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 15 december 2020 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 Grave.

1.2 Ligging plangebied

Het (ontwerp)bestemmingsplan gaat voor het gehele grondgebied van de gemeente Grave 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 C2282979) 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 Grave tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-ON01.

3.2 Zienswijzen

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

1. Namens XXX en diverse omwonenden, afgegeven bij de receptie in het stadhuis te Grave op 2 augustus 2021, ondertekend door 115 personen van 68 unieke adressen, hierna: reactie 1;
2. XXX, verzonden op 3 augustus 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

Grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting. De buurt is verheugd dat dit bestemmingsplan geen grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting mogelijk maakt in hun buurt. In overweging wordt gegeven om voor grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting een minimale afstand tot een arbeidslocatie en tot openbare voorzieningen, zoals winkels, recreatievoorzieningen, sportlocaties en/of medische voorzieningen op te nemen.

Afwijkingsmogelijkheid. De regels bevatten (te) veel mogelijkheden, om met een omgevingsvergunning af te wijken en sommige regels zijn voor meerderlei interpretatie vatbaar. Het verzoek is om de afwijkingsmogelijkheid te schrappen of om restrictieve, duidelijk

toetsbare regels op te nemen onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de regels. Specifiek het verduidelijken dat arbeidsmigrantenhuisvesting alleen is toegestaan op een locatie *met de bestemming wonen*, in plaats van op een locatie *waar wonen volgens het bestemmingsplan is toegestaan*.

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.

Afwijkingsmogelijkheid. Het (ontwerp)bestemmingsplan is gebaseerd op de beleidskeuzes opgenomen in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2020. De basis is dat kamerbewoning in alle gevallen – niet alleen bij arbeidsmigranten – als verboden gebruik wordt gezien in woningen, waaronder bedrijfs- en dienstwoningen. Alleen met een binnenplanse afwijking (geen procedure, wel motivering) kan alsnog onder voorwaarden het gebruik voor kamerbewoning in woningen (niet in bedrijfs- of dienstwoningen) worden vergund met een omgevingsvergunning. De voorwaarden zijn niet opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan maar in de eerder genoemde beleidsregel.
Als in de toekomst politieke behoefte bestaat om de voorwaarden voor kamerbewoning in woningen aan te passen, dan hoeft alleen de beleidsregel te worden aangepast: er is dan geen herziening van het bestemmingsplan nodig. De voordelen van deze opzet zijn dat het aanpassen van de beleidsregels minder tijd in beslag neemt en er meteen een planologisch koppeling is.

De opmerking over de zinsnede '*waar wonen volgens het bestemmingsplan is toegestaan*' is opgenomen in de reeds vastgestelde beleidsregel. Deze zin houdt in dat op elke locatie waar volgens het bestemmingsplan 'wonen' is toegestaan, kamerbewoning onder voorwaarden mogelijk kan zijn. Het voorstel om uit te gaan van '*met de bestemming wonen*' levert een ongewenste beperking van de vastgestelde beleidsregel op, omdat ook in andere bestemmingen woningen zijn toegestaan, bijvoorbeeld in de bestemming 'Centrum'. De beleidsregel gaat uit van de basissituatie dat elke woning in de gemeente voor kamerbewoning in aanmerking komt, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in de beleidsregel.

Verwerking in bestemmingsplan:
Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.2 Reactie 2

Ondergrens kamerbewoning. Voorgesteld wordt om een ondergrens op te nemen van twee kamers per woning die bij rechte (zonder omgevingsvergunning) voor kamerbewoning mogen worden gebruikt.

Taalgebruik. De zinsnede '*Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik*' (pagina 8, onder f) is geen correct Nederlands en heeft derhalve geen rechtsgevolg. In dezelfde zin staat het woord '*zelfstandig*', waar dit 'zelfstandige' moet zijn en tenslotte op pagina 10 e.a. staat '*rechtsopvolger*', maar alleen (rechts)personen kunnen een rechtsopvolger hebben.

Overweging reactie 2:
Ondergrens kamerbewoning. Het (ontwerp)bestemmingsplan is gebaseerd op de beleidskeuzes opgenomen in het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2020. In dat beleid is de keuze gemaakt om kamerbewoning te zien als verboden gebruik van een woning. Het verzoek om een ondergrens van twee kamers op te nemen in het (ontwerp)bestemmingsplan zou een *wijziging* van de vastgestelde beleidsregel betekenen. Met dit (ontwerp)bestemmingsplan wordt echter alleen beoogd om een planologische koppeling te maken tussen de vigerende bestemmingsplannen en de beleidsregel. Als in de toekomst politieke behoefte bestaat om de voorwaarden voor kamerbewoning in woningen aan te passen, bijvoorbeeld door een ondergrens op te nemen, dan hoeft alleen de beleidsregel te worden aangepast: er is dan geen herziening van het bestemmingsplan nodig.

Taalgebruik: De zinsnede '*Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik*' en het woord '*zelfstandig*' (beide pagina 8, onder f) zijn letterlijk overgenomen uit de vastgestelde beleidsregel en aangehaald in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het betreft dus geciteerd taalgebruik uit een reeds vastgestelde beleidsregel.
In de toelichting (paragraaf 2.3.2) en de regels (artikel 2.4) wordt het woord '*rechtsopvolger*' op de verkeerde wijze gebruikt. De teksten worden herschreven.

3.3 Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast:

- Toelichting, p.10, laatste alinea: 'Voor alle plannen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Dit betekent dat indien de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' gedurende de planperiode wordt gewijzigd of wordt vervangen, er getoetst zal worden aan ~~de rechtsopvolger~~ *de gewijzigde c.q. de vervangende nota*.'
- Regels, artikel 2.4: Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 ten behoeve van 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, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' ~~en haar rechtsopvolgers~~.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

1. Toelichting, p.10, laatste alinea: 'Voor alle plannen binnen het plangebied van dit paraplubestemmingsplan is in de regels een flexibele regeling opgenomen. Dit betekent dat indien de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' gedurende de planperiode wordt gewijzigd of wordt vervangen, er getoetst zal worden aan ~~de rechtsopvolger~~ de gewijzigde c.q. de vervangende nota.'
2. Regels, artikel 2.4: Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 ten behoeve van 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, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' ~~en haar rechtsopvolgers~~.

Organisatie
Datum - 2 AUG. 2021
Zaaknr
Docnr

Gemeente Grave
t.a.v. de gemeenteraad
postbus 7
5360 AA GRAVE

Betreft: Zienswijze inzake het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'

Gassel, 27 juli 2021

Geacht college,

Met interesse hebben wij kennis genomen van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen'. Met dit bericht maken wij onze zienswijze hierover kenbaar.

Zoals u weet is er in onze buurt een initiatief voor het ontwikkelen van een grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting. Als buurt maken wij ons grote zorgen over deze en mogelijke toekomstige ontwikkelingen in onze buurt op dit vlak. Wij zijn van mening dat de betreffende locatie uitermate ongeschikt is voor een dergelijk initiatief. Dit onder andere, maar niet uitsluitend, vanwege te verwachten (verkeers)overlast. Het is daarnaast onredelijk om een grote groep arbeidsmigranten "op te sluiten" tussen de velden en dan te verwachten dat zij zich niet gaan vervelen. Ook zijn de smalle, deels onverharde wegen die dit gebied kenmerken ongeschikt voor de grote verkeersdruk die je moet verwachten bij een dergelijk initiatief. Tot slot vinden wij dat een locatie die gelegen is midden tussen diverse stukken natuur zich niet leent voor een dergelijke ontwikkeling.

Wij zijn daarom verheugd om te zien dat deze ontwikkeling onder de nieuwe regels in principe niet (meer) mogelijk is. In ieder geval omdat het om een plan gaat om meer dan 4 arbeidsmigranten in een woning te vestigen en omdat de locatie geen woonbestemming heeft. Helaas bevatten de regels onzes inziens nog (te) veel mogelijkheden om, met omgevingsvergunning, daarvan af te wijken en zijn sommige regels voor meerderlei interpretatie vatbaar.

Wij geven u in overweging deze afwijkingsmogelijkheden te schrappen of om, met het oog op transparante regelgeving, in ieder geval restrictieve, duidelijk toetsbare regels op te nemen onder welke voorwaarden afgeweken kan worden regels. Specifiek verzoeken wij u te verduidelijken dat arbeidsmigrantenhuisvesting alleen is toegestaan op een locatie *met de bestemming wonen*; in plaats van op een locatie *waar wonen volgens het bestemmingsplan is toegestaan.*

Wat ons verder nog meer opvalt is dat de regels weinig oog hebben voor de sociale omgeving waarin de arbeidsmigranten zelf terecht komen. Wij geven u in overweging om voor grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting een minimale afstand tot de arbeidslocatie en tot openbare voorzieningen zoals winkels, recreatievoorzieningen, sportlocaties en/of medische voorzieningen op te nemen.

Namens de buurt Nej Gassel,Heihoek, Dorpsraad, en diverse omwonenden

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 32047

22 juni 2021

Gemeente Grave - ontwerpbestemmingsplan - kamerbewoning in woningen

gemeente Grave

Burgemeester en wethouders van Grave maken overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' ter inzage wordt gelegd.

Het plangebied betreft het volledige grondgebied van de gemeente Grave. Het plan maakt kamerverhuur in woningen mogelijk met een ontheffing, mits voldaan wordt aan de beleidsregels en locatiecriteria van het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'. In de ontheffing is daarom een directe verwijzing opgenomen naar dat beleid.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen zes weken ter inzage van woensdag 23 juni 2021 tot en met dinsdag 3 augustus 2021. Een uitgeprint exemplaar kan worden ingezien bij de publieksbalie in het gemeentehuis tijdens openingstijden. Tegen betaling zijn afschriften verkrijgbaar. U kunt de stukken ook inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl, onder ID-nummer NL.IMRO.0786.BPkamerbewoning-ON01.

Gedurende voornoemde termijn van terinzagelegging kan eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Een schriftelijke zienswijze richt u aan de gemeenteraad van Grave, postbus 7, 5360 AA GRAVE. Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer M. Brugman, afdeling Publiek, team Ruimtelijk Beleid, algemeen telefoonnummer 0485-460300. Zienswijzen kunt u niet per e-mail indienen.

Als bijlage een zienswijze mbt bovenstaande

afgegeven receptie Grave 2 aug 2021

tav gemeenteraad Grave Zienswijze

Organisatie
Datum - 3 AUG. 2021
Zaaknr
Doqnr

M.T.M. Francissen

Kenmerk: gemeente 2021-1

De gemeenteraad van Grave

Velp, 3 augustus 2021

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan kamerbewoning in woningen; bezwaar

Geachte leden van de raad,

Hierbij geef ik u enige gedachten terzake van bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan (het plan) in overweging alsmede een enkel bezwaarpunt.

1. De reden voor het tot stand komen van dit plan zijn niet anders dan die welke er reeds tenminste 57 jaar geleden waren; alleen sprak men toen niet van arbeidsmigranten maar was het geijkte woord gastarbeider, die echter bepaald niet als gast in de samenleving gezien werd. Dat er via dit plan wat aan gedaan wordt is lovenswaardig maar ik heb twijfels.
2. Allereerst is er mijn twijfel of de opmerkingen die ik hier maak wel door uw raad serieus genomen worden. Ik verwijs bijvoorbeeld naar fouten die ik constateerde in de plannen om Oud-Velp gedeeltelijk aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Dezelfde fouten zijn ongewijzigd overgenomen in het betreffende deel van het bestemmingsplan Kerkdorpen Grave.
   Voorts heb ik mijn twijfels over de effectiviteit dan wel haalbaarheid van het plan: de doelstelling is grotendeels te prijzen maar zonder volledige medewerking van alle betrokkenen zal het plan niet slagen.
3. Hoewel dit niet gesteld wordt, lijkt het plan helemaal gericht te zijn op de huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten, wier belangen versterkt zouden worden door een aantal begrippen via dit plan in de bestaande bestemmingsplannen te implementeren. Echter, door geen ondergrens vast te stellen waardoor het mogelijk is zonder overheidsbemoeienis onzelfstandige woonruimte -zeg kamers- binnen bestaande woningen ter beschikking te stellen aan hen die daaraan behoefte hebben tast het plan op onaanvaardbare, welhaast kafkiaanse wijze het eigendomsrecht aan. Hiertegen heb ik groot bezwaar. Ik stel daarom voor om een duidelijke ondergrens vast te stellen, zeg twee kamers per woning. Daarmee kunnen ook niet-arbeidsmigranten aan woonruimte geholpen worden. Verder zijn er - vaak alleenstaande- oudere mensen die het prettig vinden om gezelschap in huis te hebben, al dan niet voor wat aanspraak.
4. Verder heb ik een enkele opmerking over het taalgebruik. Zo is onder f op pagina 8 in samenhang met de aanhef aan de bovenzijde van die pagina "Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik" geen Nederlands, waardoor de (beoogde?) strekking geen rechtsgevolg kan hebben. En onder dezelfde letter f: zelfstandige. En ondermeer op pagina 10: een nota heeft geen rechtsopvolger, alleen (rechts)personen kunnen een rechtsopvolger hebben.
5. Tenslotte verzoek ik u, alvorens u uitspraak op bezwaar doet, gehoord te worden.

M.Francissen.