



Vastgoedregisseur B.V.
van der Clusenstraat 6
5553 EL VALKENSWAARD

Deurne, 30 november 2021
Kenmerk: 1296269
Betreft: toezending omgevingsvergunning
Bijlage: Beschikking omgevingsvergunning nr. HZ-2021-1476

Geachte [REDACTED]

Op 8 oktober 2021 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het gewijzigd uitvoeren van een reeds verleende vergunning voor de bouw van 16 woningen op het adres Maatschappijstraat 1 t/m 19 en Turfveldje 7 t/m 17 te Helenaveen. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2021-1476. 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 een half jaar beginnen met de werkzaamheden

In de wet is bepaald dat u binnen 26 weken, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, moet beginnen met de werkzaamheden. Ook mogen de werkzaamheden niet langer dan 26 weken stilliggen. Als dat wel het geval is, kunnen wij de aan u verleende vergunning intrekken.

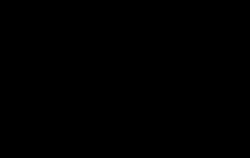
Aandachtspunt

Wij wijzen u erop dat de eventueel te bouwen erfafscheidingen, voor zover deze hoger zijn dan 1 meter en in het gebied direct achter het hoofdgebouw liggen, niet vergunningvrij zijn. Voor de plaatsing van de erfafscheidingen is een omgevingsvergunning nodig.

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. 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

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2021-1476/OMG

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

Aanhef

Op 8 oktober 2021 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gewijzigd uitvoeren van een reeds verleende vergunning voor de bouw van 16 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie O, nr. 305 en plaatselijk bekend Maatschappijstraat 1 t/m 19 en Turfveldje 7 t/m 17 te Helenaveen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2021-1476.

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, sub a en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde documenten deel uitmaken van de vergunning.

Vergunningvrije delen

In de aanvraag zijn de volgende vergunningvrije delen opgenomen:

- De bergingen op kavels 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15 en 16 zijn vergunningvrij te realiseren op basis van artikel 2, onderdeel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, mits niet hoger dan 3 meter.
- De erfafscheidingen tussen kavel 2 en 3 en tussen kavels 14, 15 en 16 zijn vergunningvrij te realiseren op grond van artikel 2, onderdeel 12 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.
- De buitenunits (airco's) op kavels 5, 6, 9 tot en met 16 zijn vergunningvrij te realiseren op basis van artikel 2, onderdeel 21 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, mits niet hoger dan 1 meter.
- De uitbouw van kavel 11 is vergunningvrij op basis van artikel 3, onderdeel 1 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht voor het onderdeel bouwen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) onder nr. 6428033:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 8 oktober 2021.
2. 02P016076-01-adv-01_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
3. US_Helenaveen_20210525_incl_bijlagen_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
4. C20036_Berekening_spuiventilatie_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
5. C20036_Bouwbesluit_daglicht_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
6. C20036_Materiaallijst_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
7. C20036_MPG_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
8. C20036_Rc_Berekening_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
9. C21012_B02_211021_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
10. C21012_statische_berekening_260521_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
11. Checklist_Veilig_Onderhoud_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.

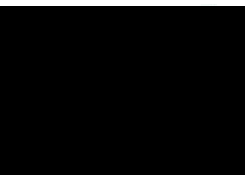
12. C21012_B01_261021_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
13. C21012_B03_261021_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
14. C21012_B04_261021_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
15. C21012_B05_261021_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
16. C21012_B06_261021_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
17. C21012_B07_261021_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
18. C21012_B08_261021_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
19. 21-163BENG210611_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
20. C21012_-_B09_pdf met datum ontvangst d.d. 29 oktober 2021.
21. Detailboek_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
22. ttegronden_-_Gevens_Kavel_1_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
23. _Stedenbouwkundige_situatie_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
24. uctie_-_Installatie_Kavel_1_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
25. DO-04_Kavel_2-3_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
26. tie_-_Installatie_Kavel_2-3_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
27. DO-06_Kavel_4-5_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
28. tie_-_Installatie_Kavel_4-5_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
29. DO-08_Kavel_6_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
30. uctie_-_Installatie_Kavel_6_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
31. DO-10_Kavel_7-8_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
32. tie_-_Installatie_Kavel_7-8_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
33. DO-12_Kavel_9-10_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
34. ie_-_Installatie_Kavel_9-10_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
35. DO-14_Kavel_11-12_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
36. e_-_Installatie_Kavel_11-12_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
37. DO-16_Kavel_13-16_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.
38. e_-_Installatie_Kavel_13-16_03-11-21_pdf met datum ontvangst d.d. 3 november 2021.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de constructietekeningen en -berekeningen worden ingediend via www.omgevingsloket.nl. Dit is verder gespecificeerd onder de voorschriften bij dit besluit.

Deurne, 30 november 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, via 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. 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 30 november 2021 aan Vastgoedregisseur B.V., van der Clusenstraat 6, 5553 EL te VALKENSWAARD voor het gewijzigd uitvoeren van een reeds verleende vergunning voor de bouw van 16 woningen op het adres Maatschappijstraat 1 t/m 19 en Turfveldje 7 t/m 17 te Helenaveen, geregistreerd onder nummer HZ-2021-1476.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

Voorschriften

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het gewijzigd uitvoeren van een reeds verleende vergunning voor de bouw van 16 woningen op het adres Maatschappijstraat 1 t/m 19 en Turfveldje 7 t/m 17 te Helenaveen.

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

- het bouwen van een bouwwerk.

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 13 oktober 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 29 oktober 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 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)

De aangeleverde stikstofberekeningen maken ook deel uit van de eerder verleende omgevingsvergunning HZ-2021-0742. Op basis van de wijzigingen in het ontwerp (extra aanbouw en zonnepanelen) is er geen aanleiding om aan te nemen dat de rekenresultaten en conclusies van het onderzoek anders zouden uitpakken. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jaar in de gebruiksfase) valt uit te sluiten. Een Wnb-vergunning of vvgb is daarom ook niet noodzakelijk.

Het bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 2^e herziening" waarbinnen de bestemming "Woongebied" met maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 19' van toepassing is.

Harmonie van Helenaveen

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de 'Aanwijzing beschermd dorpsgezicht'. Het bouwplan is in overeenstemming met de 'Harmonie van Helenaveen'.

Parkeren

De aanvraag voldoet, net als de eerder verleende vergunning HZ-2021-0742 aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag is door de welstandcommissie getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 10 "Beschermd dorpsgezicht Helenaveen: Belvédère bouwen". De welstandcommissie stelt in haar advies dat het plan voldoet aan de gestelde eisen. Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

Bouwverordening 2010

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit de Bouwverordening 2010.

Bouwbesluit 2012

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

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 email sturen naar olo@deurne.nl met als onderwerp "bouw gereed". In de mail verzoeken wij u de einddatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
4. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend via www.omgevingsloket.nl:
 - Oplegging VS trapgat kavel 6 op voorgevel moet gecontroleerd worden en de gegevens hiervan moeten worden aangeleverd.
 - Gegevens staalverbinding m.b.t. oplegging stalen ligger op kolom.
 - Constructietekeningen en -berekeningen van de breedplaatvloeren.
 - Gegevens systeemplaten inclusief bevestiging.