

Keulsebaan 1
5758 AA NEERKANT

Deurne, 23 augustus 2021
Kenmerk: 1292276
Betreft: toezending omgevingsvergunning
Bijlage: omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 7 augustus 2021 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het verbouwen van een kantoor naar (zorg)woning op het adres Meistraat 2a te Neerkant. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2021-1121. 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.

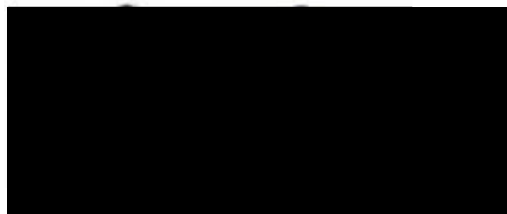
Binnen drie jaar beginnen met de werkzaamheden

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 [REDACTED] 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:

- Beschikking omgevingsvergunning nr. HZ-2021-1121

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2021-1121/OMG

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

Aanhef

Op 7 augustus 2021 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een kantoor naar (zorg)woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie I, nr. 3154 en plaatselijk bekend Meistraat 2a te Neerkant. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2021-1121.

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 de artikelen 2.1 lid 1 onder c en 2.12 eerste lid onder a onder 1° de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- 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. 6298659:

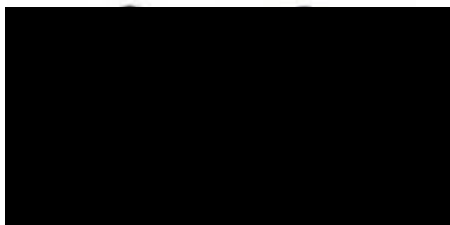
1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 7 augustus 2021.
2. BBB_Zorgwoning_2A_1_pdf met datum ontvangst d.d. 7 augustus 2021.
3. Brief_Gemeente_14_dec_2020_pdf met datum ontvangst d.d. 7 augustus 2021.
4. BBB_Zorgwoning_2Aa_2_pdf met datum ontvangst d.d. 11 augustus 2021.
5. Bos_Meistraat2a_Neerkant met datum ontvangst d.d. 8 augustus 2021.
6. Gemeente_Meistraat2a_Geluid_pdf met datum ontvangst d.d. 18 augustus 2021.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

3 Weken voor startbouw moet nog aangetoond worden door middel van een akoestisch onderzoek of er sprake is van een gezond woon- en leefklimaat.

Deurne, 23 augustus 2021

namens burgemeester en wethouders van Deurne,



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 de [REDACTED], telefoonnummer (0493) 387711. Hij 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. 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.

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 23 augustus 2021 aan [REDACTED] Keulsebaan 1, 5758 AA te Neerkant voor het verbouwen van een kantoor naar (zorg)woning op het adres Meistraat 2a te Neerkant geregistreerd onder nummer HZ-2021-1121.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

Voorschriften

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het verbouwen van een kantoor naar (zorg)woning op het adres Meistraat 2a te Neerkant.

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 RO.

Het aangevraagde omgevingsaspect bouwen is vergunningsvrij

Het intern verbouwen van het in de aanvraag aangegeven bouwwerk is vergunningsvrij voor het onderdeel bouwen op basis van artikel 3, onderdeel 8 Bijlage II Besluit omgevingsrecht. Op grond hiervan hebben wij dit omgevingsaspect niet verder inhoudelijk bij de overwegingen van dit besluit betrokken.

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.

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 behoeft 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.

Handelen in strijd met regels RO

Bestemmingsplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan "Kom Neerkant, 2^e herziening" waarbinnen de bestemming "Centrum" van toepassing is.

Strijdigheden

Het is alleen toegestaan te wonen in bestaande woningen. Het gebruiken van bedrijfsgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning is niet toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan ten behoeve van het veranderen van het gebruik van het pand naar 'wonen' worden afgeweken van de regels, mits:

- a. hierdoor geen negatieve ruimtelijk-functionele effecten ontstaan;
- b. er geen onevenredige hinder naar de omgeving ontstaat;
- c. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten veroorzaakt die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. in geval van een functieverandering naar wonen het maximaal één woning betreft, mits deze past in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Medewerking aan het plan

Er zijn geen ruimtelijke / stedenbouwkundige bezwaren tegen de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan. Voor de omschakeling/functieverandering zijn alleen interne verbouwingen noodzakelijk. Aan de buitenkant verandert er niet veel. De toekomstige woning ontsluit aan de openbare weg en beschikt over 2 parkeerplaatsen. Het splitsen beperkt Keulsebaan 1 wel in de buitenruimte. Gelet op de omvang en beperkte ruimtelijke impact is het verzoek ruimtelijk voorstelbaar.

Woonvisie

De omzetting van een bestaand pand met kantoorfunctie binnen bestaand stedelijk gebied naar een levensloopgeschikte woning past in beleid Woonvisie 2019 en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Beoordeling milieuaspecten

Geur:

Het plangebied ligt 450 meter van een melkveehouderij en 800 meter van een varkenshouderij. Er hoeft geen nader onderzoek naar de geurcontouren te worden gedaan. De achtergrondgeurbelasting voldoet.

Stikstof:

Het betreft hier een kleine aanpassing waarvoor een geringe hoeveelheid mobiele werktuigen benodigd is en de stikstofdepositie in het gebruik nauwelijks veranderd. Volstaan kan worden met een korte beargumentering. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 1,5 km afstand (De Grote Peel).

Luchtverontreiniging:

Geen belemmering. Kan gebruik worden gemaakt van Regeling niet in Betekenende Mate.

Externe veiligheid:

Plan ligt niet binnen het invloedsgebied van weg, spoor, inrichtingen of buisleidingen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering.

Bedrijven- en milieuzonering:

Geen belemmeringen. Er is detailhandel in de buurt aanwezig met milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter voor gevaar. Hier kan beargumenteerd vanaf worden geweken.

Milieueffectrapportage:

Er hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld op basis van bijlage C en D van het Besluit Milieueffectrapportage.

Parkeren

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019. Er zijn geen extra parkeerplaatsen benodigd.

Vergunningsvrije delen

In de aanvraag zijn de volgende vergunningsvrije delen opgenomen:

- Intern verbouwen van het bouwwerk is vergunningsvrij voor het onderdeel bouwen op basis van artikel 3, onderdeel 8 Bijlage II Besluit omgevingsrecht voor het onderdeel bouwen zoals bedoeld in de Wabo.

Deze delen mogen alleen worden uitgevoerd op basis van de huidige wetgeving voor vergunningsvrij bouwen. Het kan zijn dat de wetgeving voor vergunningsvrij bouwen wijzigt. U moet dan opnieuw bekijken of de activiteiten nog vergunningsvrij zijn.

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Handelen in strijd met regels RO

Levensloopgeschikt

1. Woning moet voldoen aan eisen zoals opgenomen in bijlage 3 van de Woonvisie 2019 (levensloopgeschikte woningen).

Geluidsrapportage

2. 3 weken voor startbouw moet nog aangetoond worden door middel van een akoestisch onderzoek of er sprake is van een gezond woon- en leefklimaat.

Bouwbesluit

3. De woning zal moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Dit betekent ook dat er een brandwerende scheiding hoort te zitten tussen de Keulsebaan 1 en de Meistraat 2a.