



Deurne, 18 december 2024

Kenmerk: HZ-2023-2060 (bij evt. correspondentie s.v.p. dit nummer vermelden)

Betreft: besluit omgevingsvergunning

Bijlagen: 3

Beste meneer 

Op 22 december 2023 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het bouwen van 4 twee onder één kap woningen, 4 patio-woningen, 6 rijwoningen en een appartementengebouw met 9 appartementen, op het adres St. Jozefstraat 75b-t/m 75k, Jan Vermeerstraat 1, 1a, 3, 3a en Judith Leysterhof 1 t/m 5 en 7, 9, 11, 13 en 15 in Deurne. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2023-2060. 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 drie jaar beginnen met de werkzaamheden**

In de wet is bepaald dat u ten minste binnen 3 jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, gebruik moet hebben gemaakt van de aan u verleende vergunning. Als wij constateren dat u binnen deze termijn geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning, kunnen wij de aan u verleende vergunning intrekken.

### Huisnummerbordje

U moet er zelf voor zorgen dat huisnummerbordjes aan de gevels van de woningen worden aangebracht.

### Aandachtspunten

Bij de uitvoering is het volgende van belang:

- *Bereikbaarheid, verkeersmaatregelen en overlastbeperking bij (bouw)activiteiten waarvoor gebruik moet worden gemaakt van de openbare ruimte c.q. gemeentegrond:*
  - Verkeer moet in beginsel om het werkvak heen kunnen rijden. Indien het onvermijdelijk is dat een straat toch volledig afgesloten wordt, dan wordt dit tenminste 20 werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden afgestemd met Gemeente Deurne.
  - Na goedkeuring van Gemeente Deurne worden de hulpdiensten hierover tenminste 15 werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd.
  - De minimale doorrijbreedte voor hulpvoertuigen is minimaal 3,5 m en wordt altijd gewaarborgd.
- *Inrit:* wij wijzen u erop dat met ingang van 29 december 2020 er een meldplicht geldt voor de aanleg van de inritten. Voor meer informatie verwijzen wij naar onze website: Uitrit of inrit aanleggen - Gemeente Deurne.
- *Controlemomenten:* In de vergunning is als voorschrift opgenomen dat u uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden contact met ons moet opnemen. Wij komen niet alleen bij start bouw controleren maar ook voor het storten van de vloeren. U moet daarom contact met ons opnemen, via het algemene nummer, als de wapening klaar ligt. We maken dan een afspraak om de wapening te controleren voordat de vloeren worden gestort.

### Bijlagen

Bij deze brief treft u (behalve de vergunning) ook de bij de vergunning behorende uitzettekening en het huisnummerbesluit aan.

### Heeft u nog vragen over deze brief?

Neemt u dan contact op met Remco Verberk van het team Ruimte Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving op het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne (0493) 38 77 11 of via e-mail: [info@deurne.nl](mailto:info@deurne.nl). Gebruik het kenmerk van deze brief als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deurne



S. J. van Cranenbroek  
regisseur omgevingsvergunningen

### Bijlagen:

- Beschikking omgevingsvergunning nr. HZ-2023-2060
- Uitzettekening
- Huisnummerbesluit met huisnummerkaarten

## OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2023-2060/OMG

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

### Aanhef

Op 22 december 2023 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 4 twee onder één kap woningen, 4 patiowoningen, 6 rijwoningen en een appartementengebouw met 9 appartementen op het adres St. Jozefstraat 75b-t/m 75k, Jan Vermeerstraat 1, 1a, 3, 3a en Judith Leysterhof 1 t/m 5 en 7, 9, 11, 13 en 15 in Deurne. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2023-2060.

### Reguliere procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 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, b. en c. en 2.10, 2.11 en 2.12, lid 1, onder a, onder 1 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.
- Het uitvoeren van een werk of werkzaamheid.

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:

Naam document	Datum ontvangst
23-035 - 240916 - Documentenlijst	16-9-2024
Kleur en materiaalstaat patiowoningen	16-9-2024
tekening B02-a patio 1 en 2	16-9-2024
tekening B04-a rijwoningen	16-9-2024
tekening B01-a tweekapper	16-9-2024
Hoofdberekeningen appartementen	16-9-2024
Bouwbesluitberekening rijwoningen	16-9-2024
23-035 TO A2-01	16-9-2024
Tekening B06-b 2e verd en dakaanzicht appartementen	16-9-2024
23-035 TO C3-01	16-9-2024
Constructieve berekening woningen St Jozefstraat	16-9-2024
23-035 TO B3-02	16-9-2024
tekening B05-b bg en 1e verd appartementen	16-9-2024

23-035 - TO D3-02 Tweede verdiepingvloer	16-9-2024
23-035 - TO D2-01 Palenplan	16-9-2024
tekening B08-a doorsnedes appartementen	16-9-2024
23-035 TO A2-02	16-9-2024
23-035 TO C3-03	16-9-2024
23-035 - TO D3-03 Dakvloer	16-9-2024
23-035 - TO D2-02 Fundering - begane grondvloer	16-9-2024
23-035 - TO D3-01 Eerste verdiepingvloer	16-9-2024
Kleur en materiaalstaat rijwoningen	16-9-2024
23-035 TO C2-01	16-9-2024
23-035 TO C3-02	16-9-2024
Notitie gebruik Ad Blue	16-9-2024
Bouwbesluitberekening tweekapper	16-9-2024
23-035 TO B3-01	16-9-2024
23-035 TO B3-03	16-9-2024
tekening B03-a patio 3 en 4	16-9-2024
tekening B07-b gevels appartementen	16-9-2024
23-035 TO B2-02	16-9-2024
Kleur en materiaalstaat tweekapper	16-9-2024
Kleur en materiaalstaat appartementen	16-9-2024
Situatietekening	16-9-2024
23-035 TO B2-01	16-9-2024
Verzend 04	16-9-2024
23-035 TO C2-02	16-9-2024
23-035 TO A3-01	16-9-2024
Constructief Uitgangspuntenrapport	16-9-2024
8296063_1703254631342_Appartement_01_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254824208_Patiowoning_bouwnummer_04_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703253766391_tekening_B09_details_tweekapper.pdf	22-12-2023
8296063_1703253766473_tekening_B10_details_patio.pdf	22-12-2023
8296063_1703253766575_tekening_B11_details_rijwoningen.pdf	22-12-2023
8296063_1703253766839_tekening_B14_riool_patio.pdf	22-12-2023
8296063_1703253766965_Tekening_bergingen.pdf	22-12-2023
8296063_1703254631751_Appartement_04_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254631938_Appartement_07_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254631988_Appartement_08_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254825500_Rijwoning_bouwnummer_03_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703255525345_2oek_bouwnummer_02_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254364746_bouwbesluitberekening_patio.pdf	22-12-2023

8296063_1703254631701_Appartement_03_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254631866_Appartement_05_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254631904_Appartement_06_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254825360_Rijwoning_bouwnummer_01_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254825618_Rijwoning_bouwnummer_04_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254825860_Rijwoningen_BENG.pdf	22-12-2023
8296063_1703254826323_Rijwoningen_MPG.pdf	22-12-2023
8296063_1703253766679_tekening_B12_details_appartementen.pdf	22-12-2023
8296063_1703253766755_tekening_B13_riool_tweekapper.pdf	22-12-2023
8296063_1703253766883_tekening_B15_riool_rijwoningen.pdf	22-12-2023
8296063_1703254364256_bouwbesluitberekening_appartementen.pdf	22-12-2023
8296063_1703254405524_Constructief_Uitgangspuntenrapport.pdf	22-12-2023
8296063_1703254425463_Kleur-materiaalstaat_patio.pdf	22-12-2023
8296063_1703254425664_VenG-plan_ontwerpfase.pdf	22-12-2023
8296063_1703254425777_Verzend_01.pdf	22-12-2023
8296063_1703254631661_Appartement_02_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254632091_Appartement_09_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254632164_Appartementen_BENG.pdf	22-12-2023
8296063_1703254632323_Appartementen_MPG.pdf	22-12-2023
8296063_1703254823949_Patiowoning_bouwnummer_01_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254824044_Patiowoning_bouwnummer_02_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254824115_Patiowoning_bouwnummer_03_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254824296_Patiowoningen_BENG.pdf	22-12-2023
8296063_1703254825148_Patiowoningen_MPG.pdf	22-12-2023
8296063_1703254825453_Rijwoning_bouwnummer_02_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703255525263_Zoek_bouwnummer_01_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703255525440_Zoek_bouwnummer_03_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703255525496_Zoek_bouwnummer_04_energielabel.pdf	22-12-2023
8296063_1703254826443_Twee_onder_een_kap_BENG.pdf	22-12-2023
8296063_1703254826596_Twee_onder_een_kapper_MPG.pdf	22-12-2023
Verzend_03	21-3-2024
Verzend_02	21-3-2024
Checklist veilig onderhoud	21-3-2024
Tekening B04-b	17-9-2024
Verzend 05	17-9-2024

PR19033 - Sint Jozefstraat 77 te Deurne - Rijwoningen bouwnummer 05,06 - BENG v2	17-9-2024
PR19033 - Sint Jozefstraat 77 te Deurne - Rijwoning, bouwnummer 06 - Voorlopig energielabel	17-9-2024
PR19033 - Sint Jozefstraat 77 te Deurne - Rijwoning, bouwnummer 05 - Voorlopig energielabel	17-9-2024
RE Brief aangepast plan St. Jozefstraat en Jan Vermeerstraat Deurne	17-9-2024
19-140 Deurne aangepaste Aeries-berekening	2-12-2024
AERIUS_extra_boordeling_20241129105814_Rtq2RZsYo7gR_Aanlegfasegebruiksfase, Bijlage bij 19-140 Deurne aangepaste Aeries-berekening	2-12-2024
AERIUS_projectberekening_20241129105814_Rtq2RZsYo7gR_Aanlegfasegebruiksfase, Bijlage bij 19-140 Deurne aangepaste Aeries-berekening	2-12-2024
Sint-Jozefstraat 77 Deurne - Stikstof - v03 - incl. bijlagen, Bijlage bij 19-140 Deurne aangepaste Aeries-berekening	2-12-2024
Email werk of werkzaamheid is onderdeel van de aanvraag	18-12-2024

### Vergunningsvrije delen

In de aanvraag zijn de volgende vergunningsvrije delen opgenomen:

De bergingen in het achtererfgebied (dus niet degene die vallen binnen hoeksituaties) zijn vergunningvrij te realiseren op basis van artikel 2, onderdeel 3 Bijlage II Besluit omgevingsrecht.

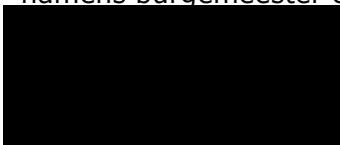
Deze delen mogen alleen worden uitgevoerd op basis van de huidige wetgeving voor vergunningsvrij bouwen. Het kan zijn dat de wetgeving voor vergunningsvrij bouwen wijzigt. U moet dan opnieuw bekijken of de activiteiten nog vergunningsvrij zijn.

### Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de constructiegegevens worden ingediend via [olo@deurne.nl](mailto:olo@deurne.nl) (zie ook de voorschriften bij dit besluit).

Deurne, 18 december 2024

namens burgemeester en wethouders van Deurne



S.F.J. van Cranenbroek  
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 R. Verberk 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](http://www.deurne.nl/formulierbezwaar). U heeft dan wel een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig; of
- schriftelijk.

Als u kiest voor de schriftelijke wijze van indienen, vermeld dan in uw brief: uw naam en adres, de datum waarop het bezwaarschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden (argumenten) van het bezwaar. U moet het bezwaarschrift ook ondertekenen. Kijk voor meer informatie op [www.deurne.nl](http://www.deurne.nl).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Daarom kunt u - als u een spoedeisend belang meent te hebben - de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het postadres is: Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt dit verzoek desgewenst ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden. Aan een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 18 december 2024 aan [REDACTED] voor het bouwen van 4 twee onder één kap woningen, 4 patiowoningen, 6 rijwoningen en een appartementengebouw met 9 appartementen, op het adres St. Jozefstraat 75b t/m 75k, Jan Vermeerstraat 1, 1a, 3, 3a en Judith Leysterhof 1 t/m 5 en 7, 9, 11, 13 en 15 in Deurne, geregistreerd onder nummer HZ-2023-2060.

### **Inhoudsopgave**

Procedureel  
Overwegingen  
Voorschriften  
Bijlagen



## PROCEDUREEL

### Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
*het bouwen van 4 twee onder één kap woningen, 4 patiowoningen, 6 rijwoningen en een appartementengebouw met 9 appartementen op het adres op het adres St. Jozefstraat 75b t/m 75k, Jan Vermeerstraat 1, 1a, 3, 3a en Judith Leysterhof 1 t/m 5 en 7, 9, 11, 13 en 15 in 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.
- Het uitvoeren van een werk of werkzaamheid.

### 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 de omgevingsvergunning te verlenen.

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 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 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 6 februari 2024 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 maart 2024. 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.

### **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:

### **Natuurbescherming/stikstof**

Uit de gemaakte Aeriusberekeningen is gebleken dat deze ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase of de aanlegfase van het project. De Wet natuurbescherming haakt hierdoor niet aan bij de aanvraag. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor Natura 2000-activiteiten is niet van toepassing.

### **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.

### **Het bouwen van een bouwwerk**

#### ***Bestemmingsplan***

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Sint Jozefstraat 77 Deurne." waarbinnen de bestemming "Woongebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie Gematigd" en "Waarde – Archeologie Hoog" van toepassing zijn. Ook geldt er de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting - waterberging'. Het plan voldoet niet aan de regels van het Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021. Het plan voldoet op het volgende punt niet aan de bestemmingsplanregels:

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,2 meter hoog zijn. De goothoogte van de bijgebouwen bij de twee onder een kap woningen wordt 3,28 meter hoog.

#### ***Redelijke eisen van welstand***

Het plan voldoet aan de welstandsnota gemeente Deurne 2016 met de categorie 16: Welstandsvrij.

#### ***Bouwbesluit 2012***

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

#### ***Bouwverordening / 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.

## **Handelen in strijd met regels op het gebied van de ruimtelijke ordening**

### **Bestemmingsplan**

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Sint Jozefstraat 77 Deurne." waarbinnen de bestemming "Woongebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie Gematigd" en "Waarde – Archeologie Hoog" van toepassing zijn. Ook geldt er de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting -

waterberging'. Het plan voldoet niet aan de regels van het Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021.

### **Strijdigheden**

Het plan voldoet op het volgende punt niet aan de bestemmingsplanregels:

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,2 meter hoog zijn. De goothoogte van de bijgebouwen bij de twee onder een kap woningen wordt 3,28 meter hoog.

### **Afwijkingsmogelijkheden**

Op grond van artikel 9 van het bestemmingsplan en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, indien niet op grond van een andere regel van deze regels afgeweken kan worden 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 bestemmingsplan voor: andere dan de voorgeschreven minimum- en maximummaten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, in dit geval strijdigheid 1.

### **Overwegingen**

Het plan betreft een nieuwbouwplan op de hoek Jan Vermeerstraat – St Jozefstraat.

#### ***Stedenbouwkundig:***

Vanuit stedenbouw zijn er geen bezwaren tegen de afwijkingsmogelijkheid. De goothoogte van de bijgebouwen is strijdig. In het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om tot 10% af te wijken van de maten. 8 centimeter is verwaarloosbaar vanaf het straatbeeld. Hierdoor zijn de bijgebouwen stedenbouwkundig aanvaardbaar.

#### ***Archeologie:***

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Deurne geldt voor het deel van het plangebied dat aan de Sint Jozefstraat gelegen is een hoge archeologische verwachting (categorie 3) en voor de rest van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting (categorie 4). Vanwege de aanwezige archeologische waarden is in gebieden met een hoge archeologische verwachting een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij plangebieden groter dan 500 m<sup>2</sup>, waarbij de verstoringsdiepte dieper gaat dan 0,30 meter; in gebieden met een middelhoge archeologische waarde is dat bij gebieden groter dan 2500m<sup>2</sup>, waarbij de verstoringsdiepte dieper gaat dan 0,30 meter. Aangezien het plangebied waar bodemingrepen gepland zijn of mogelijk gemaakt worden met het nieuwe bestemmingsplan, groter is dan de vrijstellingsgrens, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Daarom is in het plangebied door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente besloten dat voorafgaand aan de sloop van de ondergrondse delen (funderingen) van de bestaande bebouwing een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een

proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd moet worden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldonderzoek te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Op basis van dit onderzoeksrapport bepaalt de gemeente of de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld en of er nadere voorwaarden gekoppeld moeten worden aan het bestemmingsplan (zoals het verrichten van verder gravend archeologisch onderzoek of aanpassing van het plan).

#### *Parkeren*

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

#### **Het uitvoeren van een werk of werkzaamheid**

Op grond van artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan is binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie gematigd een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid voor:

- a. grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup>, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 4.2 wordt meegerekend;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

In artikel 4.3.2 is bepaald wanneer deze vergunning kan worden verleend:

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Op grond van artikel 5.3.1 van het bestemmingsplan is binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie hoog een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid voor:

- a. grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld en groter zijn dan 250 m<sup>2</sup>, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en verwijderen van funderingen, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 5.2 wordt meegerekend;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;

- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

In artikel 5.3.2 is bepaald wanneer deze vergunning kan worden verleend:

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Met het indienen van de rapporten over het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en door het stellen van voorschriften aan deze vergunning wordt voldaan aan de gestelde criteria. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hetgeen is gesteld in de paragraaf Archeologie op pagina 12 en 13.

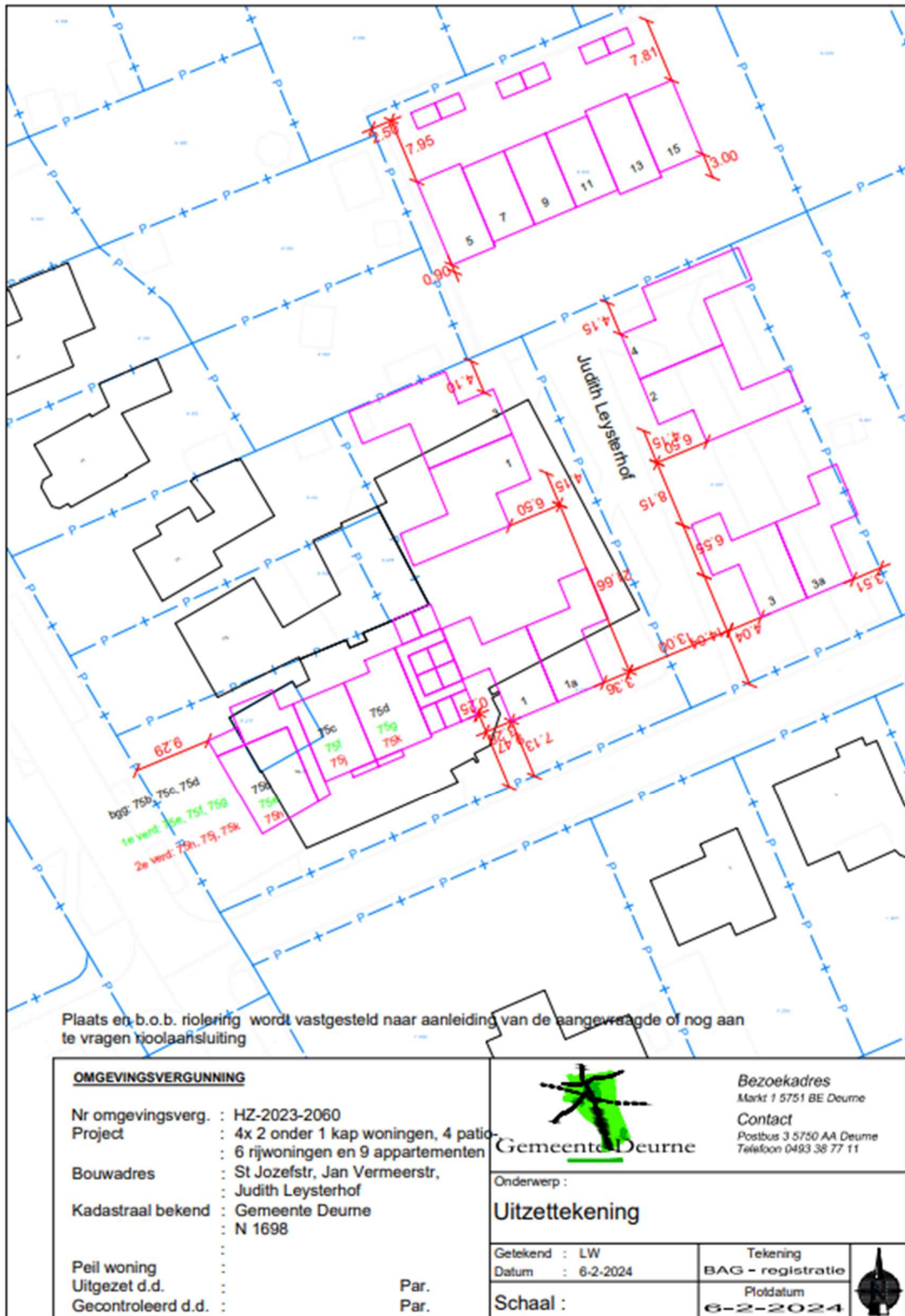
## VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' moet aan de noordzijde, vanaf de tweede bouwlaag en hoger, een afscherming worden gerealiseerd ter waarborging van voldoende privacy van het belendende perceel.
2. Voorafgaand aan de sloop van de (ondergrondse) bestaande bebouwing moet een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden. Het Programma van Eisen (PvE) voor dit onderzoek moet vooraf ter goedkeuring naar [olo@deurne.nl](mailto:olo@deurne.nl) gestuurd worden.
3. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de enkelbestemming "Woongebied" is alleen toegestaan mits waterhuishoudkundige voorzieningen met een bergingscapaciteit van 280,5 m<sup>3</sup> zijn gerealiseerd binnen de aanduiding 'Voorwaardelijke verplichting – waterberging' en vervolgens aldus in stand worden gehouden.
4. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
5. 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](mailto:olo@deurne.nl) met als onderwerp "start bouw". In de mail verzoeken wij u de geplande startdatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
6. 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](mailto:olo@deurne.nl) met als onderwerp "bouw gereed". In de mail verzoeken wij u de einddatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
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. De aangepaste constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend (via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)). De constructietekeningen en -berekeningen moeten op de volgende onderdelen worden aangepast:
- a. Het in de berekening vermelde funderingsadvies moet nog ingediend worden.
  - b. Er moet zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden, een sonderingsrapport worden ingediend.
  - c. Er zijn palen  $\varnothing 300$  gedimensioneerd met paallasten van ca. 660 kN. Is dit wel opneembaar door de paalwapening?
  - d. Er zijn palen  $\varnothing 350$  gedimensioneerd met paallasten van ca. 830 kN. Is dit wel opneembaar door de paalwapening?
  - e. De berekeningen van de paalwapening moeten nog ingediend worden.
  - f. De gegevens van de doormetingen van de avegaarpalen moeten nog ingediend worden.
  - g. De gegevens over de wapening in de fundering moeten nog ingediend worden.
  - h. De palen onder de kopgevels staan niet centrisch onder de belasting uit de gevel. De palen moeten dan op extra excentriciteit gedimensioneerd worden.
  - i. De fundering van de appartementen is berekend met E-modulus van ongescheurd beton. De verminderde E-modulus heeft invloed op krachtsverdeling in verband met verende ondersteuning.
  - j. De fundering van de appartementen is berekend zonder torsiereductie. Torsiemomenten geven significant meer wapeningshoeveelheden.
  - k. De tekening voor fundering van de appartementen moet nog ingediend worden. Hoe wordt bgg uitgevoerd?
  - l. Rijwoningen: de koppelstaven in de spouw t.b.v. stabiliteit zijn niet getekend. De tekening van de 2e verdiepingsvloer gaat over de tweekappers; de juiste tekening moet nog geleverd worden. Op de kap-tekening staan stalen spanten aangegeven; waar zijn deze berekend?
  - m. Tweekappers: de koppelstaven in spouw t.b.v. stabiliteit zijn niet getekend. Deze moeten nog aangeleverd worden.
  - n. De gegevens van de geïsoleerde systeemvloeren moeten nog ingediend worden.
  - o. De gegevens van de breedplaatvloeren moeten nog ingediend worden.
  - p. De gegevens van de prefab balkons moeten nog ingediend worden.
  - q. De gegevens van de prefab trappen en bordessen moeten nog ingediend worden.
  - r. Hoe worden de bordessen opgelegd t.p.v. de gevel?
  - s. De gegevens voor de breedplaatvloeren moeten nog ingediend worden.
  - t. De gegevens voor de prefab kappen moeten nog ingediend worden.
  - u. Het is niet duidelijk hoe de gevels van de appartementen worden uitgevoerd. Is dit kalkzandsteen als lijnlast op de vloer of doordragend?
  - v. Appartementen: voor de verdiepingsvloer is in de gewichtsberekening een dikte van 240mm aangehouden. Op tekening is echter 280mm aangegeven. Voor het dak is gerekend met 220mm en getekend 250mm. Dit moet op elkaar afgestemd worden.







**Besluit tot het vaststellen van nummeraanduidingen (huisnummerbesluit) nr. HZ-2023-2060-NA**

Burgemeester en wethouders van gemeente Deurne;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering gemeente Deurne 2019;

gelet op artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

besluiten:

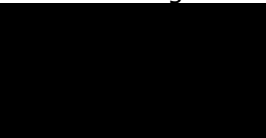
1. tot vaststelling van de nummeraanduidingen:

- Sint Jozefstraat 75b-t/m 75k, 5753 AS in Deurne;
- Jan Vermeerstraat 1, 1a, 3, 3a, 5753 BM in Deurne en
- Judith Leysterhof 1 t/m 5 en 7, 9, 11, 13 en 15, 5753 BN in Deurne.

overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening;

2. dat de vastgestelde nummeraanduidingen worden aangebracht overeenkomstig artikel 4 van de Verordening naamgeving en nummering gemeente Deurne 2019
3. dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de aan te brengen nummeraanduiding.

Deurne, 18 december 2024  
namens burgemeester en wethouders van Deurne



S.F.J. van Cranenbroek  
Regisseur omgevingsvergunningen

**Rechtsmiddelen**

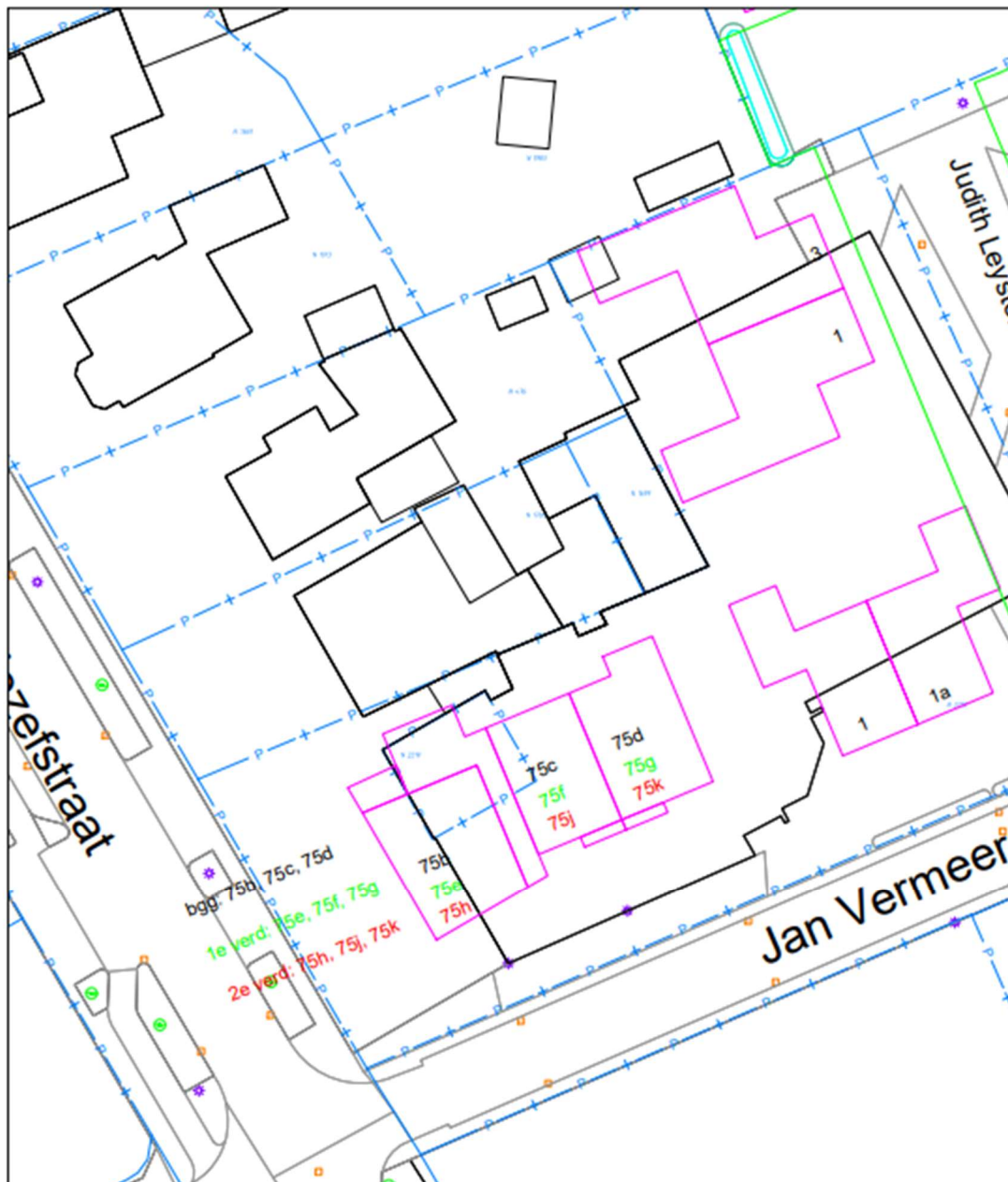
Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken ingaande na de dag van deze publicatie schriftelijk een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders Deurne, Postbus 3, 5750 AA Deurne.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

1. naam en adres van de reclamant;
2. dagtekening;
3. omschrijving van de beschikking waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van het bezwaar (motivering).

Bij het bezwaarschrift dient zo mogelijk een kopie van het besluit waarop het bezwaar betrekking heeft te worden overgelegd. Volledigheidshalve wijzen wij er op dat indienen van het bezwaarschrift niet betekent dat het besluit daarmee ook automatisch is opgeschort.

Daarom kan de indiener van een bezwaarschrift, op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch, afdeling Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Nadere informatie is te verkrijgen bij de griffie van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, tel. (088) 362 10 00.



<p><b>Huisnummerkaart</b> ( 9 appartementen)</p> <p>St Jozefstraat 75b t/m 75k (zonder i)</p> <p>Postcode: 5753 AS N 1698 Gemeente Deurne</p> <p>HZ-2023-2060</p>	 <p><b>Gemeente Deurne</b></p> <p>Onderwerp : <b>Huisnummerkaart St Jozefstraat</b></p> <p>Gelekd : LW Datum : 7 februari 2024</p> <p>Schaal : 1 : 1000</p> <p>Bezoekadres Markt 1 5751 BE Deurne</p> <p>Contact Postbus 3 5750 AA Deurne Telefoon 0493 38 77 11</p> <p>Tekening: <b>Bag - registratie</b></p> <p>Status:</p>
---	---

