

EU Architecture and Urbanism



Deurne, 17 juni 2025
Kenmerk: HZ-2024-1394
Betreft: toezending omgevingsvergunning
Bijlage: omgevingsvergunning HZ-2024-1394

Beste heer Munsters,

Op 9 december 2024 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het wijzigen van een eerder verleende vergunning voor het bouwen van een woonhuis op het adres Warande 2g in Deurne. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2024-1394. 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.

Voorschriften

Let op: aan deze vergunning is een voorschrift verbonden.

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.

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.

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

Waterhuishoudkundige voorziening

Op 27 maart 2025 heeft de toezichthouder een controle uitgevoerd op het betreffende perceel aan de hand van tekeningen behorende bij de vergunning voor het wijzigen van een eerder verleende vergunning voor het bouwen van een woonhuis op het adres Warande 2g.

Tijdens deze controle werd er een vorm van watervoorziening/soort vijver geconstateerd op het perceel. Deze stond destijds niet vermeld op de tekening in de lopende aanvraag. Wij hebben een verduidelijking van dit bouwwerk verzocht in een verzoek om aanpassingen. Deze hebben wij echter nooit ontvangen, en daarom is dit bouwwerk nog steeds onvergund.

Wij verzoeken u om een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen als u dit bouwwerk wil legaliseren. U dient bij deze aanvraag aan te tonen dat het bouwwerk een waterhuishoudkundige voorziening is, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder f van het geldende bestemmingsplan 'Warande 2 te Deurne'.

Informatieplicht start bouw

Twee dagen voordat u begint met bouwen moet u dit aangeven via olo@deurne.nl onder vermelding van het kenmerk HZ-2024-1394.

Informatie einde bouw

Eén dag na het einde van het bouwen moet u dit aangeven via olo@deurne.nl onder vermelding van het kenmerk HZ-2024-1394.

Heeft u nog vragen over deze brief?

Neemt u dan contact op met Emir Selimovic 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. Gebruik het kenmerk van deze brief als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne



H.P.T. Verberk
regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen

- Omgevingsvergunning nr. HZ-2024-1394

OMGEVINGSVERGUNNING

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Nr. HZ-2024-1394/OMG

Aanhef

Op 9 december 2024 is een verzoek ontvangen van [REDACTED] om een omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van een eerder verleende vergunning voor het bouwen van een woonhuis op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie C, nummer 4327 en plaatselijk bekend als Warande 2g. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2024-1394.

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, eerste lid onder a en artikel 5.21, tweede lid onder a van de Omgevingswet de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit (bouw).

De 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:

1. Samenvatting 001.pdf d.d. 16 april 2025
2. 49MH Warande 2 [REDACTED] kavel 1_01e - Sheet - 07-07 - Details d.d. 2 juni 2025
3. 49MH Warande 2 [REDACTED] kavel 1_01e - Sheet - 06-07 - Bouwbesluit. pdf d.d. 2 juni 2025
4. 49MH Warande 2 [REDACTED] kavel 1_01e - Sheet - 05-07 - Doorsnede D-D d.d. 2 juni 2025
5. 49MH Warande 2 [REDACTED] kavel 1_01e - Sheet - 04-07 - Doorsnede B-B d.d. 2 juni 2025
6. 49MH Warande 2 [REDACTED] kavel 1_01e - Sheet - 03-07 - Aanzichten, plattegronden en doorsneden d.d. 2 juni 2025
7. 49MH Warande 2 [REDACTED] kavel 1_01e - Sheet - 02-07 - Situatieschets d.d. 2 juni 2025
8. 49MH Warande 2 [REDACTED] kavel 1_01e - Sheet - 01-07 - Tekeningenlijst d.d. 2 juni 2025

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning is het volgende voorschrift verbonden:

1. U dient te bouwen in overeenstemming met de tekeningen van 2 juni 2025.

Deurne, 17 juni 2025

namens burgemeester en wethouders van Deurne



H.P.T. Verberk

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 E. Selimovic, via telefoonnummer (0493) 387711. Hij 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. 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.

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 wijzigen van een eerder verleende vergunning voor het bouwen van een woonhuis op het adres Warande 2g in Deurne.

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

- 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 vastgesteld dat er voor de behandeling van de aanvraag geen advies nodig is van een ander bestuursorgaan.

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:

Omgevingsplanactiviteit (bouw)

Omgevingsplan

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

- Het "Warande 2 te Deurne" met de bestemming "Wonen – 2". Ook geldt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - etage toegestaan'.

Het initiatief voldoet hier niet aan.

- Het "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021".

Het initiatief voldoet hieraan.

Parkeren

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Strijdigheden

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

De etage mag 40% van de begane grond beslaan met een maximum van 40 m² gebruiksoppervlak en gesitueerd binnen de specifieke bouwaanduiding 'etage toegestaan'. De bovenverdieping van de woning heeft op de tekening een gebruiksoppervlakte van 41,6 m².

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a jo. artikel 5.18 jo. artikel 5.21 lid 2 onder a van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 12 onder a van het bestemmingsplan "Warande 2 te Deurne" jo. artikel 22.280 jo. artikel 22.281 van het omgevingsplan kan voor het grotere gebruiksoppervlak van de bovenverdieping worden afgeweken van de regels van het omgevingsplan, 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.

Overwegingen

De maximale gebruiksoppervlaktemaat van 40 m² komt voort uit de vorige Woonvisie en is in de nieuwe Woon- en welzijnsvisie en het daarbij behorende afwegingskader vervallen. Het afwijken voor een grotere gebruiksoppervlakte is vanuit dat aspect niet belemmerend.

Het totale plan kent echter een hoge beeldkwaliteit en het groene en natuurlijke karakter dient maximaal behouden te worden, waarbij bebouwing zo beperkt mogelijk en geconcentreerd mogelijk moet worden. Het bestemmingsvlak ter plaatse met bestemming 'Wonen – 2' biedt een bouwvlak van ca. 136m² met een verdieping van ca. 64m². In het bouwvlak zijn hoofd- en bijgebouwen toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn geen (hoofd- en) bijgebouwen toegestaan. Bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals de huidige terrasoverkapping) zijn daar wel toegestaan.

In artikel 5.1 onder g van het bestemmingsplan is opgenomen dat de gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidde op het moment van de datum van

inwerkingtreding van dit plan. Dit houdt onder andere in dat er ook vergunningsvrij geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.

Een afwijking van de maximale gebruiksoppervlakte is daarom voorstelbaar, aangezien deze uitsluitend plaatsvindt binnen het bouwvlak.

Conclusie

We hebben u in het verzoek om aanpassingen verzocht om het plan zodanig aan te passen dat het voldoet aan de (bouw)regels. Alleen dan wordt geen afbreuk gedaan aan de gewenste beeldkwaliteit en uitstraling van het totale plangebied.

Het plan in zijn huidige vorm voldoet aan het verzoek om aanpassingen. De initiatiefnemer heeft het plan aangepast in overeenstemming met het eerder gegeven advies. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt voldoet het plan nu.

Er zijn geen ruimtelijke en [REDACTED] bezwaren tegen de voorgestelde afwijkingen van het omgevingsplan.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is ambtelijk getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016.

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 16: 'welstandsvrij'.

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.