

## **Gemeente Deurne**

# **Ruimtelijke onderbouwing Padbrugseweg 3**

# **Gemeente Deurne**

## **Ruimtelijke onderbouwing Padbrugseweg 3**

Initiatiefnemer:

V.O.F. Arts-Swinkels  
Padbrugseweg 3  
5752 RM Deurne

Contactpersoon:  
Dhr. & mevr. Arts

Locatie:  
Padbrugseweg 3, Deurne

Kadastrale gegevens:  
Gemeente: Deurne, sectie: H, nummer 9297 en 9298

Opgesteld door:  
ROBA Advies

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
Tel. 0493-242133

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	4
2. Planlocatie .....	5
3. Beleidskader .....	6
3.1. Rijksbeleid .....	6
3.2. Provinciaal beleid .....	6
3.3. Gemeentelijk beleid .....	6
3.3.1. Vigerend bestemmingsplan .....	6
Bijlagen .....	9
Bijlage 1 – Situatieschets .....	9

## 1. Inleiding

V.O.F. Arts-Swinkels is gevestigd in het buitengebied van Deurne, aan de Padbrugseweg 3. De initiatiefnemers dhr. en mevr. ARTS - Swinkels zijn voornemens de bestaande Bed & Breakfast (B&B) op de planlocatie uit te breiden met twee kamers.

Sinds 2018 is de B&B aangesloten bij het concept 'Vrienden op de fiets'. Dit is een concept waarbij wandelaars en fietsers die meerdere dagen op pad willen nabij de wandel-/ fietsroute kunnen overnachten.

De initiatiefnemers merken dat de vraag naar B&B's groeit. Zo zijn de gasten erg enthousiast over de verzorging, de locatie en de rust.

De planlocatie is daarnaast gelegen nabij het 'Hertogenpad', een populaire wandelroute bij wandelaars die naar Deurne en omgeving komen. Aangezien de planlocatie een van de weinige B&B's is gelegen in de nabijheid van het 'Hertogenpad' in combinatie met de aansluiting bij het eerder genoemde concept, stijgt de vraag naar overnachtingen. Vandaar dat middels voorliggende omgevingsvergunning de uitbreiding van de B&B met twee kamers wordt voorzien.

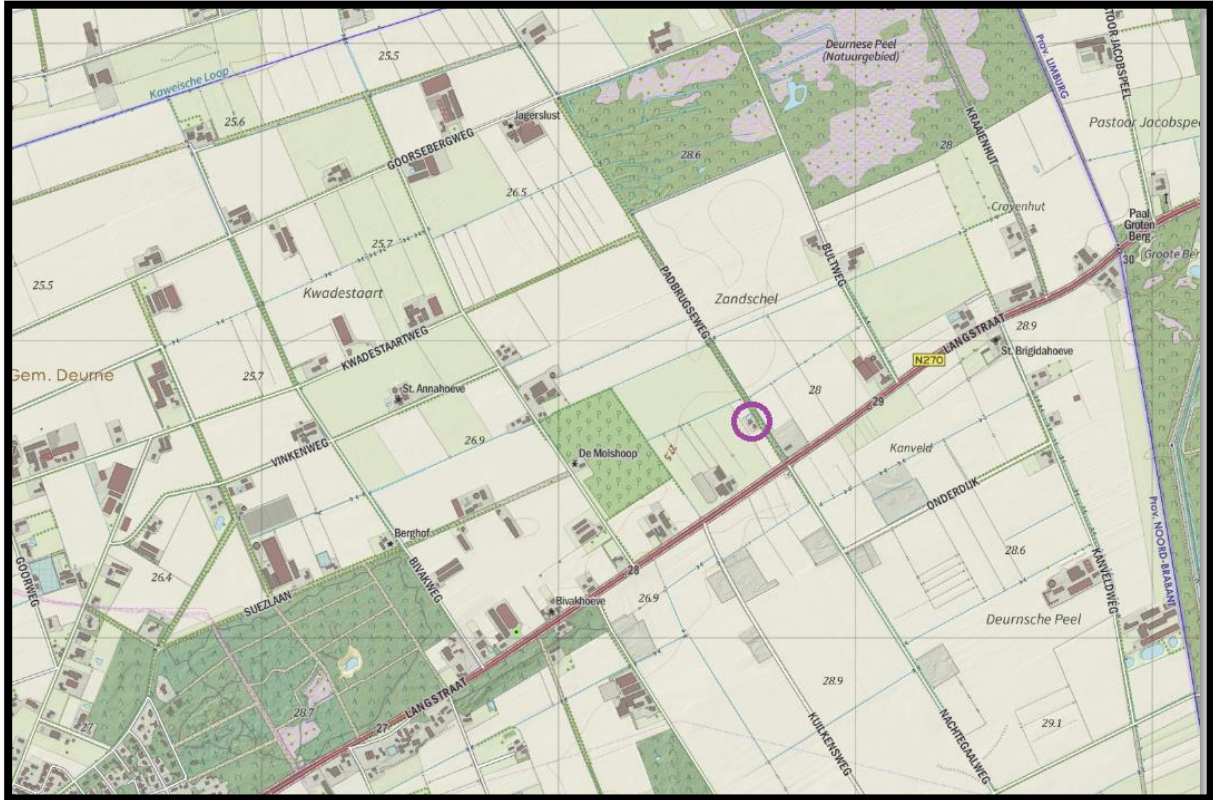
Binnen de beoogde wijziging wordt tevens de aanleg van circa 25 zonnepanelen voorzien. Tenslotte wordt de gehele planlocatie landschappelijk ingepast, wat enerzijds ten goede komt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap in de omgeving en anderzijds bijdraagt aan de beleving en privacy op de planlocatie.

Met voorliggende onderbouwing wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde situatie gewaarborgd. De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt de planlocatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader geschetst.

Voor een verbeelding van de beoogde situatie, zie bijlage 1.

## 2. Planlocatie

De planlocatie aan de Padbrugseweg 3 te Deurne is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne op een afstand van circa 2200 meter ten noordoosten van Deurne. Kadastraal is de planlocatie bekend als gemeente Deurne, sectie H, nummer 9297 en 9298. In figuur 2 is de topografische ligging van de planlocatie weergegeven.



Figuur 1 Topografische ligging van plangebied (in paars)

## 3. Beleidskader

### 3.1. Rijksbeleid

Het gebruik van een bestaand gebouw als 'B&B' heeft geen invloed op het Rijksbeleid.

### 3.2. Provinciaal beleid

Het gebruik van een bestaand gebouw als 'B&B' heeft geen invloed op het provinciaal beleid.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Vigerend bestemmingsplan

De Padbrugseweg 3 betreft een burgerwoning. In het vigerende bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' is de locatie aangeduid met onder andere de volgende bestemmingen (zie figuur 2):

- Enkelbestemming Wonen;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – ihcs 74 m +nap;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning – laanbeplanting.



**Figuur 2 Uitsnede plangebied (blauw pijltje) uit vigerend bestemmingsplan**

Het voorliggende initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De beoogde situatie is echter mogelijk via een algemene afwijkingsregel, artikel 32.3 'Omgevingsvergunning bed & breakfastvoorzieningen.

Artikel 32.3 Omgevingsvergunning Bed & Breakfast voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 30.1 onder b teneinde als verruimde gebruiksmogelijkheid van een (bedrijfs-)woning bed & breakfastvoorzieningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een bed & breakfastvoorziening is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Primag';

*De planlocatie is niet gesitueerd binnen de aanduiding 'overige zone – Primag'.*

b. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;

*De beoogde ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande bebouwing. Binnen de beoogde ontwikkelingen wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit.*

c. de bed & breakfastvoorzieningen zijn enkel in de (bedrijfs-)woning en binnen de regels van dit bestemmingsplan maximaal toegestaan op te richten bij de (bedrijfs-)woning behorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen – toegestaan, tot een maximum bebouwingsoppervlak van 150 m<sup>2</sup>;

*De beoogde situatie voorziet in twee extra B&B voorzieningen in het bestaande bijgebouw bij de woning.*

d. de bed & breakfastvoorzieningen zijn van ondergeschikte aard;

*De hoofdfunctie op de planlocatie is wonen. Daarnaast vindt ondergeschikt aan de hoofdfunctie het uitbaten van B&B voorzieningen plaats.*

e. de gebruikersoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;

*De gebruikersoppervlakte van de reeds vergunde B&B voorzieningen is circa 95 m<sup>2</sup>. De beoogde B&B voorzieningen zijn circa 70 m<sup>2</sup>. In totaal wordt 165 m<sup>2</sup> aan gebruikersoppervlakte voor B&B voorzieningen op de planlocatie voorzien.*

f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening zijn niet meer dan 9 bedden toegestaan of maximaal 15 gasten. Permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;

*De reeds vergunde B&B voorzieningen voorzien in 6 bedden voor maximaal 6 personen. In de beoogde situatie wordt dit uitgebreid met 2 bedden voor maximaal 4 personen. In totaal worden in de beoogde situatie 8 bedden voorzien voor maximaal 10 personen.*

g. de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzieningen dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

*De uitbreiding van de B&B voorzieningen veroorzaakt een maximale toename van 8 vervoersbewegingen per dag. Gezien de relatief lage toename aan vervoersbewegingen is dit inpasbaar op de feitelijke ontsluitingssituatie.*

h. eventuele extra benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden;

*De beoogde uitbreiding voorziet in de realisatie van twee extra B&B ruimtes. Aangezien er twee extra ruimtes bij komen is het aannemelijk om de parkeervoorzieningen uit te breiden met twee parkeerplaatsen. Voor de situering van de extra parkeerplaatsen zie bijlage 1.*

i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;

*De planlocatie is reeds voorzien van enkele B&B voorzieningen. De uitbreiding van twee extra B&B ruimtes zijn niet extra belemmerend voor omwonenden en omliggende bedrijven. Zo zijn de extra B&B ruimtes gesitueerd aan de noordzijde van de planlocatie. De bestaande woning is reeds tussen de omliggende bedrijfslocaties en de extra B&B ruimtes gesitueerd. Deze woning is dan ook een reeds een belemmerende factor dan de toekomstige extra B&B voorzieningen.*

j. de bed & breakfastvoorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden;

*De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen reeds bestaande bedrijfsbebouwing, hierdoor vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke en ecologische waarden op de planlocatie en in de omgeving van de planlocatie. Desondanks zullen de initiatiefnemers de landschappelijke inpassing op het terrein vrijwillig uitbreiden. De toekomstige situatie voorziet in:*

- de aanleg van een beukenhaag;
- de aanleg van een rij leibomen;
- ronde borders met vormboom (zuilbeuk);
- gazon;
- een loopbrug over de natuurvijver tussen de twee extra B&B's en de beoogde parkeerplaatsen.

*Een visualisatie van de landschappelijke inpassing is weergegeven in bijbehorende tekening.*

k. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

*De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen reeds bestaande bedrijfsbebouwing, hierdoor vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden op de planlocatie en in de omgeving van de planlocatie.*



# Bijlagen

## Bijlage 1 – Situatieschets

