



Deurne, 24 februari 2022

Kenmerk: 1301277 (bij volgend contact graag dit nummer vermelden)

Betreft: aanpassen plan en verdagingsbesluit

Bijlage(n): -

Geachte [REDACTED]

Op 24 december 2021 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het bouwen van 20 grondgebonden woningen op de toekomstige adressen Voorste Weegt 2 t/m 28 en 46 t/m 56 te Vlierden. Ons kenmerk van de aanvraag is 1301277. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de aanvraag.

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Vlierden-Zuid" waarbinnen de bestemming "Woongebied" met maatvoeringaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 25' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing is.

Voor delen van het te ontwikkelen gebied gelden diverse maatvoeringaanduidingen.

Voor de zuidelijke woningen geldt: 'maximum bouwhoogte: 9 m' en 'maximum goothoogte: 4 m'.

Voor de andere woningen in het plangebied geldt: 'maximum bouwhoogte: 11 m' dan wel 'maximum goothoogte: 6 m'.

Voor het zuidoostelijk deel van het plangebied geldt ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Strijdigheden

Het plan voldoet op de volgende punten niet aan de bestemmingsplanregels:

Hoofdgebouwen

1. Goothoogte

De maximale toegestane goothoogte (van o.a. woningen 19 en 20) is 6 meter.

De goothoogte van woningen 19 en 20 is 8,62 meter. Bij één gevel is over een lengte van maximaal 40% een hogere goothoogte toegestaan. Hier wordt niet aan voldaan, omdat deze delen breder zijn dan 40% van de gevel (= 43%).

Postbus 3

5750 AA Deurne

Bezoekadres:

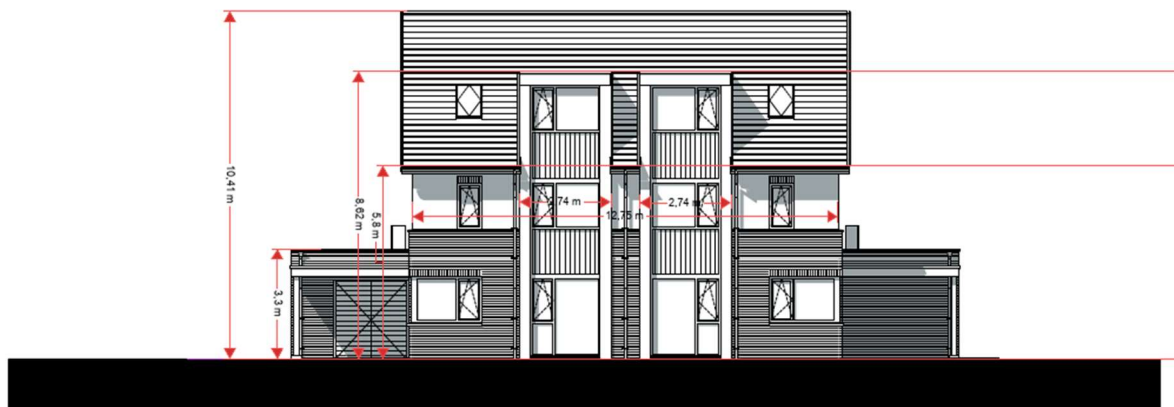
Markt 1

T: 0493 – 38 77 11

F: 0493 – 38 75 55

E: info@deurne.nl

www.deurne.nl



19-20 VG	kavel 19-20 voorgevel
1:100	

2. Dakhelling

Omdat de woningen 19 en 20 een te hoge goot hebben, voldoen ze ook niet aan de dakhellingbepaling van artikel 3.2.2 onder h.

Bijgebouwen

3. Locatie

De voorgevel van een bijgebouw mag niet minder dan 2 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst.

Het bijgebouw bij woning 8 staat op 1,75 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij woning 15 staat het bijgebouw in de lijn van de voorgevel van het hoofdgebouw.

4. Goothoogte van de bijgebouwen

De goothoogte van bijgebouwen mag, (met uitzondering van bijgebouwen die zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan), niet meer dan 3,20 meter bedragen. Alle aangebouwde bijgebouwen zijn hoger dan is toegestaan, namelijk 3,30 meter.

Van de vrijstaande bijgebouwen/bergingen zijn geen aanzichten aangeleverd. Het is niet duidelijk hoe hoog deze zijn.

5. Dakhelling

Omdat de bijgebouwen een te hoge goot hebben, voldoen ze ook niet aan de dakhellingbepaling van artikel 3.3.2 onder h.

Bouwwerken geen gebouw zijnde

6. Bouwhoogte onduidelijk

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Er zijn bij diverse woningen erf- en terreinafscheidingen ingetekend. Het is niet duidelijk hoe hoog deze zijn.



Beoordeling afwijkingen nog niet afgerond

Op dit moment hebben wij nog niet (volledig) beoordeeld of wij voor de afwijkingen van het bestemmingsplan medewerking kunnen verlenen. Als de beoordeling is afgerond informeren wij u hierover.

Uw aanvraag voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 12 "Thematische woningbouw". Het plan voldoet niet aan de gestelde eisen. De richtlijnen van de 'thematische woningbouw' van dit plan is nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is onderdeel van het contract dat gesloten is met de toekomstige bouwers. Behoudens de woningen op kavelnummers 1 en 5 voldoen alle woningen. Voor woning 1 en 5 zijn de volgende afwijkingen geconstateerd:

- Kapvorm
In het beeldkwaliteitplan worden kaprichtingen voorgeschreven. De dwarskap is in het plan gesitueerd op de meest zuidwestelijke woning, deze moet op de woning aan de noordoostzijde zitten. Deze is hier bedoeld om het zijstraatje en pad naar het noorden toe ruimtelijk te benadrukken. Voor de zuidwestelijke woning is een langskap voorgeschreven.
- Zijgevel noordoostelijke woning
In het beeldkwaliteitplan is opgenomen 'Bijgebouwen of garages krijgen een verbijzondering in een gevel wanneer die gericht is op het openbaar gebied. Bijvoorbeeld een raam, meerdere verbanden of kleuren metselwerk.' Er zijn er geen verbijzonderingen in het bijgebouw aangebracht. De zijgevel heeft hierdoor onvoldoende connectie en kwaliteit richting het openbaar gebied.

Uw aanvraag voldoet niet aan het Bouwbesluit 2012

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 om de volgende redenen:

- Bescherming tegen geluid van buiten: de woning moet voldoen aan de artikelen van afdeling 3.9 van het Bouwbesluit: "bescherming tegen geluid van buiten".
- Bescherming tegen geluid van installaties: de buitenunit van de lucht-warmtepomp moet voldoen aan artikel 3.8, lid 2: Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40dB bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.
- Geluidwering tussen ruimten: De woning moet voldoen aan de, in artikel 3.15, 3.16, 3.17 en 3.17a van het Bouwbesluit 2012, opgenomen geluidseisen tussen woningen en ruimten in de woning.

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. Op een later moment informeren wij u nog of wij medewerking kunnen verlenen aan de afwijkingen van het bestemmingsplan of dat er nog aanvullende aanpassingen noodzakelijk zijn.

Verdagingsbesluit

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de uiterste beslistermijn op uw aanvraag 3 maart 2022.

Omdat de beoordeling van uw plan nog niet volledig is afgerond en om u in de gelegenheid te stellen om een aangepast plan in te dienen, hebben wij besloten de



definitieve beslissing op uw aanvraag, op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo, te verdagen tot **uiterlijk 14 april 2022**.

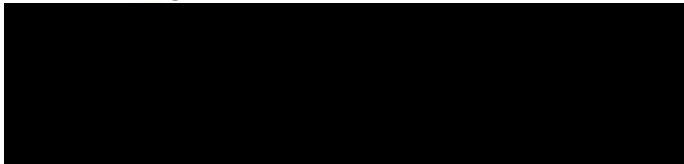
Publicatie

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

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met S. van Cranenbroek 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,



C.I.E. Hendrickx
Regisseur omgevingsvergunningen