



De Nieuwe Context
Boschstraat 28
6211 AX MAASTRICHT

Deurne, 26 juli 2023
Kenmerk: 1330130 (bij volgend contact graag dit nummer vermelden)
Betreft: kennisgeving ontwerp besluit
Bijlage: ontwerpbesluit

Op 27 maart 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het woonhuis, het realiseren van een bijgebouw en het plaatsen van zonnepanelen op het adres Geldersestraat 10 te Helenaveen. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer 1330130. Wij zijn voornemens de daarvoor benodigde procedure te doorlopen en omgevingsvergunning te verlenen.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Voor het verlenen van de door u aangevraagde omgevingsvergunning dient een procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd te worden. Deze procedure houdt in dat wij eerst een ontwerpbesluit om omgevingsvergunning nemen. Dit ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen vanaf 28 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend tegen ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt op onze website en in het Weekblad voor Deurne, zodat iedereen er kennis van kan nemen dat wij voornemens zijn om de door u aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Als geen zienswijzen worden ingediend, ontvangt u binnen 4 weken nadat de termijn van ter inzage legging is afgelopen, het definitieve besluit. Als wel zienswijzen worden ingediend, moeten wij opnieuw een afweging maken of wij de door u aangevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Let op!

Het bijgevoegde besluit is een ontwerpbesluit, daarom is dit besluit ook niet ondertekend. Het is nog géén vergunning en u mag dan ook nog niet gaan beginnen met de door u aangevraagde werkzaamheden. U moet wachten totdat u van ons een ondertekende omgevingsvergunning ontvangen heeft.

Postbus 3
5750 AA Deurne
Bezoekadres:
Markt 1
T: 0493 – 38 77 11
F: 0493 – 38 75 55
E: info@deurne.nl
www.deurne.nl

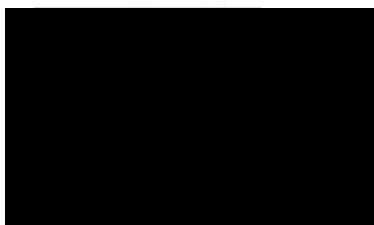
Aandachtspunten

Constructie: In bijgaand besluit hebben wij in de voorschriften aangegeven dat de constructietekeningen en -berekeningen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten worden ingediend. De gegevens zijn reeds door u aangeleverd, maar zijn op dit moment nog niet geheel gecontroleerd. U hoeft deze gegevens dus niet meer aan te leveren. Wij hebben dit voorschrift opgenomen om nu al het ontwerpbesluit te kunnen nemen. Anders zouden wij moeten wachten met de beslissing totdat deze gegevens gecontroleerd zijn. Na controle van de reeds ingediende tekeningen en berekeningen zullen wij u hiervan schriftelijk op de hoogte stellen. Daarna zullen de door u aangeleverde tekeningen en -berekeningen onderdeel uitmaken van deze vergunning.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op  van het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving op het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne (0493) 38 77 11 of via e-mail: info@deurne.nl. Gebruik het kenmerk van de aanvraag als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



Regisseur omgevingsvergunningen

Bijlage:

- Ontwerp beschikking

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2023-0340/OMG

(zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Aanhef

Op 27 maart 2023 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van het woonhuis, het realiseren van een bijgebouw en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel aan de Geldersestraat 10 te Helenaveen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2023-0340.

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

Gelet op de artikelen 2.1 lid 1 onder a, b, c en f, 2.10, 2.11 2.12 eerste lid onder a onder 1° en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het slopen van een bouwwerk.
- Een aangewezen monument, te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te laten gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.
- Handelen in strijd met regels RO.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat onderstaande stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) onder nr. 7689001:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 27 maart 2023.
2. 1_NT_plattegronden_gevels_doorsneden_pdf met datum ontvangst d.d. 27 maart 2023.
3. rsestraat_10_Helenaveen_20230123_def_pdf met datum ontvangst d.d. 27 maart 2023.
4. 1_BT_plattegronden_gevels_doorsneden_pdf met datum ontvangst d.d. 27 maart 2023.
5. 210__plattegronden_gevels_doorsneden_pdf met datum ontvangst d.d. 27 maart 2023.
6. ijgebouw_21_12_07_VA_910_bouwbesluit_pdf met datum ontvangst d.d. 27 maart 2023.
7. rmers_-_Geldersestraat_10_Helenaveen_pdf met datum ontvangst d.d. 11 april 2023.
8. _zuid_-_Geldersestraat_10_Helenaveen_pdf met datum ontvangst d.d. 11 april 2023.
9. 230504233056_1_Situatie2Gebruiksfase_gml met datum ontvangst d.d. 8 mei 2023.
10. 20230504233056_0_Situatie1Aanlegfase_gml met datum ontvangst d.d. 8 mei 2023.
11. 3105_Situatie1AanlegfaseRaA9PhP6drmW_pdf met datum ontvangst d.d. 8 mei 2023.
12. dersestraat_10_Helenaveen_DEFINITIEF_pdf met datum ontvangst d.d. 8 mei 2023.
13. 08_Situatie2GebruiksfaseRiXD2PmhR4Mk_pdf met datum ontvangst d.d. 8 mei 2023.

14. stat__berekening_20230501_compressed_pdf met datum ontvangst d.d. 8 mei 2023.
15. 23_5265_AC-001_def_20230426_pdf met datum ontvangst d.d. 8 mei 2023.
16. bouw_21_12_07_VA_510_principedetails_pdf met datum ontvangst d.d. 8 mei 2023.
17. 7_05_21_12_07_VA_501_principedetails_pdf met datum ontvangst d.d. 5 juli 2023.
18. 23_07_05_21_12_07_VA_901_bouwbesluit_pdf met datum ontvangst d.d. 5 juli 2023.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend (via www.omgevingsloket.nl).

Deurne, **Besluit datum**
namens burgemeester en wethouders van Deurne,


Regisseur omgevingsvergunningen

Beroep en verzoek om voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer wordt behandeld. Een beroepschrift moet ondertekend zijn en bevat verder: uw naam en adres, de datum waarop het beroepschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden (argumenten) van het beroep. Kijk voor meer informatie op www.rechtspraak.nl of informeer u bij de griffie van de rechtbank, telefoonnummer: 088 362 10 00.

Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Daarom kunt u - als u een spoedeisend belang meent te hebben - de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant daarnaast verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het postadres is hetzelfde als hiervoor vermeld. U kunt het beroep en het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden. Aan een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op **Besluit datum** aan Inspiratielocatie de Drogerij, Geldersestraat 10, 5759 PS te Helenaveen voor het verbouwen van het woonhuis, het realiseren van een bijgebouw en het plaatsen van zonnepanelen op het adres Geldersestraat 10 te Helenaveen geregistreerd onder nummer HZ-2023-0340.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

Voorschriften

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het verbouwen van het woonhuis, het realiseren van een bijgebouw en het plaatsen van zonnepanelen op het adres Geldersestraat 10 te Helenaveen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het slopen van een bouwwerk.
- Een aangewezen monument, te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te laten gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.
- Handelen in strijd met regels RO.

Er is beoordeeld of een toestemmingsstelsel moet worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. Wij hebben vastgesteld dat er geen toestemmingenstelsels aangehaakt behoeven te worden.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning beschikbaar moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben de aanvraag na ontvangst aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Er heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen gedurende een periode van 6 weken en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is (wel / geen) gebruik gemaakt.

Ingebrachte zienswijzen

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
(samenvatting zienswijzen).

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
(reactie op zienswijze(n)).

Ingebrachte adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de welstandscommissie gezonden. Haar advies is opgenomen in de overwegingen behorende bij dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Wij hebben vastgesteld dat er geen Verklaring van geen bedenkingen bij een ander bestuursorgaan hoeft te worden opgevraagd.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Wet natuurbescherming (onderdeel verstoringsfactor stikstof)

Voor de aangevraagde activiteit is geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. Uit de bij de aanvraag gevoegde AERIUS-berekeningen blijkt dat er geen effect is op een Natura 2000 gebied. De Wnb haakt in dit geval niet aan bij de Wabo. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor Natura 2000-activiteiten is niet van toepassing.

Het bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van de beheersverordening "Kom Helenaveen, 2^e herziening" waarbinnen de bestemming "Enkelbestemming – wonen – cultuurhistorische waarde" met functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Hoog" en "Waarde- Waardevolle bebouwing van toepassing zijn. Ook gelden er de bouwaanduiding "Specifieke bouwaanduiding – 1" en 'bijgebouwen'

Strijdheden

Het plan voldoet op de volgende punten niet aan de bestemmingsplanregels

1. Oppervlakte van de bijgebouwen
De maximale oppervlakte van de bijgebouwen op dit perceel mag maximaal 150m² bedragen. Dit wordt ongeveer 155m²

2. Aanbieden recreatief nachtverblijf
Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning is niet toegestaan.

Het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt in twee nieuwe logiesgebouwen ('pods') is niet toegestaan.

3. Groter oppervlak t.b.v. beroep aan huis (vergaderlocatie)
Er wordt niet voldaan aan de specifieke gebruiksregels voor een beroep aan huis (artikel 18.4.2 van het bestemmingsplan), zie onderstaand:

Bij woningen zijn beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
Een te verlenen vergunning voor de verbouw zal hieraan moeten voldoen.
- b. de omvang van de activiteit niet meer beslaat dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
Het bedrijfsvloeroppervlak is ca. 73 m²
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
Dit zal als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.
- d. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 26.1 Parkeernormen';
Hier kan aan worden voldaan.
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand;
Dit zal als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.
- f. cultuurhistorische waarden behouden blijven.
De monumentencommissie heeft op 17 augustus negatief geadviseerd.

Afwijkingsmogelijkheden en overwegingen

1. Oppervlakte van de bijgebouwen

Op grond van artikel 28 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan er worden afgeweken van de totale oppervlakte aan bijgebouwen als dit niet meer dan 10% bedraagt van de totale oppervlakte aan bijgebouwen dat is toegestaan.

2. Aanbieden recreatief nachtverblijf

Op grond van artikel 26.3.2 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen bed & breakfastvoorzieningen worden toegestaan, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. deze nevenactiviteit uitsluitend in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend;
- c. de nevenactiviteit ondergeschikt is van aard;
- d. er geen uitbreiding plaatsvindt van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m²;
- f. de bed & breakfastvoorziening niet meer dan 9 bedden of 15 personen omvat;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de bed & breakfastvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden;
- j. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Toets aan de voorwaarden

bed & breakfast is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:
recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen.

Dit betekent dat u de gasten ook ontbijt moet aanbieden. Dit zullen we in een eventueel te verlenen vergunning als voorwaarde opnemen.

'Bestaande gebouwen' zijn ook nog te vergunnen gebouwen.

- a. Voldoet.
- b. Voldoet. Logies vindt plaats in de bijgebouwen
- c. Voldoet. De activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie
- d. Na aanpassing van het plan kan hieraan voldaan worden: te bouwen bijgebouwen moeten voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan, daaronder begrepen de 'Harmonie van Helenaveen'.
- e. Voldoet. Het oppervlak is ca. 90 m²
- f. Voldoet. Het is logies t.b.v. maximaal 4 bedden en 8 personen.
- g. Voldoet. De verkeersaantrekkende werking is niet groot.
- h. Advies milieu nodig
- i. Advies milieu nodig
- j. Voldoet, de monumentencommissie heeft positief geadviseerd op het plan.

3. Groter oppervlak t.b.v. beroep aan huis

Op grond van artikel 18.5.1 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden afgeweken van het bepaalde in 18.4.2 onder b tot niet meer dan 75 m², mits de omvang van de activiteit niet meer gaat bedragen dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel.

Toets aan de voorwaarden

Het oppervlak t.b.v. de vergaderlocatie is 73 m2 en minder dan 50% van het oppervlak van het bouwperceel. T.b.v. het grotere oppervlak kan dus worden afgeweken van de regels.

Parkeren

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie stelt in haar advies dat het plan voldoet aan de gestelde eisen.

De toets heeft plaatsgevonden op:

- De *Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 11: Beschermde monumenten*.
- De *Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 9: Beschermde dorpsgezicht Helenaveen: historische dorpskern en veenontginningslandschap*.

Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

Bouwbesluit 2012

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit de Verordening fysieke leefomgeving Deurne 2021.

Het slopen van een bouwwerk

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk/werkzaamheid (sloop)

In artikel 22.5 van het bestemmingsplan is bepaald dat het verboden is om binnen deze bestemming 'Waarde – Waardelle bebouwing' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag werken en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren die leiden tot het geheel of gedeeltelijk slopen van deze bebouwing.

Toelaatbaarheid

- a. Werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor, dan wel door daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in geval van een rijksmonument, en in de overige gevallen de gemeentelijke monumentencommissie.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert positief over de voorgenomen ingreep.

Een aangewezen monument, te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te laten gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

Overwegingen

1. Vanwege de omvang van de ingreep aan27 het pand is de aanvraag tevens voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Op 27-6-2023 hebben wij haar advies ontvangen.
2. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert positief over de voorgenomen ingreep.
3. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed adviseert de bouwvergunning te verlenen met daaraan verbonden de hieronder aangegeven voorschriften:
 - Het dakraam voor R1.05 (badkamer) te verkleinen naar een vierpans raam;
 - De kwaliteitsambitie van de dakramen te verhogen door de introductie van een subtieler en genuanceerder dakraam;
 - Aanvullende informatie aan te leveren t.a.v.:
 1. de noodzaak van het dakraam ter hoogte van de keuken;

2. de wijze waarop de nieuwe gevelopeningen worden aangebracht (inboeten of slijpen);
3. De noodzaak van de omvang van de hea balk HE220A (detail V02B).

Handelen in strijd met regels RO

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 2^e herziening" waarbinnen de bestemming "Enkelbestemming – wonen – cultuurhistorische waarde" met functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Hoog" en "Waarde- Waardevolle bebouwing van toepassing zijn. Ook gelden er de bouwaanduiding "Specifieke bouwaanduiding – 1" en 'bijgebouwen'

Strijdigheden

Het plan voldoet op de volgende punten niet aan de bestemmingsplanregels:

1. *Oppervlakte van de bijgebouwen*

De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is 150m². Dit wordt ca. 155m².

2. *Locatie van het bijgebouw*

Op percelen met de aanduiding 'bijgebouwen' zijn nieuwe bijgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Het bijgebouw wordt deels buiten deze aanduiding gebouwd.

3. *Aanbieden recreatief nachtverblijf*

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning is niet toegestaan.

In de aanvraag is sprake van een nieuw bijgebouw dat wordt gebruikt voor het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt.

4. *Groter oppervlak t.b.v. beroep aan huis (vergaderlocatie)*

Er wordt niet voldaan aan de specifieke gebruiksregels voor een beroep aan huis (artikel 18.4.2 van het bestemmingsplan) omdat de omvang van de activiteit meer beslaat 60 m²;

Het bedrijfsvloeroppervlak is namelijk ca. 73 m²

Afwijkingsmogelijkheden per strijdigheid

1. *Oppervlakte van de bijgebouwen*

Op grond van artikel 28 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan er worden afgeweken van de totale oppervlakte aan bijgebouwen als dit niet meer dan 10% bedraagt van de totale oppervlakte aan bijgebouwen dat is toegestaan.

2. *Locatie van het bijgebouw*

Op grond van artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het bouwen van het bijbehorende bouwwerk (buiten het 'bouwvlak' voor bijgebouwen) worden afgeweken van de regels.

3. *Aanbieden recreatief nachtverblijf*

Op grond van artikel 26.3.2 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen bed & breakfastvoorzieningen worden toegestaan, mits:

- k. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- l. deze nevenactiviteit uitsluitend in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend;
- m. de nevenactiviteit ondergeschikt is van aard;
- n. er geen uitbreiding plaatsvindt van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit;

- o. de gebruiksoppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m²;
- p. de bed & breakfastvoorziening niet meer dan 9 bedden of 15 personen omvat;
- q. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- s. de bed & breakfastvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden;
- t. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4. *Groter oppervlak t.b.v. beroep aan huis*

Op grond van artikel 18.5.1 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden afgeweken van het bepaalde in 18.4.2 onder b tot niet meer dan 75 m², mits de omvang van de activiteit niet meer gaat bedragen dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het initiatief sluit aan op de in 2021 vastgestelde visie vrijetijdseconomie Deurne 2030. Het nieuwe initiatief speelt in op een gebiedskans en draagt bij aan de toeristische positionering van Deurne;

- In algemeenheid wordt er wat betreft de ontwikkellijn verblijfsrecreatie als doelstelling genoemd de beschikking hebben de over bijzondere kwalitatieve kleinschalige accommodaties die goed aansluiten op de kernwaarden. Dus geen hoteltorens en massale campings maar juist kleinschaligheid. Voornoemd initiatief voldoet aan deze doelstelling.
- Initiatief draagt bij aan het behoud en/of versterking van bestaande economische functies en voorzieningen. Passend binnen het gestelde bij de lokale marketingdoelstellingen en/of draagt bij aan profilering van regio De Peel.
- Kleinschalige initiatieven die bijdragen aan natuurbeleving en/of routes aantrekkelijker maken. Beoogd plangebied ligt aan, of in directe nabijheid van de verschillende recreatieve routestructuren.
- Sluit aan bij de doorontwikkeling van de diversiteit van verblijfsaccommodaties, met name de kleinschalige kwaliteit-accommodaties. Daarbij specifiek op de gebiedsspecifieke kansen voor Zone 3 (Peelvenen).
- Kleinschalige toeristische initiatieven, zowel voor dag- als verblijfsrecreatie genoemd als toeristische potenties in zone 3.
- In de visie worden vergader locaties met inspireren zicht op het speellandschap als mogelijke optie genoemd in zone 3. Planlocatie ligt tegen de Limburgse grens / Mariapeel.

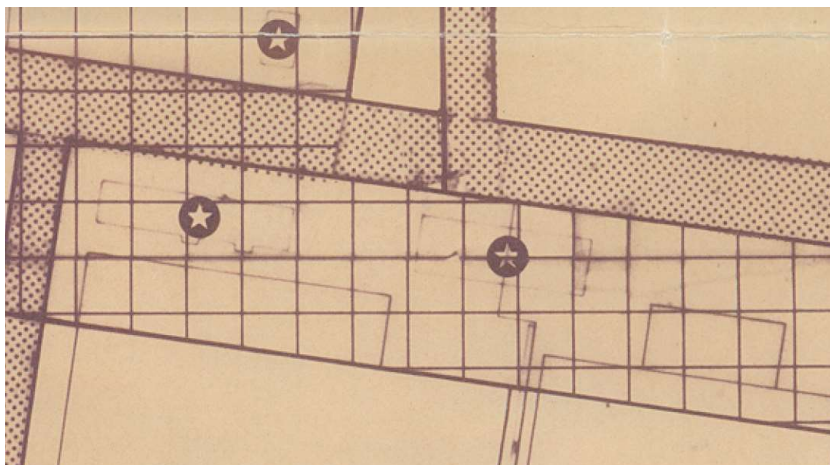
Overwegingen per afwijkmogelijkheid

1. *Oppervlak aan bijgebouwen*

Er wordt voldaan aan de voorwaarden. Het grotere oppervlak aan bijgebouwen is passend binnen de Harmonie van Helenaveen, zie ook ad 2.

2. *Situering van het bijgebouw.*

De andere situering van het bijgebouw is akkoord. Op percelen met de aanduiding 'bijgebouwen' zijn nieuwe bijgebouwen in beginsel uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De cultuurhistorische status van de gesloopte betonnen loods is onduidelijk. In de Harmonie van Helenaveen wordt expliciet gesproken over de Tabaksschuur als hoofdgebouw wat onderdeel uitmaakt van een ensemble, maar niet over de bijgebouwen. In het bestemmingsplan 'Komplan Helenaveen' van 30 juli 1997 is de gesloopte loods mede bestemd als 'Cultuur-historisch, waardevolle bebouwing'.



In het bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, eerste herziening' heeft het de aanduiding rijksmonument, terwijl in de redengevende omschrijving van het Rijksmonument enkel wordt gesproken over het hoofdgebouw. In de Harmonie van Helenaveen is onder paragraaf 5.3 de randvoorwaarden opgenomen dat de aanpassingen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw zich moet voegen in de bebouwingskarakteristiek van Helenaveen. Daarnaast staat onder locaties vermeldt dat bij de Geldersestraat met de tabaksschuren (omstreeks 1870) herstel van het historische karakter het uitgangspunt moet zijn. Het is zeer de vraag of een betonnen loods die pas sinds 1972 in het straatbeeld is verschenen, hiermee wordt bedoeld. Althans in 1972 is een vergunning verleend voor het oprichten van een bonendrogerij na een brand. Deze is in 1978 vergroot. Op Topotijdreis is op deze locatie vanaf 1967 een gebouw waar te nemen.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande is bouwen van een bijgebouw buiten de aanduiding ruimtelijke aanvaardbaar omdat het plan voldoet aan de Harmonie van Helenaveen en de welstandscommissie, de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een positief advies gegeven hebben.

3. *Bed & Breakfastvoorziening*

Bed & breakfast is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen. Dit betekent dat u de gasten ook ontbijt moet aanbieden. Dit wordt als voorwaarde opgenomen.

- k. De woning voldoet aan het bouwbesluit 2012.
- l. Voldoet. Logies vindt plaats in het bijgebouw.
- m. Voldoet. De activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie
- n. Voldoet. het te bouwen bijgebouw voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan, daaronder begrepen de 'Harmonie van Helenaveen'.
- o. Voldoet. Het oppervlak is ca. 90 m²
- p. Voldoet. Het is logies t.b.v. maximaal 4 bedden en 8 personen.
- q. Voldoet. De verkeersaantrekkende werking is niet groot.
- r. De aanvraag voldoet hieraan.

Bedrijven en milieuzonering:

Nabij de inrichting zijn percelen en bedrijven aanwezig welke nog bestemd zijn en in werking zijn als glastuinbouw. Voor deze objecten gelden de minimale richtafstanden van 10 meter voor geur, 10 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. Het dichtbijgelegen object betreft het object Geldersestraat 12a. Dit object is op een afstand van > 30 meter gelegen. Het object heeft nog de beschikking over een kas. Uit de luchtfoto is echter op te maken dat er geen planten meer worden gekweekt in de kas. De kas lijkt eerder in gebruik voor statische opslag.

Voor de omliggende bedrijfsmatige activiteiten gelden geen beperkingen voor het object noch zullen bedrijven in de omgeving hinder ervaren van de wijziging van de locatie.

De activiteit Bed en Breakfast heeft geen nadere omschrijving in bedrijven en milieuzonering.

In het kader van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

Externe veiligheid:

De A67 is gelegen op een afstand van 900 meter. Dit betekent dat het in het invloedsgebied van 4 km is gelegen van de snelweg. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Voor deze situatie heeft de veiligheidsregio een standaard advies opgesteld. Onderstaande tekst kan worden gebruikt voor de verantwoording van het groepsrisico.

Het plangebied ligt tussen de 200 meter en 4 km van de snelweg A67. Het plangebied ligt op circa 0,9 km van de snelweg A67 en daarmee buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals omzetting naar een woning een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

- a. Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen;
- b. Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
- c. Pas risicocommunicatie toe.

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

Mechanische ventilatie

De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Als de woningen worden voorzien van een mechanische ventilatie dient deze conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet te kunnen worden. Daarnaast betreft het geen nieuw te bouwen woning, waardoor dit niet is af te dwingen.

Beleidsregels

Het betreft een bestaand perceel, waar alleen een functie bij komt. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

Risicocommunicatie

Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

Gezondheid en geur:

In de omgeving is enkel de veehouderij aan de Heldenseweg 5 gevestigd. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor gelden vaste afstanden van 50 meter. Het plangebied is gelegen op +/- 170 meter van de veehouderij. Hiermee zijn er geen gevolgen voor het object ten aanzien van endotoxinen en of geurhinder.

Luchtkwaliteit:

Project betreft het toevoegen van een recreatiewoning / B&B. Dit betreft een NIBM.

luchtkwaliteit bij object:

NOx; 16-18

PM10; 18-19

PM2,5; 8-10

Op basis van de maximale grenswaarde t.a.v. fijnstof en stikstof zijn er geen belemmeringen. De toevoer van wegverkeer is niet van betekende mate.

Beoordeling stikstof:

In de aanvraag zijn berekeningen toegevoegd. Dit betreffen een berekening van de stikstofbronnen in de aanlegfase alsmede in de gebruiksfase.

In de toelichting bij de berekeningen zijn de uitgangspunten van de berekening toegevoegd en onderbouwd. Deze geven een reëel beeld van de activiteiten zoals noodzakelijk voor het renoveren van het pand, het oprichten van de Bed en

Breakfast alsmede de verbouwing van het woonhuis. Berekeningen laten zien dat er geen toename is van emissie van stikstof op het nabijgelegen natura 2000 gebied. Dit vormt hiermee geen nadere belemmeringen.

Geluid:

Een B&B is geen geluidsgevoelig object. Een B&B heeft wel een contour. Deze bedraagt 10 meter. Deze ligt niet over gevoelige objecten.

Milieueffectrapportage:

Het oprichten van een Bed & Breakfast is geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de m.e.r. Er wordt gebouwd op reeds bestaand perceel en betreft ook geen ontwikkeling in het kader van landinrichting. Er is ook niet sprake van een project onder categorie D 10 van het Besluit Milieu Effect rapportage.

- s. De aanvraag voldoet hieraan.
- t. Voldoet. De gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voor cultureel erfgoed hebben (onder voorwaarde) positief geadviseerd op het plan.

4. Aan huis verbonden beroep

Het oppervlak t.b.v. de vergaderlocatie is 73 m2 en dat is minder dan 50% van het oppervlak van het bouwperceel en minder dan 75 m2. Voor het grotere oppervlak kan dus worden afgeweken van de regels. Er zijn hier geen ruimtelijke bezwaren tegen.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed: akkoord onder voorwaarden

Op 13 juni 2023 is het advies van de RCE ontvangen. Het bouwplan is in basis overtuigd. Het advies is de bouwvergunning te verlenen met daaraan verbonden een aantal voorschriften:

- Het dakraam voor R1.05 (badkamer) te verkleinen naar een vierpans raam;
- De kwaliteitsambitie van de dakramen te verhogen door de introductie van een subtieler en genuanceerder dakraam;
- Aanvullende informatie aan te leveren t.a.v.:
 - de noodzaak van het dakraam ter hoogte van de keuken;
 - de wijze waarop de nieuwe gevelopeningen worden aangebracht 1395019
 - De noodzaak van de omvang van de hea balk HE220A (detail V02B).

Toelichting van de RCE:

Aan het advies ligt de volgende motivering ten grondslag.

Een gehavend, maar typologisch zeldzaam monument

Logistiek en bouwkundig valt van de oorspronkelijke droogfunctie (t.b.v. tabak) van het hoofdgebouw weinig meer te zien en te ervaren. Logisch. Ten gevolg van de meervoudige verbouwingen en vroege opdeling van het gebouw in twee woningen, is het gebouw zowel intern als extern gewijzigd. De tabaksteelt in Noord-Brabant in de tweede helft van de 19de eeuw renderde niet. Slechts 10 jaar mocht het 'avontuur' duren. Desalniettemin is de verschijningsvorm van het gebouw en de kloeke massa illustratief voor het optimisme waarmee men van start ging. Een groot, gesloten en lang dak en brede en hoge topgevels met meervoudige gevelopeningen. Geen alledaags beeld in Noord-Brabant. Wat dat betreft vertegenwoordigt het monument vooral een hoge typologische beeldwaarde. Komt het plan daaraan tegemoet? In grote lijnen wel, mede gesteund door het gemis aan monumentale waarden in met name het interieur. Deze gaat volledig op de schop en volgt het uitgangspunt 'interieur volgt exterieur'. Met andere woorden, de monumentale buitenschil wordt grotendeels gerespecteerd, met uitzondering van drie gevelwijzigingen aan de achterzijde (lange gevel) van de boerderij. Hier worden twee enkelvoudige ramen en deuren verwijderd en vervangen door een tweevoudig raam en een tweetal grotere tuindeuren. Daarnaast worden enkele dakramen toegevoegd. De genoemde ingrepen zijn in basis voorstelbaar onder de volgende voorwaarden:

Ingrepen in het dak:

Het robuuste en grote dak is beeldbepalend en karakteristiek voor de voormalige droogschuur. De meervoudige perforatie is denkbaar, maar ontbeert tekstueel of planmatig de noodzaak van het aantal en de omvang. Het advies is op basis van het huidige plan tweeledig:

- Het dakraam voor R1.05 (badkamer) te verkleinen naar bijvoorbeeld een vierpans raam. De komt mede de variatie aan dakramen ten goede (versterkend aan de 'boerendak'-
- karakteristiek). De noodzaak van het dakraam ter hoogte van de keuken te herbezien in verband met de gevelopening in de lange gevel.

Tot slot, het advies is de kwaliteitsambitie van de dakramen te verhogen door de introductie van een subtieler en genuanceerder dakraam, zoals Ferov of ferolux.

Uitdetaileren nieuwe gevelopeningen:

De nieuwe gevelopeningen in de lange achtergevel worden aangebracht in relatief gaaf muurwerk. Onduidelijk is op welke wijze men de nieuwe openingen maakt: inboeten of inzagen? Het advies is hierover alsnog informatie aan te leveren. In het eerste geval is het advies de openingen te detaileren in een tekening 1:20 waarop de openingen (en het verband) goed is uitgetekend met de maatvoering en de oplossing met klezoren e.d.

Noodzaak hea balk HE220A:

Er zijn twijfels over de noodzaak van de stevig gedimensioneerde en weinig subtiële stalen hea balk HE220A boven de nieuwe dubbele deuren (detail V02B). De overspanning is relatief klein en wordt deels ondervangen door de achterliggende staltonlatei. Het verzoek is de noodzaak te motiveren of het detail te nuanceren.

Het voorstel voor het bijgebouw (positie, vormgeving en materiaal) en het erfinrichtingsplan inclusief de plaatsing van de zonnepanelen) zijn akkoord en onttrekken zich min of meer aan de directe adviesplicht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het voorstel voor het bijgebouw (positie, vormgeving en materiaal) en het erfinrichtingsplan inclusief de plaatsing van de zonnepanelen) zijn akkoord en onttrekken zich min of meer aan de directe adviesplicht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan in basis overtuigd. Het advies is de bouwvergunning te verlenen met daaraan verbonden de hier boven genoemde voorschriften.

Akkoord van provincie Noord-Brabant

Op 22 juni 2023 heeft de provincie Noord-Brabant eveneens een positief advies gegeven op de aanvraag.

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk

1. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
2. U moet minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden (inclusief de graafwerkzaamheden) contact met de gemeente opnemen. U kunt daarvoor een email sturen naar olo@deurne.nl met als onderwerp "start bouw". In de mail verzoeken wij u de geplande startdatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
3. U moet op de eerste werkdag na de beëindiging van de werkzaamheden contact met de gemeente opnemen. U kunt daarvoor een melding doen via onze [website](#) of een email sturen naar olo@deurne.nl met als onderwerp "bouw gereed". Wij verzoeken u de einddatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
4. De constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend (via www.omgevingsloket.nl).

Handelen in strijd met regels RO

5. U moet de gasten logies met ontbijt aanbieden.
6. De bewoner van de woning moet zelf dit beroep uitvoeren. Het is niet toegestaan om hier een verhuurlocatie van te maken voor bijeenkomsten.
7. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;

Een aangewezen monument, te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te laten gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

8. Het dakraam voor R1.05 (badkamer) te verkleinen naar een vierpans raam;
9. De kwaliteitsambitie van de dakramen te verhogen door de introductie van een subtieler en genuanceerder dakraam;
10. Aanvullende informatie aan te leveren t.a.v.:
 - de noodzaak van het dakraam ter hoogte van de keuken;
 - de wijze waarop de nieuwe gevelopeningen worden aangebracht 1395019
 - De noodzaak van de omvang van de hea balk HE220A (detail V02B).