

Heitrak 24
5758 PB Neerkant

Deurne, 30 juni 2025
Kenmerk: HZ-2024-0043 (bij evt. correspondentie s.v.p. dit nummer vermelden)
Betreft: 2^e ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Beste heer Dhaene,

Op 29 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bijgebouw op het adres Heitrak 24 5758PB te Neerkant. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2024-0043. Wij zijn voornemens om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, met uitzondering van de tuinmuur en de terrasverharding.

Wij nemen een 2^e ontwerpbesluit op uw aanvraag

Voor de behandeling van de door u aangevraagde omgevingsvergunning dient een procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd te worden. Naar aanleiding van uw ingebrachte zienswijzen nemen wij een 2^e ontwerpbesluit, op uw aangevraagde vergunning. De daarop betrekking hebbende stukken liggen vanaf de dag na publicatie gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend tegen ons voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt op onze website en in het Weekblad voor Deurne, zodat iedereen er kennis van kan nemen.

Als geen zienswijzen worden ingediend, ontvangt u binnen 4 weken nadat de termijn van ter inzage legging is afgelopen, het definitieve besluit. Als wel zienswijzen worden ingediend, moeten wij opnieuw een afweging maken.

Let op!

Het bijgevoegde besluit is een ontwerpbesluit, daarom is dit besluit ook niet ondertekend.

Heeft u nog vragen over deze brief?

Neemt u dan contact op met [redacted] aan 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

[redacted]
Regisseur omgevingsvergunningen

Bijlage:

- Ontwerp beschikking



2^e ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

HZ-2024-0043/OMG

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

Aanhef

Op 29 december 2023 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een bijgebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie U, nummer 750 en plaatselijk bekend Heitrak 24, 5758PB Neerkant. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2024-0043.

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 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 artikelen 2.1 lid 1 onder a en c, 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk;
 - het uitvoeren van een werk/werkzaamheid;
 - handelen in strijd met regels op het gebied van de ruimtelijke ordening.
- De vergunning te weigeren voor de tuinmuur en de buiten het bestemmingsvlak 'wonen' gelegen terrasverharding.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via olo@deurne.nl, onder kenmerk HZ-2024-0043.

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 29 december 2023.
2. Nieuw_bijgebouw_Heitrak_24_Neerkant_04-12-2023.pdf met datum ontvangst d.d. 29 december 2023.
3. CRI240005.005_RO_Heitrak_24_2.pdf met datum ontvangst d.d. 6 mei 2024.
4. Bijgebouw bestektekening B-01 met datum ontvangst d.d. 4 maart 2024.
5. Bijgebouw bestektekening B-02 met datum ontvangst d.d. 4 maart 2024.
6. Herbegrenzing_en_kwaliteitverbetering_Heitrak_24_Neerkant.pdf 6 mei 2024.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne


Regisseur omgevingsvergunningen

Beroepsclausule 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 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 hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Oost- Brabant, sector Bestuursrecht. Dat kan tot zes weken na de dag van verzending van het besluit. In het beroepschrift moet u tenminste het volgende opnemen: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt en de reden(en) van het beroep. U moet het beroepschrift ook ondertekenen.

Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Daarom kunt u als u een spoedeisend belang heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant verzoeken een voorlopige voorziening te treffen (bijvoorbeeld schorsing van het besluit). Aan het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Het postadres van de rechtbank is Rechtbank Oost-Brabant, sector 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. 073-6202020).

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit omgevingsvergunning, genomen op **DATUM** aa [REDACTED] voor het bouwen van een bijgebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie U, nummer 750 en plaatselijk bekend Heitrak 24, 5758PB te Neerkant. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2024-0043.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

Voorschriften

Bijlagen

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een bijgebouw op de locatie Heitrak 24 te Neerkant, kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie U, nummer 750.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het uitvoeren van een werk/werkzaamheid;
- 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 een besluit te nemen op de aanvraag. 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 31 januari 2024 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 maart 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met de termijn die aanvrager heeft gebruikt voor het indienen van de gevraagde. 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.

Eerder genomen ontwerpbesluit

Vanaf 11 oktober 2024 hebben wij gedurende 6 weken een ontwerpbesluit tot het weigeren van de aangevraagde omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Naar aanleiding van dit ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingekomen van de aanvrager van de omgevingsvergunning, die als bijlage aan dit besluit zijn verbonden. De zienswijzen zijn gegrond en zijn de aanleiding tot het nemen van dit 2^e ontwerpbesluit, waarmee de vergunning wordt verleend.

Ter inzage legging

Het ontwerp van de deze beschikking heeft ter inzage gelegen gedurende een periode van 6 weken en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is (wel / geen) gebruik gemaakt.

Ingebrachte zienswijzen

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
(samenvatting zienswijzen).

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
(reactie op zienswijze(n)).

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:

Het bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021" waarbinnen de bestemmingen "Agrarisch", "Bos" en "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" van toepassing zijn. Ook gelden en er de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - omgevingsvergunning beekdal- en potentiële wijstgronden', 'overige zone - Natuurnetwerk Brabant' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10'.

Omschrijving van het initiatief

Aanvrager wil buiten de bestemming "Wonen", in de bestemming "Bos" en in de aanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Brabant een bijgebouw bouwen. Ook wil aanvrager een muur van het grotendeels gesloopte bijgebouw behouden en de fundering van het oude bijgebouw gebruiken als terrasverharding.

Ter compensatie wil aanvrager een stuk agrarisch bestemde grond bebossen en deels aanwijzen als NNB. Daarvoor is medewerking van de provincie Noord-Brabant benodigd.

Compensatieplan



Strijdigheden

Het plan voldoet op de volgende punten niet aan de bestemmingsplanregels:

Bos

1. Gebruik

Het is niet toegestaan de voor "Bos" en NNB bestemde gronden voor woondoeleinden te gebruiken. Er worden voor "Bos" bestemde gronden voor woondoeleinden gebruikt.

2. Bouwen

Het is niet toegestaan in voor "Bos" bestemde gronden te bouwen.

- a. Het voorgestelde bijgebouw is 46 m² groot.
- b. Een bestaande wand van een eerder gesloopt bijgebouw blijft tot een hoogte van 1,00 meter hoog gehandhaafd.

De muur is ook geen perceelsafscheiding als bedoeld in het recht voor vergunningsvrij bouwen. Een perceelsafscheiding, zoals een schutting of tuinmuur wordt meestal geplaatst in of nabij de perceelsgrens om een terrein af te sluiten. Als een muur van 1 meter hoog midden op een perceel wordt geplaatst, wordt dit niet beschouwd als een perceelsafscheiding, omdat het niet de functie heeft om een perceel af te sluiten.

3. Werk/werkzaamheid

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in onderstaand schema opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

Toetsing

De vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de opgenomen criteria.

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
• het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem; • het verwijderen van houtopstanden; • het diepwoelen of - ploegen van de bodem; • het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;	• de activiteiten zijn noodzakelijk in het kader van bos- en/of natuurbeheer; • de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; • de aanwezige natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast

In de aanvraag is sprake van een terrasverharding. Dat is een oppervlakteverharding. Ca. 30 m² daarvan ligt in de bestemming "Bos". Deze voldoet niet aan de criteria voor vergunningverlening, omdat o.a. deze verharding niet noodzakelijk is in het kader van bos- en/of natuurbeheer.



Natuurwaarden

4. Gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Brabant' / 'wetgevingzone - omgevingsvergunning natuurwaarden' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.
De gronden worden gebruikt voor woondoeleinden.

5. Bouwen

Bouwen binnen het NNB is enkel toegestaan ten behoeve van natuurfunctie of voor recreatief medegebruik.
De gronden worden niet voor de natuurfunctie of recreatief medegebruik bebouwd.

6. Werk/werkzaamheid

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de in onderstaand schema opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

Toetsing

De vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de opgenomen criteria.

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
• het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen; • het verwijderen van houtopstanden;	• de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; • de verhardingen mogen geen blijvende aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden, tenzij natuurcompensatie plaatsvindt voor deze aantasting;*

In de aanvraag is sprake van een terrasverharding. Dat is een oppervlakteverharding. Ca. 30 m2 daarvan ligt in de aanduiding. Deze kan niet voldoen aan de bovengenoemde criteria voor vergunningverlening, o.a. omdat niet sprake is van noodzakelijkheid voor beheren van de bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik.

Redelijke eisen van welstand

Het plan voldoet niet aan de welstandsnota gemeente Deurne 2016 met Categorie 15 Overig Buitengebied.

Bebouwing moet zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande rooilijn, dan wel de rooilijn in de omgeving. Bestaande doorzichten naar het achterliggende landschap worden gehandhaafd.

Het bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De tuinmuur die voor de voorgevel ligt is 13,5 meter breed en belemmert het doorzicht naar het achterliggende landschap. Deze voldoet **niet** aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening

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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Afwijkingsmogelijkheid

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Omdat niet binnenplans (artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en via de kruimelgevallenregeling (Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) afgeweken kan worden van de regels van het bestemmingsplan, moet de aanvraag worden beschouwd als een overig geval.

Uitgebreide procedure Wabo

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is door initiatiefnemer gevraagd om voor het initiatief af te wijken van de ruimtelijke regels.

Gedeeltelijke medewerking aan het initiatief

Er zijn een aantal ruimtelijke en [REDACTED] bezwaren tegen een de voorgestelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

We verlenen wel vergunning voor strijdigheden 1, 2a, 3 (gedeeltelijk), 4, 5 en 6 (gedeeltelijk).

Het Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021 artikel 32.1. biedt de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om 10% af te wijken van de opgenomen maatvoering- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing. Dit houdt in dat de gemeente af kan wijken tot maximaal 165 m² aan bijgebouwen bij de woning. Hierbij geldt als voorwaarde dat het landelijk karakter van het gebied, alsmede de in het bestemmingsplan opgenomen waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 3.15. eerste lid onder c van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd enkel bestaand legaal opgerichte bebouwing is toegestaan. Gedeputeerde Staten kan ontheffing verlenen om Natuur Netwerk Brabant her te begrenzen.

De provincie was in eerste instantie negatief over het herbegrenzen van het NNB. Op 21 november 2024 heeft de aanvrager zienswijze ingediend tegen de beslissing de vergunning in ontwerp te weigeren. Als bijlage bij deze zienswijze heeft aanvrager een nieuw compensatieplan bijgevoegd waarin de compensatie sterk is uitgebreid en ook is versterkt (Aanvulling RO, Bijlage bij aanvullende zienswijzen RE_ Heitrak 24_ 5758PB te Neerkant, d.d. 21 november 2024). Uit de ambtelijke gesprekken met de provincie blijkt dat er met deze nieuwe motivering wel zicht is op het kunnen verlenen van de ontheffing voor herbegrenzing van het natuurgebied. Het ambtelijk advies is nu dus positief. Geadviseerd wordt om het provinciale advies op te volgen en van de bevoegdheid van het college gebruik te maken om GS te verzoeken het Natuur Netwerk Brabant her te begrenzen.

Pas nadat de ontheffing voor de herbegrenzing NNB onherroepelijk is verleend door GS kan de omgevingsvergunning voor de bouw van het poolhouse verleend worden. Het bijgebouw is op de andere aspecten ruimtelijk aanvaardbaar. Stedenbouwkundig is het bijgebouw inpasbaar omdat deze achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd. Ook voldoet het bijgebouw aan de maximale oppervlaktetoevoeging voor bijgebouwen. Er kan gebruik worden gemaakt van de afwijkebevoegdheid (10%-regeling) uit de regels van het geldende bestemmingsplan om tot 165 m² aan bijgebouwen toe te staan op het perceel. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de andere omgevingsaspecten beoordeeld. Deze vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

We verlenen geen vergunning voor strijdigheden 2b, 3 (gedeeltelijk) en 6 (gedeeltelijk)

Het college volgt de indiener van de zienswijze niet wat betreft de tuinmuur en de terrasverharding. De muur is in tegenstelling tot wat de aanvrager beweert niet vergunningsvrij omdat deze niet op het erf gelegen is als bedoeld in de regels voor vergunningsvrij bouwen. De verharding is enkel zonder vergunning toegestaan zover deze gelegen is binnen de woonbestemming. Het is niet in lijn met het beleid en ruimtelijk onwenselijk om deze illegaal gebouwde elementen met deze vergunning te legaliseren.

Op het perceel is de verharding van het illegaal gebouwde bijgebouw achter gebleven samen met één muur. De aanvraag omgevingsvergunning ziet er ook op toe om deze elementen te legaliseren. De aanvraag ziet erop toe de terrasverharding volledig te behouden en één muur van het illegale bijgebouw te behouden tot een maximale hoogte van 1 meter.

Er is niet sprake van recreatief medegebruik omdat de muur geen deel uitmaakt van een extensieve recreatievorm zoals een wandel- of fietsroute. Aan extensief recreatief medegebruik, dat wel valt onder de doelomschrijving uit artikel 7.1., wordt in de begripsomschrijving de volgende definitie gegeven:
doelomschrijving uit artikel 7.1., wordt in de begripsomschrijving de volgende definitie gegeven:

48 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

Zover het college op grond van artikel 2.12. lid 1 onder a sub 3 de beoordelingsvrijheid heeft om van het plan af te wijken, wordt overwogen dat het in strijd is met het door het college gevoerde beleid hiervan af te wijken. Binnen de bestemming "Bos" worden geen bouwwerken, verhardingen en andere bij normaal gebruik als erf te gebruiken terreininrichtingen ten dienste van de naastgelegen bestemming "Wonen" noodzakelijk geacht. Daarnaast is het college van mening dat er binnen het bestaande woonbestemmingsvlak voldoende ruimte is om elders over te gaan tot oprichting van een muur of haag/muur ter (visuele) afscherming van het zwembad.

Voor de terrasverharding overweegt het college dit op dezelfde wijze. Zover deze terreinverharding is gelegen buiten het bestemmingsplanvlak "wonen" en gelegen is ter plaatse van de gronden met de bestemming "Bos" die voor bosdoeleinden gebruikt behoren te worden, ontstaat er strijd met de in het plan opgenomen doelomschrijving. Hierbij geldt eveneens dat het college het niet wenselijk vindt om (voor zover mogelijk) binnenplans dan wel buitenplans medewerking te verlenen gelet op het door het college gevoerde beleid. Het college houdt zich hierbij aan het beleid dat uit de bestemmingsplansystematiek voortvloeit en het feit dat er binnen het woonbestemmingsvlak voldoende ruimte is om elders over te gaan tot het oprichten van verharding.

Natuur Netwerk Brabant

Betrekken provinciale belangen

Het college van burgemeester en wethouders heeft beleidsvrijheid om af te wijken of zij de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan verleend. Daarbij toetst het college of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige afweging van de belangen (Awb). In het kader van de besluitvorming dient het college hierbij ook de belangen van de provincie te betrekken.

Vooroverleg provincie Noord-Brabant

Uit artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht samen gelezen met artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente een planvoornemen toe te zenden aan de diensten van de provincie die met de zorg voor de ruimtelijke ordening zijn belast voor vooroverleg. In dat kader heeft op 18 december 2024 een ambtelijk overleg met de Provincie Noord-Brabant (digitaal) plaatsgevonden. Daarnaast heeft schriftelijke afstemming plaatsgevonden met de beleidsmedewerker op het gebied van NNB-compensatie en natuur.

Voorschriften

Het bouwen van een bouwwerk

1. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
2. U moet minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden (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 vergunningnummer te vermelden.
3. U moet op de eerste werkdag na de beëindiging van de werkzaamheden 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 vergunningnummer te vermelden.
4. De constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend via: olo@deurne.nl met vermelding van kenmerk: HZ-2024-0043.

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening

5. Voordat het bijgebouw wordt gebouwd, moeten de tuinmuur en de terrasverharding worden verwijderd. Deze moeten ook verwijderd blijven.
6. Het oprichten en/of het gebruiken van het nieuwe bijgebouw voor woondoeleinden is uitsluitend toegestaan als het compensatieplan (Aanvulling RO, Bijlage bij aanvullende zienswijzen RE_ Heitrak 24_ 5758PB te Neerkant d.d. 21 november 2024) wordt aangelegd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat de vereiste natuurcompensatie wordt uitgevoerd binnen 1 jaar nadat de omgevingsvergunning is verleend.

Bijlagen:

- Aanvulling RO, Bijlage bij aanvullende zienswijzen RE_ Heitrak 24_ 5758PB te Neerkant, d.d. 21 november 2024.
- 20241121180211715, Bijlage bij aanvullende zienswijzen RE_ Heitrak 24_ 5758PB te Neerkant (zaaknummer HZ-2024-0043).

Ontwikkeling natuur Heitrak 24

Compensatieplan



Legenda

- Aanleg landschappelijke bomen
- Nieuwe natuurstroken
- Besluitgebouw
- Bestemming Bos
- Natuur Netwerk Brabant

Aanplant

Aanplant sortiment houtsingel
menging van:
winterik, beuk, ruwe berk
veldesdoorn, vuilboom, lijsterbes
plantafstand 1,25 x 1,25 meter

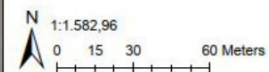
Onderhoud en beheer

- Minimaal 80% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek (éénmaal in de 10-20 jaar) vlaksgewijs en bij voorkeur gefaseerd afgezet;
- De diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoot.
Per are mogen maximaal 2 overstaanders gehandhaafd worden;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderszuring, Jacobskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

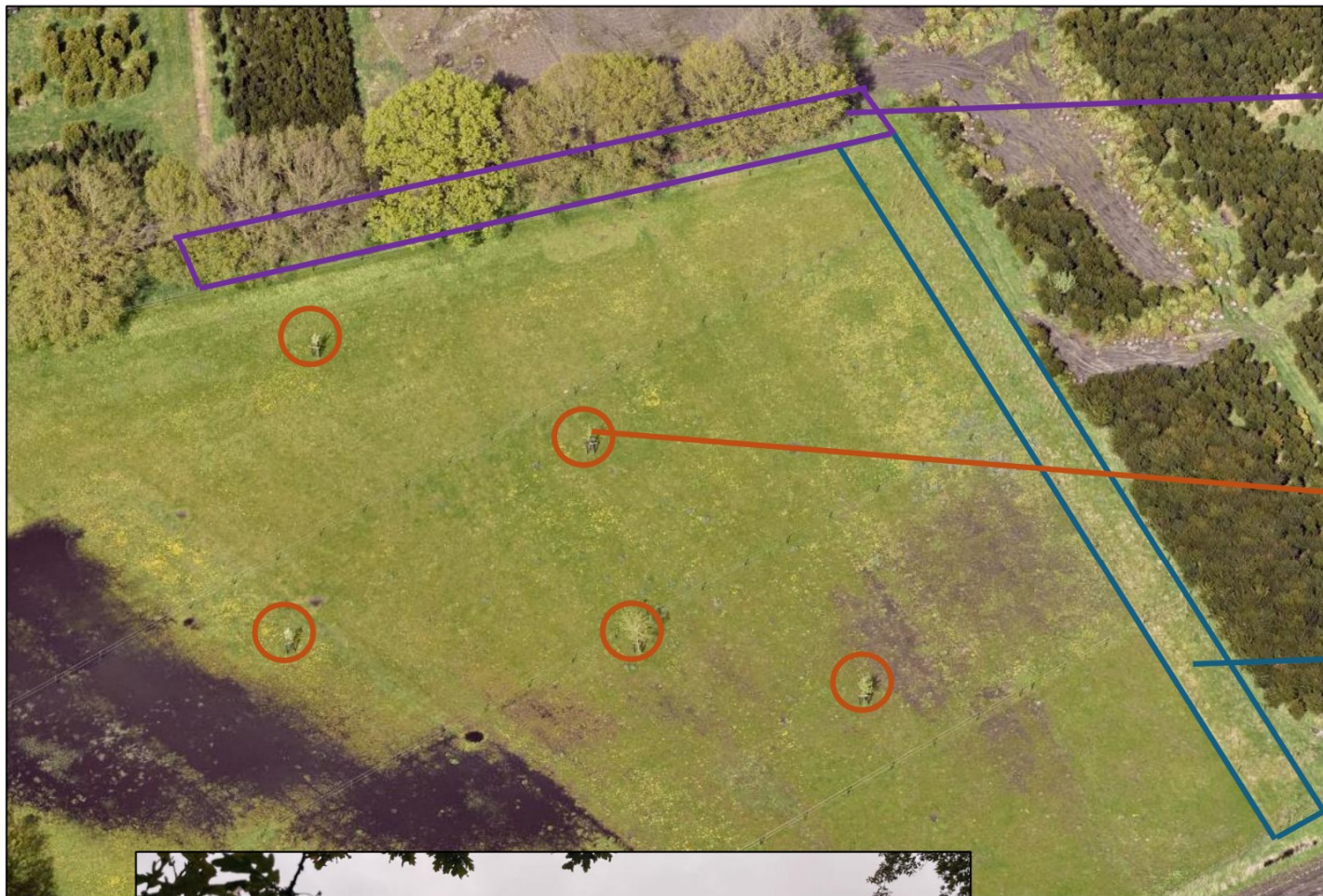
1 Houtsingel

2 Struweelhaag

3 Landschappelijke bomen en fruitbomen



Luchtfoto met vrijwillige aanplant, vooruitlopend op herbegrenzing



Bos-singel



Landschappelijke bomen

Struweelsingel



Tegenprestatie NNB-Compensatie

Kleinschalige herbegrenzing NNB

In artikel 3.21 is de mogelijkheid tot herbegrenzing van de NNB opgenomen. .

Artikel 3.21 kleinschalige herbegrenzing

Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat deze aantasting kleinschalig is;

Het besluitgebied betreft een perceelsgedeelte aansluitend aan de woonbestemming met een omvang van 140 m². Er is sprake van een kleinschalige aantasting, danwel geen aantasting.

Artikel 3.22 en 3.23 Fysieke compensatie

Omdat artikel 3.21 niet bedoeld is voor omzeiling van het beschermingsregime van de NNB dient compensatie plaats te vinden bij kleinschalige ontwikkelingen binnen de NNB.

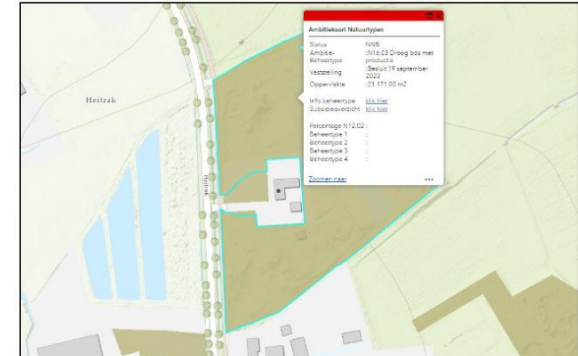
Dit kan op grond van artikel 3.22 plaatsvinden door fysieke of financiële compensatie. In samenhang met deze afwijking vindt fysieke

compensatie plaats conform artikel 3.23 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur, conform de volgende indeling:

- natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
- tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak;
- tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak;
- bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;
- bij verstoring van natuur: maatwerk.

De gronden binnen het besluitgebied die zijn aangeduid als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant zijn aangeduid als natuurstype 'N16.03 Droog bos met productie'. Dit is weergegeven in navolgende uitsnede van de Ambitiekaart Natuurtypen. De NNB-gronden waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt zijn met een blauwe belijning aangeduid.



Er is voor gronden met het natuurstype 'Droog bos met productie' sprake van een ontwikkeltijd van 25 tot 100 jaar. Hiermee geldt bij compensatie een toeslag van 2/3 in oppervlak. De toevoeging van de beoogde woonfunctie bij Heitrak 24 heeft een omvang van 140 m².

Bij aantasting van gronden met een omvang van 140 m² geldt een te realiseren compensatieopgave van 234 m².

Met realisatie van het bijgebouw vindt overschrijding van de te realiseren bijgebouwen binnen een woonbestemming/woonfunctie met een omvang van 15 m² plaats. Hiervoor geldt een tegenprestatie in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap.

Deze compensatie vindt plaats door uitbreiding van het Natuur Netwerk Brabant aansluitend aan de compensatiegronden met een omvang van 234 m² (én uitbreiding met een omvang van 642 m² als kwaliteitverbetering van het landschap).

Dit is mogelijk op grond van lid 2 van artikel 3.23. Hiermee vindt met deze ontwikkeling per saldo een vergroting van het Natuur Netwerk Brabant plaats met een omvang van 876 m².

Hoogte bijdrage ontwikkeling categorie 3

De gemeente Deurne heeft gekozen voor de methode waarbij het 'rood' aan de hand van forfaitaire bedragen wordt omgerekend naar euro's die worden ingezet voor 'groen'. Bij uitbreiding van bebouwing bedraagt de basisinspanning 20% van de waardevermeerdering.

Er is binnen het besluitgebied sprake van een toevoeging van 15 m² aan extra bijgebouwen bij een woning met realisatie van een bijgebouw van 46 m². Dit bijgebouw wordt buiten de huidige woonbestemming gerealiseerd. Er wordt een logische woonfunctie toegekend aan deze locatie waarin het bijgebouw direct aansluitend aan de huidige woonfunctie gelegen is. Hiervoor wordt een omvang van 140 m² aan de woonfunctie toegevoegd.

Voor het toevoegen van een woonbestemming bij een perceel met een omvang van 1.655 m² is in de Nota Kostenverhaal een forfaitaire bijdrage opgenomen van € 40,- per m². Hiermee is sprake van een tegenprestatie voor dit gebruik van 140 m² x € 40,- = € 5.600,-.

Daarnaast wordt een omvang van € 15,- aan extra bebouwing toegestaan. Daarvoor wordt een prijs gehanteerd van € 250,- per m² (de omvang aan bijgebouwen boven de toegestane 150 m² aan bijgebouwen) opgenomen als forfaitaire waarde. De waardeverhoging voor de te realiseren extra omvang van 15 m² aan bijgebouwen komt daarmee op 15 m² x € 250 = € 3.750,-. De kwaliteitsbijdrage binnen het besluitgebied bedraagt daarmee 20% tegenprestatie x (€ 5.600 + € 3.750) = € 9.350 - = € 1.870,-.

Kwaliteitverbetering van het landschap

Inleiding

Binnen het besluitgebied vindt een geringe toename van de woonfunctie met bebouwing en verharding plaats. Hiervoor wordt het Natuur Netwerk Brabant herbegrensd, waarbij een toename van 2/3 op de te compenseren omvang wordt gerealiseerd. Het Natuur Netwerk Brabant wordt hiermee direct aansluitend aan het perceel vergroot in samenhang met de verkleining hiervan voor realisatie van het bijgebouw en de legalisatie van de verharding.

De realisatie van de kwaliteitverbetering van het landschap vindt plaats door realisatie van bos op gronden die zijn aangeduid als Natuur Netwerk Brabant, maar niet als zodanig zijn bestemd.

Tegenprestatie

In de bijlage bij de Nota Kostenverhaal zijn forfaitaire waarden opgenomen voor de ondergrond van gronden met een bestemming of functie. Voor agrarische onbebouwde grond is een waarde van € 7,50 opgenomen. Voor een bosbestemming/-functie geldt een waarde van € 1,- per m².

Voor aanleg en onderhoud geldt een normbedrag van € 1,61 per plant. Binnen een bosplantsoen wordt hier uitgegaan van de aanplant van een plantafstand van 1,25 x 1,25 meter. Voor het onderhoud geldt een bedrag van € 2,88 per are per jaar. Het onderhoud mag voor een periode van 3 jaar meenemen in deze ontwikkeling. De kosten voor onderhoud die hierdoor mogen worden meegenomen zijn verwaarloosbaar voor dit plan. Het bos heeft echter een ontwikkeltijd tussen de 5 en 25 jaar en dient ook daarna in stand te worden gehouden.

Kwalitatieve invulling

- Bossingel 824 m²
- Struweelsingel 582 m²
- Bomen 8 stuks

Aanleg is reeds vrijwillig gebeurd.

Instandhouding en onderhoud wordt geborgd

Dit kan uiteraard worden gekwantificeerd en gekwalificeerd.

AAN Burgemeester en wethouders van Deurne
t.a.v. [redacted]
Postbus 3
[redacted] DEURNE

Someren : 21 november 2024.
Uw brief + kenmerk : 8 oktober 2024, HZ-2024-0043
Betreft : Zienswijze op concept-besluit aanvraag omgevingsvergunning
t.n.v. [redacted] Heitrak 24 te Neerkant.

Geacht college,

Als gemachtigde van [redacted] Heitrak 24 in Neerkant vraagt ondergetekende uw aandacht voor de voorliggende zienswijze van cliënt naar aanleiding van uw bovengemelde brief met negatief concept-besluit.

Met betrokken adviseurs is aanvrager zeer onaangenaam verrast door de ontvangst van uw bericht, terwijl hij met de aannemer juist in afwachting was van de vergunning om eindelijk met de uitvoering van de bouw te kunnen beginnen. Die had hij althans verwacht nadat u vorig jaar principe-medewerking toezegde, hij met hoge kosten alles heeft gedaan om aan alle formaliteiten en voorwaarden te voldoen, en [redacted] op 17 januari van dit jaar liet weten dat het "haar voornaamste doel is om ervoor te zorgen dat [redacted] zo snel mogelijk een positieve uitkomst verkrijgt in verband met deze aanvraag".

Welnu als dan na 9 maanden wachten, na herhaaldelijk informeren naar de voortgang en de vergunning zonder dat daarbij bedenkingen of bezwaren over de aanvraag worden gemeld, plots zomaar een ontwerp-weigering in de bus valt, kunt u zich voorstellen dat een burger denkt wat is dit? Wij denken dan aan extra straf omdat aanvrager lichtzinnig was eerst iets te bouwen in afwijking van zijn vergunning, wat daarop voor de regels niet bleek te kunnen, nadat hij daar toch al flink voor moest bloeden door het kostbare bouwwerk weer af te laten breken? Of wat hebben we dan niet goed opgevolgd? En waarover wordt daar niet eerst over gecommuniceerd door de behandelend ambtenaar zoals gebruikelijk is?

[redacted] heeft over het concept-besluit een afspraak voor een gesprek met uw portefeuillehouder aangevraagd, maar die is via ambtelijk wege geweigerd. Het stelt teleur dat je als burger in zo'n geval geen bestuurder te spreken krijgt want die zitten er toch juist namens en voor die burger? Op zijn minst om deze toch ook aan te horen tegenover ambtelijke advisering en inbreng, en te kijken of er toch ergens een werkbare oplossing is?

Cliënt wil op grond van de volgende argumenten vragen om toch met u in gesprek te komen in de hoop dat dit kan leiden tot een heroverweging en een vergunning voor inpassing en realisatie van het aangevraagde bijgebouw:

1. Het gaat aanvrager primair om het aangevraagde bijgebouw. Als de restanten van het al gesloopte bijgebouw (poolhouse) waarvoor hij geen vergunning had en waarop u hebt laten handhaven allemaal weg moeten dan is dat bijzaak voor hem, dan gebeurt dat gewoon.

Maar hij kan geen genoegen nemen met een ongemotiveerde stelling zoals gemeld op blz. 5 van uw concept-besluit over de nog aanwezige 1 meter hoge muurtje in de tuin met terrasverharding - geen erf- of perceelafscheiding want object ergens midden in de tuin - waarvan in de aanvraag is gesteld dat dit vergunningvrij is. In elk geval het gedeelte van het terras met fundering dat valt binnen de gele woonbestemming van Heitrak 24 (de dikke lijnen die de bestemming begrenzen op ca. 3 m voor de voorgevel en ca. 13 m uit de noordelijke zijgevel mogen daartoe worden gerekend) betreft een bouwwerk geen gebouw zijnde op het voor- en achtererfgebied bij de woning niet hoger dan 1 meter (Bijlage II Besluit Omgevingsrecht, artikel 2, uitzondering vergunningplicht, lid 21 sub a). Maar ook voor de rest kan bij recreatief medegebruik zoals hier aan de orde worden gesteld dat dit vergunningvrij danwel inpasbaar is. De kwalificatie in uw brief: "Op een door aanvrager aangeleverde tekening is de wand ten onrechte aangemerkt als een vergunningvrij bouwwerk" en "een oppervlakteverharding in de bestemming Bos van ca. 30 m² kan niet voldoen aan de criteria voor vergunningverlening" (zonder afwijking van de bestemming is bedoeld). Hierbij zijn vraagtekens te plaatsen, waarom alles op één hoop gooien zonder motivering vanuit de wettelijke regels zoals die luiden tot 1-1-2024, is ons inziens in strijd met het motiveringsbeginsel en inhoudelijk dus ook niet correct.

Bovendien is de duiding van het nog aanwezige muurtje van slechts 1 meter hoog als zijnde een belemmering van het doorzicht naar het achterliggende landschap schromelijk overdreven: je ziet de muur niet of nauwelijks vanaf de openbaar gebied en van een doorzicht naar een landschap is sowieso geen sprake want dit betreft grotendeels gewoon tuin met achterliggend een gesloten bostuin. Geen reëel argument vinden wij, maar zoals gezegd is dat muurtje voor cliënt minder van belang en wil hij dat ook nog opruimen zoals door u intussen aangezegd om te doen voor 15 januari.

Maar zeker wat betreft het terras met fundering dus een verschil van inzicht dat oplosbaar is en niet tot een weigering van vergunning hoeft te leiden, waar we graag over willen praten op basis van uw beoordeling. Voor dit onderdeel is er sowieso een correcte oplossing mogelijk.

2. Over het aangevraagde bijgebouw met handhaving van het terras staat in uw concept-besluit dat het afwijken van de bestemming Bos met aanduiding overige zone Natuurnetwerk Brabant volgens uw bevoegdheid daartoe niet mogelijk zou zijn. Cliënt meent dat dit niet terecht is, want anders dan in uw brief gesteld kan met herbegrenzing wel aan de IOV-voorwaarden worden voldaan. De motivering die in uw brief wordt gemeld over het ambtelijk standpunt bij de provincie is niet onderbouwd met een aanvraag en een besluit tot weigering, alleen een weergave van ambtelijk overleg. Cliënt meent dat dit na alles wat er gebeurd is onvoldoende objectief te controleren is, zonder dat stukken van de aanvraag bij en het besluit van Gedeputeerde Staten zijn bijgevoegd. De uitzonderingsmogelijkheid van 3.17 IOV maakt de afwijking gewoon mogelijk en uw college, althans uw gemandateerde medewerkers, gaat/gaan voorbij aan de beperkingen die de krappe woonbestemming geeft in combinatie met de regel dat er niet vóór de voorgevel mag worden gebouwd, en de feitelijk al aanwezige bebouwing van woning, bijgebouw en het buitenzwembad ten dienste waarvan cliënt het aangevraagde bouwwerk met installaties en faciliteiten wil realiseren, en dat op een logische plek omdat het elders binnen de woonbestemming niet kan of niet reëel is. Er wordt een verhaal opgehangen van bescherming van ecologische belangen maar dit gaat nergens over en is volstrekt buiten de realiteit als je kijkt naar de inrichting van het woonperceel en wat cliënt daarachter al voor groenbevordering heeft aangeplant op zijn aanliggend perceel. Dat het aanpassen van het woonbestemmingsvlak niet nodig zou zijn en dat er geen alternatieven zijn onderzocht willen we ook tegengesproken.

3. Wat betreft de compensatie NNB: dit gaat ook nergens over maar de berekening uit uw brief wordt dezer dagen ook nog tegen het licht gehouden, en bureau Crijns zal de tekening voor de compensatie nog hierop aanpassen. Daarop zal tevens het oppervlak groen worden meegenomen dat cliënt als vrijwillig op het achterliggende agrarische perceel heeft toegevoegd voor landschaps- en natuurontwikkeling. Hierdoor is er wel degelijk in ruime mate sprake van extra kwaliteitsverbetering in het kader van de betreffende beleidsregel ten opzichte van de oude situatie. Bureau Crijns zal dit in een toelichting bij de gewijzigde tekening ook verduidelijken.
4. In tegenstelling tot wat in uw brief staat kan de beoogde NNB-herbegrenzing wel degelijk publiekrechtelijk worden geborgd, naast het sluiten van de beoogde anterieure overeenkomst waarover al werd gesproken, waarbij werd uitgegaan van groen licht van de provincie. Immers via voorschriften in de vergunning die wel zeker handhaafbaar zijn is als sprake van publiekrechtelijke borging, en deze kan bij de eerstvolgende algemene herziening van het omgevingsplan zo nodig nog extra in het kaartbeeld worden opgevolgd. Ook dit gaat welbeschouwd nergens over. Waar een wil is is een weg. Dat geldt trouwens ook voor het argument dat er geen twee keer een herbegrenzing zou kunnen plaatsvinden. Dat is volgens ons niet valide want daar is geen harde regel over, althans daar wordt niet naar verwezen. Je moet gewoon kijken naar de inhoudelijke ontwikkeling en als die goed of verantwoord is gezien de doelstellingen van beleid dan is een afwijking gerechtvaardigd - voor die verantwoorde flexibiliteit in de uitvoering van beleid heeft het provinciaal bestuur juist die afwijkmogelijkheid opgenomen - dus daar mag cliënt dan ook om vragen. En die afwijking hoeven G.S. en uw college dan redelijkerwijs niet te weigeren als er aantoonbaar voor voldoende compensatie en borging wordt gezorgd, en dat is hier het geval.

Om de voormelde redenen verzoekt cliënt u uw voornemen tot weigering van vergunning te heroverwegen en hem als aanvrager met adviseurs in de gelegenheid te stellen om spoedig met uw eigen adviseur in dit dossier en met de contactpersoon bij de provincie te laten overleggen. Wij zijn ervan overtuigd dat er dan een fraaie oplossing mogelijk is die recht doet aan de situatie. Die medewerking zou cliënt toch zeer welkom zijn.

Namens [REDACTED] [REDACTED] bij voorbaat dank voor uw begrip en gehoopte medewerking.

[REDACTED] **met vriendelijke groet,**