

Technisch Tekenburo Bijl B.V.
Kromme Wae 9
1398 DD MUIDEN

Deurne, 14 april 2026
Kenmerk: HZ-2021-0292(bij volgend contact graag dit nummer vermelden)
Betreft: kennisgeving ontwerp besluit omgevingsvergunning
Bijlagen: 2

Op 19 maart 2021 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor het bouwen van een appartementencomplex op het adres Molenstraat, (nog te nummeren) (kadastraal bekend K535) te Deurne. Deze aanvraag is geregistreerd onder kenmerk HZ-2021-0292. Wij zijn voornemens de daarvoor benodigde procedure te doorlopen en omgevingsvergunning te verlenen.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Voor het nemen van een besluit op de door u aangevraagde omgevingsvergunning moet een procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd te worden. Deze procedure houdt in dat wij eerst een ontwerpbesluit nemen. Dit ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen vanaf xx xxx gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend tegen ons voornemen om de vergunning te verlenen. De ter inzagelegging wordt bekend gemaakt op onze website en in het Weekblad voor Deurne, zodat iedereen er kennis van kan nemen dat wij voornemens zijn om de vergunning te verlenen.

Als geen zienswijzen worden ingediend, ontvangt u binnen 4 weken nadat de termijn van ter inzagelegging 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.

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

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met  van het team Ruimtelijke Ordening en Omgevingsvergunningen. Wij zijn te bereiken op het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne (0493) 38 77 11 of via e-mail: olo@deurne.nl. Gebruik het zaaknummer HZ-2021-0292 als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



Regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen:

- Ontwerp beschikking
- Nr. 85a (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen plan Molenstraat

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2021-0292/OMG

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

Aanhef

Op 19 maart 2021 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het nieuw bouwen van een appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie K, nummer 535 en plaatselijk bekend Molenstraat (nog te nummeren) te Deurne. De aanvraag is geregistreerd onder kenmerk HZ-2021-0292.

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook 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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Vergunningsvrije bouwwerken

De fietsbergingen op het achtererf zijn omgevingsvergunningvrij te realiseren op grond van artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Als de regelgeving op grond van omgevingsvergunningvrij bouwen veranderd dient opnieuw te worden beoordeeld of deze fietsbergingen omgevingsvergunningvrij kunnen worden gerealiseerd.

De onderstaande stukken en bijlagen deel uitmaken van het besluit.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) onder nr. 5926685:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
2. P016093RG01resultaten_grondonderzoek_pdf met datum ontvangst d.d. 19 maart 2021.
3. ort_VBO_asbest_Molenstraat_10_Deurne_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
4. BENG_berekeningen_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
5. heidsplan_2012_Molenstraat_10_Deurne_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
6. muliertoetsingskaderveilig-onderhoud_pdf met datum ontvangst d.d. 10 mei 2021.
7. _WO_001_Geluidisolatie_en_nagalmtijd_pdf met datum ontvangst d.d. 21 september 2021.
8. 210921_Archeologisch_onderzoek_pdf met datum ontvangst d.d. 21 september 2021.
9. constructieberekening 20225 Molenstraat 10 in Deurne - rapport 01B, met datum ontvangst, d.d.1 december 2023;
10. ste_Constructietekening_verdiepingen_pdf, met datum ontvangst, d.d.1 december 2023;
11. te_Functie_en_verdeling_woonfuncties_pdf, met datum ontvangst, d.d. 1 december 2023;
12. Aangepaste_Gebruiksoppervlakten_pdf, met datum ontvangst, d.d. 1 december 2023;

13. Aangepaste_Verblijfsruimten_pdf, met datum ontvangst, d.d. 1 december 2023;
14. Aangepaste_Ventilatieberekening_pdf, met datum ontvangst d.d. 1 december 2023;
15. Aangepaste_Verblijfsgebieden_pdf, met datum ontvangst d.d. 1 december 2023;
16. constructietekening_Begane_grondvloer_pdf, met datum ontvangst d.d. 1 december 2023;
17. Aangepaste_Brandcompartimenten_pdf, met datum ontvangst d.d. 1 december 2023;
18. Aangepaste_Daglichtberekening_pdf, met datum ontvangst d.d. 1 december 2023;
19. Aangepaste_Spuiventilatie_pdf, met datum ontvangst d.d. 1 december 2023;
20. Aangepaste_Constructietekening_Dak_pdf, met datum ontvangst d.d. 1 december 2023;
21. Aangepaste_Principe_Riool_pdf, met datum ontvangst d.d. 1 december 2023;
22. Molenstraat 8 Zonnestudie met gebouw, Bijlage bij aanvullende gegevens Re_ Antwoord op uw vraag verkoop in plaats van huur 8 appartementen in Deurne_ Molenstraat ongenummerd, met datum ontvangst d.d. 19 september 2024;
23. Molenstraat 8 Zonnestudie zonder gebouw, Bijlage bij aanvullende gegevens Re_ Antwoord op uw vraag verkoop in plaats van huur 8 appartementen in Deurne_ Molenstraat ongenummerd, met datum ontvangst d.d. 19 september 2024;
24. 241107 Molenstraat Details, Bijlage bij aanvullingen voor toets bouwbesluit Fwd_ Details Molenstraat 8-10 _ Deurne, met datum ontvangst d.d. 12 november 2024;
25. opmerking GO tbv berging, Bijlage bij HZ-2021-0292 Molenstraat 8-10 Deurne, met datum ontvangst d.d. 14 mei 2025;
26. rookmelders 05 2e verdieping, Bijlage bij Re_ HZ 2021-0392 verzoek aanvulling aanpassing aanvraag toets bouwbesluit _ Molenstraat 8-10, met datum ontvangst d.d. 11 november 2025;
27. regenwaterafvoer molenstraat 8-10 deurne, Bijlage bij Re_ HZ 2021-0392 verzoek aanvulling aanpassing aanvraag toets bouwbesluit _ Molenstraat 8-10, met datum ontvangst d.d. 11 november 2025;
28. MMD2501R002 - Molenstraat Deurne - MPG 20251124, Bijlage bij MPG-berekening _ Molenstraat 8-10 Deurne _ Project nieuwbouw, met datum ontvangst d.d. 24 november 2025;
29. Molenstraat 8-10-000-08-11-2023 - versie 10 maart 2026, Bijlage bij aanpassing ruimtelijke onderbouwing Fwd_ Toevoeging ruimtelijke onderbouwing Molenstraat 8-10 Deurne, datum ontvangst d.d. 12 maart 2026;
30. AERIUS_projectberekening_20260318153927_S5gerFn4mwCX_Bouwfasegebruiksfase 25112, Bijlage bij Fwd_ Stikstofberekening _ realisatie appartementen te Deurne, met datum ontvangst d.d. 18 maart 2026;
31. 260408 Molenstraat 8-10 Deurne - Nieuwe situatie (1), Bijlage bij correctie stukken Re_ stukken behoren bij ontwerpbesluit HZ-2021-0292 Molenstraat 10 Deurne, met datum ontvangst d.d. 13 april 2026;
32. 260408 Molenstraat 8-10 Deurne - Kavel, Bijlage bij correctie stukken Re_ stukken behoren bij ontwerpbesluit HZ-2021-0292 Molenstraat 10 Deurne, met datum ontvangst d.d. 13 april 2026.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend (via olo@deurne.nl).

Deurne, DATUM
namens burgemeester en wethouders van Deurne,


Regisseur omgevingsvergunningen

Beroep en verzoek om voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer wordt behandeld. Een beroepschrift moet ondertekend zijn en bevat verder: uw naam en adres, de datum waarop het beroepschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden (argumenten) van het beroep. Kijk voor meer informatie op www.rechtspraak.nl of informeert u bij de griffie van de rechtbank, telefoonnummer: 088 362 10 00.

Het instellen van beroep 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 daarnaast verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het postadres is hetzelfde als hiervoor vermeld. U kunt het beroep en het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden. Aan een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de het besluit omgevingsvergunning van datum aan Metroprop B.V., Stadhouderskade 160, 1074 BC te Amsterdam voor het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Molenstraat ongenummerd, kadastraal bekend sectie K, nummer 535 te Deurne, geregistreerd onder nummer HZ-2021-0292.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Molenstraat ongenummerd, kadastraal bekend sectie K nummer 535 te Deurne.

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

- Het bouwen van een bouwwerk.
- 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 toestemmingsstelsels 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. 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.

Ter inzage legging

Er heeft een ontwerp van de deze beschikking 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 de aanvraag ter advisering voorgelegd bij de welstandscommissie. Het advies van de welstandscommissie hebben wij overgenomen in dit besluit.

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 ander bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 2.27 lid 1 Wabo is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist om medewerking te kunnen verlenen aan de afwijking op de beheersverordening. Aangezien de ontwikkeling meer dan 6 woningen bedraagt, valt de afwijking niet onder de door de gemeenteraad aangewezen 'lijst van categorieën van gevallen' waarbij een VVGB niet is vereist. In dit geval is dan ook een VVGB noodzakelijk.

Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen VVGB af te geven voor de realisatie van een appartementengebouw met 8 woningen aan de Molenstraat 8-10 te Deurne. Het besluit van de raad is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om afwijking te kunnen verlenen van de beheersverordening.

Overleg Provincie en Waterschap

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is gesteld, dat het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overeenkomstig van toepassing is. Gelet hierop dient de aanvraag aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas te worden aangeboden. Het waterschap heeft geen opmerkingen ten aanzien van de aangeleverde stukken. Het ontwerpbesluit op deze aanvraag wordt aangemeld bij de provincie.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Natuur

Stikstofdepositie

Om het onderdeel stikstof goed te kunnen beoordelen dient rekening gehouden te worden met de volgende wet- en regelgeving en jurisprudentie.

PAS-uitspraken

De hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: 'PAS') niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Stikstof is één van de aspecten waarop een project of plan moet worden getoetst. Voor het project dient aangetoond te worden of relevante stikstofdeposities (>0,00 mol per ha/jaar) kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State inzake Porthos

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan in de zaak over het inpassingsplan "Porthos transport en opslag van CO2". Uit de uitspraak blijkt, dat de onderbouwing van de partiele bouwvrijstelling die was geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming (gebruikt sinds 1 juli 2021) niet toegepast mag worden. De emissies en depositie van stikstof dienen daarom bij elk afzonderlijk project beoordeeld te worden.

Update AERIUS

Regelmatig wordt er een update doorgevoerd van rekenmodel AERIUS Calculator. De Regeling natuurbescherming/Aanvullingsregeling natuur wordt na elke update aangepast. Het is na elke update van het rekenmodel verplicht om stikstofdepositie te berekenen met rekenmodel AERIUS-Calculator met de nieuwste versie. Dit is akkoord.

Beoordeling

In de berekening wordt geen gebruik gemaakt van stikstofemissies in een referentiesituatie. Het project betreft nieuwbouw in het centrum van Deurne. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van depositie van stikstof op nabijgelegen natura-2000 gebieden.

Soortenbescherming

De locatie waar het gebouw wordt gesitueerd is een braakliggend terrein zonder begroeiing of aanwezige bouwwerken. Het terrein is omgeven door bestaande bebouwing, openbare weg en aan de achterzijde een bestaand parkeerterrein. Het is niet aannemelijk dat door de aangevraagde activiteiten beschermde soorten in hun voortbestaan worden bedreigd.

Conclusie

Uit de beoordeling van de aanvraag op grond van de Wet natuurbescherming blijkt dat de activiteit natuur niet 'aanhaakt' bij de aanvraag, een vvgb van de provincie Noord Brabant of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet vereist. Ten aanzien van gebieds en -soortenbescherming zullen als gevolg van de realisatie en gebruik van het aangevraagde plan geen nadelige gevolgen ontstaan op het in stand houden van beschermde soorten en in natura 2000-gebieden.

Het bouwen van een bouwwerk.

Bestemmingsplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan "Centrum Deurne" waarbinnen de bestemming "Centrum" met dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" en gebiedsaanduiding "behoud en herstel bebouwingsbeeld 1" van toepassing is. Het plan voldoet wel aan het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021".

Strijdigheden

1. Het oprichten van nieuwe woningen is niet toegestaan.
2. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter. De goothoogte is 9,98 meter.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is op 8 december 2021 door de welstandscommissie getoetst. De toets heeft plaatsgevonden op: De *Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 1: Centrumgebied Deurne: Markt en historische linten*. De welstandscommissie stelt in haar advies dat het plan voldoet aan de gestelde eisen. Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

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 bouwverordening 2010.

Handelen in strijd met regels RO

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' waarbinnen de bestemming 'Centrum' met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld 1' van toepassing zijn. Het plan voldoet aan de regels van het 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021'.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor de bouw van het appartementencomplex worden afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Centrum'.

Strijdigheden

1. Het nieuw oprichten van woningen is niet toegestaan. Er worden 8 appartementen gerealiseerd.
2. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter. De goothoogte is 9,98 meter.

Medewerking aan het bouwplan

De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan is getoetst aan het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Appartementen Molenstraat 8-10 te Deurne', die bij de aanvraag is ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) maakt onderdeel uit van dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook is het plan niet in strijd met overige wet- en regelgeving op het gebied van stedenbouw, milieu, bodem, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer, parkeren, etc. Kortom: er zijn geen planologische, of milieutechnische bezwaren om medewerking te verlenen aan het initiatief. De aanvraag voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke

ordening' voldoet daarmee aan de 'goede ruimtelijke ordening', zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Hierna worden nog enkele aspecten nader toegelicht.

De ontwikkeling is passend binnen de Woon-, Welzijn- en Zorgvisie

Het betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied nabij voorzieningen en daarmee passend binnen de Woon-, Welzijn- en Zorgvisie Deurne en het bijbehorend Uitvoeringsprogramma inclusief afwegingskader. Bij nieuwbouw ligt de prioriteit bij de realisatie van 'kleinere' koop en huurwoningen die zowel betaalbaar als levensloopgeschikt zijn. Met de ontwikkeling van 6 appartementen in de categorie middeldure huur en 2 levensloopgeschikte appartementen in de categorie dure huur worden zowel betaalbare als levensloopgeschikte woningen gerealiseerd.

Stedenbouw

De nieuwbouwwontwikkeling is qua hoogte, rooilijnen, typologieën passend binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Met de nieuwbouw van 8 appartementen wordt een gat in de bebouwingswand aan de Molenstraat opgevuld en wordt aangesloten bij de kleinschalige verkavelings- en bebouwingsstructuur aan de straat.

Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In ieder geval zal aangetoond moeten worden dat de vereiste binnenwaarden in de woning worden gehaald.

Parkeren

De parkeernorm voor middeldure en dure huurappartementen bedraagt 1,1 respectievelijk 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor het initiatief 9 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hier wordt aan voldaan.

Geen milieueffectrapportage vereist

De vormvrije mer-beoordeling geldt voor iedere activiteit die is opgenomen in Kolom 1 van de bij het Besluit mer opgenomen D-lijst. Dit ongeacht of de activiteit onder of boven de in Kolom 2 opgenomen drempelwaarde valt. De ontwikkeling die de aanvraag afwijken bestemmingsplan mogelijk maakt, is opgenomen in onderdeel D van bijlage II (categorie D.11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein').

In de ruimtelijke onderbouwing is ten behoeve van de ontwikkeling een beperkte toetsing m.e.r. gedaan. Uit deze vormvrije mer-beoordeling blijken geen significant negatieve milieueffecten, zodat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Hiermee is aangetoond dat het uitgesloten is, dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn naar aanleiding van het realiseren van 8 appartementen op de beoogde locatie. Van dit besluit wordt melding gedaan in de publicatie van dit ontwerpbesluit.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan om de bouw van 8 huurappartementen op de locatie Molenstraat 8-10 in Deurne mogelijk te maken.

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Het onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur heeft geen weigeringsgronden voor de omgevingsvergunning opgeleverd.

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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).
5. Er moet zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden, een sonderingsrapport worden ingediend.
6. Er moet zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden worden aangetoond dat aan de vereiste maximale binnenwaarden geluidsniveau kan worden voldaan.
7. U moet zelf het peil en de gevels op basis van de uitzettekening uitzetten. Daarna moet u contact opnemen met Team Ruimte, Beheer en onderhoud van de gemeente om dit te laten controleren.
8. Een bouw- en sloopveiligheidsplan, volgens de Landelijke Richtlijn Bouw- en sloopveiligheid versie 1.2, augustus 2018.
9. Er moet een waterberging voor opvang van hemelwater gerealiseerd worden op eigen terrein van ten minste 6m³ per 100 m² verhard oppervlak.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DEURNE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024, nr. 85;

gehoord het advies van de commissie Omgeving van 10 september 2024;

overwegende dat:

- de aanvraag om omgevingsvergunning met kenmerk HZ-2021-0292 op onderdelen afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het niet toegestaan is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- de aanvraag daardoor mede betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo;
- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
- ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- ten aanzien van de onderdelen die afwijken van het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing 'Appartementengebouw, Molenstraat 8-10, Deurne' bij de aanvraag zit;
- uit de ruimtelijke onderbouwing niet blijkt dat sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- ingevolge artikel 2.27, eerste lid Wabo en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij ten aanzien van de afwijkingen van het bestemmingsplan geen (ruimtelijke) bedenkingen heeft;
- de afwijking niet valt onder de door de gemeenteraad aangewezen (algemene) 'lijst van categorieën van gevallen' als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Bor, waarbij een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is;
- ingevolge artikel 3.11, derde lid van de Wabo eerst een ontwerp van de verklaring als bedoeld in artikel 2.27 Wabo ter inzage moet worden gelegd, gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning.

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo, artikel 3.11 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor;

BESLUIT

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een appartementengebouw voor 8 woningen aan de Molenstraat 8-10 in Deurne, kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie K, nummer 535, en deze gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
2. de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

024.

Zienswijze

Iedereen kan tijdens de termijn van terinzagelegging mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen indienen. Schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van Deurne (Postbus 3, 5750 AA Deurne). Voor een mondelinge zienswijze kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met het team Publiekszaken en Dienstverlening, via ons algemene telefoonnummer (0493) 38 77 11.