



Miba Bouwmanagement B.V.
Postbus 171
5720 AD ASTEN

Deurne, 17 november 2022
Kenmerk: 1277257 (bij volgend contact graag dit nummer vermelden)
Betreft: ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Bijlage: ontwerpbesluit

Geachte heer [REDACTED],

Op 24 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen op het adres Lagekerk 10 t/m 20 en 24 t/m 58. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer 1277257. Wij zijn voornemens de daarvoor benodigde procedure te doorlopen en omgevingsvergunning te verlenen.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Voor het verlenen van de door u aangevraagde omgevingsvergunning moet een procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd worden. Deze procedure houdt in dat wij eerst een ontwerpbesluit nemen. Dit ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen vanaf 22 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend tegen ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. De ter inzage legging 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 door u aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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 of wij de door u aangevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Let op!

Het bijgevoegde besluit is een ontwerpbesluit, daarom is dit besluit ook niet ondertekend. Het is nog géén vergunning en u mag dan ook nog niet gaan beginnen met de door u aangevraagde werkzaamheden. U moet wachten totdat u van ons een ondertekende omgevingsvergunning ontvangen heeft.

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 R. Verberk van het team 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 de aanvraag als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



C.I.E. Hendrickx
Regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen

- Ontwerpbesluit



ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2020-1600/OMG

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

Aanhef

Op 24 december 2020 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie L, nr. 4532 en plaatselijk bekend Lagekerk 10 t/m 20 en 24 t/m 58 (kad. nr. L4532 en L6478). De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2020-1600.

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:

1) Dat bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen geen milieueffectrapport wordt gemaakt en dat de m.e.r.-beoordelingsbeslissing bekend wordt gemaakt;

2) Gelet op artikelen 2.1, lid 1, onder a. en c. en 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o 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.

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 en zijn beschikbaar via omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) onder nr. 5697801:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
2. 00257aba0_rosl_02_002_epc_berekening_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
3. Nm200257aaA0_wesi_01_001_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
4. Rm200257aaA0__incl_bijlages_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
5. 00257abA1_rosl_01_002_MPG_berekening_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
6. 0725_Notitie_Fam_Beijers_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
7. 0725_Notitie_Fam_vAalst_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
8. 0725_Notitie_Fam_vdEinden_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
9. 0725_Notitie_omg_dialoog_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
10. Ingekomen_Brf_v_Aalst_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
11. Ingekomen_Brf_vd_Einden_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
12. 2172_201111_VenG_plan_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
13. AERIUS_20201218114705_0_Situatie1_gml met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
14. AERIUS gebruiksfase pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
15. AERIUS_20201218104701_0_Situatie1_gml met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.

16. AERIUS realisatiefase pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 17. 2172_201111_BVO_GO_VG_Inhoud_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 18. 2172_201111_Daglichtfactoren_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 19. 2172_201111_Infiltratie_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 20. 2172_201111_Nagalm_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 21. 2172_201111_Spuicapaciteit_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 22. toetsingskader-veilig-onderhoud-2012_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 23. traat_24_appartementen_kleurenschema_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 24. 20172-B-01_ifc met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 25. 20172-B01A-Palenplan_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 26. 20172-B02A-Fundering_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 27. 20172-B03A-Eerste_verdiepingsvloer_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 28. 20172-B04A-Tweede_verdiepingsvloer_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 29. 20172-B05A-dakvloer_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 30. 20172-B06A-Details_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 31. 20172-statische_berekening-02_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 32. Ingekomen_Brf_Beijers_pdf met datum ontvangst d.d. 24 december 2020.
 33. Riolerings-tekening met datum ontvangst d.d. 2 februari 2021.
 34. Derpsestraat_1abc_-_versie_1_0_pdf met datum ontvangst d.d. 25 maart 2021.
 35. Bijlage 1_RUOB_versie_2 met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 36. 2172_210414_DO-103_Dakaanzicht_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 37. Bijlage 3_RUOB_versie_2 met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 38. Bijlage 5_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 39. Bijlage 7_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 40. Bijlage 9_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 41. Bijlage 11_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 42. Bijlage 13_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 43. je_mer-procedure_Derpsestraat_Deurne_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juli 2022.
 44. Bijlage_1_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 45. Bijlage_4_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 46. Bijlage_6_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 47. Bijlage_8_MER_versie_3_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juli 2022.
 48. Bijlage_11_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 49. Bijlage_9_MER_versie_3_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juli 2022.
 50. latie_stroomschema_eerste_verdieping_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 51. 2172_210414_DO-201_Gevels_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 52. 2172_BB_210414_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 53. ng_incl_rijcurves_Grasveld_versie_3_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juli 2022.
 54. Rm200257aba1.rosl_02_002_mpg berekening met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 55. Brief Verzoek aanvulling + RE_AROM&MIBA met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 56. Bijlage 4_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 57. Bijlage 2_RUOB_versie 2 met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 58. Bijlage 6_RUOB_t_1a-1b_Deurne_012645_20220706_N1_02_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juli 2022.
 59. Bijlage 8_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 60. Bijlage 10_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 61. Bijlage 12_RUOB_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
 62. Bijlage_2_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
-

63. Bijlage_3_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
64. Bijlage_5_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
65. Bijlage_7_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
66. Bijlage_10_MER_versie_2_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
67. 2172_200414_DO-400_Details_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
68. 2172_210414_A-01_Renvooi_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
69. 2172_210414_A-02_Tekeningenlijst_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
70. 2172_210414_DO-001_Situatie_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
71. 2172_210414_DO-102_Tweede_verdieping_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
72. Ventilatie_stroomschema_begane_grond_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
73. latie_stroomschema_tweede_verdieping_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
74. 2172_210414_DO-301_Doorsnedes_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
75. 20.0233 Brandveiligheidtekeningen 120420 met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
76. Rm200257abA2.wesi_01_001_geluidw. voorz. met datum ontvangst d.d. 21 juni 2021.
77. uimtelijke_onderbouwing_Derpsestraat_pdf met datum ontvangst d.d. 21 juli 2022
13 september 2021.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de constructiegegevens ingediend worden via www.omgevingsloket.nl (zie ook de voorschriften bij dit besluit).

Deurne, **Besluit datum**

namens burgemeester en wethouders van Deurne,

C.I.E. Hendrickx
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 informeer 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 omgevingsvergunning, verleend op **Besluit datum** aan Miba Bouwmanagement B.V., Postbus 171, 5720 AD te Asten voor het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen op het adres Lagekerk 10 t/m 20 en 24 t/m 58 (kad. nr. L4532 en L6478), geregistreerd onder nummer HZ-2020-1600.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

Voorschriften

Bijlagen

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen op het adres Lagekerk 10 t/m 20 en 24 t/m 58 (kad. nr. L4532 en L6478).

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 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 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 27 januari 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 2 februari 2021. 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.

Ter inzage legging

Met ingang van 22 november 2022 heeft een ontwerp van 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 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:

Wet natuurbescherming (onderdeel verstoringsfactor stikstof)

Voor de aangevraagde activiteit is geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. In de bij de aanvraag ingediende AERIUS-berekeningen voor de realisatiefase en de gebruiksfase is aangetoond dat er geen effect is op een Natura 2000 gebied. Voor deze activiteit, voor wat betreft het onderdeel gebiedsbescherming (verstoringsfactor stikstof), hoeft op grond van de Wnb geen vergunning worden aangevraagd. De Wnb haakt in dit geval niet aan bij de Wabo. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor Natura 2000-activiteiten is niet van toepassing.

Het bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de beheersverordening "Houtenhoek/Schutsboom-de Romein" waarbinnen de bestemming "Gemengd" met functieaanduidingen 'specifieke vorm van dienstverlening – verdieping', 'specifieke vorm van kantoor – verdieping', 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – verdieping' en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Gematigd" van toepassing zijn.

Strijdheden

De gronden zijn (onder andere) bestemd voor wonen in bestaande woningen, niet voor 24 nieuwe woningen. Het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan.

De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 meter en niet meer dan 7 meter. Deze afstand is 1,90 meter.

Redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie heeft over de aanvraag geadviseerd. De toets heeft plaatsgevonden op de *Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 3: Historische dorpslinten*. 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 op het gebied van de ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de beheersverordening "Houtenhoek/Schutsboom-de Romein" waarbinnen de bestemming "Gemengd" met functieaanduidingen 'specifieke vorm van dienstverlening – verdieping', 'specifieke vorm van kantoor – verdieping', 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – verdieping' en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Gematigd" van toepassing zijn.

Strijdheden

De gronden zijn (onder andere) bestemd voor wonen in bestaande woningen, niet voor 24 nieuwe woningen. Het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan.

De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 meter en niet meer dan 7 meter. Deze afstand is 1,90 meter.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor dit project worden afgeweken van de voorschriften van de beheersverordening.

Medewerking aan het bouwplan

In de door aanvrager opgestelde ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben daarbij het volgende overwogen.

Wonen

Vanuit de Woonvisie 2019 wordt onder andere prioriteit gelegd bij de realisatie van woningen en woonvormen voor 1-persoonshuishoudens, gelet op de toename van deze doelgroep en de beperkte beschikbaarheid van geschikte woningen in de bestaande voorraad. Hierbij wordt ook ingezet op toevoeging van huurwoningen in de vrije sector (insteek > 60 m² en levensloopgeschikt).

Een deel van deze woningbehoefte kan echter ook opgevangen worden in kleine appartementen met een relatief hoge huurprijs (€ 800-850) die niet levensloopgeschikt zijn. In de Woonvisie is dit niet als een 'per definitie gewenste toevoeging' aangegeven, omdat de behoefte beperkt wordt ingeschat en realisatie nabij centrumvoorzieningen en treinstation een voorwaarde is.

Dit initiatief aan voldoet aan deze voorwaarden. De ligging is goed. Op dit moment zijn soortgelijke woonvormen nog maar zeer beperkt in de bestaande woningvoorraad aanwezig en er zijn geen andere vergelijkbare initiatieven in ontwikkeling. Daarmee is de realisatie van dit project een gewenste aanvulling op de woningvoorraad. De Woonvisie geeft deze mogelijkheid ook. In de Woonvisie is opgenomen dat in het afwegingskader een '+' 'ja, mits' en een '-' 'nee, tenzij' betekent en dat individuele afweging van initiatieven noodzakelijk blijft.

Stedenbouw

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de voorgestelde afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan.

Parkeren

Het bouwplan voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Bomen en flora & fauna

Nabij de projectlocatie staan drie bomen die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig plan. Dit is in paragraaf 4.13 van de ruimtelijke onderbouwing beschreven. Wanneer er bomen binnen 10 meter van de projectgrens staan, dient de QuickScan bomen gedaan te worden. Door Archimil is deze QuickScan uitgevoerd. Ten oosten van het plan staan twee platanen en ten noordwesten een witte paardenkastanje. Deze witte paardenkastanje is een 'groene parel'.

Kap van de twee platanen

Het rapport is door de gemeente beoordeeld. Het heeft de voorkeur om de twee platanen ten oosten van het bouwplan te kappen. Dit omdat de toekomstige onderhoudswerkzaamheden aan deze bomen als arbeidsintensief zijn beoordeeld. Deze bomen zijn niet opgenomen als beschermde bomen in het gemeentelijke beleid.

Herplant met linden voor de twee platanen

Ter compensatie van de twee platanen is een linde (*Tilia*) soort wenselijk gezien de huidige bomen in de omgeving en de waarde van de soort zelf. Dit is een soort met een slanke hoge kroon.

Witte paardenkastanje

Op circa 5 meter ten zuidwesten van de witte paardenkastanje zullen parkeervakken worden gerealiseerd. Deze liggen buiten de invloedssfeer van de witte paardenkastanje.

Wet natuurbescherming (soortenbescherming)

Op grond van Wet natuurbescherming (soortenbescherming) zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het object. De initiatiefnemer moet te allen tijde de Wet natuurbescherming naleven tijdens de ontwikkeling.

Het bouwplan is akkoord onder de volgende voorwaarden:

- De voorstellen en aanbevelingen uit het rapport van Archimil (2035R061.005/PHE) worden nageleefd.
- Ontwikkelaar is gedurende drie jaar verantwoordelijk voor eventuele inboet en nazorg van de bomen.
- Nadere uitwerking en soortkeuze van het groen in overleg met cluster groenbeheer van de gemeente Deurne.

Deze voorwaarden worden als voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Milieu

Luchtkwaliteit

In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle inhoudelijke punten m.b.t. luchtkwaliteit behandeld. Te weten NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Er is op een juiste manier gebruik gemaakt van de 'regeling niet in betekende mate' om te beargumenteren dat er geen nader onderzoek nodig is. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

Vormvrije m.e.r.

De aangeleverde vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie voldoet aan de vereisten en is goed zelfstandig leesbaar. Conform het besluit milieueffectrapportage dient het college van B&W een besluit te nemen of er een volledig milieueffectrapport opgesteld moet worden voor deze ontwikkeling.

Stikstof en Wet natuurbescherming

In de Aeriusberekening zijn de sloop-, aanleg-, bouw- en gebruiksfase op een juiste manier meegenomen. Tevens zijn de mobiele werktuigen die nodig zijn voor zowel de sloop als bouw goed meegenomen en is het verkeer in de aanlegfase ingevoerd totdat het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Er is terecht geconcludeerd dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatiefase en de gebruiksfase van het project.

Externe veiligheid

Er is op een juiste manier aangegeven dat het project binnen het invloedsgebied van Driessen ligt. De beoordeling voldoet aan de wettelijke eisen.

Geur

Er is geen paragraaf met geur opgenomen. Het plangebied is gelegen in het centrum van Deurne waardoor geuroverlast van veehouderijen nagenoeg kan worden uitgesloten. Geur voldoet aan dat wat in het kopje 'bedrijven en milieuzonering' staat. Er hoeft geen aparte beoordeling van geur gemaakt te worden.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek opgesteld en dit onderzoek is beoordeeld. Daaruit blijkt dat het onderzoek voldoet aan alle vereisten.

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelgeluidsbelasting boven de wettelijk vastgestelde voorkeurswaarde komt maar onder de maximale ontheffingswaarde blijft. Er wordt een hogere waardebesluit genomen voor de te hoge geluidsbelasting op de Lagekerk en Toon Kortoomslaan.

Bedrijven- en milieuzonering

Er zijn geen bedrijven in directe omgeving met grote richtafstanden. Ter plaatse van het nieuwe woongebouw is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bedrijvigheid van omliggende bedrijven wordt niet onevenredig in de belangen aangetast.

Archeologie en cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Archeologie Gematigd' aangewezen gronden zijn, o.a. mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk

Er wordt niet voldaan aan de uitzonderingsbepalingen van artikel 11.2.3 van de beheersverordening. Bij de nieuwbouwplannen in het plangebied wordt de diepte uit de beheersverordening overschreden. Daarom is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. In de voorschriften bij deze vergunning is dit geborgd.

De sloop en de gebiedsontwikkeling aan de Lagekerk en Derpsestraat zullen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig schaden als aan de voorschriften wordt voldaan.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij de verlening van een omgevingsvergunning waarbij de activiteit 'afwijken van regels op het gebied van de ruimtelijke ordening' betrokken is en die alleen verleend kan worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a. sub 3 van de Wabo, moet voorafgaand aan de vergunningverlening de gemeenteraad in beginsel een verklaring van geen bedenkingen verstrekken.

Op 2 november 2021 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VVGb) af te geven voor deze aanvraag om omgevingsvergunning. Ook heeft de raad besloten dat deze ontwerpverklaring als definitief kan worden aangemerkt als geen zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning worden ingediend. Het ontwerpbesluit van de raad is als bijlage bijgevoegd.

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. De volgende constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de betreffende werkzaamheden worden ingediend (via www.omgevingsloket.nl):
 - i. sondeerrapport met funderingsadvies, wapeningstekening van de funderingsbalken, doormetrapport van de funderingspalen;
 - ii. berekening en tekening van de prefab gevellateien;
 - iii. berekening en tekening van de systeemvloeren van alle verdiepingen;
 - iv. berekening en tekening van de prefabtrap.
 3. 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.
 4. 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.
 5. U moet zelf het peil en de gevels op basis van de uitzet-tekening uitzetten. Daarna moet u contact opnemen met Team Ruimte, Beheer en onderhoud van de gemeente om dit te laten controleren.
 6. Voor aanvang van de bouw- en sloopwerkzaamheden moet u beschikken over een goedgekeurd bouw- en sloopveiligheidsplan, volgens de Landelijke Richtlijn Bouw- en sloopveiligheid versie 1.2, augustus 2018.
 7. De nieuwe aansluiting op de vuilwaterriolering moet tijdig worden aangevraagd via de website van de gemeente.
 8. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen. Een overstort komt op het eigen perceel. Bij zware regenval (>60 mm) moet gewaarborgd zijn dat hemelwater op eigen terrein kan blijven staan zonder dat dit tot overlast/schade leidt.
 9. De maatregelen zoals opgenomen in het hogere waardebesluit moeten gerealiseerd worden.
 10. Ten aanzien van mogelijk aanwezige archeologische waarden moet er rekening mee worden gehouden dat het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens de graafwerkzaamheden een "toevalstreffer" wordt gedaan. Hiervoor is het noodzakelijk de uitvoerder van dit werk te wijzen op de plicht dit (op basis van de Erfgoedwet, paragraaf 5.4) te melden bij de gemeente Deurne. In zeer uitzonderlijke gevallen kan de gemeente Deurne het werk voor enige tijd stil leggen.
 11. Indien de (mogelijk aanwezige) ondergrondse brandstoftank tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden alsnog aangetroffen wordt, moet deze conform de huidige wet- en regelgeving verwijderd worden. Afhankelijk van de waarnemingen aan de tank en de omliggende bodem dient daar dan mogelijk alsnog aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden.
 12. Gezien het aantreffen van sterk verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater is grondwateronttrekking op de locatie niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag. Daarnaast wordt geadviseerd het grondwater niet te gebruiken voor beregening, veedrenking en/of drinkwater.
-

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

13. De vergunninghouder moet een Programma van Eisen (PvE) voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek (laten) opstellen. Dit PvE wordt vóór aanvang van het veldonderzoek, ter goedkeuring aan de senior archeoloog van de omgevingsdienst doorgestuurd.
 14. De vergunninghouder laat archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven in het plangebied uitvoeren. Er vindt vóórdat de sloopwerkzaamheden worden ingepland, tijdig overleg plaats tussen de archeologisch uitvoerder, de opdrachtgever en de senior archeoloog van het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag bepaalt een vervolgstراتيجية en plan van aanpak voor de werkzaamheden. De werkzaamheden staan onder begeleiding van de Senior KNA archeoloog van het bevoegd gezag.
 15. Vooraf en tijdens het archeologisch vervolgonderzoek wordt, namens het bevoegd gezag, overleg gevoerd met de senior archeoloog om de aanpak tijdens de werkzaamheden te beoordelen.
 16. Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist het college van de gemeente Deurne of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Het college besluit daarna hoe er verder moet worden omgegaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden: behoud in situ, planaanpassing, vrijgave of opgraven, en of er nadere regels en voorschriften aan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gekoppeld moeten worden ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.
 17. De archeologische werkgroep van de Heemkundekring Deurne wordt tijdig geïnformeerd.
 18. Op grond van Wet natuurbescherming zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het object. Desondanks moet de initiatiefnemer te allen tijde de Wet natuurbescherming naleven tijdens de ontwikkeling.
 19. De voorstellen en aanbevelingen uit het rapport van Archimil worden nageleefd (2035R061.005/PHE).
 20. De nadere uitwerking en soortkeuze van het groen gebeurt in overleg met het cluster groenbeheer van gemeente Deurne.
 21. De vergunninghouder is gedurende drie jaar verantwoordelijk voor eventuele inboet en nazorg van de bomen.
 22. Wanneer een boom toch nadelige effecten ervaart van de voorgenomen ontwikkeling wordt de schade inzichtelijk gemaakt en verhaald op de vergunninghouder.
 23. De voor het plan benodigde parkeerplaatsen zijn en blijven duurzaam beschikbaar voor de bewoners en bezoekers van het appartementengebouw.
-



Nr. 61a

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2021, nr. 61;

gehoord de commissie Omgeving van 12 oktober 2021;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht;

BESLUIT

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 24 appartementen op een perceel op de hoek van de Lagekerk en de Toon Kortoomsloaan af te geven;
2. als er geen zienswijze tegen de omgevingsaanvraag van 24 december 2020 voor het realiseren van 24 appartementen op een perceel op hoek van de Lagekerk en de Toon Kortoomsloaan ingediend wordt, de verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 november 2021.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(G.T. Buter)
