



Deurne, 22 december 2020

Kenmerk: 1271632 (bij volgend contact graag dit nummer vermelden)

Betreft: aanpassen plan en verdaging beslistermijn

Bijlage(n): -

Geachte 

Op 18 september 2020 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor het realiseren van een appartement in een bestaand gebouw op het adres Stationsstraat 16 te Deurne. Ons kenmerk van de aanvraag is 1271632. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de aanvraag.

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan "Centrum Deurne" waarbinnen bestemming "Centrum" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" van toepassing zijn. Ook geldt er de gebiedsaanduiding 'Behoud en herstel bebouwingsbeeld - 1'.

Strijdigheid

Het is alleen toegestaan te wonen in bestaande woningen. Daarnaast is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen, verbouwen of herbouwen die niet passen binnen het te behouden en herstellen bebouwingsbeeld.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het bewonen van de verdieping worden afgeweken van de regels.

Met artikel 19.1.3 van het bestemmingsplan kan worden afgeweken voor het bouwen, herbouwen of verbouwen van gebouwen binnen het te behouden en herstellen bebouwingsbeeld, mits voldaan wordt aan het volgende:

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

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



Wij staan positief tegenover uw plan, maar er moet nog e.e.a. worden aangepast

Wij staan positief tegenover uw plan, maar u moet uw plan wel op een aantal onderdelen aanpassen. Hieronder leest u daar meer over.

Geluid:

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een geluidsgevoelig object toegevoegd. Op grond van artikel 76a Wet geluidhinder moet worden getoetst of aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Deze toets moet worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Stikstof:

Voor het wijzigen van de functie van een kantoor- naar een woonbestemming zijn geringe aanpassingen aan het gebouw nodig. Hiervoor moeten mobiele werktuigen worden ingezet. Daarnaast kan de hoeveelheid stikstofemissie in de gebruiksfase wijzigen. De verandering is echter dermate klein dat beargumenteerd kan worden dat stikstofonderzoek niet nodig is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt echter de PAS aangehaald. De PAS bestaat niet meer. De tekst moet op basis hiervan worden geactualiseerd.

Bedrijf- en milieuzonering:

Het plangebied ligt op 35 meter van een perceel waar volgens het vigerende bestemmingsplan nachthoreca is toegestaan en 12 meter van een perceel waar avondhoreca is toegestaan. Op basis van de VNG-richtafstanden geldt er voor nachthoreca milieucategorie 2 en voor avondhoreca milieucategorie 1. Omdat het een gemengd gebied betreft kunnen de richtafstanden met een stap worden verlaagd. Deze verlaging geldt niet voor de richtafstand voor gevaar. De afstand tot de avondhoreca voldoet. Tot de nachthoreca is de grootste afstand 30 meter (voor gevaar) en deze ligt op 35 meter afstand. Bedrijf- en milieuzonering voldoet aan de wettelijke vereisten. Hier moet nog wel extra aandacht aan worden besteed in de ruimtelijke onderbouwing.

Externe veiligheid:

Het gebouw ligt binnen het invloedsgebied van Driessen. Op basis van artikel 13 van het Bevi moet er advies worden gevraagd bij de Veiligheidsregio en dient er een verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd. Aangezien het een kleine ruimtelijke ontwikkeling betreft kan worden volstaan met het door de Veiligheidsregio gegeven standaardadvies. De onderstaande adviezen moeten in de ruimtelijke onderbouwing van het plan worden opgenomen. In het plan moet worden aangegeven wat er met het advies van de veiligheidsregio is gedaan.

1. Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
2. Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
3. Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden.

Water:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt PMV aangehaald. Dit bestaat niet meer. De tekst moet worden geactualiseerd.



Stedenbouwkundige beoordeling

Er wijzigt niets aan de massa van het pand, het betreft een functiewijziging in het pand. Door de wijziging zal er aan de zijkant van het pand een entree van een woning komen. Op dit moment is dit een steegje met vooral blinde muren. In dit pand zit één deur, die een nooddeur lijkt. Aan de overzijde is het eveneens een overwegend blinde muur met één deur, daar zitten echter nog wat schijnramen in de gevel. Deze uitstraling is niet passend voor de entree van een woning.

Het achterste deel is van oorsprong een bijgebouw-deel, hierin komt nu de hoofdfunctie wonen. De steeg is niet passend bij de entree voor een woning. Het is een typische zijgevel.

Op basis van de stedenbouwkundige beoordeling moeten aan de gevel maatregelen worden getroffen die meer passend zijn voor een woonfunctie en entree.

Aanpassen plan

Op basis van de stedenbouwkundige beoordeling verzoeken wij u om het plan aan te passen.

Ook verzoeken wij u om de ruimtelijke onderbouwing op onderstaande onderdelen aan te passen en aan te vullen:

- In de onderbouwing moet alleen getoetst worden aan gemeentelijk beleid. De regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking kunnen uit de onderbouwing.
- Geluid.
- Externe veiligheid.
- Bedrijf- en milieuzonering.
- Ecologie (PAS bestaat niet meer).
- Water.

Wij stellen u in de gelegenheid om binnen 2 weken bovengenoemde gegevens in te dienen via www.omgevingsloket.nl. Als u dit niet doet, moeten wij de gevraagde omgevingsvergunning weigeren.

Omgevingsvergunning voor het verbouwen

T.b.v. de bouwwerkzaamheden (wijziging brandcompartimentering) heeft u ook nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Hiervoor dient u ook nog een omgevingsvergunning aan te vragen via www.omgevingsloket.nl.

Verdagingsbesluit

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de uiterste beslistermijn op uw aanvraag 29 december 2020.

Om u in de gelegenheid te stellen om een aangepast plan aan te leveren en zodat wij nog voldoende tijd hebben voor de beoordeling hiervan, hebben wij besloten de definitieve beslissing op uw aanvraag, op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo, te verdagen tot **uiterlijk 9 februari 2021**.

Publicatie

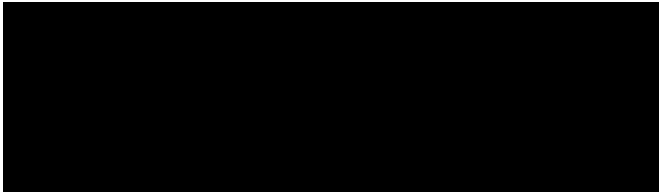
Het verdagingsbesluit zal worden gepubliceerd op onze website en in het 'Weekblad voor Deurne'.



Heeft u nog vragen over deze brief?

Neemt u dan contact op via het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne (0493) 38 77 11 of via e-mail: info@deurne.nl. Gebruik het kenmerk van deze brief als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



C.I.E. Hendrickx
Regisseur omgevingsvergunningen