



Deurne, 19 maart 2025
Kenmerk: HZ-2024-1429
Betreft: toezending omgevingsvergunning
Bijlagen: 2

Beste meneer/mevrouw,

Op 19 december 2024 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor het bouwen van 8 woningen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie I, nummer 933, 934, 1650 en 2333. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2024-1429. 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.

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 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

Kwaliteitsborger inschakelen

Voor de bouw van 8 nieuwe woningen dient u een kwaliteitsborger in te schakelen. De kwaliteitsborger toetst of het bouwwerk voldoet aan de technische bouwregels. U bent verplicht een bouwmelding en gereedmelding te doen en ons informeren over de start- en einde van de bouw. Hieronder leest u daarover meer.

Bouwmelding

Uw bouwwerk valt in gevolgklasse 1. Dat betekent dat u een bouwmelding moet indienen voordat u begint met bouwen. U moet de bouwmelding minimaal vier weken voordat u begint met bouwen indienen. Dat doet u via het Omgevingsloket. Zonder een geldige bouwmelding mag u niet beginnen met bouwen. U hoort van ons of uw bouwmelding is geaccepteerd.

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 het Omgevingsloket. Zonder een geldige gereedmelding mag u het bouwwerk niet in gebruik nemen. U hoort van ons of uw gereedmelding is geaccepteerd.

Informatieplicht start bouw

Twee dagen voordat u begint met bouwen moet u dit aangeven via www.omgevingswet.overheid.nl.

Informatieplicht einde bouw

Eén dag na het einde van het bouwen moet u dit aangeven via www.omgevingswet.overheid.nl.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u, naast de omgevingsvergunning, nog de volgende toestemming nodig:

- De rioolaansluiting moet tijdig worden aangevraagd via de website van de gemeente Deurne.
- *Inrit*: wij wijzen u erop dat er een meldplicht geldt voor de aanleg van een inrit. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website: [Uitrit of inrit aanleggen | Gemeente Deurne](#).

Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Heeft u nog vragen over deze brief?

Neemt u dan contact op met Ramazan Sugan 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-2024-1429
- Uitzetstekening

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2024-1429/OMG

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Aanhef

Op 19 december 2024 is een verzoek ontvangen van B [REDACTED] om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 8 woningen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie I, nummer 933, 934, 1650, 2333 en plaatselijk bekend Munitiestraat ongenummerd. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2024-1429.

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 onder a, en artikel 5.21 lid 2 onder a van de Omgevingswet 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 000 d.d. 19 december 2024.
2. b_NL.IMRO.0762.BP202317-C001_tb2.pdf d.d. 19 december 2024.
3. 0183 Munitiestraat Neerkant_01b.pdf d.d. 19 december 2024.
4. 2025-Regionale-Begrippenlijst-Wonen, Bijlage bij Reactie_ HZ-2024-1429-Munitiestraat ongenummerd - Scan brief verzoek om aanvullende gegevens d.d. 16 januari 2025.
5. 0183 Munitiestraat Neerkant_01e - Sheet - 05-11 - Doorsneden.pdf d.d. 23 januari 2025.
6. 0183 Munitiestraat Neerkant_01e - Sheet - 08-11 - Kapplan en dakaanzicht.pdf d.d. 23 januari 2025.
7. Sheet-Besluit Bouwwerken Leefomgeving.pdf d.d. 12 maart 2025.
8. Sheet-Plattegronden.pdf d.d. 12 maart 2025.
9. Sheet-Aanzichten.pdf d.d. 12 maart 2025.
10. Sheet-Situatieschets.pdf d.d. 12 maart 2025.
11. Sheet-Kozijnenblad.pdf d.d. 12 maart 2025.
12. Sheet-1ste en 2de verdiepingsvloer.pdf d.d. 12 maart 2025.
13. Sheet-Details.pdf d.d. 12 maart 2025.
14. Sheet-Kapplan en dakaanzicht.pdf d.d. 12 maart 2025.
15. Sheet-Doorsneden.pdf d.d. 12 maart 2025.
16. Sheet-Funderingsplan en begane grondvloer.pdf d.d. 12 maart 2025.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Vuilwaterafvoer:
 - *Iedere woning moet voorzien worden van een afzonderlijke vuilwateraansluiting.*
 - *Binnen het gedeelde terrein moet een gezamenlijke inzamelleiding worden aangelegd die via de inrit wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.*

- Hemelwaterafvoer:
 - *Per bouwblok mag één gezamenlijke hemelwatervoorziening op het gedeelde terrein worden aangelegd.*
 - *Het hemelwater op het gedeelde terrein moet op eigen terrein worden verwerkt.*
 - *Waterberging is vereist voor (half)verharding op het gedeelde terrein, tenzij wordt aangetoond dat geen directe of indirecte afvoer op het gemeentelijk riool of oppervlaktewater plaatsvindt.*
 - *Zonder waterberging mag hemelwater niet direct of indirect worden afgevoerd op de riolering en/of oppervlaktewater.*

- U moet zelf het peil en de gevels op basis van de uitzetkening uitzetten. Daarna moet u contact opnemen met Team Ruimte, Beheer en Onderhoud van de gemeente om dit te laten controleren.

Deurne, 19 maart 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 Ramazan Sugan, 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 bouwen van 8 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie I, nummer 933, 934, 1650, 2333 en plaatselijk bekend Munitiestraat ongenummerd.*

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop op 16 januari 2025 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 januari 2025. 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.

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:

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:

1. "Munitiestraat ong. Neerkant" met de bestemming "Wonen - 1", de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie Hoog" en "Waarde - Landschap en de functieaanduidingen "specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing", "waterberging" en deels "specifieke vorm van wonen – bijgebouwen toegestaan" . Het initiatief voldoet hier niet aan.

Parkeren

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Strijdigheden

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

1. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,80 meter. De goothoogte van de woning is 4 meter hoog.

Afwijkingsmogelijkheden

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 11 van het bestemmingsplan "Munitiestraat ong. Neerkant" jo. artikel 22.280 jo. artikel 22.281 van het omgevingsplan kan, indien niet op grond van een andere regel van deze regels kan worden afgeweken en 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, met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. Andere dan de voorgeschreven minimum- en maximummaten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

Dit houdt in dat voor de strijdige goothoogte kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Overweging

De hogere goothoogte is beperkt tot 4 meter en valt binnen de toegestane afwijking van 10%. De afstand tot percelen van derden is ruim, waardoor er geen aanleiding is om op voorhand afwijzend te staan tegenover deze afwijking. Daarnaast is er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren tegen de strijdige goothoogte.

De woningen voegen een extra mogelijkheid toe voor de woningvoorraad in gemeente Deurne. De vraag naar woningen is groot en deze locatie is passend voor het uitbreiden van de woningvoorraad in Deurne. Het realiseren van 8 woningen op deze locatie is beperkt van omvang, zodat er geen significante overlast wordt verwacht na de realisatie van de woningen.

Er dient te worden voldaan aan de maximale verkoopprijzen zoals opgenomen in de meest recente begrippenlijst. Eerder is aangegeven dat de woningen binnen deze kaders vallen. Voor de volledigheid wordt hierbij opnieuw verwezen naar de vastgestelde prijsklassen:

- Midden middeldure koop: € 285.000 tot € 330.000
- Hoge middeldure koop: € 330.000 tot € 405.000

Het is van belang dat deze prijsklassen worden gehandhaafd.

Het plan is ruimtelijk en stedenbouwkundig toelaatbaar en akkoord. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 deels categorie 15: '*Overig Buitengebied*' =.Het plan voldoet ook aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in categorie 16: '*Welstandsvrij*'.

Verordening fysieke leefomgeving

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

Bijlage: Uitzettekening

