



[REDACTED]  
Zandbosweg 108  
5751 CH DEURNE

Deurne, 15 juli 2021  
Kenmerk: 1287043  
Betreft: toezending omgevingsvergunning  
Bijlage: vergunning

Geachte [REDACTED]

Op 31 mei 2021 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het verbouwen van een garage tot kapsalon, het aanpassen van de voorgevelpuien en het wijzigen van de erfafscheiding op het adres Zandbosweg 108 te Deurne. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2021-0712. In deze brief informeren wij u over onze beslissing op de aanvraag.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben de omgevingsvergunning verleend. U vindt de vergunning in de bijlage.

### **Let op de voorschriften**

De vergunning bevat voorschriften. U moet aan deze voorschriften voldoen.

### **Burgerlijk wetboek**

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

### **Leges betalen**

U moet leges betalen omdat u een aanvraag heeft ingediend. Hiervoor krijgt u een afzonderlijke nota met toelichting. In de toelichting staat een uitleg over de hoogte van de legeskosten en over de manier waarop u bezwaar kunt maken tegen de legeskosten.

### **Publicatie**

We publiceren het besluit op onze website. Belanghebbenden kunnen bezwaar aantekenen tegen het besluit.

Let op: u handelt op eigen risico als u deze vergunning gebruikt voordat hij onherroepelijk is.

**Binnen drie jaar beginnen met de werkzaamheden**

In de wet is bepaald dat u ten minste binnen 3 jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, gebruik moet hebben gemaakt van de aan u verleende vergunning. Als wij constateren dat u binnen deze termijn geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning, kunnen wij de aan u verleende vergunning intrekken.

**Heeft u nog vragen?**

Neemt u dan contact op met N. Hendrickx 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](mailto:info@deurne.nl). Gebruik het kenmerk van de aanvraag als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



H.P.T. Verberk  
Regisseur omgevingsvergunningen

**Bijlagen**

- Beschikking omgevingsvergunning nr. HZ-2021-0712



## **OMGEVINGSVERGUNNING**

**Nr. HZ-2021-0712/OMG**

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

### **Aanhef**

Op 31 mei 2021 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een garage tot kapsalon, het aanpassen van de voorgevelpuien en het wijzigen van de erfafscheiding op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie K, nr. 1000 en plaatselijk bekend Zandbosweg 108 te Deurne. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2021-0712.

### **Reguliere procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 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 artikelen 2.1, lid 1, onder a en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels op het gebied van Ruimtelijke Ordening.

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

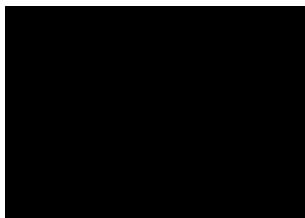
### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via omgevingsloket online ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)) onder nr. 6124733:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 31 mei 2021.
2. [REDACTED] 2A 1 met datum ontvangst d.d. 31 mei 2021.
3. [REDACTED] 2B\_1\_pdf met datum ontvangst d.d. 18 juni 2021.
4. [REDACTED] 2C\_1\_pdf met datum ontvangst d.d. 23 juni 2021.
5. [REDACTED] 2C\_2\_pdf met datum ontvangst d.d. 23 juni 2021.

Deurne, 15 juli 2021

namens burgemeester en wethouders van Deurne,



H.P.T. Verberk  
Regisseur omgevingsvergunningen

### **Contact, bezwaar en voorlopige voorziening**

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen een bezwaarschrift indienen. Voordat u dat doet adviseren wij u om eerst telefonisch contact op te nemen met N. Hendrickx telefoonnummer (0493) 387711. Zij bespreekt dan met u het genomen besluit.

Bent u daarmee niet geholpen? Dan kunt u alsnog een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne, postbus 3, 5750 AA Deurne. Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer behandelen.

Het indienen van een bezwaarschrift kan op twee manieren:

- direct online via [www.deurne.nl/formulierbezwaar](http://www.deurne.nl/formulierbezwaar). U heeft dan wel een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig; of
- schriftelijk.

Als u kiest voor de schriftelijke wijze van indienen, vermeld dan in uw brief: uw naam en adres, de datum waarop het bezwaarschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden (argumenten) van het bezwaar. U moet het bezwaarschrift ook ondertekenen. Kijk voor meer informatie op [www.deurne.nl](http://www.deurne.nl).

Het indienen van een bezwaarschrift 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 verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het postadres is: Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt dit verzoek desgewenst ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u wel 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 15 juli aan [REDACTED] voor het verbouwen van een garage tot kapsalon, het aanpassen van de voorgevelpuien en het wijzigen van de erfafscheiding op het adres Zandbosweg 108 te Deurne, geregistreerd onder nummer HZ-2021-0712.

**Inhoudsopgave**

Procedureel  
Overwegingen  
Voorschriften

## **PROCEDUREEL**

### **Gegevens project**

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
*het verbouwen van een garage tot kapsalon, het aanpassen van de voorgevelpuien en het wijzigen van de erfafscheiding op het adres Zandbosweg 108 te Deurne.*

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

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels op het gebied van ruimtelijke ordening.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop op 17 juni 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 juni 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met de termijn die aanvrager heeft gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.

### **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 geconstateerd dat er voor de behandeling van de aanvraag geen advies behoeft te worden ingewonnen bij een ander bestuursorgaan.

### **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. In algemene uitgevoerde AERIUS-berekeningen is aangetoond dat er geen effect is op een Natura 2000 gebied. De aanvraag is gezien de aard, omvang en de afstand tot een Natura 2000 gebied minimaal gelijkwaardig aan de uitgevoerde AERIUS-berekening. Voor deze activiteit, voor wat betreft het onderdeel gebiedsbescherming (verstoringsfactor stikstof), hoeft op grond van de Wnb geen melding worden gedaan en geen vergunning worden aangevraagd. 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**

#### ***Vigerend bestemmingsplan***

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan "Centrum Deurne" waarbinnen de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" van toepassing is.

### **Strijdigheden**

#### ***1. Hoogte erfafscheiding***

De hoogte van de erfafscheiding bedraagt meer dan 1 meter. De hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en de denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt 2 meter. Dit is in strijd met de bouwvoorschriften onder 13.2.7 onder a.

#### ***2. Bedrijf aan huis***

Er wordt verzocht om de uitoefening van een bedrijf aan huis. Dit is in strijd met de gebruiksvoorschriften uit voorschrift 13.4.2. onder b.

### **Vergunningsvrije mogelijkheden**

In de aanvraag zouden de volgende wijzigingen vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd, mits het tuinhuisje rechtsachter op het perceel vooraf wordt gesloopt:

- Vergroting van de woning aan de achterzijde (leefkeuken) (artikel 3 lid 1 bijlage II bij het Bor)
- Gevelwijzigingen aan de achterzijde (artikel 2 lid 7 bijlage II bij het Bor)
- Gevelwijzigingen aan de voorzijde van het bijgebouw (artikel 2 lid 7 bijlage II bij het Bor)

Het tuinhuisje is niet vergunningsvrij en is zonder de benodigde vergunning geplaatst. Op grond van artikel 5 lid 2 van bijlage II bij het Bor zijn de artikelen 2 en 3 van bijlage II bij het Bor dan niet van toepassing.

### ***Redelijke eisen van welstand***

Het plan voldoet aan de *welstandsnota gemeente Deurne 2016 met de categorie 12: thematische woningbouw*.

### ***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 bouwverordening 2010.

## **Handelen in strijd met regels op het gebied van ruimtelijke ordening**

### ***Vigerend bestemmingsplan***

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Centrum Deurne" waarbinnen de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" van toepassing is.

## **Strijdigheden**

### ***3. Hoogte erfafscheiding***

De hoogte van de erfafscheiding bedraagt meer dan 1 meter. De hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en de denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt 2 meter. Dit is in strijd met de regels onder 13.2.7 onder a.

### ***4. Bedrijf aan huis***

Er wordt verzocht om de uitoefening van een bedrijf aan huis. Dit is in strijd met de regels uit artikel 13.4.2. onder b.

## **Medewerking aan het initiatief**

### ***1. Hoogte erfafscheiding***

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wabo en artikel 4 lid 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kan worden afgeweken van de regels uit het bestemmingsplan voor deze erfafscheiding.

In de nieuwe situatie wordt de erfafscheiding tot op de denkbeeldige lijn met de voorgevel verlaagd. De twee meter hoge schutting vóór de zijgevel wordt voorzien van getint glas. Hiertegen zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen bezwaren.

### ***2. Bedrijf aan huis***

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1° van de Wabo kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.4.2 onder b voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. De aanvraag dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdfunctie blijft wonen en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
- c. het bedrijf valt onder categorie 1 of 2, zoals aangegeven in de tot de regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten of een bedrijf dat daarin niet voorkomt, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een milieucategorie 1- of 2-bedrijf;
- d. er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
- e. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
- f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

Er wordt aan de voorwaarden voldaan

Uit de aanvraag blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd onder a, b, c en e. De voorwaarden onder d en f worden als voorwaarde aan het besluit verbonden.

## **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](mailto: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 email sturen naar [olo@deurne.nl](mailto:olo@deurne.nl) met als onderwerp "bouw gereed". In de mail verzoeken wij u de einddatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.

### **Handelen in strijd met regels op het gebied van ruimtelijke ordening Bedrijf aan huis**

4. Het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning.
5. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan.