



Van Santvoort Advies B.V.
Paterslaan 2 a
5701 NZ HELMOND

Deurne, 18 januari 2021
Kenmerk: 1270879 (bij volgend contact graag dit nummer vermelden)
Betreft: Verlengen beslistermijn en aanpassen project ogv inhoudelijke beoordeling
Bijlage(n): 1

Geachte [REDACTED],

Op 8 september 2020 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van zorgwoningen (begeleid zelfstandig wonen) in een bestaand gebouw op het adres Oude Peelstraat 30 te Helenaveen. Ons kenmerk van de aanvraag is 1270879. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de aanvraag.

Verdagingsbesluit

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de uiterste beslistermijn op uw aanvraag 26 januari 2021.

Om u in de gelegenheid te stellen het plan aan te passen aan onze opmerkingen in deze brief, 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 maart 2021. Op die manier hebben wij ook nog tijd om de stukken te beoordelen.

Publicatie

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

Uw aanvraag voldoet niet aan het Bestemmingsplan

Zoals u weet voldoet de aanvraag niet aan de regels van het bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 2e herziening" waarbinnen de bestemming "Wonen – Buitenlint" met functieaanduiding 'bedrijf' van toepassing is. Het is ter plaatse toegestaan te wonen in bestaande woningen, niet in een bijgebouw bij de woning of in een bedrijfsruimte.

Afwijkingsmogelijkheid

Geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor initiatief

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bijzondere woonvormen. In de begrippenlijst wordt de bijzondere woonvorm omschreven als: 'woongebouw met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van meerdere huishoudens'. De aanvraag past niet binnen de kaders van deze afwijkingsbevoegdheid aangezien er slechts deels sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen.

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

Tijdelijke afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 4, onderdeel 11 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het gebruiken van het gebouw als woonruimte tijdelijk, voor een duur van maximaal 10 jaar, worden afgeweken van de bestemmingsplanregels.

Het plan is voorstelbaar

Gelet op de beperkte ruimtelijk impact is de ontwikkeling passend in de omgeving en ruimtelijk gezien voorstelbaar mits er ten aanzien van diverse onderdelen aanpassingen plaatsvinden en externe veiligheid te verantwoorden is. De beoordeling leest u hieronder.

Geluid:

Met dit onderdeel kan NIET worden ingestemd.

Het voorziene plan ligt binnen de geluidscontour van de 60 km/h weg de Oude Peelstraat. Op basis van het programma Icinity wordt er een indicatieve geluidsbelasting geprojecteerd van:

- 60 dB tot 65 dB op de zuidelijkste gevel van het middelste gedeelte van het gebouw;
- 55 dB tot 60 dB op zuidelijke gevel van het linkse en rechtse stuk van het gebouw. Voor het beoordelen van het geluid voor de nieuwe situatie moet er worden uitgegaan van deze indicatieve waarden omdat er in het voorste stuk van het gebouw geen nieuwe woningen worden voorzien.

Er is beargumenteerd dat toetsing op basis van de Wet Geluidshinder niet nodig is omdat het een tijdelijke binnenplanse afwijking betreft zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2, Wabo. Dit is juist. Echter is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een beargumenteringsplicht of er ter plekke sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. Er is nu enkel beargumenteerd dat er sprake is van voldoende afstand tussen geluid producerende inrichtingen, maar er wordt niet ingegaan op het aanwezige wegverkeerslawaai. Betere beargumentering is nodig of er sprake is van een gezond woon- en leefklimaat in het kader van geluid.

Geur:

Met dit onderdeel kan worden ingestemd.

Luchtkwaliteit:

Met dit onderdeel kan worden ingestemd.

Er is op een juiste manier gebruik gemaakt van de Regeling niet in Betekenende Mate. De achtergrondwaarden voldoen aan de wettelijke normen.

Stikstof:

Met dit onderdeel kan worden ingestemd.

Het aangeleverde stikstofonderzoek op van 20 november 2020 voldoet aan de gestelde eisen. Er is inzichtelijk gemaakt welke mobiele werktuigen worden ingezet voor de aanlegfase en de toegenomen vervoersbewegingen in de gebruiksfase zijn goed opgenomen totdat deze opgaan in het heersende verkeersbeeld. 120 KW cv-installatie is aannemelijk. Bij een normale woning bedraagt dit 11 tot 23 KW. Er worden 15 woningen gerealiseerd voor begeleid wonen. Het gasgebruik is lager dan reguliere woningen.

Externe veiligheid:

Met dit onderdeel kan NIET worden ingestemd.

Het advies van de veiligheidsregio wordt op dit moment niet genoemd in de ruimtelijke onderbouwing of in de bijlage van externe veiligheid. Dit is wel verplicht op basis van art. 13 Bevi. Graag het advies van de veiligheidsregio toevoegen en aangeven wat hiermee is gedaan.

Parkeren

De aanvraag voldoet nog niet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019. De parkeerberekening is akkoord; het plan is akkoord als er een tekening met parkeerplaatsen wordt bijgevoegd.

U moet de aanvraag aanpassen

U moet de aanvraag aanpassen zodat deze wel aan de regels voldoet. De aangepaste gegevens moet u binnen 2 weken indienen op www.omgevingsloket.nl. Als u dit niet doet, dan moeten wij de gevraagde omgevingsvergunning weigeren.

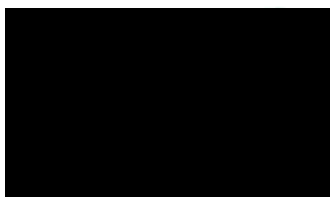
Let op! De behandeling van uw aanvraag is nog niet helemaal afgerond

Wij toetsen uw aanvraag pas volledig nadat u de aanvraag heeft aangepast.

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,



H.P.T. Verberk
Regisseur omgevingsvergunningen