

# Ruimtelijke Onderbouwing.

Locatie:  
Molenstraat 6,  
5751 LD Deurne.

Opdrachtgever:  
dhr. L.C.P. Coppens,  
Hees 6,  
5756 PM Vlierden.

Versie:  
01.

Datum:  
26 februari 2020.

### **Inleiding.**

De opdrachtgever is voornemens om op de betreffende locatie, Molenstraat 6 te Deurne, geschikt te maken voor de huisvesting van acht arbeidsmigranten. Het pand bestaat uit drie bouwlagen. De begane grond is bestemd voor horeca, de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zijn bestemd voor wonen. Naar aanleiding van het ingediende vooroverleg heeft de gemeente op 17-02-2020 haar reactie gestuurd. De aandachtspunten uit deze reactie zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het huisvesten van acht arbeidsmigranten op deze locatie geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke ordening.

### **Bestemmingsplan.**

Molenstraat 6 te Deurne is gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum Deurne" waarbinnen de bestemming "Centrum" met functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – avondhoreca" van toepassing is.

Verder geldt er de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en de gebiedsaanduiding "behoud en herstel bebouwingsbeeld 1".

In het bestemmingsplan is in artikel 4.1 opgenomen dat is toegestaan:

- h. wonen, in bestaande woningen en uitsluitend op de verdieping, met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' de bestaande woningen op de begane grond zijn toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op verdieping' woningen op de verdieping zijn toegestaan;

'Woning' is in dit bestemmingsplan gedefinieerd als:

*een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.*

Er is op de locatie sprake van één bestaande woning.

Het verhuren van acht kamers aan arbeidsmigranten is in afwijking met het geldende bestemmingsplan. Het gebruik van woningen voor kamerverhuur en/of logies is strijdig met het bestemmingsplan (artikel 18.1 onder c).

Op grond van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het wijzigen van het gebruik worden afgeweken van de bestemmingsplanregels.

### **Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2019.**

De voorgenomen huisvesting van acht arbeidsmigranten valt onder de woonvorm "b1. bestaande reguliere (bedrijfs)woningen" waarbij sprake is van kamergewijze verhuur van 5 tot 10 personen. Deze vorm van huisvesting is toegestaan als wordt voldaan de genoemde voorwaarden .

Hierna wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

- a. het een bestaande (voormalige) (bedrijfs)woning betreft; nieuwbouw van een woning ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten wordt niet toegestaan;  
*Er is op deze locatie sprake van een bestaande woning.  
Hierdoor wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

- b. het aantal te huisvesten arbeidsmigranten is afgestemd op de omvang en ligging van de bebouwing, de bereikbaarheid van de locatie en de aanwezigheid van parkeerplaatsen;  
*Het aantal te huisvesten arbeidsmigranten is passend.  
De locatie is goed bereikbaar.  
De locatie valt binnen zone 1 overeenkomstig de "Regeling parkeernormen Deurne 2019".  
Hieruit volgt dat voor de functie kamerverhuur / onzelfstandige woonruimte 0,6 parkeerplaatsen per kamer beschikbaar moeten zijn. Bij acht te verhuren kamers resulteert dit in  $8 \times 0,6 = 4,8 = 5$  parkeerplaatsen. Op de locatie zijn 5 parkeerplaatsen beschikbaar op het achterterrein. Het achterterrein is bereikbaar via 'De Martinet'.  
Hierdoor wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- c. ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de bedrijfslocatie zelf maakt geen onderdeel uit van deze beoordeling);  
*De kamers worden gerealiseerd binnen een bestaande woning die al beschikt over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.  
Momenteel is op de begane grond geen horeca gevestigd. Bij toekomstige huisvesting van horeca, die ook in de avondperiode open mag zijn, zullen voldoende maatregelen getroffen worden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de woning / kamers te waarborgen.  
T.b.v. de wasemkap van de horeca wordt een nieuwe afvoer gerealiseerd die uitkomt boven de nok van de bestaande woning. Hierdoor wordt geuroverlast voorkomen.  
De verdiepingsvloer tussen begane grond (horeca) en 1<sup>e</sup> verdieping (wonen) wordt voorzien van isolatie, een dubbel gipsplaat plafond en een verlaagd systeemplafond. Deze vloerconstructie geeft een dusdanige geluidsreductie waardoor het binnengeluidniveau in de woning aanvaardbaar is.  
Hierdoor wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- d. er geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven ontstaan;  
*Aan beide zijden van de locatie is alleen detailhandel toegestaan op de begane grond. Detailhandel is milieucategorie 1, waarbij in het centrum geen minimale afstand geldt. De naastgelegen locaties/bedrijven worden dan ook niet in hun belangen aangetast. Voor de horeca worden maatregelen getroffen waardoor er geen geur- en geluidhinder ontstaat voor de geplande huisvesting (zie c.). Hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.  
Hierdoor wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- e. beheer en toezicht op een adequate wijze geregeld zijn;  
De wijze waarop beheer en toezicht zijn geregeld worden toegelicht onder het navolgende hoofdstuk waarin wordt omschreven hoe aan de algemene uitgangspunten uit hoofdstuk 3 van de beleidsnota wordt voldaan.

### **Algemene uitgangspunten.**

#### **Deugdelijke / verantwoorde huisvesting.**

De huisvesting van arbeidsmigranten dient zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren.

- a. de huisvesting dient te voldoen aan geldende wet- en regelgeving (zoals: Wabo, Bouwbesluit en verordening);  
*De huisvesting vindt plaats in een bestaande woning. In de woning worden acht kamers gerealiseerd t.b.v. huisvesting van arbeidsmigranten. De woning / kamers voldoen aan de regels van bestaande wet- en regelgeving.  
De wijze waarop wordt voldaan aan het bouwbesluit volgt uit de bij de aanvraag gevoegde tekeningen.*
- b. de huisvesting moet aansluiten bij de vraag van de arbeidsmigrant en aansluiten op de huishoudensamenstelling;  
*De woning waarvoor vrijstelling wordt gevraagd betreft een bestaande ééngezinwoning. De ruimten en voorzieningen binnen de woning sluiten aan op de huisvesting van maximaal 8 arbeidsmigranten.  
De opdrachtgever biedt, door het realiseren van de kamers, arbeidsmigranten de mogelijkheid om binnen een korte afstand van hun werk, een nette betaalbare huisvesting te huren.*
- c. de huisvesting dient te voldoen aan het Keurmerk SNF, normenset;  
Hierna wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de betreffende normenset.
- 1. Ruimte en Privacy.**
- 1.1 Actueel overzicht huisvestingslocaties.  
*Er is sprake van één huisvestingslocatie, Molenstraat 6 te Deurne.  
De opdrachtgever zal deze locatie op laten nemen in het locatieregister.*
- 1.2 Toegestane verblijfsvormen  
*Molenstraat 6 betreft een reguliere woning.*
- 1.3 Bewoners van een reguliere woning hebben minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak wonen per persoon. Dit is inclusief 3,5 m<sup>2</sup> slaapvertrek per persoon.  
Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn.  
*Het gebruiksoppervlak voor de huisvesting van 8 arbeidsmigranten bedraagt minimaal 8 x 12 = 96m<sup>2</sup>. De woning heeft een gebruiksoppervlak ten behoeve van wonen van ongeveer 110 m<sup>2</sup>.*
- 1.4.1 Bewoners hebben een slaapvertrek van minimaal 3,5 m<sup>2</sup> vloeroppervlak ter beschikking.  
*Alle slaapvertrekken zijn minimaal 3,5m<sup>2</sup> groot, gemeten op 1,5m hoogte.*
- 1.4.2 Voor elke bewoner is in het slaapvertrek een bed beschikbaar met een matras van tenminste 80\*200cm en kledingkast van tenminste 0,36m<sup>3</sup> plus een stoel.  
*De huisvester zal er voor zorg dragen dat elke slaapvertrek beschikt over de voorgeschreven inrichting met voorgeschreven afmetingen.*
- 1.4.3 Als de kledingkast niet in het slaapvertrek staat, dient deze op slot te kunnen.  
*Deze norm is niet van toepassing, de kasten bevinden zich in de slaapvertrekken.*
- 1.5 Tijdens de inspectie wordt gecontroleerd of de daadwerkelijke bezetting klopt met wat er uit de administratie blijkt.  
*De administratie in de vorm van een nachtregister, wordt actueel gehouden.*
- 2. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne.**
- 2.1 Er is minimaal 1 toilet per 8 personen.  
*Er is één toilet in de woning aanwezig.*

- 2.2 Er is minimaal 1 douche per 8 personen.  
*Er is één douche in de woning aanwezig.*
- 2.3.1.1 Er is geen sprake van zichtbare overbelasting van het elektriciteitsnet  
*De woning voldoet aan de normen en eisen m.b.t. de E-installatie.  
De huisvester zal erop toezien dat de installatie wordt gebruikt zoals deze bedoeld is en dat er geen gebruik wordt gemaakt van dubbelstekkers, kookplaten e.d.*
- 2.3.1.2 De verlichting en elektriciteitsvoorziening in natte ruimten: is spatwaterdicht en is geschikt voor gebruik in natte ruimtes.  
*De woning voldoet aan de normen en eisen m.b.t. de E-installatie*
- 2.3.1.3 Er is geen sprake van omstandigheden die tot gevaar of verwondingen kunnen leiden.  
*in de woning is er geen sprake van omstandigheden die bij normaal gebruik van de voorzieningen tot gevaar of verwondingen kunnen leiden.  
De huisvester zal erop toezien dat door de huurders geen gevaarlijke situaties worden veroorzaakt.*
- 2.3.2.1 Hygiëne in en om de woonlocatie veroorzaakt geen gevaar voor de volksgezondheid.  
*Door de huurders zullen de gangbare normen wat betreft hygiëne worden nageleefd. De woning dient te worden schoongehouden, afval moet worden afgevoerd overeenkomstig de plaatselijke voorschriften.  
De huisvester zal hierop toezien.*
- 2.3.2.2 Er is een deugdelijke en aantoonbaar onderhouden mechanische installatie of natuurlijke ventilatie, dit in combinatie met voldoende beluchting.  
*De woning beschikt over voldoende natuurlijke ventilatie en spuimogelijkheden.*
- 2.3.2.3 Er is geen sprake van schimmelvorming in de badkamers, keukens en/of andere ruimtes.  
*De woning wordt compleet gerenoveerd, van schimmelvorming is geen sprake.  
De woning beschikt over voldoende natuurlijke ventilatie om schimmelvorming te voorkomen*
- 2.4 CV, gaskachel en geiser dienen tweejaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.  
*In de woning zijn geen gaskachel en/of geiser aanwezig.  
De huisvester zal ervoor zorgdragen dat de cv-ketel minimaal 2-jaarlijks wordt onderhouden / gecontroleerd, hiervan zal een registratie worden bijgehouden.*
- 2.5 Op locaties met bestemming 'wonen' heeft elke verblijfsruimte minimaal 0,5 m<sup>2</sup> daglichtoppervlakte.  
*Elke verblijfsruimte voldoet hieraan, zie hiervoor de bij de aanvraag gevoegde tekening*
- 2.6 Verblijfsruimten dienen verwarmd te kunnen worden.  
*De woning is voorzien van centrale verwarming. Elke verblijfsruimten wordt verwarmd*
- 3. Voorzieningen.**
- 3.1 Koelkast(en), 30 liter koel-/vriesruimte per persoon.  
*In de keuken zal een koelkast worden voorzien met een inhoud van minimaal 240 liter*
- 3.2.1 Kookplaat minimaal 4 pitten.  
*In de keuken zal een kookplaat worden voorzien met minimaal vier pitten.*

3.2.2. Niet van toepassing op deze locatie.

#### **4. Informatievoorziening en overige eisen.**

4.1 Er moet een informatiekaart aanwezig zijn die opgehangen is op een centrale plaats.

*De huisvester zal er voor zorg dragen dat de informatiekaart zoals bedoeld in 4.1. op een centrale plaats in de woning aanwezig is.*

4.2 Als de inspecteur gesloten slaapkamers aantreft dient hij/zij een her inspectie van de locatie te gelasten.

*De huisvester zal erop toezien dat bij een inspectie alle ruimten toegankelijk zijn.*

#### **5. Brandveiligheid**

##### **5.1. Maatregelen in de woning**

5.1.1. Brandblusser

*In de woning zijn brandblusser in de vorm van handblussers volgens de onder 5.1.1 genoemde specificaties aanwezig (zie de bij de aanvraag gevoegde tekening), elke brandblusser is voorzien van een gebruiksinstructie.*

*De huisvester zal ervoor zorgdragen dat er jaarlijks onderhoud zal worden gepleegd.*

5.1.2 Er is een blusdeken bij iedere kookgelegenheid.

*Ter plaatse van de kookplaat in de keuken zal een blusdeken worden voorzien.*

5.1.3 Er zijn werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd.

*Gecombineerde CO- en rookmelders zijn niet toegestaan.*

*Elke verblijfsruimte en de verkeersruimten worden voorzien van een rookmelder.*

*T.p.v. de cv-ketel in de keuken wordt een CO-melder aangebracht*

d. de huisvesting moet passen binnen en bij de omgeving. De omvang (grootte, hoogte enz.) en het uiterlijk moeten minimaal passen binnen de directe omgeving. Dit dient door aanvrager middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden;

*Het betreft een bestaande woning waarvoor in het verleden een omgevingsvergunning voor de activiteit wonen is verstrekt. Aan de uiterlijke verschijningsvorm zoals de hoogte, de grootte enz., verandert niets. De bestaande woning past binnen de directe omgeving.*

e. de huisvesting mag geen belemmering vormen voor de normale planologische en milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden van de eventueel in de nabijheid gelegen bedrijven en/of functies;

*Aan deze voorwaarden wordt voldaan, voor de onderbouwing hiervan zie punt c. en d. van het hoofdstuk "Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2019".*

f. voor de huisvesting moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer. De overheid heeft hierin een toezichthoudende taak. De exploitant /vergunninghouder dient zich in te spannen om overlast en openbare orde problemen te voorkomen;

*De huisvester zal er op toezien dat overlast en openbare orde problemen worden voorkomen. Hij maakt hiervoor duidelijke afspraken met de huurders. De afspraken worden in de taal van de huurders op schrift beschikbaar gesteld.*

- g. per persoon moet er een handboek zijn met huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst;  
*De huurder zal een handboek met huis- en leefregels ter beschikking stellen in de taal van de huurders.*
- h. er wordt een nachregister bijgehouden. In dit nachregister dient ten minste te worden geregistreerd personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.  
*De huisvester zal een nachregister zoals hier bedoeld bijhouden.*

### **Bouwbesluit.**

#### Bouwbesluit.

Om de kwaliteit van de huisvestingsvormen te waarborgen dienen alle huisvestingsvormen minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit en voor zover van toepassing aan overige regelgeving.  
*De woning Molenstraat 6 voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit voor de gebruiksfunctie 'Woonfunctie'.*

#### Brandveiligheid.

- a. Binnen woonfunctie voor kamergewijze verhuur is een handblusser vereist in de verkeersruimte of elke bouwlaag minimaal 1 en in de gezamenlijke ruimte.  
*In de woning worden de benodigde brandblussers voorzien in de vorm van handblussers (zie de bij de aanvraag gevoegde tekening).  
De brandblusser worden duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd met een pictogram, zodat de in de woning aanwezige personen direct kunnen zien waar de blusmiddelen zich bevinden.*
- b. Vanuit artikel 2.83 lid 5 liggen in een brandcompartiment ten hoogste één woonfunctie en nevenfuncties daarvan.  
De kamergewijze verhuur in zijn geheel wordt gezien als één woonfunctie. De horeca op de begane grond wordt niet gezien als nevenfunctie van deze woonfunctie. Hierdoor dient ook de vloer tussen begane grond en verdieping minimaal 30 minuten brandwerend zijn. Ook alle eventuele doorvoeren moeten 30 minuten brandwerend zijn.  
*Er zullen voorzieningen worden aangebracht waardoor de vloerconstructie tussen de begane grond (horeca) en de 1<sup>e</sup> verdieping (wonen) en de daarin opgenomen doorvoeren, 30 minuten brandwerend zijn.*

#### Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken.

Vanuit artikel 7.18 overbewoning wordt een woonfunctie niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.

*Het gebruiksoppervlak voor de huisvesting van 8 arbeidsmigranten bedraagt minimaal  $8 \times 12 = 96\text{m}^2$ .*

*De woning heeft een gebruiksoppervlak ten behoeve van de woonfunctie van circa 110 m<sup>2</sup>.*

### **Geen onevenredig (overige) negatieve effecten op de omgeving.**

De omgeving van een locatie bepaalt de beperkingen en daarmee de mogelijkheden. Op basis van ruimtelijke effecten wordt bepaald of en (eventueel) onder welke

omstandigheden een initiatief mogelijk is. Uitgangspunten zijn:

- a. er moet voldoende parkeergelegenheid beschikbaar of realiseerbaar zijn.  
*De locatie valt binnen zone 1 overeenkomstig de "Regeling parkeernormen Deurne 2019". Hieruit volgt dat voor de functie kamerverhuur / onzelfstandige woonruimte 0,6 parkeerplaatsen per kamer beschikbaar moeten zijn. Bij acht te verhuren kamers resulteert dit in  $8 \times 0,6 = 4,8 = 5$  parkeerplaatsen. Op de locatie zijn 5 parkeerplaatsen beschikbaar op het achterterrein. Het achterterrein is bereikbaar via 'De Martinet' en het | aan de locatie belendende perceel.*
- b. de huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en).  
*De publieks aantrekkende werking zal bij bewoning door 8 arbeidsmigranten t.o.v. bewoning door een gezin niet toenemen.  
De verkeersaantrekkende werking zal enigszins toenemen, deze geringe toename zal echter niet van invloed zijn op huidige situatie.  
Van een onevenredige publiek- dan wel verkeersaantrekkende werking zal daarom geen sprake zijn.*
- c. de huisvesting is vanuit milieu- (externe veiligheid, lucht, bodem, geluid, geur, volksgezondheid enz.) en planologisch oogpunt (gezond woon- en leefklimaat) aanvaardbaar. Daarbij mogen ook bedrijven in de omgeving niet door huisvesting van arbeidsmigranten worden beperkt in de mogelijkheden (de zogenaamde omgekeerde werking).  
*Het betreft huisvesting in een bestaande woning. Vanuit milieuoogpunt zal het niet uitmaken of de woning bewoond wordt door 8 arbeidsmigranten of door een regulier gezin. Vanuit planologisch oogpunt is de huisvesting eveneens aanvaardbaar. Voor de onderbouwing hiervan zie punt c. en d. van het hoofdstuk "Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2019".  
Omdat er in het verleden ook al sprake was van wonen zonder beperkingen op de mogelijkheden van de bedrijven in de omgeving is er geen sprake van de zogenaamde omgekeerde werking.*

### **Maximumaantal personen op een locatie.**

Het maximale aantal te huisvesten mensen dient afgestemd te worden op de omvang van het bedrijf, de ligging in zijn omgeving, de grootte van een bestaand pand, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen.

*Deze aspecten zijn al eerder in deze RO toegelicht. Uit de eerdere onderbouwingen blijkt dat het te huisvesten aantal arbeidsmigranten (8) is afgestemd op de grootte van het pand, de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen*

### **Spreiding van huisvestingsmogelijkheden**

Om een gebied sociaaleconomisch op een zeker peil te houden of brengen is een gemengde bevolkingssamenstelling gewenst. Uitgangspunt van de gemeente Deurne is dat maximaal 10% van de bevolking arbeidsmigrant is.

*Op 1 januari 2020 heeft de gemeente Deurne 32.467 inwoners (bron deurne.nl).*

*Het maximaal aantal arbeidsmigranten is derhalve 3.247. De toename van het aantal arbeidsmigranten door dit initiatief is 8. Er zijn geen signalen bekend dat het aantal van 3.247 arbeidsmigranten inmiddels is bereikt of hierdoor zal worden bereikt*



### **Maatschappelijke bijdrage huisvester.**

Een arbeidsmigrant moet zich welkom en gewenst voelen in de gemeente Deurne. Elke huisvester wordt daarom gevraagd een maatschappelijke bijdrage te leveren om de arbeidsmigrant lokaal te verbinden.

*De locatie is gelegen in het centrum van Deurne, met voldoende (sociale) voorzieningen op korte afstand. De huisvester zal trachten om de arbeidsmigranten te bewegen om deel te nemen aan het sociale leven van de Deurnese gemeenschap, bijvoorbeeld door lid te worden van een vereniging, sportschool o.d.*

### **Communicatie en beheer.**

Communicatie met de directe omgeving is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van huisvesting. De huisvester is de eerstverantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden.

a. *De huisvester zal het initiatief voor de huisvesting van de arbeidsmigranten communiceren met de direct betrokken omwonenden.*

*De huisvester zal:*

- *de direct omwonende aangeven hoe en bij wie zij eventuele problemen / klachten kunnen melden;*
- *eventuele problemen/klachten registreren;*
- *eventuele problemen/klachten onderzoeken en waar nodig actie ondernemen om tot een oplossing te komen;*
- *betrokkenen informeren over eventuele problemen/klachten en de afwerking daarvan.*

b. *Het beheer van de woning vindt plaats door het regelmatig bezoeken van de woning door de huisvester.*

*Daarbij zal worden gekeken of dat er zich situaties voordien die kunnen leiden tot problemen/klachten. De huisvester zal in dat geval de aangetroffen situatie voorleggen aan de huurders en afspraken maken over de te nemen maatregelen.*

### **Redelijke eisen van welstand.**

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Categorie 1 Centrumgebied Deurne: Markt en historische linten.

Overeenkomstig 19.1.2 'Bouwregels', mogen geen gebouwen worden gebouwd, verbouwd of herbouwd die niet passen binnen het te behouden en herstellen bebouwingsbeeld.

Overeenkomstig 19.1.3 'Afwijken van de bouwregels' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1.2 voor het bouwen, herbouwen of verbouwen van gebouwen mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de algemene stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

De naar het openbaar gebied gerichte gevel, de voorgevel wordt minimaal aangepast.

- De luifel boven de entree/etalage wordt verwijderd.
- De baksteen gevel wordt opnieuw geschilderd, kleur wit met een plint in accentkleur grijs.

- De kozijnen en ramen worden dekkend geschilderd, kleur wit, deuren grijs.
- De houten dakranden, gootbetimmering en gootklossen worden dekkend geschilderd, kleur wit.
- De dakbedekking, dakpannen, blijft ongewijzigd, keramische pannen antraciet
- De afvoer van de wasemkap van de horeca wordt verplaatst naar binnen in de woning.
- In het dakvlak worden 2 stuks standaard dakvensters geplaatst, kleur antraciet.

De toegankelijkheid van de woning op de verdieping wordt aangepast. In de bestaande situatie zat deze inpandig in de horecaruimte. Om de horeca- en de woonfunctie te kunnen scheiden is ervoor gekozen om de woning van buitenaf bereikbaar te maken.

Hiervoor wordt in het muurvlak rechts van de hoofdmassa (voormalige erfafscheiding) een deurkozijn aangebracht. In het oorspronkelijk ontwerp van de woning (juni 1938) zat op deze plaats al een deurkozijn / poort.

Om een trapopgang te kunnen realiseren wordt er een dakopbouw voorzien met platdak. In de voorgevel van deze opbouw, die ca. 1,5 m1 terug staat van de voorgevel komt een raamkozijn.

De toevoeging van de trapopgang is een ondergeschikt element in de gevel, het is opgenomen in de bestaande architectuur van de gevels

De linker zijgevel grenst aan een tussenruimte tussen de bebouwing aan de Molenstraat. In de van oorsprong blinde gevel, die indirect aan de openbare ruimte grenst, worden op de begane grond twee puien aangebracht, Deze puien zijn een antwoord op de bestaande puien in de voorgevel, hierdoor ontstaat een samenhang in de voor- en linkerzijgevel.

- a. Door de uit te voeren werkzaamheden / wijzigingen vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.*
- b. De uit te voeren werkzaamheden / wijzigingen leiden niet tot een onevenredige aantasting van de algemene stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.*

### **Conclusie.**

Aan alle voorwaarden zoals in de Beleidsnotitie tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten 2019 door de gemeenteraad van Deurne zijn gesteld wordt voldaan.

Uit de toetsing van het initiatief aan de geldende wet- en regelgeving en aan de impact op ruimtelijk relevante aspecten kan worden geconcludeerd dat een omgevingsvergunning in afwijking van de regels ruimtelijke ordening voor onderhavig initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve kan worden verleend.