

Kruisbesweg 4  
5759 RA HELENAVEEN

Deurne, 7 april 2022  
Kenmerk: 1299474  
Betreft: toezending omgevingsvergunning  
Bijlage: omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 24 november 2021 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het renoveren van een dak en het isoleren van een woonhuis op het adres Kruisbesweg 4 te Helenaveen. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2021-1703. 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.

### **Het besluit treedt nog niet in werking**

Het besluit treedt nog niet in werking omdat het onderdeel "slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht" deel uitmaakt van het besluit. Het besluit treedt pas in werking zodra de bezwaartermijn voorbij is. U mag pas beginnen met de werkzaamheden als het besluit in werking is getreden.

### **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.

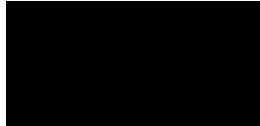
**Binnen drie jaar beginnen met de werkzaamheden**

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 E. Janssens-Kayan 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,



S.F.J. van Cranenbroek  
Regisseur omgevingsvergunningen

**Bijlagen**

- Beschikking omgevingsvergunning nr. HZ-2021-1703



## **OMGEVINGSVERGUNNING**

**Nr. HZ-2021-1703/OMG**

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

### **Aanhef**

Op 24 november 2021 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het renoveren van een dak en het isoleren van een woonhuis op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie H, nr. 8196 en plaatselijk bekend Kruisbesweg 4 te Helenaveen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2021-1703.

### **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, b, c en h, 2.10, 2.11, 2.12, lid 1, sub a, onder 2° en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.
- Handelen in strijd met regels op het gebied van de ruimtelijke ordening.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

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

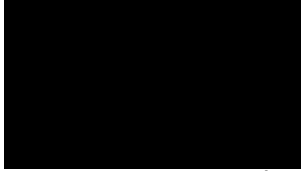
### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via omgevingsloket online ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)) onder nr. 6542843:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 24 november 2021.
2. 1142001\_22.11.2021 met datum ontvangst d.d. 24 november 2021.
3. Bouwkundige principedetails met datum ontvangst d.d. 24 november 2021.
4. Statische constructieberekening met datum ontvangst d.d. 24 november 2021.
5. Fotos bestaande situatie met datum ontvangst d.d. 24 november 2021.
6. format bepaling bouwkosten 2021 met datum ontvangst d.d. 24 november 2021.
7. Toelichting isolatie dak/RC waarde met datum ontvangst d.d. 2 december 2021.
8. slopen in beschermd dorpsgezicht met datum ontvangst d.d. 2 december 2021.
9. begeleidend schrijven werkzaamheden met datum ontvangst d.d. 2 december 2021.
10. mail verzoek tot opschorting met datum ontvangst d.d. 25 januari 2022.
11. Gewijzigde detail windveren, 2 van 2 met datum ontvangst d.d. 28 januari 2022.
12. 1142001\_27.01.2022 met datum ontvangst d.d. 28 januari 2022.
13. Gewijzigde detail windveren, 1 van 2 met datum ontvangst d.d. 28 januari 2022.
14. 1142001\_14.02.2022 met datum ontvangst d.d. 13 februari 2022.
15. Bouwkundige principedetail schoorsteen met datum ontvangst d.d. 13 februari 2022.
16. mail over de aangeleverde stukken met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.
17. schoorsteen met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.
18. windveren met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.

Deurne, 7 juli 2022

namens burgemeester en wethouders van Deurne,



S.F.J. van Cranenbroek  
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 E. Janssens-Kayan 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 7 april 2022 aan [REDACTED] voor het renoveren van een dak en het isoleren van een woonhuis op het adres Kruisbesweg 4 te Helenaveen, geregistreerd onder nummer HZ-2021-1703.

**Inhoudsopgave**

Procedureel  
Overwegingen  
Voorschriften

## **PROCEDUREEL**

### **Gegevens project**

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
*het renoveren van een dak en het isoleren van een woonhuis op het adres Kruisbesweg 4 te Helenaveen.*

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 de ruimtelijke ordening.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

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 2 december 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 2 december 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 behoeft te worden opgevraagd.

## OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### Het bouwen van een bouwwerk

#### Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 2<sup>e</sup> herziening" waarbinnen de bestemming "Wonen – Cultuurhistorische waarde" met dubbelbestemming "Waarde – Waardevolle bebouwing" en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' van toepassing is.

#### *Projectomschrijving van aanvrager:*

Het duurzaam renoveren en isoleren (RC 8) van de kap/dak, gebruikmakende van bouwmaterialen met een negatieve CO<sub>2</sub>-footprint en als doel een energie-neutrale woonboerderij.

In de tekeningen van 13 februari 2022 is geen 'overkapping' aan het woonhuis meer aanwezig. Omdat voorgesteld wordt het vrijstaande tuinhuisje te slopen, is er nog één vrijstaand bijgebouw bij de woning aanwezig. Dit bijgebouw heeft een oppervlak van ca. 132 m<sup>2</sup>, waardoor het oppervlak aan bijgebouwen onder het toegestane oppervlak van 150 m<sup>2</sup> blijft.

### Strijdtigheden

#### *Hoofdgebouw*

1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.  
De bestaande goothoogte is 3,75 meter.  
De nieuwe goothoogte is 3,83 meter.
2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.  
De bestaande bouwhoogte is 8,27 meter.  
De nieuwe bouwhoogte is 8,81 meter.

#### *Bijgebouwen*

3. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter.  
De bestaande goothoogte is 3,52 meter.  
De nieuwe goothoogte is 3,74 meter.
4. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.  
De bestaande bouwhoogte is 6,29 meter.  
De nieuwe bouwhoogte is 6,71 meter.

### Harmonie van Helenaveen

In artikel 18 en 22 van het bestemmingsplan is bepaald dat de voor 'Wonen - Cultuurhistorische waarde' aangewezen gronden o.a. zijn bestemd voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de 'Harmonie van Helenaveen'. Er wordt voldaan aan de Harmonie van Helenaveen. Het is ook niet nodig om nadere eisen te stellen.

### Parkeren

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019. Het vervangen van het dak leidt niet tot een andere parkeersituatie

**Redelijke eisen van welstand**

Het plan is op 2 maart 2022 door de welstandscommissie getoetst. De toets heeft plaatsgevonden op: de *Welstandsnota gemeente Deurne 2016* met *categorie 9: Beschermde dorpsgezicht Helenaveen: historische dorpskern en veenontginningslandschap*. De welstandscommissie stelt in haar advies dat het plan voldoet aan de gestelde eisen. Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

**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 RO**

### **Bestemmingsplan**

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 2<sup>e</sup> herziening" waarbinnen de bestemming "Wonen – Cultuurhistorische waarde" met dubbelbestemming "Waarde – Waardevolle bebouwing" en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' van toepassing is.

### **Strijdigheden**

#### *Hoofdgebouw*

1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.  
De bestaande goothoogte is 3,75 meter.  
De nieuwe goothoogte is 3,83 meter.
2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.  
De bestaande bouwhoogte is 8,27 meter.  
De nieuwe bouwhoogte is 8,81 meter.

#### *Bijgebouwen*

3. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter.  
De bestaande goothoogte is 3,52 meter.  
De nieuwe goothoogte is 3,74 meter.
5. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.  
De bestaande bouwhoogte is 6,29 meter.  
De nieuwe bouwhoogte is 6,71 meter.

### **Afwijkingsmogelijkheid**

#### *Goot- en bouwhoogtes (renovatie en isolatie van het dak)*

Op grond van artikel 4, onderdeel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het isoleren van het huis worden afgeweken van de goot- en bouwhoogte

### **Medewerking aan de afwijkingsmogelijkheid**

#### *Isoleren en verhogen van dak is mogelijk*

Het verhogen van een dak voor isolatie is geen probleem. In de 'Harmonie van Helenaveen' is opgenomen dat de bestaande kapvorm niet mag wijzigen, de verhoging over het gehele dak moet gelijk zijn. In de tekeningen van 13 februari 2022 is dit het geval. De uiterlijke verschijningsvorm is ook akkoord omdat de pannen van dezelfde kleur blijven en de schoorstenen duidelijk herkenbaar blijven. Er wordt niet verzinkt in de kapconstructie. De welstands- en monumentencommissie zijn hiermee ook akkoord gegaan in hun vergadering van 2 maart 2022.

### **Het uitvoeren van werkzaamheden**

In het bestemmingsplan is in artikel 22 opgenomen dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag werken en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren die leiden tot het geheel of gedeeltelijk slopen van deze bebouwing.

Werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor, dan wel door daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

*Monumentencommissie is akkoord*

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

In de vergadering van 2 maart 2022 heeft de monumentencommissie (in een gezamenlijk vergadering met de welstandscommissie) de aanvraag behandeld. De monumentencommissie is akkoord met het slopen van de kap. Met de tekeningen van 13 februari 2022 wordt voldaan aan de gestelde eisen.

**Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht**

Omdat gelijktijdig met het slopen van het dak een nieuw dak wordt gerealiseerd, is voldoende aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk wordt gebouwd.

## **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.