

Vastgoedregisseur B.V.  
Van der Clusenstraat 6  
5553EL Valkenswaard

Deurne, 20 februari 2025  
Kenmerk: HZ-2024-1426  
Betreft: Toezending omgevingsvergunning  
Bijlage: Omgevingsvergunning nr. HZ-2024-1426

Beste meneer, mevrouw,

Op 17 december 2024 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het bouwen van 12 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) op de locatie Maatschappijstraat ongenummerd in Helenaveen. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2024-1426. 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.

### **Buitenbergingen**

Als de buitenbergingen die op de situatietekening zijn aangegeven lager dan 3,2 meter zijn, zijn deze vergunningvrij voor de bouwactiviteit (technisch) en de omgevingsplanactiviteit (bouw). Als de buitenbergingen hoger zijn dan 3,2 meter moet u nog een omgevingsvergunning aanvragen voor de omgevingsplanactiviteit voor de buitenbergingen.

### **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.

### **Kwaliteitsborger inschakelen**

Voor het bouwen van de woningen moet u een kwaliteitsborger inschakelen.

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

De kwaliteitsborger toetst of het bouwwerk voldoet aan de technische bouwregels. U moet een bouwmelding en gereedmelding doen en ons informeren over de start- en einde van de bouw. Hieronder leest u daarover meer.

### **Bouwmelding**

Voordat u begint met bouwen moet u een kwaliteitsborger inschakelen en een bouwmelding indienen. U moet de bouwmelding minimaal vier weken voordat u begint met bouwen indienen. Dat doet u via het [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Zonder een geldige bouwmelding mag u niet beginnen met bouwen. U hoort van ons of uw bouwmelding is geaccepteerd.

### **Informatieplicht start bouw**

Twee dagen voordat u begint met bouwen moet u dit aangeven via het [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

### **Informatieplicht einde bouw**

Eén dag na het einde van het bouwen moet u dit aangeven via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

### **Gereedmelding**

Uw bouwwerk valt in gevolgklasse 1. Dat betekent dat u een gereedmelding moet indienen. U moet de gereedmelding minimaal twee weken voordat u het bouwwerk in gebruik wil nemen indienen. Dat doet u via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Zonder een geldige gereedmelding mag u het bouwwerk niet in gebruik nemen. U hoort van ons of uw gereedmelding is geaccepteerd.

### **Uitzettekening**

De uitzettekening ontvangt u later nog van ons per e-mail.

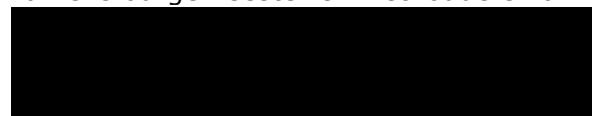
### **Binnen één jaar beginnen met de werkzaamheden**

In de Omgevingswet is bepaald dat u binnen één jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, gebruik moet hebben gemaakt van deze vergunning. Als u binnen één jaar geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning, kunnen wij de vergunning intrekken.

### **Heeft u nog vragen over deze brief?**

Neemt u dan contact op met Sanne van Cranenbroek van het team Ruimte 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 deze brief als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deurne



I.W.H. Peeters  
Regisseur omgevingsvergunningen



## **OMGEVINGSVERGUNNING**

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

**Nr. HZ-2024-1426/OMG**

### **Aanhef**

Op 17 december 2024 is een verzoek ontvangen van Vastgoedregisseur B.V., Van der Clusenstraat 6, 5553EL Valkenswaard om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 12 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie O, nummer 321 en plaatselijk bekend Maatschappijstraat ongenummerd in Helenaveen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2024-1426.

### **Reguliere procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet. Ook is de aanvraag getoetst aan de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) die horen bij de Omgevingswet en van toepassing zijn op de aanvraag.

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten:

Gelet op artikelen 5.1 lid 1 sub a en 5.21 van de Omgevingswet en 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit (bouw)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde documenten deel uitmaken van de vergunning.

### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. Samenvatting 000 met datum ontvangst 18 december 2024.
2. Scan beoordeling conceptverzoek 12 woningen Helenaveen.pdf met datum ontvangst 18 december 2024.
3. C22088 DO-04 Kavel 10-12.pdf met datum ontvangst 18 december 2024.
4. C22088 DO-03 Kavel 08-09.pdf met datum ontvangst 18 december 2024.
5. C22088 DO-01 Kavel 01-04.pdf met datum ontvangst 18 december 2024.
6. C22088 DO-02 Kavel 05-07.pdf met datum ontvangst 18 december 2024.
7. C22088\_Materiaallijst DEF.pdf met datum ontvangst 18 december 2024.
8. C22088 DO-00 Situatie.pdf met datum ontvangst 18 december 2024.
9. C22088 DO-07 Techniek kavel 08-09.pdf met datum ontvangst 28 januari 2025.
10. C22088 DO-05 Techniek kavel 01-04.pdf met datum ontvangst 28 januari 2025.
11. C22088 DO-08 Techniek kavel 10-12.pdf met datum ontvangst 28 januari 2025.
12. C22088 DO-06 Techniek kavel 05-07.pdf met datum ontvangst 28 januari 2025.

Deurne, 20 februari 2025

namens burgemeester en wethouders van Deurne



I.W.H. Peeters  
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 S. van Cranenbroek, via 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.

## **PROCEDUREEL**

### **Gegevens project**

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- *het bouwen van 12 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie O, nummer 321 en plaatselijk bekend Maatschappijstraat ongenummerd in Helenaveen.*

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Omgevingswet omschreven activiteit:

- (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit (bouw)

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in paragraaf 5.1.2 van de Omgevingswet 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 16.55 van de Omgevingswet 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 hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling.

Wij hebben de aanvraag na ontvangst aan de hand van de Omgevingsregeling getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

### **Advies**

In de Omgevingswet worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 16.15, 16.15a Omgevingswet en afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit, hebben wij de aanvraag ter advies aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit gezonden. Haar advies is opgenomen in de overwegingen behorende bij dit besluit.

### **Advies en instemming**

Op grond van artikel 16.16 van de Omgevingswet worden in afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit gevallen aanwezen waarbij instemming nodig is van een ander bestuursorgaan. Wij hebben vastgesteld dat er geen instemming nodig is van een ander bestuursorgaan.

## **OVERWEGINGEN**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### **(Buitenplanse) omgevingsplanactiviteit (bouw)**

#### ***Omgevingsplan***

De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan bevat een tijdelijk deel als bedoeld in artikel 22.1 Omgevingswet, waarvan de volgende bestemmingsplannen onderdeel uitmaken:

- Het bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 2<sup>e</sup> herziening" met de bestemming "Woongebied" en de maatvoering "maximum aantal wooneenheden: 19". Het initiatief voldoet hier niet aan.
- Het "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021". Het initiatief voldoet hier aan.

Op 11 juni 2024 is op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (HZ-2023-1310) een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan om de bouw van de 12 woningen mogelijk te maken. Er is een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de gemeenteraad. De omgevingsvergunning is onherroepelijk.

#### ***Strijdigheden***

Het plan voldoet op de volgende punten niet aan de regels van het omgevingsplan van rechtswege:

1. *Bijgebouwen voor de voorgevellijn van het om de hoek gelegen hoofdgebouw:*  
Op grond van artikel 19.2.3, sub a en c van het bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 2<sup>e</sup> herziening" moeten bijgebouwen op hoekpercelen zijn gelegen achter de voorgevellijn van het om de hoek gelegen hoofdgebouw.  
Op kavel 7 wordt een aangebouwd bijgebouw gerealiseerd en op kavel 1 een vrijstaand bijgebouw. Het aangebouwde bijgebouw op kavel 7 en het vrijstaande bijgebouw op kavel 1 zijn gelegen op een hoeksituatie en gelegen voor de voorgevellijn van het om de hoek gelegen hoofdgebouw.
2. *Horizontale diepte hoofdgebouw met een tegen de achtergevel aangebouwd bijgebouw:*  
De horizontale diepte van een hoofdgebouw met een tegen de achtergevel aangebouwd bijgebouw, mag niet meer dan 15 meter bedragen.  
Een deel van de aangebouwde bijgebouwen op kavel 7 en 12 zijn gelegen tegen de achtergevel van het hoofdgebouw. Op kavel 7 is de horizontale diepte van de woning met het deel van het bijgebouw tegen de achtergevel van het hoofdgebouw 16,5 meter. Op kavel 12 is de horizontale diepte van de woning met het deel van bijgebouw tegen de achtergevel van het hoofdgebouw 16,35 meter.

#### ***Afwijkingsmogelijkheid***

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a jo. artikel 5.18 jo. artikel 5.21 lid 2 onder b van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a lid 2 en artikel 8.0b t/m 8.0e Besluit kwaliteit leefomgeving kan voor de bijgebouwen voor de voorgevellijn van het om de hoek gelegen hoofdgebouw en de horizontale diepte van het hoofdgebouw met een tegen de achtergevel aangebouwd bijgebouw worden afgeweken van de regels uit het omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten kan alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Overwegingen**

De bijgebouwen zijn passend binnen het bebouwingsbeeld. De afstand van alle bijgebouwen is meer dan 4 meter tot de achterste perceelsgrens. Door de positionering van de gebouwen wordt de verkeersveiligheid niet in gevaar gebracht. Er zijn geen ruimtelijk- en stedenbouwkundige bezwaren tegen de afwijkingen van het bestemmingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Harmonie van Helenaveen**

Binnen de bebouwingstructuur van Helenaveen zijn een aantal ensembles van samenhangende bebouwing te onderscheiden. Dit vormen bijzondere plekken, die refereren aan een specifieke periode uit de ontwikkelingsgeschiedenis van Helenaveen.

Deze nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkeling die in een eerdere fase in dit gebied is gerealiseerd. Het vormt een nieuw hoofdstuk in de ontwikkelingsgeschiedenis van Helenaveen met een nieuw bebouwingsensemble passend in de stedenbouwkundige structuur en bij de huidige tijd.

### **Vergunningvrije delen**

In de aanvraag zijn de volgende vergunningvrije delen opgenomen:

#### *Bouwactiviteit (technisch)*

De volgende bijbehorende bouwwerken vallen niet onder artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving:

- Het bijgebouw op kavel 1.
- De aanbouw op kavel 7.
- De aanbouw op kavel 8.
- De aanbouw op kavel 9.
- De aanbouw op kavel 12.

De bijbehorende bouwwerken zijn hierdoor vergunningvrij voor de bouwactiviteit (technisch).

#### *Omgevingsplanactiviteit (bouw)*

De volgende bijbehorende bouwwerken zijn vergunningvrij voor de omgevingsplanactiviteit op basis van 22.27 van het "Omgevingsplan gemeente Deurne" en het bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 2<sup>e</sup> herziening":

- Het bijgebouw op kavel 1.
- De aanbouw op kavel 8.
- De aanbouw op kavel 9.

Als de buitenbergingen die op de situatietekening zijn aangegeven lager dan 3,2 meter zijn, zijn deze vergunningvrij voor de bouwactiviteit (technisch) en de omgevingsplanactiviteit (bouw).

Deze delen mogen alleen worden uitgevoerd op basis van de huidige wetgeving voor vergunningvrije activiteiten. Het kan zijn dat de wetgeving voor vergunningvrije activiteiten wijzigt. U moet dan opnieuw bekijken of de activiteiten nog vergunningvrij zijn.

### **Parkeren**

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

***Redelijke eisen van welstand***

Het plan is op 15 januari 2025 door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 9 "Beschermd Dorpsgezicht Helenaveen: Belvederebouwen". De Adviescommissie stelt in haar advies dat het plan voldoet aan de gestelde eisen. Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

***Verordening fysieke leefomgeving***

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