

**Aan:**  
**Gemeente Cranendonck**  
**t.a.v. Team vergunningen /** [REDACTED]  
**Capucijnerplein 1**  
**6021 CA Budel**

Betreft Ontheffing voor kamergewijze verhuur Kerkstraat 2 Maarheeze

---

Geachte [REDACTED]

Ten behoeve van de behandeling van het plan voor de ontheffing voor de kamergewijze verhuur aan de Kerkstraat 2 te Maarheeze treft u bij deze een ruimtelijke motivatie aan behorende bij de plannen zoals weergegeven in het A3 boekje "BT Maarheeze [REDACTED] 21012025".

**Inleiding:**

Onderhavig plan betreft het gebouw aan de Kerkstraat 2 te Maarheeze. De percelen hebben de volgende kadastrale nummering: kadastrale gemeente Maarheeze, sectie E Perceel 810 en 812. De opdrachtgever heeft Architectenburo ZIJN de vraag gesteld om de mogelijkheid te onderzoeken om ontheffing te krijgen voor kamergewijze verhuur aan eigen personeel op deze locatie. Een woonfunctie valt op dit perceel wel onder het overgangsrecht, kamergewijze verhuur is niet rechtstreeks toegestaan. Daarom is een ontheffing benodigd.

**Huidige situatie:**

Het gebouw behoudt de bestaande indeling, deze is direct geschikt voor kamergewijze verhuur. Momenteel is het pand onbewoond en er staat dus niemand ingeschreven op deze locatie.

**Toekomstige situatie:**

Het pand zal, mits de ontheffing wordt verleend, gebruikt worden voor de verhuur van 9 kamers aan maximaal 12 arbeidsmigranten. Alle te verhuren ruimten zijn voorzien van een rookmelder en de overige voorzieningen voldoen aan de SNF normen m.b.t. te verhuren ruimten (norm huisvesting arbeidsmigranten).

**Ruimtelijke motivatie:**

Middels deze aanvraag voor Ruimtelijk afwijken verzoeken wij U dus om ontheffing te verlenen voor de kamergewijze verhuur op deze locatie

Onderstaande punten worden nader gemotiveerd in deze ruimtelijke onderbouwing

- De activiteit is niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- De activiteit leidt niet tot een onevenredige aantasting van:
  - o Het straat- en bebouwingsbeeld;
  - o De verkeersveiligheid;
  - o De sociale veiligheid;
  - o De gebruiks- of bebouwingsmogelijkheden van de aangrenzende percelen of (agrarische) bedrijven;
  - o Landschappelijke en/ of natuurlijke waarden;
  - o Cultuurhistorische waarden;
  - o De milieusituatie;
- De activiteit is niet in strijd met de CROW- parkeernormen;
- De initiatiefnemer aantoonde dat hij een omgevingsdialoog heeft gevoerd en inzichtelijk heeft gemaakt op welke wijze de uitkomsten daarvan in het plan zijn verwerkt.

De activiteit is niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De bestemmingsomschrijving van onderhavig pand is Centrum – 2. Op grond van artikel 9.1 zijn de voor Centrum – 2 aangewezen gronden onder andere uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-wonen op de verdieping" en "wonen" bestemd voor wonen op de verdieping(en), al dan niet met een aan-huis-verbonden beroep en wonen, al dan niet met een aan-huis-verbonden beroep. Kamergewijze verhuur valt hier niet direct onder, wel is achterhaald dat er tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op deze locatie werd gewoond. Hierdoor valt de woonfunctie onder het overgangsrecht.

Doordat een woonfunctie hier is toegestaan zal ons inziens de kamergewijze verhuur op een gelijke manier bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

#### Het straat- en bebouwingsbeeld

Er worden geen bouwkundige of esthetische wijzigingen aangebracht aan onderhavig pand. Derhalve is er geen sprake van een aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

#### De verkeersveiligheid

In de huidige verkeerskundige situatie wordt aan de achterzijde van het pand aan de Hoge Weg zijde het achter terrein ontsloten tbv parkeren. In de toekomstige situatie zal ook aan de achterzijde van het pand worden geparkeerd. Zie onderstaande CROW alinea.

De huidige inrit tpv Hoge weg 10 die het achter terrein ontsluit dient te worden verbreed naar het onderhavig perceel tbv de nodige parkeerplaatsen.

De verkeerskundige situatie van een inrit aan de Hoge weg blijft van toepassing.

#### De sociale veiligheid

Na jaren van leegstand en een onveilige sociale situatie biedt het onderhavige plan met kamergewijze bewoning eindelijk een gebruiksfunctie voor dit pand. Derhalve wordt door de permanente bewoning en daarmee de aanwezigheid van personen op deze locatie de sociale veiligheid enorm verbeterd.

#### De gebruiks- of bebouwingsmogelijkheden van de aangrenzende percelen of (agrarische) bedrijven

Voor de naastgelegen percelen is er geen verandering, of negatief effect door de activiteit.

#### Landschappelijke en/of natuurlijke waarden

Voor de landschappelijke en/of natuurlijke waarden is er geen verandering, of negatief effect door de activiteit.

#### Cultuurhistorische waarden

Veranderen niet, geen negatief effect.

#### De milieusituatie

Hier treed geen verandering op.

#### De activiteit is niet in strijd met de CROW-parkeernormen

De feitelijke parkeerbehoefte door de huurders zal in werkelijkheid nihil zijn. De huurders bezitten geen eigen auto, op werkdagen worden ze middels een busje door de werkgever opgehaald.

De berekening die door de gemeente is gehanteerd voor het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen is de volgende:

Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten) – Weinig stedelijk – Rest bebouwde kom min. 0,6 parkeerplek per kamer max. 0,8 parkeerplek per kamer.

Hierbij is het gemiddelde aangehouden van 0,7 parkeerplek per kamer.  $0,7 \times 9 = 6,3$  parkeerplekken = 7 parkeerplekken benodigd.

Doordat de feitelijke parkeerbehoefte nihil is willen wij hierbij graag de minimale parkeerbehoefte aanhouden van 0,6 parkeerplek per kamer.

$0,6 \times 9 = 5,4 = 6$  parkeerplekken benodigd.

Onderstaand de berekening die wij graag willen hanteren.

Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten) – Weinig stedelijk – Schil centrum (gezien de bestemming centrum-2) min. 0,6 parkeerplek per kamer max.

0,7 parkeerplek per kamer. Hierbij is het gemiddelde aangehouden van 0,65 parkeerplek per kamer.  $0,65 \times 9 = 5,85 = 6$  parkeerplekken benodigd.

Bovenstaande in acht nemende gaan wij in onderhavig plan uit van maximaal 6 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

De initiatiefnemer aantoont dat hij een omgevingsdialoog heeft gevoerd en inzichtelijk heeft gemaakt op welke wijze de uitkomsten daarvan in het plan zijn verwerkt

De opdrachtgever heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de eigenaren van de twee omliggende panden, [REDACTED]

- [REDACTED] is ook in het bezit van de opdrachtgever en hij heeft dus geen moeite met de ontwikkeling;
- Een omgevingsdialoog is gevoerd met [REDACTED] eigenaar van achterliggend pand aan [REDACTED]. De uitkomst hiervan is dat [REDACTED] geen bezwaar heeft tegen de ontwikkeling.

**Conclusie / verzoek:**

Verzocht wordt om ontheffing te verlenen om kamergewijze verhuur op deze locatie mogelijk te maken.

In afwachting van uw reactie sluit ik af,

Met vriendelijke groet, [REDACTED]

[REDACTED]  
Architectenburo ZIJN

Namens: [REDACTED]

Bijlagen:

- A3 boekje "BT Maarheeze [REDACTED] 21012025"