

Gemeente Deurne

T.a.v. de behandelend medewerker

Betreft aanvraag functiewijziging Derpsestraat 1D te Deurne

Deurne, 24 augustus 2026

Reactie op het aanvullingsverzoek

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw verzoek om aanvullende informatie over de aanvraag voor het wijzigen van de functie van de eerste verdieping naar één zelfstandige woning, reageer ik hieronder per onderdeel.

1. Geen wijzigingen aan de gevels

Ik bevestig dat de aanvraag niet voorziet in wijzigingen aan de gevels. De bouwkundige aanpassingen vinden uitsluitend in pandig plaats.

2. Akoestisch onderzoek: uitgangspunt één woning

Ik heb uw verzoek voorgelegd aan de opsteller van het reeds ingediende akoestisch onderzoek, ir. J. [REDACTED] van Target Advies. [REDACTED] heeft aangegeven dat het bestaande onderzoek vanaf de aanvang is opgesteld op basis van één woning op de eerste verdieping en dat in het onderzoek niet is uitgegaan van twee woningen. De bedrijfsfunctie op de begane grond blijft behouden.

Het reeds ingediende akoestisch onderzoek blijft daarom ongewijzigd in het dossier staan. Ik verzoek u dit onderzoek opnieuw door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant te laten beoordelen, uitdrukkelijk op basis van één woning op de eerste verdieping.

3. Verkoop-/verhuurvorm en prijsinformatie

De woning is niet bedoeld voor afzonderlijke verkoop. Het initiatief betreft uitsluitend het planologisch mogelijk maken van één woning binnen het bestaande gemengde vastgoedobject. De woonruimte blijft onderdeel van dit ongesplitste object; een afzonderlijke verkoopprijs is daarom niet aan de orde. Indien later tot verhuur aan een derde wordt besloten, betreft dit particuliere verhuur in eigen beheer. Op dit moment is nog geen huurovereenkomst of kale aanvangshuur vastgesteld.

Een concrete verhuurprijs en een definitief huurprijssegment kunnen in deze fase niet verantwoord worden vastgesteld zonder een afzonderlijke woningwaardering. Voor de eerste verdieping bestaat nog geen afzonderlijke WOZ-waarde en het huidige energielabel voor het gehele pand is geen individueel energielabel voor de toekomstige woning. Ook de definitieve uitvoering staat nog niet vast. Het nu opnemen van een bedrag zou daarom een niet-objectieve aanname zijn. Als de woning in de toekomst wordt verhuurd, worden het toepasselijke prijssegment en de kale aanvangshuur bepaald aan de hand van het dan geldende woningwaarderingstelsel en de definitief gerealiseerde, objectgebonden gegevens.

4. Parkeerplaatsen en bestaande situatietekening

De terreininrichting en de parkeerplaatsen wijzigen niet. Op de eerder ingediende situatietekening ST-01, revisie A, d.d. 22 mei 2025, zijn zes bestaande parkeerplaatsen (P1 tot en met P6) aangegeven, elk met een maatvoering van 2,50 x 5,00 meter. De aangeduide strook van 2,00 meter is uitsluitend de vrije voetgangersroute naar de hoofdentree en wordt niet als parkeerplaats meegerekend. Iedere parkeerplaats is rechtstreeks vanaf de Derpsestraat bereikbaar en blijft toegankelijk voor gebruikers en bezoekers.

Parkeerbalans

De conservatief berekende parkeereis bedraagt 4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 6 bruikbare parkeerplaatsen aanwezig, buiten de vrije toegangsstrook. Het positieve saldo bedraagt daarmee 2 parkeerplaatsen.

Omdat zowel de feitelijke terreininrichting als het aantal en de maatvoering van de parkeerplaatsen ongewijzigd blijven, is er geen nieuwe situatie die opnieuw moet worden ingetekend. De situatietekening maakt reeds deel uit van het dossier. Artikel 16.55, vijfde lid, van de Omgevingswet bepaalt dat gegevens die al in het bezit zijn van het bevoegd gezag niet opnieuw hoeven te worden verstrekt. Ik verzoek u daarom de bestaande tekening bij de beoordeling te betrekken en het verzoek om een nieuwe tekening hiermee als afgehandeld te beschouwen.

Mocht beoordeling volgens u desondanks niet mogelijk zijn, dan ontvang ik graag concreet welk gegeven of welke maat op de bestaande tekening ontbreekt en op welke bepaling dit aanvullende verzoek berust. Dat punt kan dan gericht worden verduidelijkt zonder de ongewijzigde terreinopzet geheel opnieuw te laten tekenen.

Hiermee zijn de gevraagde punten beantwoord. Graag ontvang ik uw bevestiging dat het akoestisch onderzoek opnieuw aan de Omgevingsdienst wordt voorgelegd en dat voor het parkeren kan worden uitgegaan van de reeds ingediende situatietekening.

Met vriendelijke groet,

