

Gemeente Deurne

Ruimtelijke onderbouwing Ontwikkeling Bed and Breakfast Kwadestaartweg 12 Deurne

Gemeente Deurne

Ruimtelijke onderbouwing Ontwikkeling bed and breakfast Kwadestaartweg 12 Deurne

Locatie:
Kwadestaartweg 12 Deurne

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Deurne, sectie: V nummer 848

Opgesteld door:
ROBA Advies
ID
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding en planbeschrijving	4
1.2. Plangebied	4
2. Beleidskader.....	5
2.1. Rijksbeleid.....	5
2.2. Provinciaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid.....	5
2.3.1. Derde herziening bestemmingsplan buitengebied	5
2.3.2. Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap	6
3. Omgevingsaspecten.....	8
3.1. Milieu.....	8
3.1.1. Bodem.....	8
3.1.2. Geluid.....	8
3.1.3. Luchtkwaliteit.....	8
3.1.4. Milieuzonering	9
3.1.5. Externe veiligheid	10
3.1.6. Kabels en leidingen	10
3.1.7. Geur	10
3.2. Ecologie	11
3.3. Archeologie en cultuurhistorie	11
3.4. Water	11
3.5. Verkeer en parkeren.....	11
Bijlagen	12
Bijlage 1 - Situatietekening.....	12

1. Inleiding

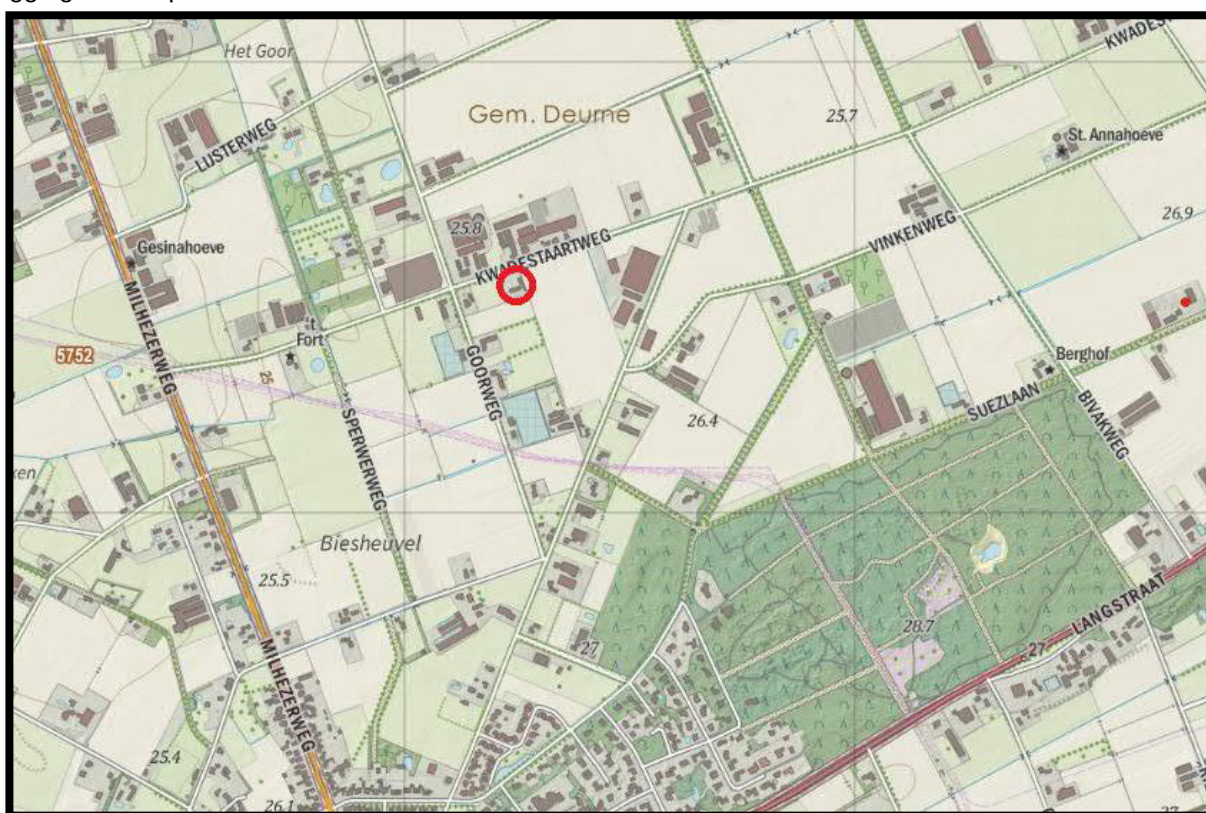
1.1. Aanleiding en planbeschrijving

De initiatiefnemer is opgegroeid aan de Kwadestaartweg 12 te Deurne, ook wel planlocatie genoemd. In het verleden zijn de agrarische activiteiten binnen de locatie reeds gestaakt. De locatie wordt al tientallen jaren gebruikt ten behoeve van een woonfunctie.

Initiatiefnemer is voornemens een B&B op te richten binnen de planlocatie. Het voornemen is om 8 bedden te voorzien verdeeld over verschillende ruimten.

1.2. Plangebied

De planlocatie aan de Kwadestaartweg 12 te Deurne is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne op een afstand van circa 1 kilometer van de kern van Deurne. Kadastraal is de planlocatie bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummer 848. Figuur 1 geeft de topografische ligging van de planlocatie weer.



Figuur 1 Topografische ligging planlocatie

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

De beoogde situatie heeft geen invloed op het rijksbeleid.

2.2. Provinciaal beleid

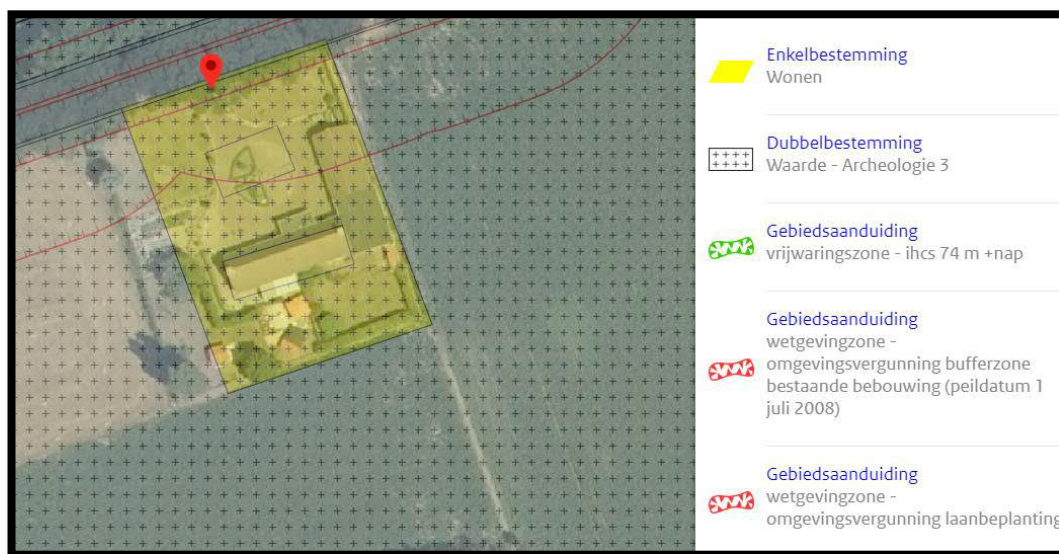
De beoogde situatie heeft geen invloed op het provinciaal beleid.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Derde herziening bestemmingsplan buitengebied

De Kwadestaartweg 12 betreft een bestaande woonbestemming. In het vigerende bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' is de locatie aangeduid met onder andere de volgende bestemmingen (zie figuur 2):

- Enkelbestemming 'wonen';
- Dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – ihcs 74 m + nap';
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008);
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – 'omgevingsvergunning laanbeplanting'.



Figuur 2 Uitsnede plangebied Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Deurne

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om middels art. 32.3 af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van bed & breakfastvoorzieningen.

32.3 Omgevingsvergunning bed & breakfastvoorzieningen

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

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

De planlocatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – primag';

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

Het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw.

- 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 bed & breakfastvoorzieningen worden opgericht binnen de bestaande woning. Het bebouwde oppervlak t.b.v. de bed and breakfastvoorzieningen is ca. 90 m².
- d. de bed & breakfastvoorzieningen zijn van ondergeschikte aard;
Gezien de aard en omvang van de bed & breakfastvoorzieningen is te stellen dat deze voorzieningen van ondergeschikte aard zijn.
- e. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m²;
Het gebruiksoppervlakte (GBO) 137 m³ is gelijk aan het BVO minus gevels en dragende wanden; de vloeroppervlakken waarboven de vrije hoogte minder is dan 1,5 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen; trapgaten, liftschachten of vides groter dan 4 m². Het GBO is dus lager dan 250 m², voor een situering zie bijlage 1.
- 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 initiatiefnemer beoogd geen permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast zullen er niet meer dan 9 bedden en 15 gasten worden voorzien. Zie tevens bijlage 1.
- g. de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzieningen dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
Gezien de kleinschaligheid van het initiatief zal de verkeersaantrekkende werking aansluiten bij de feitelijke ontsluitingssituatie, zie tevens paragraaf 3.6.
- h. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
Binnen de planlocatie is voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Zie tevens paragraaf 3.6 en bijlage 1.
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
Gezien de planlocatie reeds is bestemd als woonbestemming en het gebouw waarin wordt gewoond in zijn totaliteit gebruikt wordt ten behoeve van de woonfunctie is er geen sprake van het uitbreiden van een gevoelige functie. Hierdoor wordt de omgeving, waaronder omwonenden en omliggende bedrijven, niet meer aangetast dan in de huidige situatie het geval is.
- j. de bed & breakfastvoorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden;
De initiatiefnemer streeft er naar een duurzame locatie op te richten waarbij ecologie, kringlopen sluiten en weten waar het eten vandaan komt kernwaarden zijn. Hierdoor zal het initiatief een positieve bijdragen leveren aan de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied.
- k. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Gezien de kleinschaligheid van het initiatief zullen cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Zo vinden de wijzigingen met name in pandig plaats.

2.3.2. Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

De gemeente vereist conform de gestelde voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte, dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met bijbehorende kwaliteitsverbetering) opgenomen:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, geen tegenprestatie;
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een zeer beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving;
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 1** mag de initiatiefnemer maatregelen op de locatie zelf op vrijwillige basis treffen. Bij voorkeur sluit de ontwikkeling daarbij aan bij de (kwaliteits-) criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 2** passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling

grenzende gronden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 3** is de uitstraling te groot om deze met maatregelen voor kwaliteitsverbetering op de locatie zelf volledig te compenseren. Een initiatiefnemer kan (of wil, bijvoorbeeld vanwege nog niet helemaal concrete toekomstplannen) soms de basisinspanning ook niet in haar geheel realiseren op de locatie van de ontwikkeling. Er kan maatwerk geboden worden door de basisinspanning over verschillende locaties te mogen spreiden. Daarnaast kan de initiatiefnemer kiezen voor een storting in het Groenfonds.

Bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling, is conform het gemeentelijkbeleidskader landschap, sprake van een categorie 1 ontwikkeling. Gezien de geringe ruimtelijke invloed is een substantiële extra kwaliteitsverbetering disproportioneel. Hierdoor wordt dan ook voldaan aan het beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

3. Omgevingsaspecten

3.1. Milieu

3.1.1. Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

In het voorliggende initiatief is sprake van de realisatie van bed and breakfastvoorzieningen in een bestaand gebouw. Er is geen sprake van sloop en of bouw. Hierdoor is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

3.1.2. Geluid

De beoogde ontwikkeling maakt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk. Het betreft een activiteit welke ondergeschikt is aan de woonfunctie binnen de planlocatie. Gezien de aard, de omvang en de ligging van de locatie ten opzichte van omliggende locaties kan gesteld worden dat zal worden voldaan aan de geluidnormering. Naar verwachting zullen er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisatie van onderhavig plan.

3.1.3. Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op gezondheid. Hierbij zijn twee richtingen te onderscheiden:

- Realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- Realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het ontwikkelen van een nieuw bron moet in beeld gebracht worden of dit leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling Niet In Betekenende Mate (NIBM) is of onder het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) valt.

Niet in Betekenende Mate (NIBM)

Titel 5.2 Wm introduceert het onderscheid tussen 'grote' en 'kleine' projecten. Grote projecten dragen wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betreft vooral bedrijventerreinen en infrastructuur. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Een geplande ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging wanneer:

- Het valt onder de categorieën van gevallen in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' of
- Als het bevoegd gezag kan aantonen, bijvoorbeeld door berekeningen, dat een ruimtelijke ontwikkeling jaarlijks niet meer stikstof en/of fijn stof-uitstoot oplevert dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Zodra voor een van de twee stoffen de 3%-grens wordt overschreden draagt het project wel in betekenende mate (IBM) bij. De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Het betreft hier de volgende categorieën:

- Infrastructuur;

- Kantoorlocaties;
- Inrichtingen;
- Woningbouwlocaties.

Middels de NIBM-tool is een benadering van het worst-case scenario opgesteld. Hierbij is uitgegaan van een stijging van de verkeersintensiteit vanwege de realisatie van de bed and breakfastvoorzieningen. De NIBM-tool laat zien dat de stijging, in het slechtste geval, niet in betekenende mate bijdraagt. Dit betekent dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit op de beoogde locatie, zie figuur 3.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		42
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 3 NIBM-tool

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2017) licht de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18-20 µg/m³, en licht de concentratie NO₂ ter plaatse tussen de 18 - 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende voor de woonfunctie.

3.1.4. Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en –gevoelige functies dient twee doelen:

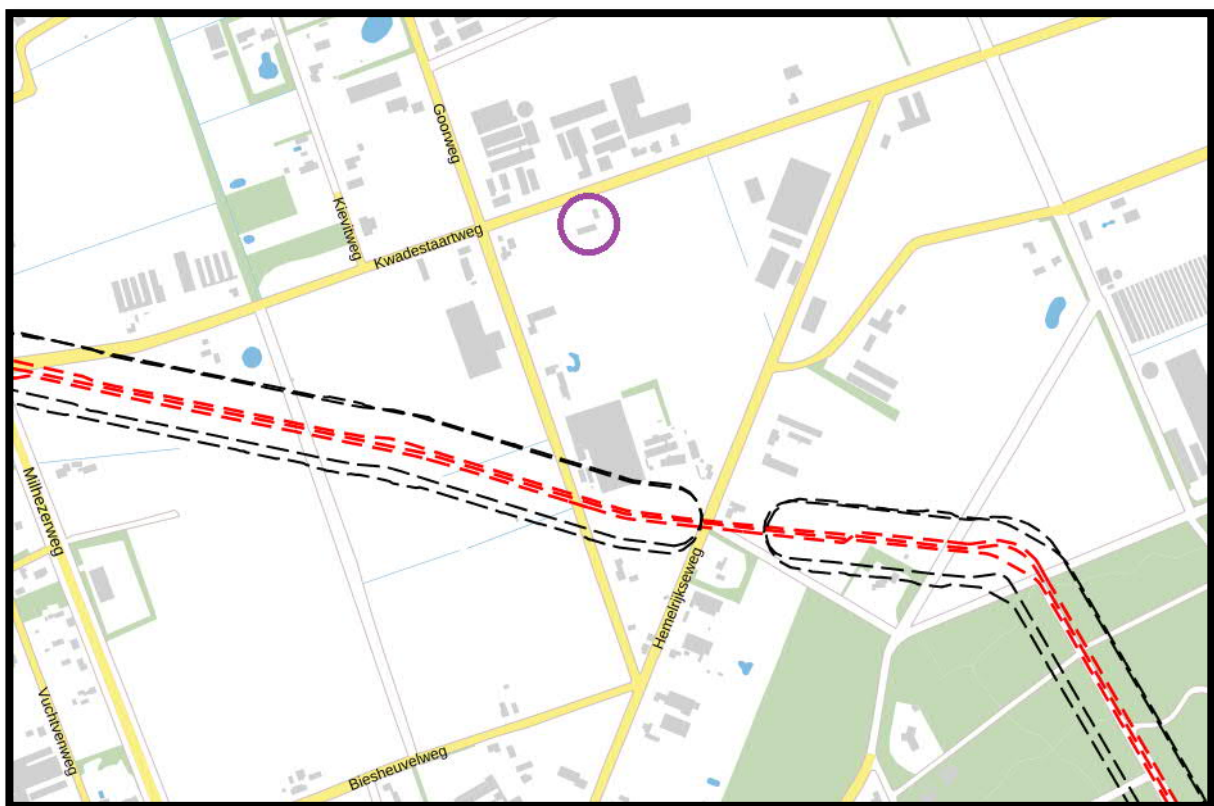
- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De beoogde ondergeschikte activiteit wordt opgericht binnen een bestaand gevoelig object. Hierdoor worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling. Daarnaast wordt de B&B niet als (geur-)gevoelig gezien aangezien er niet permanent dezelfde mensen verblijven. Door de aard van de activiteit is er geen toets noodzakelijk of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.1.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, of het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

In de omgeving van de planlocatie is een buisleiding gelegen (Pernis – Venlo) op een afstand van circa 336 meter. Dit is ruimschoots buiten de risicocontour, welke is aangegeven op de risicokaart, zie figuur 4. Naar verwachting vormt het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.



Figuur 4 Uitsnede plangebied uit Risicokaart

3.1.6. Kabels en leidingen

Bij de realisatie van de bed and breakfastvoorzieningen wordt rekening gehouden met eventuele aanwezige kabels en leidingen. Ten behoeve van deze ontwikkeling worden nieuwe kabels en leidingen aangelegd voor elektriciteit, water en het riool. Dit op een dergelijk kleine schaal dat dit een verwaarloosbare invloed heeft op de eerdergenoemde buisleiding in paragraaf 3.1.5. Voor eventuele ontwikkelingen op de planlocatie met betrekking tot de kabels en leidingen, wordt tijdig een Klim melding ingediend. Naar verwachting vormt het aspect kabels en leidingen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.

3.1.7. Geur

Gezien de planlocatie reeds is bestemd als woonbestemming en het gebouw waarin wordt gewoond in zijn totaliteit gebruikt wordt ten behoeve van de woonfunctie is er geen sprake van het uitbreiden van een gevoelige functie. Hierdoor wordt de omgeving, waaronder omwonenden en omliggende bedrijven, niet meer aangetast dan in de huidige situatie het geval is.

De bed en breakfast is gelegen in een omgeving waar de achtergrondgeurbelasting hoger is dan de maximaal wenselijke belasting van 20 ou/m³ voor nieuwe geurgevoelige objecten. De bed en breakfast hoeft echter niet te worden gezien als een geurgevoelig object, aangezien er niet permanent dezelfde mensen verblijven. Door de aard van de activiteit is er geen toets noodzakelijk of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.2. Ecologie

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant. De beoogde situatie heeft geen negatieve gevolgen voor dit gebied.

Het plangebied is gelegen op circa 2,2 kilometer van de Deurnsche Peel (de Bult). Er kan echter worden uitgesloten dat sprake is van noemenswaardige verstorende effecten op Natura 2000. In dit verband wordt opgemerkt dat het initiatief geen ammoniakemissie impliceert. Ook is geen sprake van overige schadelijke effecten van het initiatief. Om deze reden vormen de Natura 2000-gebieden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Beoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. De gevraagde ontwikkeling heeft geen significante negatieve invloed op de beschermde natuurwaarden van de gebieden. De Wet Natuurbescherming (Wnb) vormt hiermee t.a.v. de gebiedsbescherming geen belemmering voor het initiatief.

Op basis van bovenstaande gegevens is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage heeft op de te beschermen gebieden. Het planvoornemen betreft geen bouwwerkzaamheden, maar het hergebruik van bestaande bebouwing. Er vinden geen werkzaamheden plaats welke van invloed kunnen zijn op de aanwezige natuur en landschap.

3.3. Archeologie en cultuurhistorie

De beoogde situatie voorziet geen bouw- en of sloopwerkzaamheden. Hierdoor worden eventuele archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied (Dubbelbestemming: Waarde-Archeologie 3) niet aangetast.

Voor wat betreft de cultuurhistorie vindt geen nadelige invloed plaats op de aanwezige waarden in de omgeving zoals zichtbaar op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Dit kan worden uitgesloten doordat er ter plaatse van de planlocatie geen cultuurhistorische waarden zijn aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart en omdat de wijzigingen enkel binnen bestaande bebouwing binnen het plangebied plaatsvinden.

3.4. Water

Vanwege het relatief kleinschalige initiatief zal in het plangebied geen sprake zijn van hergebruik van hemelwater. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd (vasthouden en bergen) op de eigen gronden. Hierdoor wordt voldaan aan hydrologisch neutraal bouwen.

De afwatering van het beoogde sanitair wordt voorzien in de aanwezige mestkelders in combinatie met het lozen op het riool.

3.5. Verkeer en parkeren

De planlocatie is gelegen aan de Kwadestaartweg 12 te Deurne. Via de Milhezerweg wordt de richting Milheze en de N270 en verder.

In de Regeling parkeernormen 2019 van gemeente Deurne zijn specifieke eisen opgenomen omtrent parkeernormen voor bed & breakfastvoorzieningen. Uit figuur 6 blijkt dat er minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit is circa 6 extra vervoersbewegingen per dag. Dit is passend op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Functie	Parkeernormen buitengebied	Berekening
Bed and breakfast	0,7 per kamer	0,7 * 4 = 2,8
Totaal		3 parkeerplaatsen

Figuur 6 Parkeerbalans

Bijlagen

Bijlage 1 - Situatietekening