[redacted]

Deurne, 2 november 2026
Kenmerk: HZ-2026-1083
Betreft: omgevingsvergunning
Bijlage: omgevingsvergunning nr. HZ-2026-1083

Beste meneer of mevrouw,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het huisvesten van maximaal 10 arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 5 jaar op het adres Julianastraat 10 in Deurne. Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 10 juli 2026. Uw aanvraag heeft nummer HZ-2026-1083. 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 heeft nog een exploitatievergunning nodig
Voordat u meer dan 4 arbeidsmigranten gaat huisvesten die samen geen huishouden vormen, moet u een exploitatievergunning aanvragen. De gemeente vraagt daarbij ook om een ingevuld Bibob-formulier. Hiermee checkt de gemeente de achtergrond van uw bedrijf en de mensen die er werken.

U vraagt een exploitatievergunning aan op de website van de gemeente Deurne.

Beginnen met de werkzaamheden is op eigen risico
Vanaf morgen mag u op eigen risico beginnen met de werkzaamheden. Morgen begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin bezwaar kan worden gemaakt tegen de vergunning.

Er kan bezwaar worden gemaakt door bijvoorbeeld bewoners in de buurt die het niet eens zijn met de vergunning. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of in het ergste geval alles weer afbreken. U mag dus wel direct beginnen met de werkzaamheden, maar dat doet u dan op eigen risico.

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

Informatie ingebruikname
Twee dagen voor het begin van de ingebruikname van de huisvestingslocatie, moet u de gemeente daarover informeren via olo@deurne.nl. Wij hebben dit opgenomen als voorschrift in uw vergunning.

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden
Doet u dat niet, dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken.

Basisregistratie personen
De huisvestende personen die langer verblijven dan vier maanden, dienen zicht te registeren in de Basisregistratie personen (BRP). Registratie van arbeidsmigranten in het RNI of BRP vindt plaats volgens het beleidskader en de wettelijke bepalingen.

Het bijhouden van het digitaal nachtregister is ook opgenomen als voorwaarde in uw vergunning.

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 dhr. 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. Gebruik het zaaknummer HZ-2026-1083 als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne



regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen
- Omgevingsvergunning nr. HZ-2026-1083

OMGEVINGSVERGUNNING **Nr. HZ-2026-1083/OMG**
(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Aanvraag
Op 10 juli 2026 heeft [redacted] gevraagd om een omgevingsvergunning voor het huisvesten van maximaal 10 arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 5 jaar op het adres Julianastraat 10 in Deurne.

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

- Omgevingsplanactiviteit (overig).

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

Documenten
De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:
1. Samenvatting 000 (2026071001445), ontvangen 10 juli 2026.
2. AERIUS_projectberekening_[redacted]_Verkeerenkoudestarts, ontvangen 10 juli 2026.
3. Communicatieprotocol [redacted] ontvangen 10 juli 2026.
4. Omgevingsdialoog, ontvangen 10 juli 2026.
5. [redacted]BOPA_Julianastraat_10_Deurne, ontvangen 10 juli 2026.
6. Beheerprotocol [redacted](locatie Deurne), ontvangen 10 juli 2026.
7. TEKENING_02 1975, ontvangen 10 juli 2026.
8. TEKENING_04 1975, ontvangen 10 juli 2026.
9. TEKENING_01 1975, ontvangen 10 juli 2026.
10. TEKENING_01 1970, ontvangen 10 juli 2026.
11. TEKENING_03 1975, ontvangen 10 juli 2026.
12. doc20260616121313, ontvangen 10 juli 2026.
13. doc20260708133210, ontvangen 10 juli 2026.
14. _A._Inspectierapport SNF - Julianastraat 10, 5751JX Deurne (NB) - 14-7-2026 (2) ontvangen op 12 oktober 2026.

Voorwaarden
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het is verboden om de huisvestingslocatie aan de Julianastraat 10 te gebruiken of te laten gebruiken in strijd het door het college goedgekeurde beheerplan en de huisregels in het document 'Beheerprotocol [redacted] (locatie Deurne)'. De vergunninghouder is verplicht om hierop toe te zien.

2. Voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omwonenden als voor de huisvestingslocatie, is er 24 uur per dag een beheerder telefonisch bereikbaar en deze moet kenbaar zijn voor omwonenden. Deze persoon moet op adequate wijze (kunnen) reageren.

3. Deze beheerder draagt zorg voor het bijgevoegde en door het college goedgekeurde beheerplan en de huisregels voor goed onderhoud en beheer van de locatie en de omgeving rondom de huisvestingslocatie.

4. Het digitaal nachtregister wordt volgens het hiervoor beschikbaar gestelde digitale systeem door de gemeente bijgehouden door de vergunninghouder of door de exploitant van de locatie.

5. De huisvestingslocatie moet vanaf de datum van ingebruikname van de huisvestingslocatie voldoen aan SNF-normen.

6. De vergunninghouder moet op verzoek van de gemeente een certificaat van SNF kunnen overleggen.

7. De huisvestingslocatie blijft voldoen aan de SNF-normen zoals deze golden ten tijde van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning.

8. De vergunning wordt voor vijf jaar verleend. Dus uiterlijk 2 november 2031 moet de huisvesting van de tijdelijke arbeidsmigranten zijn gestaakt.

9. Twee dagen voor de ingebruikname van de huisvestingslocatie moet u de gemeente daarover informeren via olo@deurne.nl onder vermelding van het onderwerp 'Start gebruik Julianastraat 10' en het kenmerk HZ-2026-1083.

Procedure en overwegingen
Vanaf pagina 8 zijn de procedurele aspecten en de overwegingen te lezen.

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 dhr. 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:

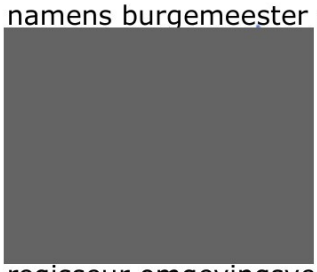
- direct online via www.deurne.nl/bezwaar-maken. U heeft dan wel een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig; of
- schriftelijk.

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.

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, 2 november 2026

namens burgemeester en wethouders van Deurne



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.

Verlenging beslistermijn
In artikel 16.64, tweede lid van de Omgevingswet staat de mogelijkheid om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken. Op 31 augustus 2026 hebben wij besloten om de beslistermijn te verlengen met zes weken. Hierdoor is de uiterlijke beslisdatum 15 oktober 2026 geworden.

Opschorting beslistermijn
In artikel 4:15, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht staat de mogelijkheid om de beslistermijn op te schorten met instemming van de aanvrager. Op 12 oktober 2026 hebben wij met instemming van de aanvrager de beslistermijn opgeschort met zes weken. Hierdoor is de uiterlijke beslisdatum 26 november 2026 geworden.

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.

Participatie
In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat dat bij de aanvraag moet worden aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. Als dit het geval is moet worden aangegeven hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg maakt onderdeel uit van dit besluit. De beoordeling van het verslag is opgenomen in de overwegingen.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Omgevingsplanactiviteit (gebruik)

Omgevingsplan (gebruik)
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 beheerverordeningen onderdeel uitmaken:

- De beheersverordening "Houtenhoek/Schutsboom-de Romein" met het besluitvak "Woongebied". Ook geldt er het besluitsubvlak 'Waarde – Archeologie Gematigd'.
  Uw plan voldoet hier niet aan.

- De "Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021". Uw plan voldoet hier niet aan.

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

1. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in bestaande woningen.
   In de aanvraag is niet meer sprake van wonen in een woning. De woning wordt gebruikt voor het huisvesten van meer dan 4 personen die geen huishouden vormen namelijk 10 arbeidsmigranten. Zij vormen geen één afzonderlijk huishouden.
2. Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten met uitzondering van maximaal vier arbeidsmigranten in één woning.
   In de aanvraag worden er in de woning 10 tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest, in 9 kamers.

Omdat uw plan in strijd is met het omgevingsplan, maken we gebruik van een afwijkingsmogelijkheid.

Afwijkingsmogelijkheid
In het omgevingsplan staan regels waarmee we mee kunnen werken aan de strijdigheden. Dit volgt uit de artikelen 5.18 en 5.21, tweede lid onder a van de Omgevingswet en artikel 8.0a, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving en 9.2 van de beheersverordening "Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021" en de artikelen 22.280 en 22.281 van het Omgevingsplan gemeente Deurne.

De vergunning kunnen wij verlenen onder de volgende voorwaarden:

Huisvesting arbeidsmigranten
Met een omgevingsvergunning kan, in afwijking van het bepaalde in 9.1 onder a, de huisvesting van arbeidsmigranten worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. ter plaatse van de huisvesting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de bedrijfslocatie zelf maakt geen onderdeel uit van deze beoordeling);
b. er geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven ontstaan;
c. de huisvesting voldoet aan het normenset Keurmerk SNF;
d. er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar of realiseerbaar is. Uitgangspunt is de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals die op het moment van de aanvraag geldt. Maar het is ook mogelijk dit aantoonbaar anders te regelen. Dit dient dan nader aangetoond en onderbouwd te worden.
e. de huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
f. bij tijdelijke huisvesting tevens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9.2.2 en bij structurele huisvesting aan het bepaalde in artikel 9.2.3.

Structurele huisvestingsmogelijkheden
Voor de structurele huisvesting van arbeidsmigranten op een locatie, niet zijnde een agrarische bedrijfslocatie, moet ook aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

a. Het maximale aantal te huisvesten personen is afgestemd op de omvang van de locatie, de ligging in zijn omgeving, de grootte van een bestaand pand, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen.
b. De afstand, gemeten vanuit het erf, tot andere grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten bedraagt:
    1. tot 100 personen ten minste 250 meter;
    2. bij 100 personen of meer ten minste 500 meter.
c. Het beheer en toezicht dient op een adequate wijze geregeld te zijn met bij meer dan 10 personen in ieder geval één aanspreekpunt en 24 uur per dag bereikbaarheidsdienst.
d. De bebouwing, met uitzondering van een bedrijfswoning, niet is gelegen op een bedrijventerrein met uitzondering van een bestaand op zichzelf stand kantoorpand.
e. De omgevingsvergunning wordt voor maximaal 10 jaar wordt verleend.

Wij kunnen medewerking verlenen aan de strijdigheden als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit volgt uit de artikelen 5.18 en 5.21, tweede lid onder b van de Omgevingswet en artikelen 8.0a lid 2 en 8.0b t/m 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Overwegingen
Hieronder vindt u onze overwegingen.

Beleidskaders
Op 24 februari 2026 is het Beleidskader Huisvesting Tijdelijke Arbeidsmigranten Deurne 2026 | Lokale wet- en regelgeving vastgesteld en op 22 april 2026 in werking getreden. In paragraaf 1.8. staat benoemd dat de voorwaarden genoemd in dit document worden toegepast bij het beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) op grond van artikel 22.280 en 22.281 in aanvulling of afwijking op de beoordelingsregels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Naastgelegen ontwikkeling
Op de locatie en naastgelegen percelen wordt mogelijk een ontwikkeling voor woningbouw beoogd. Op dit moment is er nog sprake van ambtelijke gesprekken. Er is voor het gebied nog geen principemedewerking verleend, gebiedsvisie opgesteld of anderszins een ontwikkelrichting in beleid opgenomen die aangeeft dat hier woningbouw wordt ontwikkeld.

In het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties mag volgens de Raad van State rekening worden gehouden met andere ontwikkelen als deze voldoende kenbaar en bestuurlijk bekrachtigd zijn. Gezien er geen beleid is vastgesteld over deze woningbouwontwikkeling of bestuurlijke bekrachtiging heeft plaatsgevonden (via bijvoorbeeld een principeverzoek), kan de beoogde ontwikkelrichting niet worden betrokken bij de vraag of de vergunning kan worden verleend of geweigerd.

Beleidsrandvoorwaarden per woonvorm
In hoofdstuk 3 van het beleidskader staan de beleidsrandvoorwaarden per woonvorm benoemd. Uit deze paragraaf blijkt dat het huisvesten van 5 tot maximaal 10 tijdelijke arbeidsmigranten – vergelijkbaar met kamergewijze verhuur - is toegestaan in een reguliere woning zolang geen sprake is van nieuwbouw. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Algemene voorwaarden
In hoofdstuk 2 staan de algemene voorwaarden benoemd voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Fatsoenlijke huisvesting
Uit de ruimtelijke motivering blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het woon- en leefklimaat van de arbeidsmigranten is aanvaardbaar, zoals blijkt uit de motivering en het advies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden zo blijkt uit de berekening in AERIUS-Calculator. Uit de aanvraag blijkt dat er en recente audit is gedaan dat voldaan wordt aan de SNF-normen.

Voor het blijven voldoen aan de SNF-normering wordt ook voorzien met een voorschrift bij de omgevingsvergunning. Op de huisvestingslocatie is voldoende kwalitatieve ontspanningsruimte in de buitenlucht aanwezig.

Leefbaarheid en omgeving
De huisvestingslocatie voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019. Uit het advies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat de huisvestingslocatie geen belemmering vormt voor de mogelijkheden van omliggende bedrijven of functies.

Communicatie en beheer
Het aangeleverde beheerprotocol voldoet aan de regels die gesteld zijn in paragraaf 2.3. van het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten. Het bevat alle relevante aspecten die zijn benoemd.

Registratie
Registratie van arbeidsmigranten in het RNI of BRP vindt plaats volgens het beleidskader en de wettelijke bepalingen. Het bijhouden van het digitale nachtregister dient als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen te worden.

Participatie
Uit het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten blijkt dat de wijze waarop de participatie plaatsvindt vormvrij is. Uit de overlegde stukken blijkt dat naasten buren zijn geïnformeerd. Aangegeven is dat er geen reactie van de buurt is gekomen op de laatste informerende brief van 8 juli 2026.

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