

Ruimtelijke onderbouwing

Advisering realisering b&b
Griendtsveenseweg 80 (gem. Deurne)



Ruimtelijke onderbouwing

Advisering realisering b&b Griendtsveenseweg 80 (gem.
Deurne)

Gemeente Deurne

Rapportnummer: POU240231.005.R1/GWI

Naam opdrachtgever: Toon Kortooms Park

Adres opdrachtgever: Griendtsveenseweg 80
5753 SB DEURNE

Status: definitief

Datum: 17 april 2025



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen B.V.

Wijchenseweg 102
6538SX Nijmegen
T +31 (0)24 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl



Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 voorwaarden van toepassing
die u vindt op pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing van de projectlocatie.....	4
1.3	Geldende juridisch-planologische regeling.....	5
1.4	Afwijking bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Huidige en toekomstige situatie	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Planvoornemen.....	10
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijks- en provinciaal beleid.....	12
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.2.1	Structuurvisie Deurne 2030.....	12
3.2.2	Generieke afwijkingsregels bed & breakfastvoorziening	13
4	Omgevings- en milieueffecten.....	16
4.1	Verkeer en parkeren.....	16
4.1.1	Verkeer	16
4.1.2	Parkeren	16
4.2	Bedrijven en milieu zonering.....	17
4.3	Woon- en leefklimaat.....	17
4.4	Overige omgevingsaspecten	18
5	Uitvoerbaarheid	20
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	20
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.3	Procedure.....	20
6	Afweging en eindconclusie	21
	Bijlagen.....	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de projectlocatie is het recreatiebedrijf Toon Kortooms park gevestigd. De projectlocatie betreft de voormalige woon- en verblijfplaats van de landelijk bekende auteur, Toon Kortooms. Het recreatiebedrijf is in 2009 als verbrede nevenactiviteit ontstaan bij het toenmalige kwekerij- en hoveniersbedrijf. Inmiddels is het Toon Kortooms Park op de locatie verder uitgegroeid tot een volwaardig recreatiebedrijf, waarbij de kwekerij- en hoveniersactiviteiten volledig zijn beëindigd.

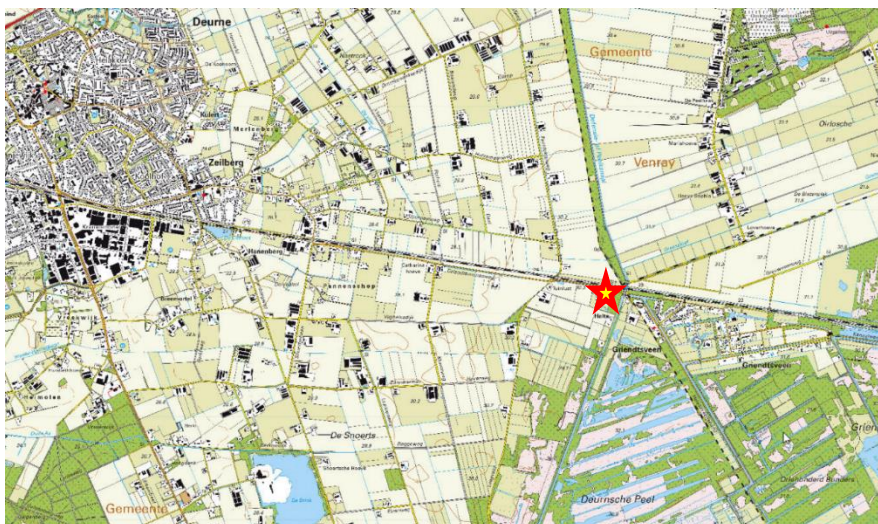
Om gezondheidstechnische redenen werd voor de (voormalig)eigenaar van het recreatiebedrijf alsmede mede-bewoner van de bedrijfswoning en zijn vrouw eind 2023 een verhuizing naar een locatie in de kern noodzakelijk en is tevens het recreatie-bedrijf volledig overgedragen aan zijn zoon. De bestaande bedrijfswoning is momenteel veel te ruim voor de huidige privé gezinssituatie van de eigenaar. Een groot gedeelte van de bestaande bedrijfswoning wordt derhalve momenteel onbenut.

Daarmee ontstond het idee om een gedeelte van de bedrijfswoning tijdelijk (voor een periode van maximaal 10 jaar) te gebruiken voor een logiesfunctie en te verhuren aan gezinnen.

Om het voornemen planologisch mogelijk te maken wordt een ruimtelijke procedure noodzakelijk geacht. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor de (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan. Met het voorliggend document wordt gemotiveerd dat hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing van de projectlocatie

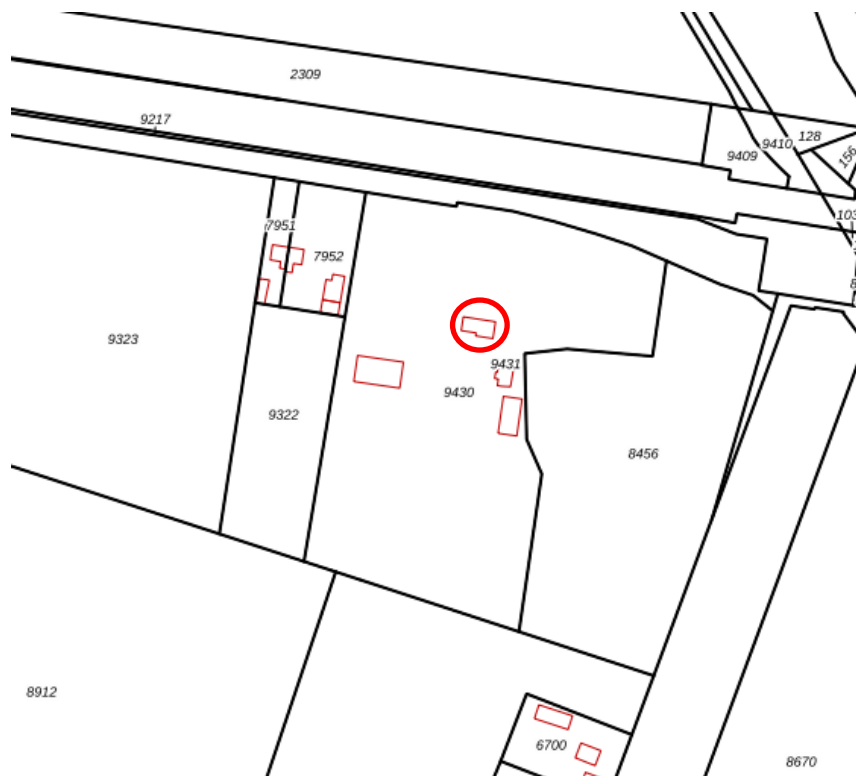
De projectlocatie bevindt zich aan de Griendtsveenseweg 80 te Deurne.



Uitsnede topografische kaart met globale situering projectlocatie (ster markering)

De projectlocatie bevindt zich in het oostelijk deel van het buitengebied van de gemeente Deurne nabij de gemeentegrens met Venray, op korte afstand van de kern Griendtsveen.

De begrenzing van de projectlocatie voor het voornemen betreft uitsluitend de bestaande bedrijfswoning, die onderdeel uitmaakt van het kadastraal perceel 'gemeente Deurne, sectie H, nummer 9430'. De bedrijfswoning heeft een gezamenlijke vloeroppervlakte van 155 m².



Uitsnede kadastrale kaart met projectlocatie rood gemarkeerd

1.3 Geldende juridisch-planologische regeling

De geldende juridisch-planologische situatie van de projectlocatie is vastgelegd in het bestemmingsplan "Toon Kortooms Park" van de gemeente Deurne. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Deurne op 27 september 2019 vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming 'Recreatie'. Betreffende gronden zijn onder meer bestemd voor dagrecreatie en cultuur en ontspanning gericht op Peeleducatie en landschap- en natuurbeleving alsmede ondersteunende horeca, met inbegrip van een theetuin en één bedrijfswoning, alsmede bijbehorende bijgebouwen en tuin. De bedrijfswoning bevindt zich binnen het toegekende bouwvlak, waarbinnen alle gebouwen gesitueerd dienen te zijn. Daarnaast geldt voor het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied natuurnetwerk brabant'. Ter bescherming van de naastgelegen 'natte' natuurgebieden van de Peelvenen gelden hier nadere voorwaarden bij eventuele bodemingrepen. Tenslotte zijn betreffende gronden voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel', ter bescherming van de watersystemen en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied.



Uitsnede geldende juridisch-planologische situatie bestemmingsplan 'Toon Kortooms Park', met het opgenomen bouwvlak rood gemarkeerd en situering van de bedrijfswoning aangepijld.

1.4 Afwijking bestemmingsplan

De geldende bestemming maakt gebruik van een gedeelte van de bedrijfswoning voor een logiesfunctie niet zonder meer mogelijk. Op grond van de geldende dagrecreatieve bestemming is op de gehele locatie recreatief verblijf en logies niet toegestaan.

In het generieke bestemmingsplan voor het gehele buitengebied, 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied', (vastgesteld op 12 september 2017, deels opnieuw vastgesteld op 7 juli 2020 en gedeeltelijk herzien op 5 juli 2022) is een algemene afwijkingsregel opgenomen (artikel 32.3) om in afwijking van de algemene gebruiksregels bed & breakfast voorzieningen in een (bedrijfs)woning toe te kunnen staan. Deze mogelijkheid is echter niet opgenomen in het geldend bestemmingsplan voor de projectlocatie.

Om het voorgestane (tijdelijke) verblijfsrecreatief gebruik van een deel van de bedrijfswoning mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is bij het bevoegd gezag (gemeente Deurne) een aanvraag ingediend voor verlening van een omgevingsvergunning in afwijking

van het bestemmingsplan. Vergunning verlening is mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met het voorliggend document wordt dit nader gemotiveerd.

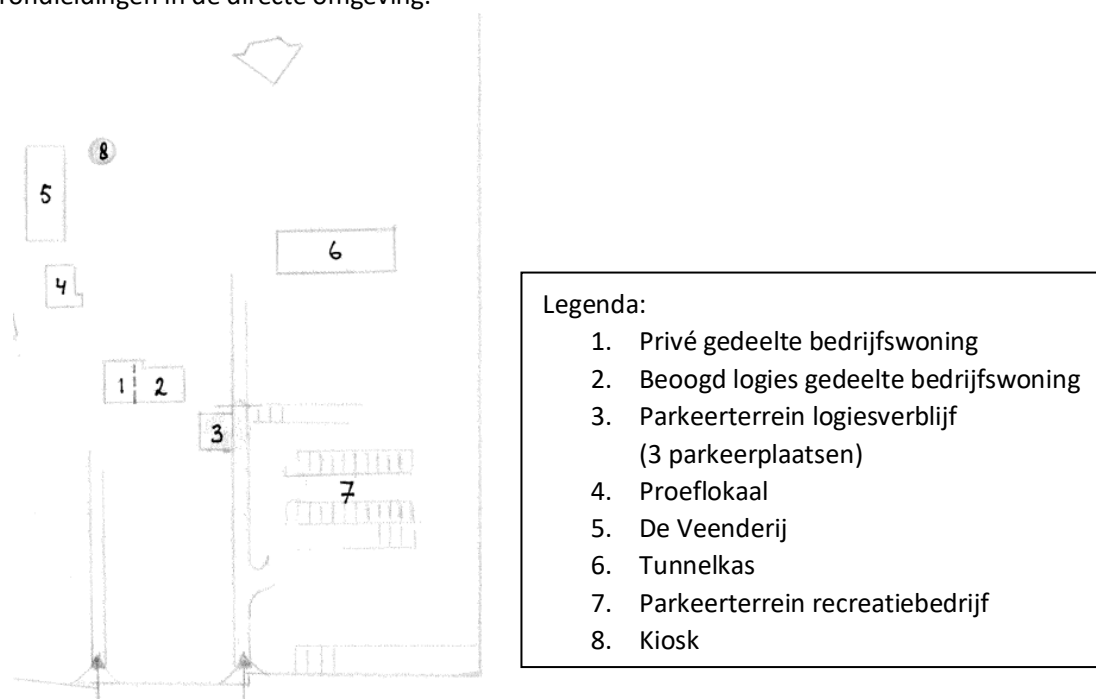
1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de huidige situatie van de projectlocatie beschreven en vervolgens het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het geldend beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn in het kader van dit voornemen. In hoofdstuk 5 komen de economische haalbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk (6) volgt een integrale afweging en eindconclusie.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Op de projectlocatie aan de Griendtsveenseweg 80 is ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf (kwekerij), het recreatiebedrijf Toon Kortooms Park gevestigd. De huidige activiteiten van het Toon Kortooms park bestaan uit: een museum, een blote voetenpad, een proeflokaal en de veenderij (een multifunctionele ruimte met kantoor, toiletten, presentatie/expositieruimte met horeca (thee-tuin), inclusief een buitenterras. Hiermee vormt het recreatiebedrijf een jaarrond bezoekerspunt voor de Peel, gericht op educatie en cultuurhistorie van het gebied en is het tevens een startpunt voor rondleidingen in de directe omgeving.



Globale overzichtstekening recreatiebedrijf

Ten behoeven van de bedrijfsactiviteiten zijn op de locatie enkele bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. Achter op het perceel bevindt zich het blotevoetenpad. Voor de bedrijfswoning bevindt zich een sier-/beeldentuin. Aan de straatzijde bevindt zich tevens een parkeerterrein voor bezoekers. De locatie wordt middels 2 uitritten ontsloten op de Griendtsveenseweg, die de kern Deurne met de kernen America en Horst verbindt.

In het verleden behoorde de locatie bij het naastgelegen fabrieksterrein van het Gemeentelijk Veenbedrijf, nabij het Deurnes Kanaal bij Griendtsveen, dat nog net op Deurne's grondgebied was gesitueerd. Ter plekke van de huidige bedrijfswoning was het kantoor van het Gemeentelijk Veenbedrijf (Halte Z.145) en de dienstwoning (Halte Z.146) van de directeur gevestigd. De turfstrooiselfabriek, de kantoren en de dienstwoning werden op 26 september 1944 door oorlogsgeweld totaal verwoest. Vanaf 1919 bood de locatie huisvesting aan de familie Kortooms, van

waar uit de heer Kortooms, de vader van Toon Kortooms, als directeur/toezichthouder toezicht hield op de voormalige gemeentelijke turfstrooifabriek.

De op het terrein gesitueerde bestaande bedrijfswoning (Griendtsveenseweg nr. 80) betreft een langgevelboerderij, met een totale vloeroppervlakte van ca. 155 m². De woning werd voorheen in zijn geheel gebruikt als bedrijfswoning, maar het westelijk gedeelte van de woning wordt momenteel niet meer gebruikt.



Uitsnede luchtfoto met bedrijfswoning rood omcirkeld

Direct ten noorden van de Griendtsveenseweg is de spoorlijn Helmond-Venlo gesitueerd. Direct ten westen is een tweetal bestaande burgerwoningen (twee-aan-een) gesitueerd, Griendtsveenseweg 76 en 78). Ten zuidoosten zijn op enige afstand (ca 200 meter) eveneens een tweetal bestaande burgerwoningen (Halte nr. 4 en nr. 6) gesitueerd. Dit betreffen vrijstaande woningen. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich een bestaand bosperceel, dat in eigendom is van Staatsbosbeheer en onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Brabant.

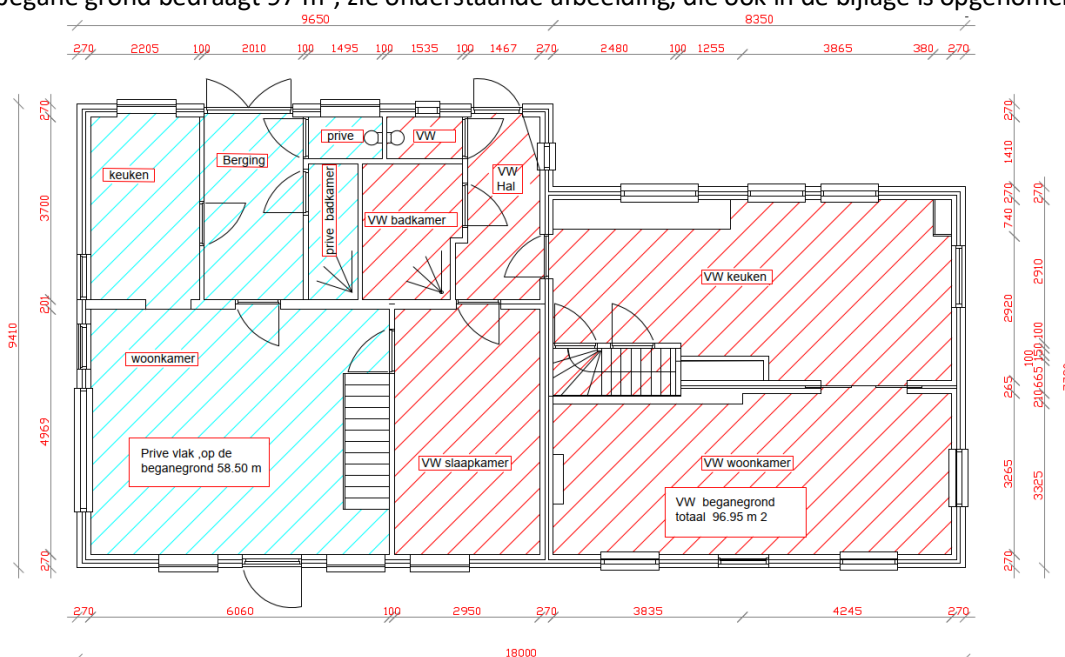
2.2 Planvoornemen

Initiatiefnemer heeft de wens om in aanvulling op het huidige dagrecreatieve aanbod van het recreatiebedrijf mede ter overbrugging van de periode waarin (nog) geen gebruik wordt gemaakt van de gehele bedrijfswoning om het westelijk deel van de bestaande bedrijfswoning (met een totale gebruiksoppervlakte van ca 165 m²) te mogen benutten voor logiesfunctie en te verhuren als verblijf accommodatie voor een gezamenlijk kort recreatief verblijf. Het gebruik van het oostelijk gedeelte van de bedrijfswoning als bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De aanvraag heeft betrekking op een periode van 10 jaar. Daarna zal de gehele bedrijfswoning in beginsel weer door de eigenaar zelf in gebruik worden genomen.

De logiesfunctie is gericht is op het bieden van een overnachtingsmogelijkheid in een ontspannen omgeving op een historische en natuurrijke locatie. De beoogde doelgroep betreft gezinnen met grootouders, kinderen en kleinkinderen, die op zoek zijn naar rust en natuur in de gemeente Deurne en in de Peel.

Voor het voornemen kan gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing en voorzieningen. Er zijn geen bouwkundige ingrepen noodzakelijk aan het pand. Er kan gebruik worden gemaakt van de huidige bebouwing en voorzieningen. Ook intern zijn geen constructieve bouwkundige ingrepen noodzakelijk. Brandmelders, een brandblusser en een koolmonoxidemelder zijn reeds aanwezig in de woning. Fysieke bodemingrepen buiten de woning zijn eveneens niet noodzakelijk voor het voornemen.

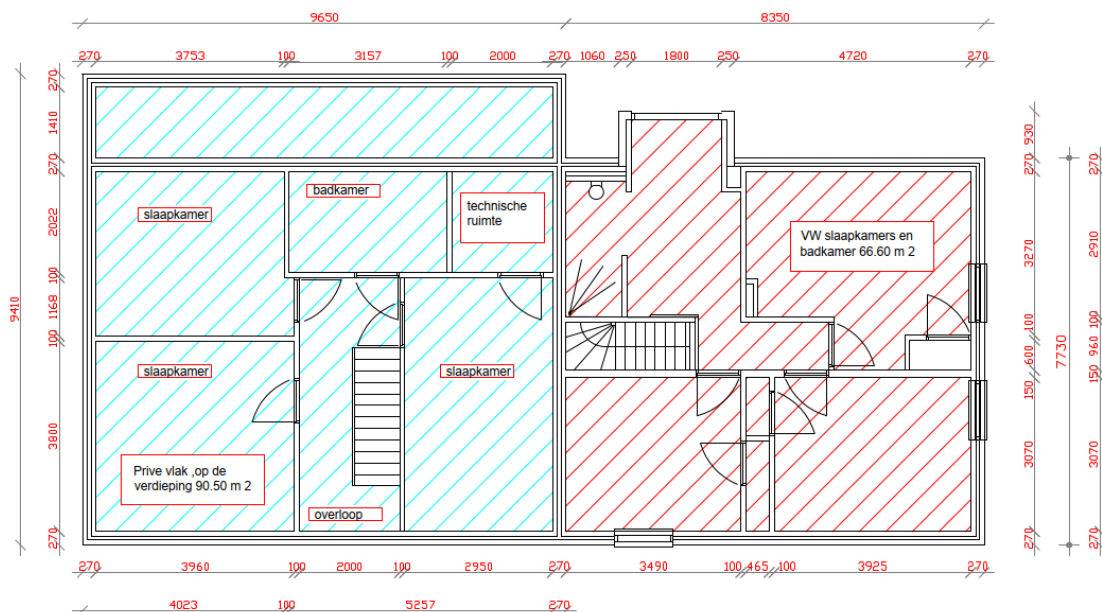
Op de begane grond bevinden zich een ruime woonkamer, grote woonkeuken, sanitaire voorzieningen (badkamer en wc), een hal, een (gelijkvloerse) slaapkamer en een ruime tuin aan de zuidzijde, geheel privé gelegen binnen het recreatiebedrijf. De totale vloeroppervlakte tbv de logiesfunctie op de begane grond bedraagt 97 m², zie onderstaande afbeelding, die ook in de bijlage is opgenomen.



Plattegrond begane grond (zie ook bijlage)

(blauw gearceerd – privé gedeelte bedrijfswoning, rood gearceerd loges gedeelte bedrijfswoning)

Daarnaast bevinden zich op de 1^e verdieping nog een 3-tal (2-persoons) slaapkamers alsmede een afzonderlijke badkamer met wc. De totale vloeroppervlakte tbv de logiesfunctie op de bovenverdieping bedraagt 67 m², zie navolgende afbeelding, die ook in de bijlage is opgenomen.



Plattegrond bovenverdieping (zie ook bijlage)

(blauw gearceerd – privé gedeelte bedrijfswoning, rood gearceerd loges gedeelte bedrijfswoning)

De tuin (en het logies gedeelte van de woning) zijn verder ruimtelijk afgesloten van het park. Het logiesverblijf kan via de bestaande westelijke inrit worden bereikt. Ten noordoosten van het logiesverblijf bevinden zich reeds een 3-tal afzonderlijke parkeerplaatsen, die kunnen worden benut voor de gasten van het logiesverblijf, zie hiervoor ook nr. 3 op de globale overzichtstekening in paragraaf 2.2.

De bedrijfswoning beschikt tevens over een kelder, met een oppervlakte van 17,50 m². Deze wordt echter in zijn geheel gebruikt voor opslagdoeleinden ten behoeve van het privé gebruik en zal dus niet worden benut voor het logiesverblijf.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een tijdelijke, gedeeltelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand pand, dat in zijn geheel mag worden benut als bedrijfswoning en waarbij reeds sprake is van een recreatieve bestemming. Het voornemen leidt niet tot fysieke, ruimtelijke ingrepen. De voorgestane afwijking van de huidige juridisch-planologische regeling is dermate kleinschalig dat er geen sprake is van tegenstrijdigheden met het nationaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte en het Barro. Tevens is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Met het voornemen is eveneens geen sprake van strijdigheden met de provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het voornemen heeft immers uitsluitend betrekking op een gedeeltelijke tijdelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand pand, dat in zijn geheel mag worden benut als bedrijfswoning en dat reeds is voorzien van een recreatieve verblijfsbestemming en is gelegen in een bestaand bouwvlak.

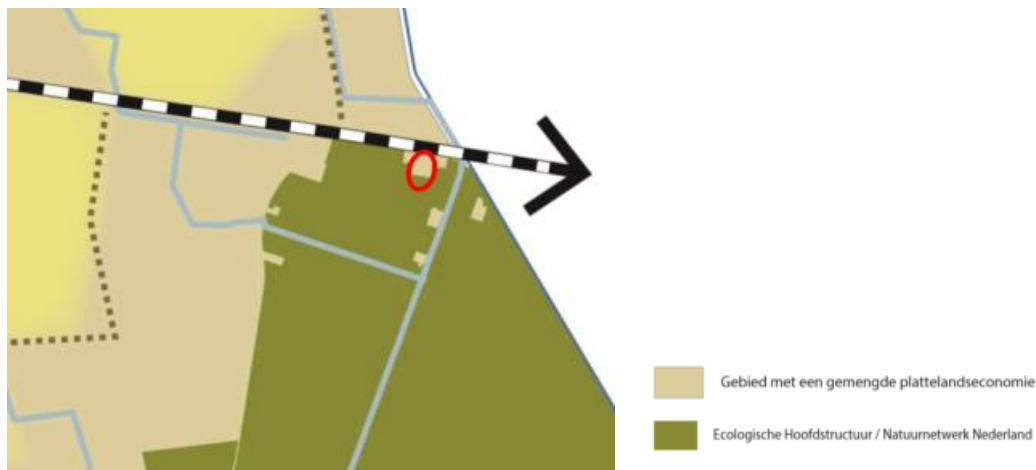
De projectlocatie is gelegen in landelijk gebied en maakt zoals ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Toon Kortooms Park' onderdeel uit van de provinciale groenblauwe mantel. Het provinciaal beleid in de groenblauwe mantel is primair gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Binnen de groenblauwe mantel is echter tevens ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie. Het beleid richt zich tenslotte ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap.

Het voornemen betreft toevoeging van een beperkte verblijfsrecreatieve functie aan de rand van de Peel binnen een bestaand bouwvlak en bestaande bebouwing. De recreatieve functie richt zich op natuurbeleving en is tevens gericht op educatie en cultuurhistorie van de streek. Het voornemen sluit aan bij de gewenste toename van de belevingswaarde van het landschap. De projectlocatie is niet gelegen in een gebied met overige bijzondere te beschermen waarden, die met het voornemen zouden kunnen worden aangetast en leidt derhalve niet tot strijdigheid met de provinciale Omgevingsvisie of verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Deurne 2030

De projectlocatie maakt blijkens de gemeentelijke Structuurvisie Deurne 2030 onderdeel uit van het gebied met een gemengde plattelandseconomie. In het gebied met een gemengde plattelandseconomie zal vrijkomende agrarische bebouwing het landschap sterk veranderen. De gemeente geeft aan in dit gebied ruimte te willen bieden voor andere functies, waaronder wonen en recreatie. De woon- en recreatieve functies vragen om een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap, waarin water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur belangrijke dragers zijn.



Uitsnede structuurvisiekaart functieverdeling met globale situering projectlocatie (rood gemarkeerd)

De gemeente tracht de toeristisch-recreatieve sector te versterken en potenties op toeristisch-recreatief gebied te verzilveren. Hierbij staan de ontwikkeling van nieuwe concepten, investeringen in kwaliteitsverbetering, verbreding en uitbreiding van het bestaande toeristisch-recreatief aanbod centraal.

De gemeente ziet het gebied met een gemengde plattelandseconomie in Deurne als een aantrekkelijk gebied voor recreatie en vrijetijdsbesteding. Dit geldt in het bijzonder voor gebieden met landschapsschoon en natuur. Dit betekent dat in principe overal in het gebied met een gemengde plattelandseconomie ruimte wordt geboden voor toeristische en recreatieve activiteiten.

Met de beoogde ontwikkeling worden in beperkte mate verblijfsrecreatieve voorzieningen toegevoegd, nabij een bestaand recreatie bedrijf verbreed, waarbij de omgevingskwaliteiten behouden blijven. Het voornemen is gericht op een beperkte toevoeging van een verblijfsrecreatieve functie nabij een bestaand recreatiebedrijf, dat inspeelt op de natuur- en landschapsbeleving en geschiedenis van het gebied (turfwinning). Hiermee wordt bijgedragen aan een verbreding van het toeristisch-recreatief aanbod binnen de gemeente, zonder aantasting van aanwezige waarden. Het voornemen wordt daarmee passend geacht binnen het gemeentelijk beleid.

3.2.2 Generieke afwijkingsregels bed & breakfastvoorziening

In de geldende planologisch-juridische regeling van het buitengebied van de gemeente, zoals vastgelegd in de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' is in artikel 32.3 een generieke afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee het college onder voorwaarden realisering van een bed and breakfastvoorziening in een bedrijfswoning kan toestaan.

Alhoewel in onderhavig geval niet van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid gebruik kan worden gemaakt, (deze maakt immers geen onderdeel uit van de regeling zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan 'Toon Kortooms Park'), is het voornemen volledigheidshalve wel getoetst aan de hierin gestelde randvoorwaarden, zie hieronder.

- a. een bed & breakfastvoorziening is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
De projectlocatie is gelegen buiten de aangewezen primaire agrarische gebieden en de aanduiding 'overige zone – Primag'.
- b. de woning voldoet aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een tijdelijke, gedeeltelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand, vergund pand, dat in zijn geheel mag worden benut als bedrijfswoning.
- 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 m² ;
De voorgenomen tijdelijke logiesfunctie heeft betrekking op een gedeelte van de bestaande bedrijfswoning met een maximaal bebouwingsoppervlakte van 97 m², zie ook de plattegrond opgenomen in paragraaf 2.2 en als afzonderlijke bijlage.
- d. de bed & breakfastvoorzieningen zijn ondergeschikt van aard;
De voorgenomen tijdelijke logiesfunctie vormt slechts een beperkt deel van het recreatieve activiteiten aanbod op de locatie, waaronder het blotevoetenpad, museum en de Veenderij. Daarnaast blijft de tijdelijke logies functie (164 m²) ook ruimtelijk ondergeschikt aan het resterende deel van de bedrijfswoning (167 m²), dat voor privé doeleinden blijft worden benut.
- e. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m²;
De logiesfuncties betreft een gedeelte van de bestaande bedrijfswoning met een maximaal bebouwingsoppervlakte van 65 m², zie plattegrond 2.2 en bijlage
De voorgenomen tijdelijke logiesfunctie heeft betrekking op een gedeelte van de bestaande bedrijfswoning met een maximaal gebruiksoppervlakte van in totaal 164 m² (97 m²+ 67 m²), zie ook de opgenomen plattegronden in paragraaf 2.2 en tevens afzonderlijk opgenomen in de bijlage.
- f. ten behoeve van bed & breakfastvoorziening zijn niet meer dan 9 bedden toegestaan of maximaal 15 gasten. Permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
De voorgenomen tijdelijke logiesfunctie heeft betrekking op maximaal 4 2-persoonsslaapkamers. Permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten wordt niet mogelijk beoogd. De beoogde doelgroep betreft met name gezinnen met grootouders, kinderen en kleinkinderen.
- g. de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzieningen dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
De tijdelijke toevoeging van een logiesfunctie in een gedeelte van de bedrijfswoning met max. 4 slaapkamers leidt slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Hiervoor wordt de capaciteit van de bestaande weg, ruim afdoende geacht, zie ook paragraaf 4.4

- h. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
Rondom de projectlocatie zijn een 3-tal parkeerplaatsen op eigen terrein specifiek voor bezoekers van de logies accommodatie gereserveerd, zie nr. 3 op de globale overzichtstekening in paragraaf 2.1.
Bovendien beschikt het naastgelegen recreatiebedrijf over een gezamenlijke parkeervoorziening voor bezoekers voor maximaal 100 plaatsen, waar zo nodig ook gebruik van kan worden gemaakt.

- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
Met het voornemen is geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie, aangezien reeds sprake is van een bestaande (bedrijfs)woonfunctie voor het gehele pand Griendtsveenseweg 80. Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een tijdelijke, gedeeltelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand pand, dat in zijn geheel mag worden benut als bedrijfswoning en dat reeds is voorzien van een recreatieve bestemming.

Met het voornemen wordt voldaan aan de geldende richtafstanden ten opzichte van omliggende functies. Er zijn geen bedrijven en/of functies die een mogelijke belemmering vormen voor het voornemen. Daarnaast leidt het voorgenomen (gedeeltelijk) tijdelijk gewijzigd gebruik van de bedrijfswoning niet tot een extra belemmering voor de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving, zie ook paragraaf 4.2

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

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een tijdelijke, gedeeltelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand pand, dat in zijn geheel mag worden benut als bedrijfswoning en waarbij reeds sprake is van een recreatieve bestemming. Het voornemen leidt niet tot fysieke, ruimtelijke ingrepen en/of toename van verharding.

De projectlocatie is niet gelegen in een Natura 2000 gebied of Natuurnetwerk Brabant. De projectlocatie is ook niet gelegen in een overig kwetsbaar gebied met bijzondere te beschermen waarden, die met het voornemen zouden kunnen worden aangetast.

De bestaande ecologische en landschappelijke waarden worden met het tijdelijk logiesgebruik van de bedrijfswoning niet aangetast.

- k. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het voornemen heeft weliswaar betrekking op een bestaande langgevelboerderij, maar dit betreft geen monumentaal pand. Er is ook geen sprake van een andere specifieke beschermingsregeling. Met het voornemen behoeven er geen externe of interne fysieke ingrepen plaats te vinden.

Er is dan ook geen sprake van aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden.

4 Omgevings- en milieueffecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Het is van belang dat onderhavige planontwikkeling plaats vindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in.

De aanvaardbaarheid van de recreatieve bestemming op het perceel is met het eerder opgestelde bestemmingsplan reeds onderzocht, onderbouwd en akkoord bevonden. De voorliggende onderbouwing behoeft derhalve in beginsel uitsluitend toe te zien op de mogelijke effecten als gevolg van het tijdelijk gebruik van een deel van de bedrijfswoning als recreatief verblijf voor derden.

4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer en parkeren. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang.

4.1.1 Verkeer

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een tijdelijke, gedeeltelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand pand, dat in zijn geheel reeds mag worden benut als bedrijfswoning en waarbij al sprake is van een recreatieve bestemming.

Er zal ten opzichte van de huidige maximale planologische mogelijkheden worst case slechts sprake zijn van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen per dag, aangezien het voornemen betrekking heeft op verhuur van een gezamenlijk recreatief familieverblijf van max. 8 personen. Gelet op het straatprofiel en de capaciteit van de bestaande Griendtsveenseweg zoals ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan 'Toon Kortooms Park' zal een zeer beperkte toename aan verkeersbewegingen geen probleem vormen en de verkeersveiligheid niet in het geding komen.

De projectlocatie wordt ontsloten via een bestaande afzonderlijke entree van het recreatie bedrijf.

4.1.2 Parkeren

In de gemeentelijke regeling parkeernormen Deurne 2019 zijn geen specifieke parkeernormen voor een recreatieve verblijfsaccommodatie opgenomen.

Voor een reguliere vakantiewoning/bungalow geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats. Voor een hotel (1 *) geldt een parkeernorm van 4,5 parkeerplaatsen per 10 kamers. Uitgaande van max 4 slaapkamers binnen de projectlocatie zou dat leiden tot een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen voor het recreatief verblijf.

Rondom de projectlocatie zijn een 3-tal parkeerplaatsen op eigen terrein specifiek voor bezoekers van de logies accommodatie gereserveerd, zie nr. 3 op de globale overzichtstekening in paragraaf 2.1. Hiermee kan worden voldaan aan de gestelde parkeernormen. Bovendien beschikt het naastgelegen recreatiebedrijf over een gezamenlijke parkeervoorziening voor bezoekers voor maximaal 100 plaatsen, waar zo nodig ook gebruik van kan worden gemaakt.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.2 Bedrijven en milieu zonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden om een goed woon- en leefklimaat te borgen en anders omliggende bedrijfsactiviteiten niet extra te beperken. Hiervoor kunnen de richtafstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend worden beschouwd.

Voor hotels, logies etc geldt een richtafstand van maximaal 10 meter. Rondom de projectlocatie bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen, waarvan de dichtstbijzijnde woningen (Griendtveenseweg nr. 76 en nr. 78) zijn is gelegen op ca. 100 meter afstand van de projectlocatie. In de directe omgeving (< 300 m) van de projectlocatie komen geen bedrijven voor.

Met het voornemen is geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie, aangezien reeds sprake is van een bestaande (bedrijfs)woonfunctie voor het gehele pand Griendtsveenseweg 80. Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een tijdelijke, gedeeltelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand pand, dat in zijn geheel mag worden benut als bedrijfswoning en dat reeds is voorzien van een recreatieve bestemming.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat met het voornemen wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende functies. Er zijn geen bedrijven en/of functies die een mogelijke belemmering vormen voor het voornemen. Daarnaast leidt het voorgenomen (gedeeltelijk) tijdelijk gewijzigd gebruik van de bedrijfswoning niet tot een extra belemmering voor de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit voornemen.

4.3 Woon- en leefklimaat

Met het voornemen is geen sprake van realisering van een nieuwe gevoelige functie, aangezien reeds sprake is van een bestaande (bedrijfs)woonfunctie voor het gehele pand. De gehele bedrijfswoning is reeds voorzien van een recreatieve bestemming.

Bodem

Zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Toon Kortoomspark' blijkt uit het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek dat de locatie op basis van het uitgevoerde onderzoek

vanuit het aspect bodem en grondwater geschikt is voor het recreatief gebruik en er geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het voornemen.

Geluid

Met het voornemen worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegevoegd. Het gehele pand was reeds bestemd voor gebruik als (bedrijfs)woning en voorzien van een recreatieve bestemming. Zoals in voorgaande paragraaf (4.1) reeds beschreven voldoet daarnaast het voornemen aan de hiervoor gestelde richtafstanden.

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het voornemen.

Geur

Met het voornemen worden geen extra/nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd. Het gehele pand was reeds bestemd voor gebruik als (bedrijfs)woning en voorzien van een recreatieve bestemming. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan 'Toon Kortooms Park' al toegelicht is het aantal veehouderijbedrijven in de directe omgeving van het plangebied dermate laag, dat gesteld kan worden dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezondheid

Gelet op bovenstaande en het feit dat er in de directe nabijheid (binnen 2 km) geen geitenhouderij is gelegen, is er met het voornemen geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Luchtkwaliteit

Er worden met dit voornemen geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Toon Kortooms Park' is toegelicht dat op basis van gemeten achtergrondconcentraties de luchtkwaliteit ruimschoots voldoet aan de gestelde normen. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Omgevingsveiligheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. Er worden met dit voornemen geen nieuwe kwetsbare objecten of functies toegevoegd. Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot een belemmering voor onderhavig voornemen.

4.4 Overige omgevingsaspecten

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een tijdelijke, gedeeltelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand pand, dat in zijn geheel mag worden benut als bedrijfswoning en waarbij reeds sprake is van een recreatieve bestemming. Het voornemen leidt niet tot fysieke, ruimtelijke ingrepen en/of toename van verharding.

De projectlocatie is niet gelegen in een Natura 2000 gebied of Natuurnetwerk Brabant. De projectlocatie is ook niet gelegen in een overig kwetsbaar gebied met bijzondere te beschermen waarden, die met het voornemen zouden kunnen worden aangetast.

Het voornemen heeft weliswaar betrekking op een bestaande langgevelboerderij, maar dit betreft geen monumentaal pand. Er is ook geen sprake van een andere specifieke beschermingsregeling. Met het voornemen behoeven er geen externe of interne verbouwingen plaats te vinden.

De gehele bedrijfswoning is reeds aangesloten op het gemeentelijk riool.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat het voornemen niet leidt tot negatieve effecten in relatie tot de aspecten archeologie, cultuurhistorie, natuur en waterhuishouding.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijken aangevraagd. De kosten die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het voornemen gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat bij onderhavig voornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijke omgevingsvergunningsaanvraag.

In het kader van de participatie zijn de direct aanwonenden in een eerder stadium reeds mondeling geïnformeerd over het voornemen, waarbij gelegenheid werd geboden tot een nader overleg. Recent zijn deze aanwonenden nogmaals geïnformeerd over het voornemen. Uit de gevoerde dialoog zijn geen specifieke opmerkingen voortgekomen. Er kon worden ingestemd met het voornemen. De reacties hebben dan ook niet geleid tot aanpassing van het voornemen.

5.3 Procedure

Gedurende de procedure die in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan voor dit voornemen doorlopen dient te worden kunnen belanghebbenden hun eventuele bezwaren kenbaar maken.

Hiertoe wordt voorafgaande aan de beslissing op de aanvraag door het bevoegd gezag een ontwerp van de te nemen beslissing (ontwerpbesluit) samen met de ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd, waarin een ieder zijn of haar zienswijze naar voren kan brengen (schriftelijk dan wel mondeling) bij het bevoegd gezag.

6 Afweging en eindconclusie

Initiatiefnemer heeft het verzoek om ter aanvulling op het reeds aanwezige (dag)recreatieve aanbod naast de locatie een gedeelte van de bestaande bedrijfswoning aan de Griendtsveenseweg 80 te mogen benutten voor verhuur als een gezamenlijk recreatief verblijf voor maximaal 8 personen voor een periode van maximaal 10 jaar.

Voor het voornemen kan gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing. Er zijn geen bouwkundige ingrepen (extern en intern) noodzakelijk. Fysieke bodemingrepen buiten de woning zijn eveneens niet noodzakelijk voor het voornemen. Er kan gebruik worden gemaakt van de huidige bebouwing en voorzieningen.

Met het voornemen is geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie, aangezien reeds sprake is van een bestaande (bedrijfs)woonfunctie voor het gehele pand Griendtsveenseweg 80. Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op een gedeeltelijke gebruikswijziging voor recreatief verblijf van een bestaand pand, dat in zijn geheel mag worden benut als bedrijfswoning en dat is voorzien van een recreatieve bestemming. Het gebruik van het oostelijk gedeelte van de bedrijfswoning als bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

De projectlocatie is niet gelegen in een gebied met bijzondere te beschermen waarden, die met het voornemen zouden kunnen worden aangetast en leidt derhalve niet tot strijdigheid met provinciale beleid.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de diversiteit en kwaliteit van het recreatieve aanbod van de bestaande locatie vergroot. De recreatieve functie richt zich op natuurbeleving en is tevens gericht op educatie en cultuurhistorie van de streek, waarbij de bestaande omgevingskwaliteiten behouden blijven. Hiermee wordt bijdrage aan een gevarieerd toeristisch-recreatief aanbod binnen de gemeente, zonder aantasting van aanwezige waarden. Het voornemen wordt daarmee dan ook passend geacht binnen het gemeentelijk beleid.

Er zijn geen planologische of milieuhygiënische bezwaren tegen het voorgenomen gebruik van een deel van de bedrijfswoning als recreatief verblijf. Er kan op eigen terrein worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Ter plaatse van de projectlocatie is geen sprake van bijzondere ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische of waterhuishoudkundige waarden, die met voornemen aangetast zouden kunnen worden.

Concluderend bestaat vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen de realisering van het voornemen aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het voornemen is niet strijdig met het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het voornemen treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het voornemen;
- het voornemen heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het voornemen worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet bezwaarlijk is, er ten aanzien van het project geen belemmeringen aanwezig zijn en sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

- 1) Plattegrond begane grond
- 2) Plattegrond bovenverdieping

