



V.B. Holding B.V.
Heuvel 90
5664 HN GELDROP

Deurne, 30 januari 2023
Kenmerk: 1321669
Betreft: toezending omgevingsvergunning
Bijlage: vergunning

Geachte heer [REDACTED]

Op 7 november 2022 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het intern verbouwen van het hoofdgebouw op het adres Zand 17 te Liessel. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2022-1251. In deze brief informeren wij u over onze beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben de omgevingsvergunning verleend. Daarvoor hebben wij de vergunning van 22 februari 2022 met registratienummer HZ-2020-1344 aangepast. 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 beroep / bezwaar aantekenen tegen het besluit (zie ook de tekst onder 'bezwaarclausule' in het bijgevoegde 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.

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 R. Verberk 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,



S.F.J. van Cranenbroek
Regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen

- Beschikking omgevingsvergunning nr. HZ-2020-1344



OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2020-1344/OMG

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

Aanhef

Op 22 oktober 2020 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het intern verbouwen van een woongebouw voor het huisvesten van arbeidsmigranten op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie T, nr. 1045 en plaatselijk bekend Zand 17 te Liessel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2020-1344.

Op 7 november 2022 is een aanvraag tot wijziging van deze omgevingsvergunning ingediend. De wijziging betreft een andere indeling van de eerste verdieping van het gebouw, waardoor de vluchtroutes en de brandcompartimentering zijn gewijzigd. Het gaat om een wijziging van ondergeschikte aard. De volgende onderdelen van dit besluit zijn daarop aangepast:

- Deze aanhef.
- De tekst onder 'Besluit'.
- Bijlage nr. 12 (1629_2020-12-15_DO_201_pdf van 16 december 2020) is vervangen door tekening '1e_verdieping_17-11-22_pdf' van 17 november 2022.
- De tekst onder 'Bezwaarclausule'.
- Aan voorschrift 5. Is het brandveiligheidsadvies van 24 november 2022 toegevoegd.
- Het advies van de veiligheidsregio van 24 november 2022 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

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 de artikelen 2.1, lid 1, sub a. en c. en 2.10 en 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4, onderdeel 11 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht de tijdelijke omgevingsvergunning te **verlenen** voor een periode tot en met 21 februari 2032, voor de volgende activiteiten:

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

De tijdelijke 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) onder nr. 5540747:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 22 oktober 2020.
2. MM20253_Berek-B001_2020-10-05_pdf met datum ontvangst d.d. 22 oktober 2020.
3. Omg_verg_bouwen_Zand_17_2_0_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.
4. 1629_2020-11-11_DO_200_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.
5. 1629_2020-11-11_DO400_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.
6. 1629_2020-11-11_TB201_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.
7. 1629_2020-11-11_DO900_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.

8. 1629__2020-11-11__DO901_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.
9. 1629__2020-11-11__DO902_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.
10. 1629__2020-11-11__TB200_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.
11. 1629__2020-11-11__DO500__DETAILS_pdf met datum ontvangst d.d. 16 november 2020.
12. 1e_verdieping_17-11-22_pdf met datum ontvangst d.d. 17 november 2022.
13. 1629__2020-12-15_Rioleringstekening_pdf met datum ontvangst d.d. 16 december 2020.
14. 1629 2020-12-15 Rioleringstekening 1 met datum ontvangst d.d. 17 december 2020.

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.

Deurne, 30 januari 2023

Namens burgemeester en wethouders van Deurne,



S.F.J. van Cranenbroek

Regisseur omgevingsvergunningen

Bezwaarclausule

Hebt u vragen of behoefte aan uitleg over dit besluit? Neemt u dan contact op met het Klantcontactcentrum via het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne 0493 – 387 711 of via de website www.deurne.nl.

Als u het niet eens bent met dit besluit en u door dit besluit rechtstreeks in uw belang wordt getroffen, kunt u een gemotiveerd bezwaarschrift hiertegen indienen bij burgemeester en wethouders, Postbus 3, 5750 AA Deurne. Dit kan tot 6 weken na de dag van verzending van het besluit. In het bezwaarschrift moet u tenminste het volgende opnemen: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de reden(en) van uw bezwaar. U moet het bezwaarschrift ook ondertekenen. Omdat over de oorspronkelijke omgevingsvergunning een beroepsprocedure loopt bij Rechtbank Oost-Brabant, wordt een bezwaarschrift tegen deze vergunning op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht doorgestuurd naar Rechtbank Oost-Brabant.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet. Daarom kunt u als u een spoedeisend belang heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht verzoeken een voorlopige voorziening te treffen (bijvoorbeeld schorsing van het besluit). Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Het postadres van de rechtbank is Rechtbank Oost-Brabant, afdeling Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Kijkt u voor meer informatie op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. of informeert u bij de griffie van de Rechtbank Oost-Brabant, tel. (088) 362 1000.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de tijdelijke omgevingsvergunning, verleend op 30 januari 2023 aan V.B. Holding B.V., Heuvel 90, 5664 HN te GELDROP voor het intern verbouwen van een woongebouw voor het huisvesten van arbeidsmigranten op het adres Zand 17 te Liessel, geregistreerd onder nummer HZ-2020-1344.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

Voorschriften

Bijlage

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het intern verbouwen van een woongebouw voor het huisvesten van arbeidsmigranten op het adres Zand 17 te Liessel.

Op 2 februari 2022 heeft de aanvrager ons gevraagd om de omgevingsvergunning te verlenen voor een periode van 10 jaar.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt een tijdelijke omgevingsvergunning gevraagd voor het volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect:

- 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 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 28 oktober 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 november 2020. 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.

Verdagen beslistermijn

Op 22 december 2022 hebben wij besloten de beslistermijn van deze aanvraag te verdagen tot uiterlijk 16 februari 2023.

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)

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden is het niet aannemelijk dat deze ontwikkeling leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase of de aanlegfase van het project. De Wet natuurbescherming haakt hierdoor niet aan bij de aanvraag. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor Natura 2000-activiteiten is niet van toepassing.

Het bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied" waarbinnen de bestemming "Wonen" van toepassing is.

Het plan is in strijd met de bebouwingsregels van het bestemmingsplan, omdat na de verbouwing geen sprake meer is van een woning. Een woning is op grond van de bestemmingsplanregels een gebouw waarin één huishouden is gevestigd. Na de verbouwing wordt het gebouw gebruikt door 39 arbeidsmigranten die samen geen huishouden vormen.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 15 "Overig Buitengebied". Het plan voldoet aan de gestelde eisen.

Bouwverordening 2010

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit de Verordening fysieke leefomgeving Deurne 2021.

Bouwbesluit 2012

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

Handelen in strijd met regels op het gebied van de ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 4, onderdeel 11 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor deze aanvraag worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor een periode van maximaal 10 jaar. Voorwaarde daarvoor is dat de situatie omkeerbaar moet zijn. Dat wil zeggen dat de situatie na 10 jaar weer in overeenstemming met het bestemmingsplan gebracht moet kunnen worden. Dat is hier het geval. Het gebouw kan dan weer als woning gebruikt worden.

In de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2019, is bepaald dat vrijkomende bebouwing in het buitengebied ingezet mag worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het object Zand 17 is geruime tijd te koop aangeboden. Gedurende deze periode is het niet gelukt om het pand in zijn functie als eengezinswoning te verkopen. Er was interesse om op deze locatie arbeidsmigranten te huisvesten. Het gemeentelijk beleid biedt onder voorwaarden die mogelijkheid. In het kader van de reeds verleende exploitatievergunning is aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Uit de beoordeling van de aanvraag zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing vinden geen wijzigingen plaats. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en de extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen binnen de bestaande wegprofielen. Ook in het kader van overige milieuaspecten zoals geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

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. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de constructietekeningen en -berekeningen worden ingediend via www.omgevingsloket.nl.
3. U moet minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden (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 vergunning nummer te vermelden.
4. U moet op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden 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 vergunning nummer te vermelden.
5. De uitvoering moet geschieden overeenkomstig het brandveiligheidsadvies van de Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant van 1 december 2020 en 24 november 2022 met kenmerk P220521. Voor deze voorschriften wordt verwezen naar de bijlage.

Handelen in strijd met de regels op het gebied van de ruimtelijke ordening

6. De omgevingsvergunning geldt tot en met 21 februari 2032.

BIJLAGE

Brandveiligheidsadvies van 1 december 2020.
Brandveiligheidsadvies van 24 november 2022

Retouradres Postbus 242 5800 AE Eindhoven

Gemeente Deurne
T.a.v. P. van den Akker

<i>Onderwerp</i>	Omgevingsvergunning brandveilig gebruik Zand 17 Liessel		
<i>Datum</i>	24 november 2022	<i>Behandeld door</i>	Peter van der Horst
<i>Ons kenmerk</i>	VRBZO22003530	<i>Telefoon</i>	(040) 2 203 811
<i>Uw kenmerk</i>		<i>E-mail</i>	peter.vanderhorst@vrbzo.nl
<i>OLO nummer</i>	7379015		

Beste heer Van den Akker,

Op 10 november 2022 heeft u ons om advies gevraagd over de ingediende omgevingsvergunning brandveilig gebruik met OLO-nummer 7379015.

Wij hebben geen bezwaar

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten zoals genoemd in artikel 3.3 "Brandveilig gebruiken van een bouwwerk" van de Regeling omgevingsrecht en hoofdstuk 7 "Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen" van het Bouwbesluit.

De onderstaande voorwaarden moeten in de vergunning worden opgenomen:

- Dat in het bouwwerk aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft;
- Dat het gebruik voldoet aan de eisen zoals beschreven in hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit;
- Dat het bouwwerk in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de vergunningsaanvraag met kenmerk 7379015 ;
- Dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het bouwwerk is zoals is aangegeven op de plattegrondtekeningen:
 - Begane Grond Nieuwe Situatie Revisietekening 21-07-2022
 - 1e Verdieping Nieuwe Situatie Revisietekening 21-7-2022
- Dat bij normaal gebruik van het bouwwerk er maximaal 50 personen tegelijkertijd in het bouwwerk aanwezig mogen zijn.

Heeft u vragen over het advies?

Neem dan contact met me op via (040) 2 203 811 of PetervanderHorst@vrbzo.nl.

Met vriendelijke groet,



Peter van der Horst
Medewerker Objectadvisering