



Deurne, 18 januari 2022

Kenmerk: 1299474 (bij volgend contact graag dit nummer vermelden)

Betreft: aanpassen project ogv inhoudelijke beoordeling, verdagingsbesluit

Bijlage: 1

Geachte 

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 1299474. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de aanvraag.

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan

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

Projectomschrijving van de aanvrager:

Het duurzaam renoveren en isoleren (RC 8) van de kap/dak, gebruikmakende van bouwmaterialen met een negatieve CO2-footprint en als doel een energie-neutrale woonboerderij. Ook wil men een 'overkapping' (een bijgebouw) aan de achterzijde van het bestaande hoofdgebouw bouwen.

Strijdigheden

Hoofdgebouw

1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
De bestaande goothoogte is 3,63 meter.
De nieuwe goothoogte is 3,71 meter.
2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.
De bestaande bouwhoogte is 8,14 meter.
De nieuwe bouwhoogte is 8,69 meter.

Bijgebouwen

3. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter.
De bestaande goothoogte is 3,39 meter.
De nieuwe goothoogte is 3,66 meter.
4. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.
De bestaande bouwhoogte is 6,17 meter.
De nieuwe bouwhoogte is 6,59 meter.

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

5. De gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m².

Het aan de woning gebouwde bijgebouw (waaronder de nieuwe 'overkapping' van 30 m²) heeft een oppervlak van 88,20 m².

Er is (na sloop van het tuinhuisje) nog één vrijstaand bijgebouw bij de woning aanwezig. Dit bijgebouw heeft een oppervlak van ca. 132 m².

Het totale oppervlak aan bijgebouwen is ca. 220 m².



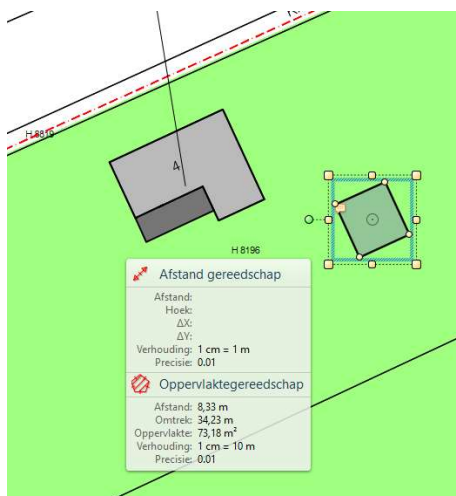
Verkleining van vrijstaand bijgebouw?

Het is onduidelijk of u de vrijstaande garage wilt verkleinen. Op de tekening bij de aanvraag is dit gebouw nog ca. 73 m² groot.

Aan de bestaande garage is aan de voorzijde nu nog een grote 'overkapping' aanwezig. Omdat deze 'overkapping' meer dan één wand heeft, is dit bouwwerk ook een bijgebouw.

Indien u het bestaande vrijstaande bijgebouw verkleint tot 73 m², is het totale oppervlak aan bijgebouwen ca. 161,20 m².

Ook dit is meer dan toegestaan.



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'.

Nadere eisen (artikel 18)

Burgemeester en wethouders kunnen - met inachtneming van de ter plaatse geldende regels ten aanzien van de maatvoering - nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de lengte, breedte, goothoogte en bouwhoogte;
 - de dakhelling, nokrichting en kapvorm;
 - de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;
- mits dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud of herstel van de monumentale of cultuurhistorische waarden van de bebouwing of vanwege de ligging in de omgeving.

Nadere eisen (artikel 22)

Burgemeester en wethouders kunnen - met inachtneming van de regels ten aanzien van de maatvoering voor de bestemmingen - nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de lengte, breedte, goothoogte en/of totale hoogte;
 - de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
 - de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;
- mits:
- dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing of vanwege de ligging in een waardevol ensemble;
 - vooraf het advies is ingewonnen van de Rijksdienst voor de monumentenzorg in geval van een rijksmonument, en van de gemeentelijke monumentencommissie in geval van een gemeentelijk monument.

Afwijkingsmogelijkheden

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 eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het isoleren van het huis worden afgeweken van de goot- en bouwhoogte.

Oppervlak bijgebouwen

a. Geen aanpassing van bestaand bijgebouw

Op grond van artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het bouwen van de overkapping worden afgeweken van de bestemmingsplanregels.

b. Indien verkleind

Op grond van artikel 28 onder a van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het (<10%) grotere oppervlak aan bijgebouwen worden afgeweken van de bestemmingsplanregels, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Let op!

De plat afgedekte overkapping is pas vergunningsvrij toegestaan als u het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken terugbrengt naar <150 m².



Gedeeltelijk medewerking aan de afwijkingsmogelijkheden

Isoleren en verhogen van dak is in beginsel mogelijk

In principe is het verhogen van een dak voor isolatie geen probleem. In de 'Harmonie van Helenaveen' is opgenomen dat de bestaande kapvorm mag niet wijzigen, dus dat de verhoging over het gehele dak gelijk moet zijn. Op de tekeningen lijkt het of de nok verder omhoogkomt dan de goot. Dat is niet acceptabel en niet in lijn met de 'Harmonie van Helenaveen'. Verder is het van belang dat de pannen van dezelfde kleur blijven en de schoorstenen duidelijk herkenbaar blijven. Zij mogen niet in de kapconstructie verzinken.

Een extra 'overkapping' aan de achterzijde is niet akkoord

Ook als de vrijstaande garage wordt verkleind, wordt het oppervlak aan toegestane bijgebouwen bij de woning (te veel) overschreden. De locatie ligt buiten de bebouwde kom en de provincie kent voor dit gebied een harde lijn voor wat betreft het oppervlak aan bijgebouwen. De gemeente Deurne deelt die harde lijn en dat is zo ook doorvertaald in het bestemmingsplan. De omvang van maximaal 150 m² aan bijgebouwen bij een woonbestemming vinden wij passend. Het bestemmingsplan borgt daarmee dat de omvang van de bebouwing beperkt blijft.

Bovendien tast de 'overkapping' de nog vrijwel originele hoofdopzet van het hoofdgebouw te zeer aan. Daarbij zou een overkapping volgens de 'Harmonie van Helenaveen' schuin afgedekt moeten worden hetgeen hier niet te realiseren lijkt.

Kortom het gelijkmatig verhogen van de kap voor isolatie is akkoord. Het toevoegen van een overkapping (evt. na het gedeeltelijk wijzigen van de garage) niet.

Slopen in beschermd dorpsgezicht

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

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

In de vergadering van 5 januari heeft de monumentencommissie (in een gezamenlijk vergadering met de welstandscommissie) de aanvraag behandeld.

De monumentencommissie staat onder voorwaarden positief tegenover slopen van de kap van de woning (t.b.v. isoleren). Dit in afwachting van nadere informatie over hoe gebouwd gaat worden. De monumentencommissie verzoekt om deze informatie aan de aanvraag toe te voegen en te laten beoordelen door de welstandscommissie.

Aanpassen plan aan het advies van de commissies

Het plan is op 5 januari 2022 door de welstandscommissie en de monumentencommissie getoetst.



De toets welstand heeft plaatsgevonden op:

- De *Welstandsnota gemeente Deurne 2016* met *categorie 9: Beschermde dorpsgezicht Helenaveen: historische dorpskern en veenontginningslandschap*.

De commissies hebben de advisering aangehouden. Het volledige advies van de commissies is hierbij als bijlage toegevoegd. Het plan moet worden aangepast aan de in het advies gemaakte opmerkingen.

Termijn voor het aanleveren aangepast plan

U moet de aanvraag aanpassen aan de hand van bovenstaande beoordeling. De aangepaste tekeningen/gegevens moet u vóór 27 januari 2022 indienen op www.omgevingsloket.nl. Als u dit niet doet, dan moeten wij de gevraagde omgevingsvergunning weigeren.

Verdagingsbesluit

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de uiterste beslistermijn op uw aanvraag 19 januari 2022.

Om u in de gelegenheid te stellen de aanvraag aan te passen, hebben wij besloten de definitieve beslissing op uw aanvraag, op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo, te verdagen tot uiterlijk 2 maart 2022.

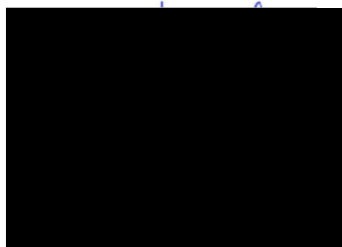
Publicatie

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

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. Gebruik het kenmerk van de aanvraag als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



G.C.J.M. Verhoef
Regisseur omgevingsvergunningen