

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer : 0000263674
Datum raadsvergadering : 9 juni 2026
Datum B&W besluit : 26 mei 2026
Portefeuillehouder : K. Boonen
Programma : Wonen en leven
Behandelaar : D. Versteegen

Onderwerp:

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) met advies van de raad – Kamerverhuur aan de Kerkstraat 2, Maarheeze

Aan de raad

Voorstel:

Besluiten om:

1. een positief advies te geven over de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de kamerverhuur van maximaal 9 kamers aan de Kerkstraat 2 in Maarheeze.
2. Het positieve advies als bedoeld onder 1 te verlenen onder voorbehoud van het aanleveren van een motivering waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Inleiding:

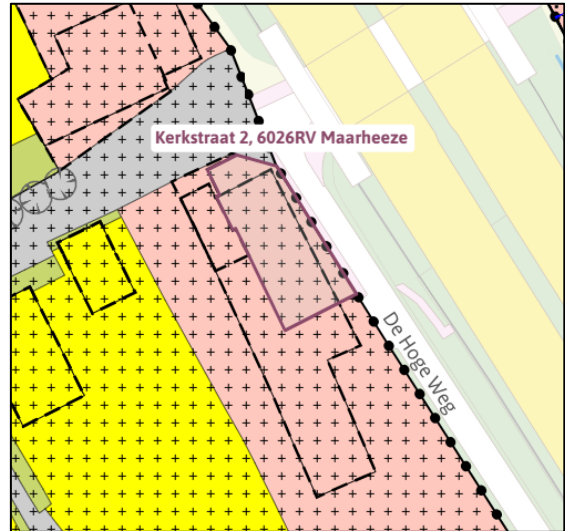
Initiatiefnemer heeft in 2024 een aanvraag gedaan om een ontheffing te krijgen voor kamergewijze verhuur voor eigen personeel aan de Kerkstraat 2 in Maarheeze. De ontheffing wordt aangevraagd voor de verhuur van 9 kamers aan maximaal 12 arbeidsmigranten.

Het pand aan de Kerkstraat 2 in Maarheeze heeft de bestemming ‘Centrum-2’ en is gelegen in het bestemmingsplan ‘Kom Maarheeze’ (vastgesteld op 25 juni 2013). Binnen dit bestemmingsplan is bewoning alleen toegestaan als de aanduiding ‘Wonen’ is toegekend. De Kerkstraat 2 heeft deze aanduiding niet. Momenteel wordt het pand niet bewoond.

De gemeenteraad heeft op 25 april 2023 het ‘Besluit adviesrecht’ vastgesteld. In dit besluit staan alle gevallen benoemd waarin de gemeenteraad adviesrecht heeft. Een van deze gevallen is wanneer het plan betrekking heeft op het realiseren van meer dan 3 woningen en/of onzelfstandige wooneenheden binnen stedelijk gebied. Dit verzoek ziet op de realisatie van 9 onzelfstandige kamers in stedelijk gebied, daarom heeft de gemeenteraad adviesrecht.



Figuur 1. Luchtfoto vanaf noordelijke zijde



Figuur 2. Tijdelijk deel van het Omgevingsplan

Beoogd effect (Kompass voor Cranendonck):

Het initiatief draagt bij aan vitale gemeenschappen omdat het voorziet in de behoefte arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. Op deze manier kan de economische bedrijvigheid groeien. Ook draagt dit voorstel bij aan de groei van de gemeente. Door middel van al bestaande maar leegstaande bebouwing wordt permanente woonruimte gerealiseerd voor 9 tot 12 personen.

Eerdere besluitvorming:

Op 9 september 2025 heeft het college van B&W besloten een ontheffing te verlenen voor het realiseren van 6 parkeerplaatsen in plaats van de 7 parkeerplaatsen die de CROW normering adviseert.

Argumenten:

1.1 Door het overgangsrecht is het toegestaan het pand te gebruiken voor de functie wonen

Het overgangsrecht is een juridische regeling die ervoor zorgt dat bestaand, maar niet meer toegestaan gebruik of bebouwing onder bepaalde voorwaarden mag blijven bestaan. In dit geval had het pand in het oudere bestemmingsplan ('Kom Maarheeze', vastgesteld op 23 november 2004) de enkelbestemming 'Gemengde doeleinden-2', waarbij 'bestaand wonen' een toegestane functie was.

Het overgangsrecht is van toepassing, wat betekent dat het pand mag worden gebruikt voor bewoning, ondanks dat dit in het huidige bestemmingsplan niet meer is toegestaan. Echter biedt het overgangsrecht geen ruimte voor wijzigingen in het gebruik die verder afwijken van het oorspronkelijke gebruik. Daarom is kamergewijze verhuur niet toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan de gemeente hier toestemming voor geven.

1.2 Er wordt een einde gemaakt aan de leegstand van het pand

Het pand heeft jaren leeg gestaan. Door het toestaan van kamergewijze bewoning wordt het pand permanent bewoond.

1.3 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het initiatief is passend binnen het huidige beleid

Om te beoordelen of de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is een ruimtelijke motivatie opgesteld. Hieruit blijkt dat er vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de aanvraag.

Het initiatief is ook getoetst aan het beleid 'Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten'. Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit deze beleidsvisie.

2.1 Voorkomen van vertraging in de procedure

Er is een motivatie aangeleverd om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze motivering is nog niet voldoende, het aspect externe veiligheid is namelijk nog niet akkoord. Door het besluit alvast voor te leggen aan de gemeenteraad, wordt vertraging in de procedure voorkomen. De vergunning zal niet verleend worden voordat het aspect externe veiligheid door de Omgevingsdienst akkoord is bevonden.

Risico's:

Er worden geen risico's gezien voor deze ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft een nadeelcompensatieovereenkomst getekend waardoor het risico op nadeelcompensatie wordt afgedekt.

Vervolgproces:

Bij een positief advies van de gemeenteraad kan het college besluiten de omgevingsvergunning te verlenen.

Bedrijfsvoering

Financiële consequenties:

De aanvrager betaalt leges conform de legesverordening 2024, voor het behandelen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het legesbedrag wordt berekend en in rekening gebracht na het doorlopen van de gehele procedure, nadat de gemeenteraad een advies heeft gegeven.

Communicatie:

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het advies van de gemeenteraad. Bij een positief advies van de gemeenteraad kan het college besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden (Staatscourant, HAC weekblad en gemeentelijke website).

I&A consequenties

Het voorstel heeft geen consequenties op het gebied van I&A.

Juridische consequenties

Tegen het raadsbesluit staat geen zelfstandig bezwaar en/of beroep open. Wel kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de uiteindelijke omgevingsvergunning.

Participatie:

Initiatiefnemer heeft in de directe omgeving een omgevingsdialoog gehouden. Er zijn geen bezwaren geuit tijdens deze omgevingsdialoog.

Bijlagen:

Nr.	Omschrijving	Zaaknr.
1.	Motivatie afwijking	263674

Commissiebehandeling:

Nee

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.
Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK

De secretaris,

De voorzitter,

E. Jacobs

F.A.P. van Kessel