

Aanvraag verruimde gebruiksmogelijkheid woning Riet 10a in Deurne.

Initiatiefnemers:



Locatie:

Riet 10a Deurne

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Deurne, sectie: L, nummer:

Opgesteld door:



Mei 2023

Inleiding

Rijksmonument 'La Trappe' aan het Riet in Deurne is al sinds jaar en dag een begrip in Deurne. Het pand wordt bijna sedert 100 jaar al bewoond door d[redacted] en is in Deurne en omgeving nog steeds bekend als (voormalig) fruitbedrijf. Omdat wij, [redacted] dit pand graag voor de familie en Deurne willen behouden, zijn wij een restauratie traject gestart. Om de financiering hiervan rond te kunnen krijgen is afgelopen jaren al gekeken naar diverse mogelijkheden van gebruik van het pand. Eén van die mogelijkheden is de exploitatie van (een deel van) de woning als bed & breakfast. Deze optie zouden wij nu graag mogelijk willen gaan maken. Vandaar dat wij een verzoek doen aan de Gemeente Deurne om een afwijking van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse toe te staan voor de exploitatie van een B&B ter plaatse van Riet 10a in Deurne.

Aanleiding

Ten tijde van het maken van de (restauratie) plannen voor Riet 10 (toen nog niet gesplitst in 2 woningen) was de bewoonster, [redacted]

Haar liefste wens was om het haar zo dierbare huis nooit te hoeven verlaten om elders te moeten gaan wonen. Om dit mogelijk te maken is in 2021 bij de Gemeente Deurne een verzoek voor een aanpassing van het bestemmingsplan gedaan en een omgevingvergunning aangevraagd om de woning te kunnen splitsen in 2 woningen. De nieuwe woning (10a) was bestemd als (nieuwe) woonruimte voor [redacted]. In haar huidige woning zouden wij dan vervolgens (na een grondige verbouwing) kunnen gaan wonen.

Zo is inmiddels geschied. Dat wil zeggen, in december 2022 is [redacted] van nummer 10 verhuisd naar 10a. [redacted]

Woning 10a zouden wij nu in de toekomst willen gaan gebruiken als Bed & Breakfast. Wij zijn begin 2022 eigenaar geworden van het gehele pand. De verbouwing van huisnummer 10 is nu in volle gang. Wij hopen er zelf eind 2023 te kunnen gaan wonen.

Huidige situatie

De woning op nummer 10a is in 2022 volledig nieuw ingebouwd in een gedeelte van de boerderij dat voorheen alleen als stal / koelcel / opslag in gebruik was en ernstig vervallen. Daarbij heeft de nieuwe woning een inhoud gekregen van ca 400m3 verdeeld over 2 woonlagen.

Op de benedenverdieping zijn een hal, toilet, woonkamer met keuken, slaapkamer met badkamer daaraan vast en een bijkeuken gemaakt. Deze ruimte beslaat 89 m2.

De ruimte is geschikt als verblijf voor 2 personen. Met slaapgelegenheid in de woonkamer (middels slaapbank) eventueel uit te breiden tot maximaal 4 personen.

De woning is vanaf het gereed komen in december 2022 bewoond door [redacted].

Beoogde situatie

Wij ([redacted]) willen woning Riet 10a in ons eigen bezit houden. Om dit te kunnen bekostigen zouden wij graag deze woning als Bed & Breakfast willen kunnen exploiteren in de toekomst.

In principe zou deze B&B geschikt zijn voor het verblijf van 2 personen. Eventueel uit te breiden tot 3 of maximaal 4 personen maar zeker niet meer. De slaapkamer is voorzien van 1 tweepersoonsbed. In de woonkamer zou een slaapbank geplaatst kunnen worden.

Onderbouwing

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan worden een aantal voorwaarden genoemd waaraan voldaan moet worden om een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een Bed en Breakfast te kunnen verkrijgen:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
In 2022 is een omgevingsvergunning (nr.HZ-2021-0811/OMG) voor het restaureren van de rijks monumentale boerderij en het toevoegen van een extra woning in het pand. Een toetsing tegen de bouwverordening en het Bouwbesluit waren onderdeel van de aanvraag en beoordeling. De bouw is conform de voorschriften uitgevoerd.
- b. de bed & breakfast voorzieningen 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 B&B wordt voorzien op de benedenverdieping van de woning op Riet 10a. Het bebouwingsoppervlak van de woning bedraagt 120m² per (zie plattegrond bijlage 2).
- c. de bed & breakfastvoorzieningen zijn ondergeschikt van aard;
Vanaf eind 2023 zullen wij zelf de hoofdbewoners zijn van boerderij La Trappe. Op dit moment zijn wij reeds eigenaar van de monumentale boerderij.
- d. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m²;
De delen van de woning die ter gebruik voor de B&B zullen worden aangeboden beslaan gezamenlijk ca 89m² (woonkamer / slaapkamer / badkamer / bijkeuken / hal)
- e. 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;
In de woning op de begane grond is 1 slaapkamer aanwezig die geschikt is voor maximaal 2 personen. In de woonkamer kan een slaapgelegenheid middels een slaapbank worden voorzien voor nog eens maximaal 2 personen.
- f. de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzieningen dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
De B&B zal bij verhuur voornamelijk worden gebruikt door 1 of 2 personen is de verwachting. Wanneer de woning aan Riet 10a voor woningverhuur zou worden aangeboden zou de situatie niet anders zijn wat betreft verkeersbewegingen. Door de exploitatie van de B&B zal de situatie dan ook niet wijzigen.
- g. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
Op het eigen terrein (perceel van 6000m²) is voldoende gelegenheid aanwezig om auto's te kunnen parkeren.
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;

Omdat de woning door een gelijk aantal personen gebruikt zal gaan worden als B&B in vergelijking met een reguliere bewoning zal er geen aantasting plaatsvinden van belangen van partijen anders dan van de eigenaren / bewoners van Riet 10 zelf.

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

Ook hier geldt dat met het gebruik van de woning als B&B in vergelijking met verhuur aan vaste bewoners er geen verschil zal zijn v.w.b. aantasting van landschappelijke en ecologische waarden.

- j. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

De Rijksmonumentale status en bouwkundige staat van het pand Riet 10 / Riet 10a zal na het gereedkomen van de restauratie eind 2023 weer voor vele jaren en hopelijk generaties gewaarborgd zijn. Met het gebruik als B&B kunnen meer mensen van het Rijksmonument kennismaken en ervan genieten.

Conclusie

Alle bovenstaande zaken in acht nemend, concluderen wij dat de exploitatie van een Bed & Breakfast op locatie Riet 10a een toegevoegde waarde zal hebben voor Deurne en haar bewoners en dat dit zeker geen afbreuk zal doen aan de omgeving of voor enige overlast zal zorgen voor de omliggende bewoners of bedrijven.

Bijlagen:

1. Foto's object Riet 10a



Voorzijde nr. 10a



Achterzijde nr. 10a





2. Plattegrond B&B deel

