



Deurne, 9 maart 2023

Kenmerk: 1282588 (bij volgend contact graag dit nummer vermelden)

Betreft: kennisgeving ontwerp besluit weigering omgevingsvergunning

Bijlage(n): ontwerpbesluit

Beste 

Op 19 maart 2021 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor het bouwen van een appartementencomplex op het adres Molenstraat ongenummerd (kadastraal bekend K535) te Deurne. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer 1282588. Wij zijn voornemens de daarvoor benodigde procedure te doorlopen en omgevingsvergunning te weigeren.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Voor het nemen van een besluit op de door u aangevraagde omgevingsvergunning moet een procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd te worden. Deze procedure houdt in dat wij eerst een ontwerpbesluit nemen. Dit ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen met ingang van 13 maart 2023 gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend tegen ons voornemen tot het weigeren van de omgevingsvergunning. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt op onze website en in het Weekblad voor Deurne, zodat iedereen er kennis van kan nemen dat wij voornemens zijn om de door u aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Als geen zienswijzen worden ingediend, ontvangt u binnen 4 weken nadat de termijn van ter inzage legging is afgelopen, het definitieve besluit. Als wel zienswijzen worden ingediend, moeten wij opnieuw een afweging maken.

Let op!

Het bijgevoegde besluit is een ontwerpbesluit, daarom is dit besluit ook niet ondertekend.

Postbus 3

5750 AA Deurne

Bezoekadres:

Markt 1

T: 0493 – 38 77 11

F: 0493 – 38 75 55

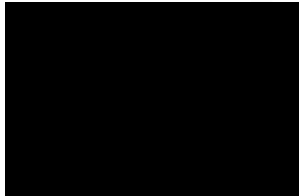
E: info@deurne.nl

www.deurne.nl

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



ONTWERPBESLUIT TOT WEIGERING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2021-0292 / OMG

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

Aanhef

Op 19 maart 2021 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het nieuw bouwen van een appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie K, nummer 535 en plaatselijk bekend Molenstraat ongenummerd te Deurne. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2021-0292.

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 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 onder a en c, 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te weigeren voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels op het gebied van de ruimtelijke ordening.

De onderstaande stukken en bijlagen deel uitmaken van het besluit.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) onder nr. 5926685:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
2. P016093RG01resultaten_grondonderzoek_pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
3. Molenstraat_10_in_Deurne_Rapport_01A_pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
4. traat_10_DO-01Apalenplan_keldervloer_pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
5. nstraat_10_DO-02A_Begane_grondvloer__pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
6. _10_DO-03A_1e_en_2e_verdiepingsvloer_pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
7. 25_Molenstraat_10_DO-04A_Dakaanzicht_pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
8. 210319_Uitgangspunten_bouwbesluit_pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
9. 18_MPG_berekening_Molenstraat_Deurne_pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
10. ort_VBO_asbest_Molenstraat_10_Deurne_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
11. 210510_Principe_details_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
12. BENG_berekeningen_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
13. heidsplan_2012_Molenstraat_10_Deurne_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
14. muliertoetsingskaderveilig-onderhoud_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
15. Informatie_woningen_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
16. PresentatieMolenstraat_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
17. 20-047BA-Daglichtberekening_pdf met datum ontvangst d.d. 21 september 2021.

18. _WO_001_Geluidisolatie_en_nagalmtijd_pdf met datum ontvangst d.d. 21 september 2021.
19. 210921_Aanvulling_detail_pdf met datum ontvangst d.d. 21 september 2021.
20. 210921_Archeologisch_onderzoek_pdf met datum ontvangst d.d. 21 september 2021.
21. 220110_Bouwbesluit_-_Ventilatie_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
22. 10_Bouwbesluit_-_Brandcompartimenten_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
23. 220110_Bouwbesluit_-_Principe_Riool_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
24. 220110_Bouwbesluit_-_Verblijfsruimte_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
25. 220110_Bouwbesluit_-_Functie_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
26. 10_Bouwbesluit_-_Gebruiksoppervlakte_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
27. 220110_Bouwbesluit_-_Spuiventilatie_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
28. 0110_Bouwbesluit_-_Verblijfsgebieden_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
29. 220110_Bouwtechnische_tekeningen_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
30. Zonnestudie_Molenstraat_10_pdf met datum ontvangst d.d. 17 januari 2022.
31. ijlage_20220211104053_Molenstraat810_pdf met datum ontvangst d.d. 15 februari 2022.
32. 220308_Nieuwe_situatie_pdf met datum ontvangst d.d. 8 maart 2022.
33. AERIUS_berekening_Molenstraat_8-10B_pdf met datum ontvangst d.d. 8 maart 2022.
34. Molenstraat_8-10-000-12-04-2022_pdf met datum ontvangst d.d. 12 april 2022.

Deurne, DATUM

namens burgemeester en wethouders van Deurne,

H.P.T. Verberk
Regisseur omgevingsvergunningen

Beroep en verzoek om voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer wordt behandeld. Een beroepschrift moet ondertekend zijn en bevat verder: uw naam en adres, de datum waarop het beroepschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden (argumenten) van het beroep. Kijk voor meer informatie op www.rechtspraak.nl of informeer u bij de griffie van de rechtbank, telefoonnummer: 088 362 10 00.

Het instellen van beroep 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 daarnaast verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het postadres is hetzelfde als hiervoor vermeld. U kunt het beroep en het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u 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 het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning van 9 maart 2023 aan Metroprop B.V., Stadhouderskade 160, 1074 BC te Amsterdam voor het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Molenstraat ongenummerd, kadastraal bekend sectie K, nummer 535 te Deurne, geregistreerd onder nummer HZ-2021-0292.

Inhoudsopgave
Procedureel
Overwegingen

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Molenstraat ongenummerd, kadastraal bekend sectie K nummer 535 te Deurne.

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.

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 toestemmingsstelsels 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 een besluit te nemen op de aanvraag. 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 1 april 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 april 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met de termijn die aanvrager heeft gebruikt voor het indienen van de gevraagde. 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.

Ter inzage legging

Met ingang van 13 maart 2023 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen gedurende een periode van 6 weken en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is (wel / geen) gebruik gemaakt.

Ingebrachte zienswijzen

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
(samenvatting zienswijzen).

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

(reactie op zienswijze(n)).

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)

Er kan worden ingestemd met de uitgangspunten van de berekening van 8 maart 2022.

Er vinden geen significant negatieve effecten plaats ($<0,00$ mol/ha/jaar). Voor de aangevraagde activiteit is geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. 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.

Het bouwen van een bouwwerk.

Bestemmingsplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan "Centrum Deurne" waarbinnen de bestemming "Centrum" met dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" en gebiedsaanduiding "behoud en herstel bebouwingsbeeld 1" van toepassing is. Het plan voldoet wel aan het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021".

Strijdigheden

1. Het oprichten van nieuwe woningen is niet toegestaan.
2. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter. De goothoogte is 9,98 meter.

Redelijke eisen van welstand

Het plan voldoet aan *Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 1: Centrumgebied Deurne: Markt en historische linten*.

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 op het gebied van de ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan "Centrum Deurne" waarbinnen de bestemming "Centrum" met dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" en gebiedsaanduiding "behoud en herstel bebouwingsbeeld 1" van toepassing is. Het plan voldoet wel aan het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021".

Strijdigheden

1. Het oprichten van nieuwe woningen is niet toegestaan.
2. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter. De goothoogte is 9,98 meter.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor de aanvraag worden afgeweken van de bestemmingsplanregels, mits aangetoond is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Geen medewerking aan de afwijkingsmogelijkheid

De gevraagde afwijking van de bestemmingsplanregels kan tot ruimtelijk nadeel leiden voor derden, welk nadeel (door de initiatiefnemer) niet wordt gecompenseerd. Dit maakt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager heeft op 27 augustus 2022 te kennen gegeven dat hij de planschadeovereenkomst niet ondertekent. Met deze overeenkomst wordt -kort gezegd- beoogd dat de aanvrager een planschadeclaim zal vergoeden als de gemeente planschade moet vergoeden aan een derde.

De aangevraagde vergunning voor het afwijken van de bestemmingsplanregels kan voor derden een nadelige ruimtelijke ontwikkeling inhouden, die niet kan worden gecompenseerd nu de aanvrager (door de planschadeovereenkomst niet te ondertekenen) aangeeft deze schade niet te willen compenseren. Binnen de begroting van de gemeente zijn hiervoor geen middelen gereserveerd.

Het planologisch nadeel brengt daarom met zich mee dat de gevraagde planologische medewerking in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, ondanks dat er in beginsel geen ruimtelijke en stedenbouwkundige bewaren zijn tegen de afwijking van het bestemmingsplan (als dit nadeel kan worden gecompenseerd).

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur
Het onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur heeft geen weigeringsgronden voor de omgevingsvergunning opgeleverd.