

Deurne, 9 juli 2026
Kenmerk: HZ-2026-0843
Betreft: omgevingsvergunning
Bijlage: vergunning

Beste meneer, mevrouw,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van twee bijgebouwen op het adres Breemortelweg 22 in Deurne. Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 4 juni 2026. Uw aanvraag heeft nummer HZ-2026-0843. 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.

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.

Informeren start- en einde werkzaamheden

U moet nog het volgende doen:

- Twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden moet u dit aangeven bij de gemeente.
- Op de eerste werkdag na afloop van de werkzaamheden moet u dit aangeven bij de gemeente.

U moet de gemeente hierover informeren via olo@deurne.nl onder vermelding van het onderwerp '**Start of einde bouwwerkzaamheden**' en het kenmerk HZ-2026-0843. Hiervoor hebben wij voorschriften aan de vergunning verbonden.

Melding doen voor inrit

Voor het aanleggen van de inrit geldt een meldingsplicht. Deze melding moet u nog doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden

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

Aandachtspunten

Bij de uitvoering is het volgende van belang:

- *Archeologie*: Als er archeologische "toevalstreffers" worden gedaan moet dit worden gemeld bij de gemeente Deurne. In uitzonderlijke gevallen kunnen wij de werkzaamheden voor korte tijd stil leggen.
- *Bereikbaarheid, verkeersmaatregelen en overlastbeperking bij (bouw)activiteiten waarvoor gebruik moet worden gemaakt van de openbare ruimte c.q gemeenteground*:
 - 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.

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 Remco Verberk 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-2026-0843 als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne



S.F.J. van Cranenbroek
regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen

- Omgevingsvergunning nr. HZ-2026-0843

OMGEVINGSVERGUNNING

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Nr. HZ-2026-0843/OMG

Aanvraag

Op 4 juni 2026 heeft [REDACTED] gevraagd om een omgevingsvergunning voor het realiseren van twee bijgebouwen op het adres Breemortelweg 22 5753RH Deurne.

Besluit

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

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bouw).

Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a. en 5.21 van de Omgevingswet en artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. Samenvatting 000 (2026060401179), ontvangen d.d. 20260604
2. actualiserend bodemonderzoek, ontvangen d.d. 20260604
3. 260014-002-002-PA, ontvangen d.d. 20260604
4. checklist veiligheid, ontvangen d.d. 20260604
5. 20260506 resultaat beoordeling conceptverzoek HZ-2026-0382, ontvangen d.d. 20260604
6. b_NL.IMRO.0762.BP201716-C001_rb2, ontvangen d.d. 20260604

Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. Uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden moet u de gemeente informeren over de startdatum via een mail aan olo@deurne.nl.
2. Uiterlijk 2 werkdagen na beëindiging van de werkzaamheden moet u de gemeente informeren over de einddatum via een mail aan olo@deurne.nl.
3. Het aan huis verbonden kleinschalig ambachtelijk bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.
4. Als het aan huis verbonden kleinschalig ambachtelijk bedrijf is beëindigd (in de zin dat er feitelijk geen bedrijfsmatige activiteiten meer worden uitgevoerd), moeten de bijgebouwen ten behoeve van het kleinschalig ambachtelijk bedrijf binnen 6 maanden na beëindiging zijn gesloopt. Na sloop is maximaal 200 m² aan bijgebouwen toegestaan voor de woonfunctie.
5. De leiding voor het huishoudelijk afvalwater moet worden aangesloten op de bestaande drukriolering. Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering.
6. Er moet een waterberging voor opvang van hemelwater gerealiseerd worden op eigen terrein van ten minste 6m³ per 100 m² verhard oppervlak.

Procedure en overwegingen

Vanaf pagina 3 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 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. 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, 9 juli 2026

namens burgemeester en wethouders van Deurne



S.F.J. van Cranenbroek
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 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:

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bouw/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.

Als het plan niet is toegestaan volgens het omgevingsplan van rechtswege kunnen wij uw plan toch vergunnen als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Omgevingsplan van rechtswege

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

- "Liesselseweg 214a, Breemortelweg 20-22, Deurne" met de bestemming "Wonen" met de geldende maatvoering 'maximum oppervlakte (m2): 500' en de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – kleinschalig ambachtelijk bedrijf". Ook geldt er de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – herbouw woning'.

Uw plan voldoet hier niet aan.

Parkeren

Uw plan is beoordeeld aan de regels voor parkeren. Deze staan in de Regeling parkeernormen Deurne 2019. Uw plan voldoet hieraan. Daarbij zijn er vanuit verkeer geen bezwaren voor het afwijken van de bestemmingsplanregels zoals deze hieronder genoemd zijn.

Strijdigheden

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

1. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwde oppervlakte (m)' geldt de aangeduide oppervlakte als maximum; Er mag hier 500m2 aan bijgebouwen gebouwd worden. Dit wordt 547m2.
2. In afwijking van het bepaalde onder a. is de situering van bijgebouwen eveneens overeenkomstig danwel vergelijkbaar aan Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Breemortelweg 20-22 (hierna Bijlage 2) toegestaan, mits gesitueerd binnen de bestemming [Wonen](#). De getekende situatie komt niet overeen met de getekende situatie in Bijlage 2.
3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van gebouwen voor verblijfsrecreatie. Een B&B valt hieronder.

Afwijkingsmogelijkheid oppervlakte bijgebouwen

In het omgevingsplan staan regels waarmee we mee kunnen werken aan de strijdige oppervlakte van de bijgebouwen. Dit volgt uit de artikelen 5.18 en 5.21 lid 2 onder a van de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 10.1 van het bestemmingsplan "Liesselseweg 214a, Breemortelweg 20-22, Deurne" en de artikelen 22.280 en 22.281 van het Omgevingsplan gemeente Deurne. Wij kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken en voorzover het niet betreft het vergroten van de inhoud van een (bedrijfs)woning, afwijken van de in het plan opgenomen maatvoering- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in de regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits het landelijk karakter van het gebied, alsmede binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig wordt aangetast.

Afwijkingsmogelijkheid situering bijgebouwen

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

Afwijkingsmogelijkheid bed & breakfast

In het omgevingsplan staan regels waarmee we mee kunnen werken aan de het realiseren van een B&B. Dit volgt uit de artikelen 5.18 en 5.21 lid 2 onder a van de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 10.3 van het bestemmingsplan "Liesselseweg 214a, Breemortelweg 20-22, Deurne" en de

artikelen 22.280 en 22.281 van het Omgevingsplan gemeente Deurne. Wij kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.1](#) onder b teneinde als verruimde gebruiksmogelijkheid van een (bedrijfs)woning bed & breakfastvoorzieningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een bed & breakfastvoorziening is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';
- b. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- c. de bed & breakfastvoorzieningen zijn enkel in de (bedrijfs)woning en binnen de regels van dit bestemmingsplan maximaal toegestaan op te richten bij de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen - niet zijnde bedrijfsgebouwen - toegestaan, tot een maximum bebouwingsoppervlak van 150 m² ;
- d. de bed & breakfastvoorzieningen zijn ondergeschikt van aard;
- e. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- f. ten behoeve van bed & breakfastvoorziening zijn niet meer dan 9 bedden toegestaan of maximaal 15 gasten. Permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfastvoorzieningen dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- j. de bed & breakfastvoorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden;

Overwegingen

Groen is akkoord onder voorwaarden:

Vanuit groen kan er akkoord worden gegaan met het plan wanneer er bij de realisatie rekening gehouden wordt met de ecologische waarden van het omliggende landschap. Deze mogen niet aangetast worden. Daarbij moet de B&B ondergeschikt blijven aan de woning. Zoals dit nu getekend en gesitueerd is, is dit het geval.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw akkoord:

Het plan is mogelijk door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheden uit artikel 10.1. en 10.3. van de planregels.

Toetsing 10%-regeling

De genoemde waarden uit het omgevingsplan en het landschappelijk karakter worden niet aangetast. Daarom is afwijken met de 10%-regeling akkoord, waardoor het maximum bebouwd oppervlakte aan bijgebouwen 550 m² mag bedragen.

Bed & Breakfast toetsing

De Bed & Breakfast voorziening voldoet aan de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 10.3 van de planregels. Elk onderdeel is op zichzelf beoordeeld en akkoord bevonden.

Er zijn geen ruimtelijke en [REDACTED] bezwaren tegen de voorgestelde afwijkingen van het omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Redelijke eisen van welstand

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 15: Overig buitengebied.

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.