

Raadsbesluit

Categorie : Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Woonwagenlocaties,
Land van Cuijk
Nummer raadsbesluit : RIS 2024-R-131
Agendapunt raad : 20

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Woonwagenlocaties, Land van Cuijk vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Woonwagenlocaties, Land van Cuijk met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPwoonwagens-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Woonwagenlocaties, Land van Cuijk;
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.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 12 december 2024.

De griffier,



Kike Groenewoud-de Best

De voorzitter,



Marieke Moorman

Nota van zienswijzen en wijzigingen Woonwagenlocaties, Land van Cuijk

1. Inleiding
2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Conclusie

Bijlagen

Zienswijze 1

Ons kenmerk
Z/23/144287 -
D/24/1946625 /
RIS 2024-R-131a

Onderwerp
Nota van Zienswijzen
woonwagenlocaties

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Woonwagenlocaties, Land van Cuijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een eenduidige en een bij de huidige woonbehoeften passende regeling voor bouwen en gebruik. Dit plan is conserverend van aard, er worden nu met dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het aanpassen van een aantal geldende bestemmingsplannen is een nadere uitwerking van het besluit van de gemeenteraad van 29 juni 2023 waarbij het Woonwagen- en standplaatsenbeleid Land van Cuijk 2023 is vastgesteld.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 29 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeentebld via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 30 december 2023 tot 09 februari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Woonwagenlocaties, Land van Cuijk met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPwoonwagens.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen:

1. [geanonimiseerd] te Beers, ontvangen op 26-01-2024 hierna: zienswijze 1

De volledige zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 1 van deze Nota.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijze is voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

Reclamanten hebben geen moeite met de aanwezigheid van de woonwagenlocatie, dit was hen bekend bij aankoop van de bouwkael.

Reclamanten brengen het volgende in:

1. Het bevreemdt hen dat er geen omgevingsdialoog is gevoerd;
2. In de huidige situatie zijn de woonwagens niet te zien, door de muur welke door de gemeente is gerealiseerd. Wanneer de woonwagens een hoogte krijgen van 7 meter ontstaat er visuele hinder. De huidige toegestane hoogte van 5 meter wordt door insprekers als voldoende gezien voor een woonwagen;
3. Bij een hoogte van 5 meter kan er geen tweede verdieping worden gerealiseerd. Wanneer een bouwhoogte van 7 meter wordt toegestaan, is er naar mening van insprekers sprake van een woonwagen-huis. Inkijk is dan volgens insprekers wel mogelijk in de tuin en woning. Bij het ontwerpen van hun huis is uitgegaan van een bouwhoogte van 5 meter voor de woonwagens, als 7 meter bouwhoogte uitgangspunt was geweest, hadden insprekers ontwerp technisch andere keuzes gemaakt;
4. Buiten het bestemmingsplan om willen reclamanten ook aangeven dat zij in de huidige situatie overlast ervaren van het niet onderhouden van de groenvoorzieningen. Ze vragen zich af of de locatie door de gemeente of door de bewoners moet worden onderhouden? Gezien de gronden in eigendom van de gemeente zijn, zou de gemeente de locatie moeten onderhouden zodat overlast voorkomen wordt. Bij een eventuele verkoop moet het onderhoud van de locatie ook worden geregeld;



5. Tot slot vragen reclamanten zich af of de huidige erfafscheiding (de muur) permanent aanwezig blijft?

Overwegingen

1. In de voormalige gemeenten lagen de woonwagenlocaties in de kernen Katwijk, Beers, Grave en Mill. Deze locaties waren allen reeds positief bestemd. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is de regels voor deze woonwagenlocaties te harmoniseren en actualiseren, zodat er een eenduidige en bij de huidige woonbehoeften passende regeling is voor alle locaties. Het betreft een conserverend plan, waarmee geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe standplaatsen toegevoegd. Om deze reden is er voor gekozen om niet actief een participatietraject op te starten, maar om direct het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.
2. Op grond van het huidige bestemmingsplan Beers, bestemming Wonen 2 (specifiek voor woonwagens) zijn ter plaatse 3 woonwagens toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 5 meter. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil en dat is in dit geval de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

Op grond van de huidige regeling betekent dit dat er een woonwagen mogelijk is van één bouwlaag met een vrij flauwe kap of een woonwagen van één bouwlaag van 5 meter hoog met een plat dak. Dit aangezien er alleen een bouwhoogte is opgenomen en geen goothoogte en er tevens geen verplichte dakhelling is opgenomen. Binnen deze maximale hoogte moet ook het onderstel vallen waarop de woonwagen geplaatst wordt.

Naar aanleiding van de inhoud van de zienswijze blijkt dat de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen hoogtes (goothoogte 4 meter en bouwhoogte 7 meter) leiden tot een stedenbouwkundig en planologisch onwenselijke situatie voor een aantal woonwagenlocaties. Om toch tot een eenduidige regeling te komen voor alle locaties, zijn in het vast te stellen bestemmingsplan de bouwregels aangepast. Opgenomen is dat de bouwhoogte van de woonwagens maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij een flauwe kap mogelijk is. Middels een afwijkingsregel kan er door het college van B&W worden afgeweken van deze bouwregel tot een grotere goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4 en 7 meter. Dit echter alleen onder de voorwaarden dat het stedenbouwkundig inpasbaar is en de rechten van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

Daarnaast is in het ontwerp bestemmingsplan dat de hoogtes voor woonwagens wordt gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Dit is echter



niet correct en deze regel zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast zoals in het geldende bestemmingsplan ook is opgenomen, namelijk gemeten vanaf peil, te weten de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. De woonwagens worden vaak op een onderstel geplaatst. Omdat niet eenduidig is vast te stellen hoe hoog een dergelijk onderstel is, is voor de rechtszekerheid gekozen om aan te sluiten bij de wijze van meten vanaf peil.

Gezien de doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan, wordt de regeling ten aanzien van de toegestane bouwhoogte hetzelfde als opgenomen in de huidige regeling ter plaatse en wordt er door deze wijziging tegemoet gekomen aan de inhoud van de zienswijze op dit onderdeel. Er zal geen sprake zijn van meer visuele hinder voor reclamanten als gevolg van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

3. Gezien de doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (zie onder overweging 2), wordt de regeling ten aanzien van de toegestane bouwhoogte hetzelfde als opgenomen in de huidige regeling ter plaatse en wordt er door deze wijziging tegemoet gekomen aan de inhoud van de zienswijze op dit onderdeel. Er zal geen sprake zijn van meer inkijk in de tuin of woning van reclamanten als gevolg van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.
4. De opmerking van reclamant dat dit los staat van het bestemmingsplan is inderdaad juist en is in het kader van deze procedure niet relevant.

Momenteel wordt er voor de bestaande woonwagenlocaties een plan van aanpak opgesteld door de gemeente, waarin tevens het onderhoud en beheersbaarheid van deze locaties wordt opgenomen.

5. De vraag of de huidige erfafscheiding tussen de woonwagenlocatie en perceel van reclamant in stand zal blijven, zal eveneens onderdeel zijn van het plan van aanpak voor onderhoud en beheersbaarheid voor de bestaande woonwagenlocaties.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is wel aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

Regels

Artikel	Regels ontwerp bestemmingsplan	Regels vastgesteld bestemmingsplan	Reden/aanleiding aanpassing
2.1	de goothoogte van een bouwwerk:	de goothoogte van een bouwwerk:	De woonwagens worden vaak op een onderstel geplaatst.



	a. voor woonwagens: vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; b. voor andere bouwwerken: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;	vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;	Omdat niet eenduidig is vast te stellen hoe hoog een dergelijk onderstel is, is voor de rechtszekerheid gekozen om aan te sluiten bij de wijze van meten vanaf peil.
2.3	de bouwhoogte van een bouwwerk: a. voor woonwagens: vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen; b. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen,	de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;	De woonwagens worden vaak op een onderstel geplaatst. Omdat niet eenduidig is vast te stellen hoe hoog een dergelijk onderstel is, is voor de rechtszekerheid gekozen om aan te sluiten bij de wijze van meten vanaf peil.



	zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;		
3.2.1 en 4.2.1	d. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 4 m;	verwijderen	
3.2.1 en 4.2.1	e de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 7 m;	Doornummeren als d. d. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 5 m, waarbij deze mag zijn voorzien van een flauwe kap;	Op een aantal locaties zal de eerder opgenomen goot- en bouwhoogte leiden tot stedenbouwkundig en planologisch onwenselijke situatie.
3.3 en 4.3	-	Afwijkingsbevoegdheid bouwhoogte Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d en een bouwhoogte van maximaal 7 m toestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden: a de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m; b de bouwhoogte is stedenbouwkundig inpasbaar; c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen van omwonenden.	Op bepaalde locaties is een hogere woonwagen voorstelbaar. Door het via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken, blijft er voor nu een eenduidige regeling maar is maatwerk in de toekomst eventueel mogelijk.



4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wel ambtshalve wijzigingen, deze zijn per onderdeel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding hieronder in aangegeven.

Regels

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels.

Verbeelding

Locatie Gansakker – Katwijk

- Bouwvlakken waar momenteel nog geen woonwagen aanwezig is, is de afmeting aangepast naar 16 x 8 meter, zodat deze aansluit bij de afmetingen van een koopstandplaats met koopwoonwagens. In het ontwerp was een afmeting opgenomen van 17 x 8 meter.
- Bouwvlakken waar momenteel al een woonwagen aanwezig is (twee noordelijkste bouwvlakken), is aangepast aan de vergunde situatie. Dit geldt tevens voor de locatie van de bijgebouwen bij deze woonwagens.

Locatie Venstraat – Beers

- Opgenomen strook met aanduiding 'parkeren' aan de voorzijde van de woonwagens. Deze aanduiding was niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Locatie Mergen – Mill

- Het bouwvlak van de noordelijkste woonwagen aan Mergen 52 is aangepast aan de vergunde situatie, met daarbij een afwijkende maat bouwvlak voor een wagen van 12 x 6 meter.
- De aanduiding 'bijgebouwen toegestaan' bij het bouwvlak van Mergen 52 is verwijderd, het betreft hier namelijk geen gebouw.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Woonwagenlocaties, Land van Cuijk met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPwoonwagens kan gewijzigd worden vastgesteld, conform de hierboven opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Bijlagen

Zienswijze 1