

Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Maurikstraat 25- Campagnelaan 10 Langenboom

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

Ons kenmerk
Z/21/289311 -
D/23/1805098 /
RIS 2023-R-154e

Onderwerp
Nota van Zienswijzen BP
Maurikstraat 25-
Campagnelaan 10

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Maurikstraat 25-Campagnelaan 10 Langenboom.

Dit bestemmingsplan voorziet in het vestigen van een collectieve woonvorm voor 4 personen in de bestaande woning met bijgebouwen aan de Maurikstraat 25 in Langenboom.

Daarnaast is het voornemen om aan de Campagnelaan 10 twee recreatiewoningen te realiseren in de bestaande landbouwschuur, hier hobbymatig paarden te houden en een atelier voor beroep aan huis. Omdat het initiatief niet past in het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan nodig om aan het plan medewerking te verlenen en dit juridisch en planologisch te borgen.

Voor het voornemen is een vormverandering van het bestaande bouwvlak “wonen” nodig waarbij Campagnelaan 10 bij de woon-bestemming wordt betrokken. Initiatiefnemers hebben hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. Procedure bestemmingsplan

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 31 mei 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl.

Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 01 juni 2023 tot en met 12 juli 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Maurikstraat 25-Campagnelaan 10 Langenboom met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuLaMaurik25-ON01.

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 de volgende zienswijze ontvangen:

1. (*geanonimiseerd*), te Cuijk ontvangen op 12 juli 2023, hierna: **zienswijze 1**. De volledige zienswijze is *geanonimiseerd* opgenomen in Bijlage 1 bij deze Nota.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

Reclamant(en) zienswijze 1. zijn met de bij hun in eigendom zijnde gronden gesitueerd in de directe nabijheid van Maurikstraat 25 en kunnen daarmee bij een besluit tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan rechtstreeks in hun belangen worden getroffen.

Reclamanten worden daarom als belanghebbenden in de zin van de wet aangemerkt.

De zienswijzen zijn tijdig binnen de wettelijke termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Samenvatting inhoud zienswijzen (*ambtelijke samenvatting*)

1. Het plan borgt onvoldoende de noodzaak en het uitsluitend gebruik voor de collectieve woonvorm, het toekomstig gebruik en de kwaliteit van de recreatiewoningen en het atelier
2. Het plan verbetert niet de omgevingskwaliteit en leefomgeving
3. Een deel van de ontwikkeling ligt buiten het bouwblok (kuilplaten, parkeren en landschappelijke inpassing)
4. De landschappelijke inpassing ligt gedeeltelijk op gronden van de Gemeente
5. Het bestemmingsvlak wonen en tuin wordt te groot



6. Het plan is niet handhaafbaar

(De zienswijze-gronden zijn voor de leesbaarheid genummerd)

Overwegingen en reactie Gemeente op genummerde zienswijze (26 gronden)

Ad.1 Noodzaak en alternatieven

Initiatiefnemers wensen een collectieve woonvorm te realiseren in de bestaande woning Maurikstraat 25 met bijbehorende bijgebouwen binnen de huidige woon-bestemming.

Dat kan nu niet omdat niet voldaan wordt aan het begrip “huishouden” in het geldende bestemmingsplan.

Juridisch-planologisch gezien mag er nu één woning zijn die in de planregels is gedefinieerd als “een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden”.

De beoogde collectieve woonvorm voldoet niet aan die definitie.

In het nieuwe bestemmingsplan is het begrip “collectieve woonvorm” in de planregels gedefinieerd in art. 1.27 als : “ het bewonen van een woning en/of de bijgebouwen door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden voeren, maar wel samenwonen zonder partners en/of kinderen, waarbij de bewoners lid zijn van een woonvereniging en allen gedeeld eigenaar zijn van alle gronden en opstallen en waarbij zij gezamenlijke gebruiksruidten hebben”.

Daarnaast wensen initiatiefnemers in de bestaande voormalige landbouwschuur aan de Campagnelaan 10 twee recreatiewoningen te realiseren en een atelier en daar hobbymatig paarden te houden.

Ook dit is nu niet toegestaan binnen de geldende bestemming “agrarisch met waarden”.

Bij de beëindiging van het agrarisch bedrijf is de voormalige stal, momenteel in gebruik als landbouwschuur, buiten het bouwvlak komen te liggen en onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht. Het is echter nooit juridisch geborgd (in een overeenkomst of met een voorwaardelijke verplichting) dat deze schuur gesloopt zou moeten worden, waardoor er geen sloop heeft plaatsgevonden en hier niet op gehandhaafd is. Zowel initiatiefnemer als gemeente wensen de feitelijk aanwezige situatie juridisch-planologisch correct vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan en onderschrijven daarom de publiekrechtelijke noodzaak om dit goed te borgen in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Betere alternatieve lokaties zullen wellicht voor de hand liggen maar initiatiefnemers hebben nu eenmaal de juridische eigendom van de twee kadastrale percelen aan de Maurikstraat 25 en Campagnelaan 10.

De Gemeente en Provincie hebben hun principe-medewerking toegezegd om een collectieve woonvorm juridisch- en planologisch te willen vastleggen in een nieuw bestemmingsplan mits dit in het belang is van een goede ruimtelijke ordening en voldaan wordt aan Provinciaal- en gemeentelijk beleid.

- *Deze zienswijzegrond achten wij ongegrond.*



Ad. 2. Meerdere zelfstandige woningen met eigen huisnummers

De feitelijke situatie en historische besluitvorming is volgens het college als volgt :

De woning Maurikstraat 25 heeft 2 bijgebouwen op het erf.

Het betreft een bijgebouw dat nu in gebruik is als mantelzorgwoning (nr. 25a) en een bijgebouw in gebruik als recreatiewoning (nr. 25b).

Het college van de voormalige gemeente Mill en St. Hubert heeft – met instemming en onder voorwaarden van de Provincie – op 9 maart 2021 ermee ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om een collectieve woonvorm in Maurikstraat 25-Campagnelaan 10 Langenboom mogelijk te maken.

De toegestane bebouwing mag daarbij niet meer bedragen dan de huidige bebouwing en het gebruik moet goed worden begrensd en geborgd. Daarnaast moet er landschappelijk worden ingepast en moet de voormalige landbouwschuur Campagnelaan 10 “eng” worden bestemd voor “tuin” of “woondoeleinden”.

Bij brief van 20 februari 2018 heeft het college van de voormalige gemeente Mill en St. Hubert op aanvraag van een van de initiatiefnemers verklaard dat op basis van het toen geldende bestemmingsplan het gebruik van een deel van het bijgebouw voor **recreatief nachtverblijf** als vergunningvrij kan worden beschouwd en binnen het bestemmingsplan past. (dit betreft het huidige huisnr. 25b).

Er was geen Omgevingsvergunning vereist.

Bovendien heeft het college verklaard in die brief dat het gebruik van een bestaand bijgebouw als mantelzorgwoning (huisnr. 25a) ook vergunningvrij is toegestaan onder de voorwaarden dat er sprake moet zijn van een zorgvraag en mantelzorgrelatie en een medische verklaring dat sprake is van een zorg- of hulpbehoevende situatie. Het gebruik van beide bijgebouwen voldoet in dit opzicht aan de wet en regelgeving.

Tussen de leden van de woonvereniging is sprake van sociale en economische afhankelijkheid, maar niet van het gezamenlijk voeren van een huishouden. Wel wonen zij met elkaar samen zonder andere partners of kinderen, hebben zij gezamenlijke gebruiksruidten en zijn zij gezamenlijk eigenaar van het geheel. Hoewel de leden ieder ook een privévertrek hebben is dat vertrek niet hun eigendom. Het gedeeld eigenaarschap beperkt zich tot het recht om op de locatie te wonen. Dit is een wezenlijk verschil met een zelfstandige woning, waarbij een eigenaar of huurder een woning of een deel van een woning tot zijn beschikking heeft.

Binnen de woonvereniging is sprake van een sociale cohesie. Er wordt gebruik gemaakt van gezamenlijke ruimten en er is een onderlinge sociale controle. De onderlinge betrokkenheid binnen de vereniging is groot. Omdat met gezamenlijk eigenaar is van het geheel wordt ook zorggedragen dat eenieder in de vereniging een evenredige bijdrage levert aan het onderhoud en het woon- en leefgenot ter plaatse. Dit is immers in eenieders belang. Daarnaast kan men langer zelfstandig blijven wonen, omdat er sprake is van een grote sociale betrokkenheid, waarbij men "voor elkaar kan zorgen" als nodig. Vanwege de grote sociale betrokkenheid in de woonvereniging en het gezamenlijk eigendom van het geheel is sprake van een collectieve woonvorm.



Huisnummerbesluit

Bij huisnummerbeschikking van 22 februari 2018 hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Mill en St. Hubert op grond van de Gemeentewet besloten om een huisnummer toe te kennen aan :

- Maurikstraat 25a (t.b.v. de mantelzorgwoning)
- Maurikstraat 25b (t.b.v. de recreatiewoning)

Deze huisnummering (25a en 25b) zal bij onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan voor de collectieve woonvorm worden ingetrokken omdat de juridische bestemming dan wijzigt en dan niet meer voldaan wordt aan het dan geldende bestemmingsplan.

- *Deze zienswijzegrond achten wij ongegrond.*

Ad. 3. Geen aanduiding historische boerderij

De boerderijwoning Maurikstraat 25 is in het huidige bestemmingsplan inderdaad niet aangeduid als een (cultuur)historische- of karakteristieke boerderij en zal dit in het nieuwe bestemmingsplan ook niet krijgen.

- *Deze zienswijze is gegrond. De tekst in paragraaf 2.1 van de Toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.*

Ad. 4. Mantelzorg en recreatiewoning in strijd

Verwezen wordt naar onze reactie onder ad. 2.

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*

Ad. 5. Twee recreatiewoningen in schuur niet kwalitatief hoogwaardig

Het bestemmingsplan ziet niet op de wijze waarop en met welke materialen de twee recreatiewoningen dienen te worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan maakt alleen het gebruik van gebouwen en gronden juridisch- planologisch mogelijk en geeft daarin regels voor bouwen en gebruik. De Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en het Bouwbesluit stellen in de bouw-wetgeving eisen aan o.a. duurzaamheid, bouwtechnische eisen en beeld- of ruimtelijke kwaliteit (welstand).

De uiteindelijke eisen waaraan de recreatiewoningen moeten voldoen zijn vastgelegd in de Wabo en het Bouwbesluit en per 1 januari 2024 in de Omgevingswet.

Initiatiefnemers zullen moeten onderzoeken of het realiseren (=het feitelijk bouwen) van de twee recreatiewoningen in de schuur Campagnelaan 10 omgevingsvergunningplichtig is en zo ja hiervoor omgevingsvergunning moeten aanvragen. Bij die toetsing moet uiteraard aan de wet worden voldaan m.b.t. duurzaamheid, en andere bouwtechnische eisen.

Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemers zelf om, conform minimaal de eisen uit de wetgeving, te voorzien in hoogwaardige recreatieverblijven. Vanuit de marktwerking is dit echter wel aan te bevelen, omdat voorzieningen van een slechte kwaliteit geen bezoekers zullen trekken.

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*



Ad. 6. Gebruik recreatiewoningen is niet voldoende geborgd

In de planregels en op de verbeelding is het gebruik van de beoogde recreatiewoningen voldoende geborgd in :

- Planregel art. 1.74 definitie recreatiewoning : een woning ten behoeve van tijdelijk recreatief verblijf. Een recreatiewoning mag alleen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en permanente bewoning is niet toegestaan;
- De verbeelding : bestemming “wonen” met de nadere aanduiding “sw-3” specifieke vorm van wonen – 3;
- Planregel art. 5.1 lid b (Wonen) waarin binnen de aanduiding “specifieke vorm van wonen – 3” maximaal 2 inpandige recreatiewoningen zijn toegestaan;
- Gebruiksregels strijdig gebruik : art. 5.4.1. onder b : twee inpandige recreatiewoningen zijn toegestaan waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie (*lees: Maurikstraat 25*) aanwezig en herkenbaar moet blijven;
- Planregel art. 5.4.1 lid c : permanente bewoning ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – 3” is uitgesloten;
- Planregel art. 8.1 (Strijdig gebruik) : onder lid b en c is een gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij de woning Maurikstraat 25 als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte alsmede voor permanente bewoning of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven.

Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.

Met de opgenomen planregels en vertaling op de verbeelding is naar mening van het college in het belang van een goede ruimtelijke ordening het gebruik van twee recreatiewoningen voldoende geborgd en handhaafbaar.

Wel bestaat er aanleiding om in aanvulling op art. 1.74 (definitie recreatiewoning) een planregel toe te voegen aan artikel 5 (wonen) die voorschrijft dat exploitatie van de recreatiewoningen aantoonbaar bedrijfsmatig dient plaats te vinden voordat de recreatiewoningen in gebruik mogen worden genomen.

Dit waarborgt een bedrijfsmatige exploitatie in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Derhalve is in de planregels het voormalige artikel 5.4.1* (strijdig gebruik) onder sub b gewijzigd in:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' twee inpandige recreatiewoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - o exploitatie van de recreatiewoningen aantoonbaar bedrijfsmatig dient plaats te vinden, waarbij geldt dat hiervoor een nachtregister moet worden bijgehouden;
 - o de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar dient te blijven;



(*In het kader van andere aanvullingen op de planregels, waaronder met een nieuw artikel 5, is het voormalige artikel 5 opnieuw genummerd als artikel 6.)

Dat de inpandige wijzigingen van de schuur Campagnelaan 10 onvoldoende duidelijk zijn weergegeven is niet juist : er is immers een bouwvlak “wonen” aangegeven voor de schuur Campagnelaan 10 met de aanduiding sw – 3 waarbinnen 2 recreatiewoningen mogen worden gerealiseerd. Initiatiefnemers zullen bij de feitelijke bouw van de 2 inpandige recreatiewoningen moeten duidelijk maken waar en op welke wijze de recreatiewoningen worden gebouwd (omgevingsaanvraag) en moeten voldoen aan de dan geldende wet- en regelgeving. De indeling van de schuur is overigens met een schetstekening aangegeven op blz. 12 van de Toelichting onder 2.2.1.

- *Deze zienswijze wordt gegrond geacht.*
- *Het bestemmingsplan is aangepast.*
- *Aan de planregels is in art. 5 de planregel toegevoegd die voorschrijft dat exploitatie van de recreatiewoningen aantoonbaar bedrijfsmatig dient plaats te vinden voordat de recreatiewoningen in gebruik mogen worden genomen.*

Ad. 7. Landschappelijke inpassing is te mager en op gemeenteground

De Landschappelijke inpassing is opgesteld door een landschapsadviesbureau en beoordeeld aan Provinciaal en gemeentelijk beleid en goedgekeurd. De Provincie heeft in het kader van het verplichte vooroverleg bij schrijven van 8 september 2022 aangegeven dat in het kader van kwaliteitsverbetering en het afsprakenkader de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling gelijk gesteld kan worden met een zogenaamde Categorie – 2 ontwikkeling wat betekent dat een landschappelijke inpassing van het bouwperceel dient plaats te vinden.

Bestaande structuren van het landschap maar ook bestaande beplanting maken onderdeel uit van een analyse.

Op basis van die analyse worden keuzes gemaakt om de kwaliteit van het landschap te versterken.

Met het aangepaste Landschapsplan zoals bij het ontwerp is gevoegd voldoet die versterking aan de eisen van Provincie en gemeente.

Afhankelijk van de impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt voor landschappelijke inpassing op basis van de gemeentelijke Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit onderscheid gemaakt in 3 categorieën.

Zowel de Provincie als de gemeente heeft de beoogde ontwikkeling (die overigens plaatsvindt in bestaande bebouwing) aangemerkt als een zogenaamde Categorie 2 – ontwikkeling.

Een Categorie -2 ontwikkeling is een ontwikkeling met een beperkte impact op het landschap waarvoor als inspanning dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing op de locatie waarop de ontwikkeling plaatsvindt.

Op blz. 31 van de Toelichting wordt ten onrechte de indruk gewekt dat sprake zou zijn van een Categorie – 3 ontwikkeling waarvoor een investeringsberekening nodig zou zijn om de bestemmingswinst aan te tonen.



Dit is een onjuiste aanname in de Toelichting die echter geen juridische status heeft.

De aanname dat sprake zou zijn van de aanleg van 4 bomen (maat 12-14) op gemeenteground is evenmin juist.

Uit de kadastrale eigendomssituatie blijkt dit niet en worden de bomen aangelegd op eigen terrein.

Voor de volledigheid is het landschappelijk inrichtingsplan dat is opgesteld ten behoeve van het initiatief (bijlage 1 bij de Toelichting en bijlage 1 bij de Planregels) aangepast zodat goed zichtbaar is dat de bomen op eigen grond worden aangelegd.

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*

Ad. 8. Bestaande kuilvoeropslagplaten en parkeren buiten bouwvlak

De bestaande kuilvoeropslagplaten zijn zowel in het geldende als nieuwe bestemmingsplan gesitueerd binnen de bestemming “agrarisch met waarden – ecologische hoofdstructuur”(art.3).

De kuilvoeropslagplaten hebben in het nieuwe bestemmingsplan geen functie meer ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering of de nieuwe woonbestemming aan de Campagnelaan 10 ten behoeve van de recreatiewoningen die zijn voorzien in de landbouwschuur. Dit leidt ertoe dat het college vindt dat in het belang en ter versterking van de kwaliteitsverbetering van het landschap en het behoud en herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied, de kuilvoerplaten dienen te worden verwijderd met uitzondering van de noodzakelijke kuilvoerplaten die dienen voor parkeren ten dienste van de recreatiewoningen aansluitend op de landbouwschuur.

De verwijdering van kuilvoerplaten zal daartoe met een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels waarin wordt gesteld dat verwijdering dient plaats te vinden binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Op de verbeelding dient deze voorwaardelijke verplichting tevens te worden opgenomen en dient de aanduiding “maximum verhard oppervlak (m2) te worden aangepast.

Voor parkeren ten behoeve van de twee recreatiewoningen wordt het volgende overwogen.

Zowel in het geldende als nieuwe bestemmingsplan is in de planregels het gebruik voor parkeervoorzieningen toegelaten.

Voor het aanleggen van verharding is een zogenaamde “aanlegvergunning” vereist (nu Omgevingsvergunning) zoals bedoeld in art. 3.5.1 van de nieuwe planregels.

Parkeren voor extensief recreatief medegebruik is toegestaan binnen de bestemming. (art. 3.1 onder c en e van de planregels). Dat gold in het geldende bestemmingsplan ook al.

- *Deze zienswijze wordt gegrond geacht voor zover betrekking hebbend op de kuilplaten die verwijderd moeten worden binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.*



- *Hiertoe is in de planregels (artikel 6.4.3) en op de verbeelding een voorwaardelijke verplichting opgenomen die juridisch de verwijdering borgt in het belang van herstel en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden van het gebied.*
- *De aanduiding op de verbeelding “maximum verhard oppervlak (m2)” is niet langer van toepassing en is derhalve verwijderd.*

Ad. 9. Bouwperceel en versterking omgevingskwaliteit : recreatiewoningen en atelier

De zienswijze doelt op art. 3.73 lid 1 Interim omgevingsverordening van de Provincie, zoals verwoord op blz. 21 van de Toelichting nieuwe bestemmingsplan.

Hier wordt de eis gesteld dat een vestiging van een niet agrarische functie op een bestaand bouwperceel kan worden gevestigd.

Ook geldt o.a. de eis dat er dan overtollig en leegstaand vastgoed moet worden gesloopt.

Volgens art. 1.1 (begripsbepalingen) van de Interim omgevingsverordening van de Provincie wordt onder “**bestaand bouwperceel**” verstaan : “een bouwperceel waarbinnen volgens het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m2 is toegestaan”.

Aan deze eis wordt voldaan, immers ook in de begripsomschrijving van “bouwperceel” in het geldende bestemmingsplan is gedefinieerd : “een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.”

Bij de voorgenomen ontwikkeling is het bouwvlak en het bestemmingsvlak van de locatie Maurikstraat 25 aangepast. Daarbij is het van vorm veranderd en verkleind. Het bestemmingsvlak met bouwvlak aan de Maurikstraat betreft wel een reeds bestaand bouwperceel.

Dit bestaande bouwperceel wordt met de voorgenomen ontwikkeling veranderd in die zin dat het op de locatie Maurikstraat wordt verkleind en gewijzigd en voor een deel op de locatie Campagnelaan 10 wordt teruggebracht.

De beide locaties worden voorzien van een koppelteken, waardoor er sprake is van één bouwvlak en daarmee dus nog steeds van één bouwperceel. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling daarmee geen sprake van een nieuw bouwperceel, maar van de wijziging van een bestaand bouwperceel.

De totale oppervlakte van het (gekoppelde) bouwperceel zal minder bedragen dan het bestaande bouwperceel in de huidige situatie. Er is daarmee eveneens geen sprake van een uitbreiding van het bestaande bouwperceel, alleen van een wijziging (en een verkleining) daarvan.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is daarmee sprake van een ontwikkeling op een bestaand bouwperceel.

Daarmee voldoet de ontwikkeling aan Provinciaal- en gemeentelijk beleid.

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*



- *Wel is op de verbeelding het bouwvlak en bestemmingsvlak “wonen” aangepast (vormverandering en verkleining).*

Ad. 10. Atelier voor bewoners en borging gebruik

Het vestigen van een atelier binnen de bestemming “wonen” in de schuur Campagnelaan 10 dient als gebruik voor beroep aan huis ten gunste van een van de initiatiefnemers.

Het is een nevenactiviteit die als beroep aan huis in beperkte omvang bij een woning en bijbehorende bouwwerken is toegestaan en met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

Dit is geborgd en rechtstreeks toegestaan volgens de definitie art. 1.6 en art. 6.1 lid b van de planregels.

Bovendien is strijdig gebruik van het atelier anders dan voor gebruik voor beroep aan huis niet toegestaan volgens de gebruiksregels art. 6.4.1 lid d. en kan de gemeente hier handhavend tegen optreden.

Een atelier voor openbaar gebruik is daarom niet toegestaan en ook niet een (al dan niet bedrijfsmatige) expositieruimte die kan leiden tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*

Ad. 11. Publieksaantrekkende werking atelier

Gelet op bovenstaande reactie en juridische borging is vrees voor een publieksaantrekkende werking van een atelier voor beroep aan huis niet aannemelijk en is overtreding handhaafbaar.

Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van het atelier meegenomen in paragraaf 4.4.2 van de Toelichting, waarin de verkeersgeneratie van het atelier is bepaald op basis van de normen van het kennisplatform CROW.

Dit zijn landelijk geaccepteerde en gehanteerde normen voor zowel parkeren als voor verkeersgeneratie, waaruit blijkt dat voor een atelier met de gewenste omvang sprake zal zijn van een verkeersgeneratie van gemiddeld 1,44 verkeersbewegingen per etmaal (afgerond 2 per etmaal). Met een verkeersgeneratie van nog geen 2 verkeersbewegingen per etmaal is geen sprake van een onevenredig publieksaantrekkende werking.

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*

Ad. 12. Recreatie op noordelijk perceelsgedeelte Maurikstraat 25 mogelijk

Volgens reclamant zou het noordelijke gedeelte van het perceel aan de Campagnelaan 10 (kadastraal perceel nr. 905) ook kunnen worden gebruikt voor recreatieve activiteiten.

De door de reclamant bedoelde gronden zijn buiten de plangrens van het bestemmingsplan gelegen en maken derhalve geen deel uit van het bestemmingsplan.



Daarnaast zijn de gronden op basis van het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Mill en Sint Hubert) bestemd als 'Agrarisch met waarden – Ecologische Hoofdstructuur'. Binnen deze bestemming is uitsluitend extensief recreatief medegebruik mogelijk. Daaronder wordt het volgende verstaan: "extensief recreatief medegebruik: een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden zoals wandelen, fietsen en dergelijke."

Op de als 'Agrarisch met waarden - Ecologische hoofdstructuur' bestemde gronden is daarmee geen mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en/of dagrecreatie en is het niet mogelijk om op deze gronden de ter plaatse aanwezige kleinschalige activiteiten verder uit te breiden. Een uitbreiding van de nevenactiviteiten zou ook geen recht doen aan de woonbestemming, noch aan haar omgeving.

De door reclamant aangegeven status "ondernemende natuur"(ONNB) is aan de gronden in het geldende bestemmingsplan niet toegekend en daarom niet rechtstreeks bindend voor initiatiefnemers.

- Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

Ad. 13. Transformatie van agrarisch naar wonen en bouwvlakken

De locatie Maurikstraat 25 is in het geldende bestemmingsplan inderdaad al bestemd tot "wonen" inclusief het noordelijke gedeelte van dat perceel. De Campagnelaan 10 is echter bestemd tot "agrarisch met waarden".

In de nieuwe situatie treedt er een vormverandering van het bouwvlak "wonen" op waarbij een gedeelte van het noordelijke perceel bij de woning Maurikstraat 25 wordt bestemd tot "tuin" en de landbouwschuur aan de Campagnelaan 10 wordt bestemd tot "wonen" met een bouwvlak.

Er ontstaan daarmee twee gekoppelde bouwvlakken "wonen" en het geldende bouwvlak "wonen" wordt aanzienlijk verkleind van ruim 4500 m² naar ca. 2100 m² (Maurikstraat 25) en ca. 1.100 m² (Campagnelaan 10) is totaal ongeveer 3.200 m². Dit betekent een aanzienlijke reductie van ruim 1300 m² bouwvlak "wonen".

De overige gronden worden bestemd tot "tuin" en "agrarisch met waarden – ecologische hoofdstructuur" zonder bouwvlak, waarbinnen geen bouw mogelijkheden zijn.

Van enige bestemmingswinst of verantwoording daarvan is volgens de van toepassing zijnde Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit geen sprake omdat de voorgenomen bestemmingswijziging is aangemerkt als een Categorie -2 ontwikkeling waarvoor geen investeringsberekening met afdracht aan de gemeente is vereist.

- Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.
- Voor de volledigheid is de Toelichting in paragraaf 3.2.2.8 (Collectieve woonvormen) aangevuld in die zin dat is verduidelijkt dat in de eerste instantie de eerdere omschakeling naar 'wonen' paste binnen de ontwikkelingen die in het gebied gaande zijn en dat het huidige initiatief daar verder op aansluit.



Ad. 14. en Ad. 15 Verbeterde sociale cohesie en duurzaamheid

Een verbeterde sociale adhesie (betrokkenheid) vloeit voort uit de definitie (art. 1.27) en is in de planregels juridisch geborgd (art. 6.1.a en art. 6.2.1.a specifieke vorm van wonen – 2) voor de voorgenomen huisvesting van de collectieve woonvorm en het toegestane gebruik.

In de 2^e vooroverlegreactie van de Provincie d.d. 17 maart 2023 op het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan, heeft de Provincie ingestemd met de nadere onderbouwing op dit onderdeel.

Daarmee voldoet het plan op de verbindende verbeelding en planregels aan het Provinciaal beleid.

Dit geldt ook voor het aspect “duurzaamheid”.

De nadere uitwerking hiervan vindt plaats bij de toetsing van het bouwplan voor de 2 recreatiewoningen aan de regelgeving m.b.t. duurzaam bouwen uit het Bouwbesluit en gemeentelijk beleid. (het “vergunningen-spoor”).

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*

Ad. 16. Ontwikkeling gedeeltelijk buiten bouwblok en zorgvuldig ruimtegebruik

Voor zover reclamant stelt dat een deel van de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bouwblok (Campagnelaan 10) kan het college reclamant hierin niet volgen. De hele ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel waardoor er sprake is van een ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag.

Het bouwblok “wonen” (dit is de locatie van de schuur Campagnelaan 10) laat in de nieuwe situatie de realisering van 2 recreatiewoningen toe in de bestaande schuur, een paardenstal en een atelier.

Hiermee wordt voldaan aan de Provinciale eis in art. 3.6 Interim omgevingsverordening van de Provincie dat de toedeling van functies in beginsel moet plaatsvinden binnen bestaande bebouwing en ook dat gebouwen en andere voorzieningen moeten worden geconcentreerd binnen een bouwperceel (zie ook de afweging onder ad. 9).

Het noord-westelijke gedeelte krijgt de bestemming “agrarisch met waarden – ecologische hoofdstructuur” en maakt onderdeel uit van het totale bouwperceel en de bestemmingswijziging.

Voor deze hele zone is in het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting van toepassing die de landschappelijke inpassing waarborgt en daarvoor regels heeft gesteld.

In die bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd (art. 3.2 planregels).

- *Deze zienswijze achten wij ongegrond.*

Ad. 17. Bestemmingsvlak wonen neemt toe

Verwezen wordt naar onze reactie onder “Transformatie agrarisch naar wonen” hierboven.



- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*

Ad. 18. Cultuurhistorische waarde

Zoals hierboven is aan de planregels en de verbeelding een voorwaardelijke verplichting tot verwijdering van de kuilplaten toegevoegd die in aanvulling op de goedgekeurde landschappelijke inpassing de waarden van het gebied zal waarborgen.

- *Deze zienswijze wordt gegrond geacht.*
- *Aan de planregels zijn de betreffende voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd.*

Ad. 19. Maatvoering parkeren

De tekening van het landschappelijk inrichtingsplan is aangevuld en voorzien van een maatvoering. Deze is op schaal getekend en voorzien van een schaalbalk, waardoor de afmetingen eenvoudig zijn na te meten. Het klopt echter dat de parkeergelegenheden hierin niet in de juiste afmetingen waren ingetekend.

Het landschappelijk inrichtingsplan is hierop te worden aangepast. Voor de afmetingen van de parkeerplaatsen is daarbij gebruik gemaakt van de richtlijnen voor parkeerplaatsen van kennisplatform CROW.

Verder is het onderdeel verkeer en parkeren getoetst door de afdeling verkeer van de gemeente en akkoord bevonden.

- *Deze zienswijze wordt gegrond verklaard voor zover betrekking hebbend op de afmetingen van de parkeerplaatsen.*
- *De tekening behorende bij het landschappelijk inrichtingsplan is hierop aangepast, waarbij gebruik is gemaakt van de richtlijnen voor parkeerplaatsen van kennisplatform CROW.*

Ad. 20. Verkeersbewegingen

Voor wat betreft de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de normen van het kennisplatform CROW. Dit zijn landelijk geaccepteerde en gehanteerde normen voor verkeersgeneratie die door middel van metingen en onderzoek tot stand zijn gekomen. Een toename van slechts 9 verkeersbewegingen per dag (dit betreft dus slechts 4,5, afgerond 5, voertuigen per dag) betreft geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen.

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*

Ad. 21. Waterberging

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen. Op het terrein achter de woning Maurikstraat 25 (noordwestelijk) is volgens de Landschappelijke inpassing een bestaande poel aanwezig (met ecologische waarden) die een waterbergende werking heeft. Deze zal gehandhaafd blijven. In de Toelichting stond in paragraaf 4.5.2 (Voorgenomen activiteit) per abuis op één plek nog dat een voorziening voor waterberging zou worden



gerealiseerd, dit terwijl in het plan nadrukkelijk is aangetoond en beschreven dat dit niet noodzakelijk is. Deze passage is aangepast.

- *De zienswijze wordt gegrond verklaard voor zover betrekking hebbend op de passage in de toelichting dat een bergingsvoorziening zou worden opgericht. Deze passage in paragraaf 4.5.2 (voorgenomen activiteit) is aangepast.*

Ad. 22. Handhaafbaarheid

Verwezen wordt naar de juridische borging in de planregels waaruit voldoende blijkt dat het plan handhaafbaar is.

In de planregels en op de verbeelding is het gebruik van de beoogde recreatiewoningen voldoende geborgd in :

- Planregel art. 1.74 definitie recreatiewoning : een woning ten behoeve van tijdelijk recreatief verblijf. Een recreatiewoning mag alleen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en permanente bewoning is niet toegestaan;
- De verbeelding : bestemming “wonen” met de nadere aanduiding “sw-3” specifieke vorm van wonen – 3;
- Planregel art. 6.1 lid b (Wonen) waarin binnen de aanduiding “specifieke vorm van wonen – 3” maximaal 2 inpandige recreatiewoningen zijn toegestaan;
- Gebruiksregels strijdig gebruik : art. 6.4.1. onder b : twee inpandige recreatiewoningen zijn toegestaan waarbij de woonfunctie als hoofdfunctie (lees: Maurikstraat 25) aanwezig en herkenbaar moet blijven;
- Planregel art. 6.4.1 lid c : permanente bewoning ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – 3” is uitgesloten;

Daarnaast wordt aan de planregels de voorwaardelijke verplichting toegevoegd dat de kuilplaten moeten worden verwijderd e.e.a. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit.

- Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

Ad. 23. Bewoning bijgebouwen

De planregels borgen dat zelfstandige bewoning van de bijgebouwen behorende bij de woning Maurikstraat 25 niet is toegestaan. (art. 9 strijdig gebruik).

Zoals eerder gesteld zal bij een onherroepelijk bestemmingsplan de huidige huisnummering 25a en 25b voor de bijgebouwen (nu mantelzorg- en recreatiewoning) worden ingetrokken.

De bewoning van de bijgebouwen door personen die deel uitmaken van de collectieve woonvorm (de woonvereniging) is wel toegestaan waarbij zij gezamenlijke gebruiksruidten hebben.

Zelfstandige bewoning is daarmee juridisch voldoende geborgd en handhaafbaar.



- Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.
- Ter verduidelijking is in de planregels onder het voormalig artikel 8.1* (strijdig gebruik) aan sub b toegevoegd dat het gebruik anders dan bedoeld in het voormalige artikel 5.1* betreft.

(*Door wijzigingen in de planregels, waaronder het toevoegen van een artikel, zijn de artikelen 5 en 8 opnieuw genummerd als artikel 6 en 9).

Ad. 24. Toegestane gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen

Reclamant geeft aan dat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen niet in overeenstemming is met de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

Vermoedelijk wordt er door reclamant van uitgegaan dat een deel van de bebouwing die behoort tot de collectieve woonvorm moet worden gezien als bijgebouw. De situatie op het erf is in dat opzicht ook niet altijd duidelijk. De bepaling in de planregels en de bijbehorende aanduiding op de regels dient in overeenstemming te worden gebracht met de werkelijke situatie.

- Deze zienswijze wordt gegrond geacht voor zover er overeenstemming moet zijn tussen de werkelijke situatie en de bepalingen in de planregels en de verbeelding.
- In de planregels is derhalve in het nieuwe artikel 6.2.4* (bouwregels voor bijbehorende bouwwerken) onder sub c opgenomen dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte, waarbij onder de bestaande oppervlakte wordt verstaan hetgeen is omschreven in artikel 1.10 (bestaande bebouwing). De aanduiding voor maximale oppervlakte aan bebouwing is van de verbeelding verwijderd.

Ad. 25. Gezamenlijk plan

Bij de voorgenen ontwikkeling is sprake van een plan dat door de eigenaren van de betreffende gronden gezamenlijk wordt uitgevoerd. Hoewel sprake is van meerdere eigenaren zijn de ontwikkelingen aan elkaar verbonden, waardoor sprake is van een gezamenlijke ontwikkeling en een gezamenlijk plan.

Om proceduuretijd en -kosten te besparen worden initiatieven met enige regelmaat als een gezamenlijke ontwikkeling opgepakt. In dit geval is gekozen voor een gezamenlijk plan om enerzijds de kosten en tijd te besparen en anderzijds om de ontwikkelingen op de locatie, die eveneens aan elkaar verbonden zijn, in één keer goed te bestemmen en borgen met een passende herbestemming.

Daarnaast is het planologisch niet relevant of sprake is van een gezamenlijk plan of van een individuele ontwikkeling.

- Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

Ad. 26. Legalisering



De gemeente stelt dat van legalisering van strijdig gebruik geen sprake is omdat zowel de huidige mantelzorgvoorziening (nr. 25a) als de recreatiewoning (nr. 25b) vergunningvrij zijn toegestaan. Daarnaast is strijdig gebruik voldoende in de planregels en op de verbeelding juridisch geborgd en handhaafbaar.

Verder wordt met het voorgenomen initiatief bijgedragen aan de invulling van maatschappelijke vraagstukken.

Momenteel is er sprake van krapte op de woningmarkt. Veel mensen kunnen in de huidige markt geen (betaalbare) woning vinden, waardoor er gezocht wordt naar alternatieve manieren van huisvesting. Daarnaast is vanwege de vergrijzing de druk op de zorg en verzorgingshuizen erg groot. Ondanks dat er vele initiatieven zijn om langer zelfstandig te wonen, zoals bijvoorbeeld mantelzorg, wordt er gekeken naar alternatieve manieren om hier invulling aan te geven. Verder is sprake van steeds meer stoppende agrarische bedrijven in het landelijk gebied. Als aan deze voormalige bedrijfsbebouwing geen passende nieuwe invulling wordt gegeven dan komt deze leeg te staan en zal deze verpauperen. Ook kan in sommige gevallen niet worden voorkomen dat leegstaande bebouwing voor illegale, of criminele activiteiten worden gebruikt.

Met de collectieve woonvorm wordt voorzien in betaalbare woonruimtes voor meerdere personen, wordt de mogelijkheid geboden en gestimuleerd om langer zelfstandig te blijven wonen en wordt een nieuwe invulling gegeven aan van oudsher agrarische bedrijfsgebouwen. Daarmee wordt bijgedragen aan de invulling van maatschappelijke vraagstukken.

Daarnaast is de Provincie actief bezig met zoeken naar mogelijkheden voor nieuwe collectieve woonvormen.

Daarvoor is onlangs beleid voor opgesteld en opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Provincie is nauw betrokken bij initiatieven voor collectieve woonvormen en zoekt daarbij naar geschikte locaties.

In dit verband heeft de Provincie het voorgenomen initiatief beoordeeld en is de locatie geschikt geacht voor de gewenste collectieve woonvorm.

Ook het college staat achter het initiatief, mede omdat het initiatief tegemoet komt aan de maatschappelijke vraagstukken zoals omschreven en omdat het initiatief past binnen de doelstellingen en visie van de gemeente.

- *Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.*

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wel ambtshalve wijzigingen.

Overzicht ambtshalve wijzigingen:

Aanpassing Regels



- het voormalige artikel 5.4.1* (strijdig gebruik) onder sub b is gewijzigd in artikel 6 :
“ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' twee inpandige recreatiewoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - o exploitatie van de recreatiewoningen aantoonbaar bedrijfsmatig dient plaats te vinden, waarbij geldt dat hiervoor een nachtregister moet worden bijgehouden;
 - o de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar dient te blijven”;
- in artikel 6.4.3 is toegevoegd : voorwaardelijke verplichting verwijderen kuilvoerplaten
- artikel 5.2.4 uit het ontwerpbestemmingsplan wordt vervangen door art. 6.2.4 inhoudende dat : de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen, zoals bedoeld in artikel 1.10;

Aanpassing Landschappelijk inpassingsplan (bijlage)

- de tekening m.b.t. parkeren en de afmetingen zijn aangevuld en voorzien van maatvoering

Aanpassing Toelichting

- Paragraaf 2.1 van de Toelichting is aangepast : geen aanduiding (cultuur)historische- of karakteristieke boerderij
- Paragraaf 3.3.3.8 van de Toelichting is aangepast (collectieve woonvorm)
- Paragraaf 4.5.2. van de Toelichting : passage over de waterberging is aangepast

Aanpassing Verbeelding

- De aanduiding op de verbeelding “maximum verhard oppervlak (m2)” is niet langer van toepassing en is derhalve verwijderd;
- Het bouwvlak en bestemmingsvlak “wonen” is aangepast (vormverandering en verkleining)

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Maurikstraat 25-Campagnelaan 10 Langenboom met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuLaMaurik25-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld met inachtneming van de aanpassingen zoals verwoord in deze Nota van zienswijzen en wijzigingen.



Bijlagen

1. Zienswijze 1 (*geanonimiseerd*)
2. Luchtfoto Maurikstraat 25 Langenboom