



Deurne, 26 juni 2026  
Kenmerk: HZ-2026-0660  
Betreft: omgevingsvergunning  
Bijlage: omgevingsvergunning nr. HZ-2026-0660

Beste ,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een levensloopbestendige woning op de begane grond op het adres Molenstraat 25 in Deurne. Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 30 april 2026. Uw aanvraag heeft nummer HZ-2026-0660. In deze brief leest u onze beslissing.

### **U krijgt de omgevingsvergunning**

Wij hebben de omgevingsvergunning verleend. U vindt de vergunning in de bijlage. Lees deze brief en de bijlage goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

### **Let op de voorwaarden**

In de vergunning staan voorwaarden. U moet aan deze voorwaarden voldoen.

### **Wij maken uw omgevingsvergunning bekend**

Wij informeren inwoners van de gemeente Deurne over dit besluit op onze website en in het 'Weekblad voor Deurne'. Zo kunnen mensen in uw buurt ook lezen dat u de vergunning krijgt. Belanghebbenden mogen bezwaar maken tegen het besluit.

### **U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden**

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden, omdat u nog moet voldoen aan de voorschriften.

Voordat u mag starten met eventuele sloopwerkzaamheden, moet u (vermoedelijk) nog een sloopmelding (met asbestinventarisatie) indienen als er sprake is van meer dan 10m<sup>3</sup> sloopafval of asbestverwijdering. Dat doet u via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

### **Informatie start- en einde bouw**

Nadat u aan het voorschrift heeft voldaan, moet u nog het volgende doen:

1. Twee werkdagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden moet u de gemeente daarover informeren.
2. Op de eerste werkdag na afloop van de bouwwerkzaamheden moet u de gemeente daarover informeren.

U moet de gemeente informeren via [olo@deurne.nl](mailto:olo@deurne.nl) onder vermelding van het kenmerk HZ-2026-0660 en het onderwerp 'Start/einde bouw'. Wij hebben het bovenstaande opgenomen als voorschrift voor uw vergunning.

### **Bouwactiviteit (technisch) vergunningvrij**

Voor de verbouwing is geen vergunning nodig voor de bouwtechnische activiteit volgens artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Als de regelgeving wijzigt, kan het zijn dat deze beoordeling wijzigt.

### **Netcongestie(!)**

Wij wijzen u erop dat u vóór 1 juli een aanvraag moet indienen bij de netbeheerder.

Na deze datum worden aanvragen niet meer direct behandeld, maar op een wachtlijst geplaatst. De netbeheerder bepaalt daarna op basis van prioriteit wanneer aansluiting mogelijk is.

### **Aandachtspunt over de spui ventilatie**

De capaciteit van de mechanische ventilatie in de hobbyruimte dient te worden verhoogd naar minimaal 56,1 dm<sup>3</sup>/s (3 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlak), of er moet een draairaam in de voorgevel worden gerealiseerd. De grootte van het draaideel dient in het kader van de spui ventilatie te worden bepaald.

Dit is geen weigeringsgrond voor de aangevraagde omgevingsvergunning, maar we stellen u hiervan wel op de hoogte, omdat elk bouwwerk in Nederland moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden**

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken.

### **Wij brengen kosten in rekening**

Deze kosten noemen wij leges. U krijgt hiervoor nog een aparte 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.

### **Heeft u nog vragen?**

Neemt u dan contact op met de heer E. Selimovic 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](mailto:olo@deurne.nl). Gebruik het zaaknummer HZ-2026-0660 als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deurne



H.P.T. Verberk  
regisseur omgevingsvergunningen

### **Bijlagen**

- Omgevingsvergunning nr. HZ-2026-0660

## **OMGEVINGSVERGUNNING**

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

**Nr. HZ-2026-0660/OMG**

### **Aanvraag**

Op 30 april 2026 heeft [REDACTED] gevraagd om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een levensloopbestendige woning op de begane grond op het adres Molenstraat 25 in Deurne.

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten aan u de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit (bouw).

Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a en artikel 5.21, tweede lid onder b van de Omgevingswet en artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### **Documenten**

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. gemeente blauw zone, ontvangen op 30 april 2026.
2. 1410\_aanvullende gegevens, ontvangen op 30 april 2026.
3. 1410S01\_20251023, ontvangen op 30 april 2026.
4. ROM260010.003 AO GL Molenstraat 25 Deurne v200226, ontvangen op 30 april 2026.
5. Samenvatting 001 (2026043001794), ontvangen op 21 mei 2026.
6. 1410\_ventilatie berekening, ontvangen op 21 mei 2026.
7. 20260521\_093909, ontvangen op 21 mei 2026.

### **Voorwaarden**

Aan de omgevingsvergunning is de volgende voorwaarde verbonden:

1. Twee werkdagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden moet u de gemeente daarover informeren via [olo@deurne.nl](mailto:olo@deurne.nl) onder vermelding van het kenmerk HZ-2026-0660 en het onderwerp 'Start bouw'.
3. Op de eerste werkdag na afloop van de bouwwerkzaamheden moet u de gemeente daarover informeren via [olo@deurne.nl](mailto:olo@deurne.nl) onder vermelding van het kenmerk HZ-2026-0660 en het onderwerp 'Einde bouw'.

### **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 de heer E. Selimovic, 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.

Deurne, 26 juni 2026

namens burgemeester en wethouders van Deurne



H.P.T. Verberk  
regisseur omgevingsvergunningen

## **PROCEDURE**

### **Bevoegd gezag**

De gemeente Deurne is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Dit volgt uit paragraaf 5.1.2 van de Omgevingswet.

### **Reguliere procedure**

Het besluit is voorbereid met de reguliere procedure. De reguliere procedure staat beschreven in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

### **Uw aanvraag is compleet**

De gegevens die bij de aanvraag moeten zitten staan in hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling en in artikel 22.35 het omgevingsplan.

Wij hebben de aanvraag na ontvangst beoordeeld op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving.

### **Advies**

Op grond van artikel 16.15 worden in artikel 16.15a van de Omgevingswet en afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit bestuursorganen aangewezen als adviseur. Wij hebben vastgesteld dat er geen advies nodig is van een ander bestuursorgaan.

### **Instemming**

Op grond van artikel 16.16 van de Omgevingswet worden in afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit gevallen aangewezen waarbij instemming nodig is van een ander bestuursorgaan. Wij hebben vastgesteld dat er geen instemming nodig is van een ander bestuursorgaan.

## OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### Omgevingsplanactiviteit (bouw)

#### Omgevingsplan (bouw)

Wij beoordelen of uw aanvraag aan de volgende onderdelen voldoet:

- Het Omgevingsplan gemeente Deurne. Hierin staat opgenomen dat voor het bouwen een vergunning nodig is voor de omgevingsplanactiviteit. Ook staat hierin opgenomen wanneer er geen vergunning nodig is voor het bouwen.
- Het bestemmingsplan. Hierin staan regels over bijvoorbeeld hoe groot of hoe hoog een gebouw mag zijn. Ook staat hierin waarvoor u uw grond mag gebruiken. In de regels van het bestemmingsplan kunnen regels staan waarmee we de vergunning kunnen verlenen (binnenplanse omgevingsplanactiviteit).
- De welstandsnota. In de welstandsnota staan regels over hoe gebouwen er uit moeten zien.
- De Verordening fysieke leefomgeving. In de Verordening fysieke leefomgeving staan bijvoorbeeld regels over de bodem.

#### Omgevingsplan

De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan bevat een tijdelijk deel als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, waarvan de volgende bestemmingsplannen onderdeel uitmaken:

- "Centrum Deurne" met de bestemming "Gemengd", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Ook geldt er de gebiedsaanduiding 'other: behoud en herstel bebouwingsbeeld 1'. Uw plan voldoet hier niet aan.
- Het "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021". Uw plan voldoet hier aan.

#### Parkeren

Uw plan is beoordeeld aan de regels voor parkeren. Deze staan in de Regeling parkeernormen Deurne 2019. Uw plan voldoet hier aan.

#### Strijdigheid

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

1. De gronden met de bestemming "Gemengd" zijn bedoeld voor wonen in bestaande woningen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

Op dit moment wordt de begane grond gebruikt voor dienstverlening. Er is dus geen bestaande woning aanwezig. Daarnaast is de aanduiding 'wonen' niet aanwezig.

#### Afwijkingsmogelijkheid

In het omgevingsplan staan regels waarmee we mee kunnen werken aan de strijdigheid. Dit volgt uit de artikelen 5.18 en 5.21, tweede lid onder a van de Omgevingswet en artikel 8.0a, eerste lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 7.4.2 van het bestemmingsplan "Centrum Deurne" en de artikelen 22.280 en 22.281 van het Omgevingsplan gemeente Deurne.

De vergunning kunnen wij verlenen onder de volgende voorwaarden:

1. Er kan ter plaatse een aanvaardbaar woonmilieu worden gerealiseerd.
2. Het in het plan beoogde XXXXXXXXXX beeld wordt niet geschaad.
3. Er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Overwegingen**

Hieronder vindt u onze overwegingen.

### **Milieu**

Het plan is beoordeeld op diverse onderdelen. Voor het onderdeel geluid worden er voorwaarden gesteld. De andere onderdelen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

### **Geluid**

Het glas-in-lood is op een manier in het raam verwerkt waardoor ervanuit gegaan kan worden dat de geluidwering van de gevel van de studiehoek voldoet aan de geluidseisen.

### **Externe veiligheid**

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risico contour (PR10-6) of een brand-, explosie- en/of gifwolkaandachtsgebied. Hierdoor vormt het onderdeel externe veiligheid geen belemmering voor het plan.

### **Luchtkwaliteit**

Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied zoals opgenomen in artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het is aannemelijk dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Geur**

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van agrarische bedrijven met dieren. Aangenomen kan worden, na raadplegen van de Atlas Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, dat er geen sprake is van geurhinder. Dit aspect vormt geen belemmering voor dit initiatief.

### **Endotoxine en geitenhouderijen**

Er kan worden geconcludeerd, na het raadplegen van de Atlas Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, dat er geen sprake is van belemmerende endotoxine contouren en dat geitenhouderijen op voldoende afstand zijn gelegen.

### **Gewasbeschermingsmiddelen (spuitzones)**

In de omgeving zijn (binnen 50 meter) geen gronden gelegen waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen.

### **Gevel en straatbeeld**

Met het planvoornemen wordt geen of een zeer beperkte aanpassing gedaan aan de gevel en het straatbeeld. Hierdoor zijn er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het planvoornemen. De verbouwing past binnen het te behouden en herstellen bebouwingsbeeld.

## **Wonen**

Het toevoegen van een woning waar eerst een bedrijf aanwezig was zal leiden tot minder verkeersbewegingen. Overige aspecten zullen niet leiden tot significante verschillen ten opzichte van het bestaande gebruik. Het is daarom niet te verwachten dat er onevenredige schade zal worden toegebracht aan het woonmilieu.

Ten aanzien van het effect op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken zal er geen verschil optreden met het bestaande gebruik omdat op de bovenverdieping al een woning aanwezig was waardoor omliggende gronden en bouwwerken hier al rekening mee moesten houden.

Met de toevoeging van de woning op de begane grond wordt geen onevenredige schade toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Conclusie**

Er zijn geen ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren tegen de voorgestelde afwijking van het omgevingsplan. Er is wel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **Redelijke eisen van welstand**

Het plan is op 3 juni 2026 door de adviescommissie getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016.

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016, categorie 1: 'Centrumgebied Deurne, markt en historische linten.'

## **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.