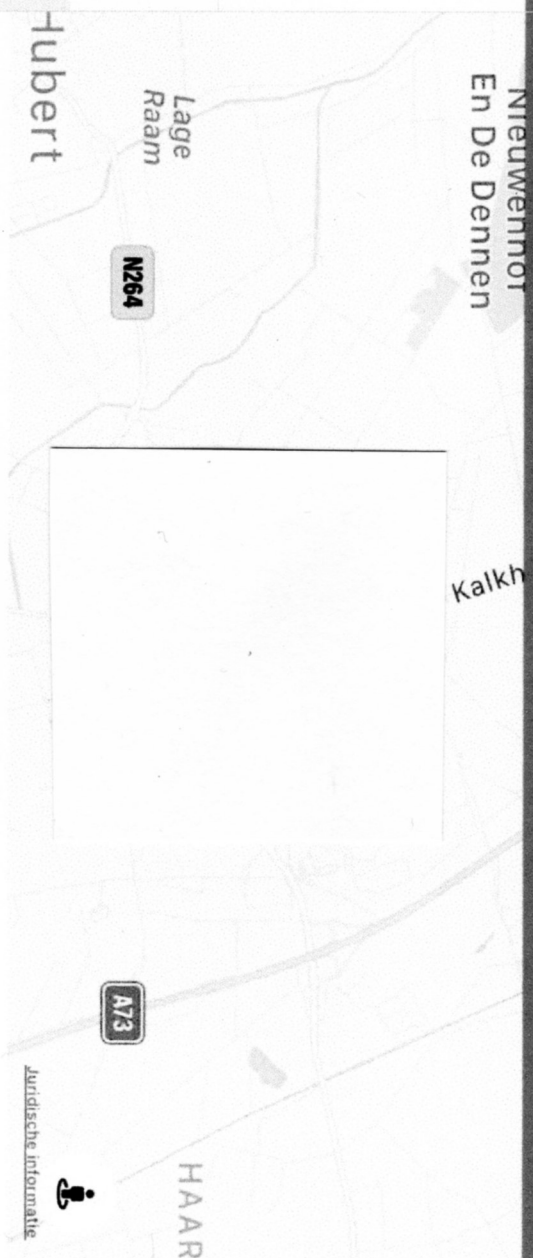
Bedrijvenpark
Laarakker Noordwest

23 jun 2021 - bestemming: 934 meter



Kamerbewoning in woningen

25 mei 2021 - bestemmingspl... 0 meter



Kamerbewoning in woningen

25 mei 2021 - bestemmingsplan

0 meter

25 mei 2021

bestemmingsplan

gemeente Cuijk

ontwerp

NL.IMRO.1684.BPKamerbewoning-ON01

meer informatie



Datum	28 JULI 2021
Zaaknr	
Docnr	

Gemeente Cuijk
t.a.v. de Gemeenteraad
Louis Janssenplein 1
5431 BV Cuijk

Beers, 28 juli 2021

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' met ID-nummer: NL.IMRO.1684.BPkamerbewoning-ON01.

Geachte raad,

In De Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden van 22 juni 2021 is het ontwerp bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' bekendgemaakt.

In het ontwerp bestemmingsplan staat omschreven dat kamerverhuur in woningen alleen mogelijk zal zijn met een ontheffing en alleen als er voldaan wordt aan de beleidsregels en locatiecriteria. Het plangebied betreft het volledige grondgebied van de gemeente Cuijk.

Middels deze brief wil ik dan ook mijn zienswijze kenbaar maken. Het ontwerp bestemmingsplan kan mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de weg staan daar kamerverhuur een mogelijkheid kan zijn. Het plan kan ons daarom enorm beperken.

We gaan er vanuit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

1702 700 8 Z

Gemeente Cuijk
t.a.v. de Gemeenteraad
Louis Janssenplein 1
5431 BV Cuijk

Beers, 28 juli 2021

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' met ID-nummer:
NL.IMRO.1684.BPkamerbewoning-ON01.

Geachte raad,

In De Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden van 22 juni 2021 is het ontwerp bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' bekendgemaakt.

In het ontwerp bestemmingsplan staat omschreven dat kamerverhuur in woningen alleen mogelijk zal zijn met een ontheffing en alleen als er voldaan wordt aan de beleidsregels en locatiecriteria. Het plangebied betreft het volledige grondgebied van de gemeente Cuijk.

Middels deze brief wil ik dan ook mijn zienswijze kenbaar maken. Het ontwerp bestemmingsplan kan mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de weg staan daar kamerverhuur een mogelijkheid kan zijn. Het plan kan mij daarom enorm beperken.

Ik ga er vanuit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,