



Deurne, 26 augustus 2025
Kenmerk: HZ-2025-0966
Betreft: toezending omgevingsvergunning
Bijlagen: 2

Beste meneer/mevrouw,

Op 21 juli 2025 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het herbouwen van een bedrijfswoning op een ander gedeelte van het perceel op het adres Steenstraat 10 in Neerkant. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2025-0966. 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 één jaar beginnen met de werkzaamheden

In de Omgevingswet is bepaald dat u binnen één jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, gebruik moet hebben gemaakt van deze vergunning. Als u binnen één jaar geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning, kunnen wij de vergunning intrekken.

Postbus 3

5750 AA Deurne

Bezoekadres:

Markt 1

T: 0493 – 38 77 11

F: 0493 – 38 75 55

E: info@deurne.nl

Aandachtspunten

Bij de uitvoering is het volgende van belang:

- *Archeologie*: Gezien de omvang, diepte en/of de ter plaatse aangegeven archeologische verwachtingswaarde is een omgevingsvergunning aanleg niet vereist. Hiermee is echter niet uitgesloten dat er geen archeologische "toevalstreffers" worden gedaan. Hiervoor is het noodzakelijk de uitvoerder van dit werk te wijzen op de plicht dit te melden bij de gemeente Deurne. In zeer uitzonderlijke gevallen kan de gemeente Deurne het werk voor korte tijd stil leggen.
- *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.
- het plat afgedekte bijgebouw (garage en overkapping daarbij tot 1 meter achter de voorgevel) is vergunningvrij te realiseren op basis van artikel 22.27 van het omgevingsplan. Dit geldt alleen als de bestaande garage wordt gesloopt.

Bouwmelding

Uw bouwwerk valt in gevolgklasse 1. Dat betekent dat u een bouwmelding moet indienen voordat u begint met bouwen. U moet de bouwmelding minimaal vier weken voordat u begint met bouwen indienen. Dat doet u via het Omgevingsloket. Zonder een geldige bouwmelding mag u niet beginnen met bouwen. U hoort van ons of uw bouwmelding is geaccepteerd.

Informatieplicht reductie stikstofemissie

Tegelijk met de bouwmelding moet u een formulier inleveren over de reductie van stikstofemissie via omgevingswet.overheid.nl. Hieronder leest u meer.

De wet verplicht initiatiefnemers om bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden 'adequate maatregelen' te nemen om stikstofemissies te beperken. Het bevoegd gezag gebruikt het minimumniveau uit de Routekaart Schoon en Emissieloos Bouwen om te beoordelen of sprake is van adequate maatregelen. Zo wordt gekeken of aan de emissiereductieplicht is voldaan. Het formulier kunt u downloaden op de website [Informatiepunt Leefomgeving](https://informatiepunt.leefomgeving.nl).

Informatieplicht bouw- en sloopveiligheid

Tegelijk met de bouwmelding moet u een formulier inleveren over de bouw- en sloopveiligheid via omgevingswet.overheid.nl. Hieronder leest u meer.

Het formulier voor de risicomatrix staat in bijlage XVIIIa bij de Omgevingsregeling. Het formulier kunt u ook downloaden op de website [Informatiepunt Leefomgeving](https://informatiepunt.leefomgeving.nl).

U dient een inschatting te maken van de risico's voor de directe omgeving door de bouwwerkzaamheden. Dat doet u door middel van het invullen van een risicomatrix.

De ingevulde risicomatrix leidt tot een score. Bij een score van 12 punten of meer moet de opdrachtgever voor de bouwactiviteit of de uitvoerder van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan opstellen en een veiligheidscoördinator directe omgeving aanstellen.

In het bouwveiligheidsplan staan de maatregelen voor het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid in de directe omgeving van het bouwterrein. Naast het veiligheidsplan kunnen afspraken met andere partijen nodig zijn, bijvoorbeeld als voor de veiligheid van de omgeving wegen, fietspaden of voetpaden tijdelijk worden afgesloten.

Informatieplicht start bouw

Twee dagen voordat u begint met bouwen moet u dit aangeven via het Omgevingsloket.

Gereedmelding

Uw bouwwerk valt in gevolgklasse 1. Dat betekent dat u een gereedmelding moet indienen. U moet de gereedmelding minimaal twee weken voordat u het bouwwerk in gebruik wil nemen indienen. Dat doet u via het Omgevingsloket. Zonder een geldige gereedmelding mag u het bouwwerk niet in gebruik nemen. U hoort van ons of uw gereedmelding is geaccepteerd.

Informatieplicht einde bouw

Eén dag na het einde van het bouwen moet u dit aangeven via het Omgevingsloket.

Sloopmelding voor de bestaande woning

Voor het slopen van de bestaande woning moet u een sloopmelding (met asbestinventarisatie) indienen via het Omgevingsloket.

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. Gebruik het kenmerk van deze brief als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne



I.W.H. Peeters
regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen

- Omgevingsvergunning nr. HZ-2025-0966
- Uitzettekening

OMGEVINGSVERGUNNING

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Nr. HZ-2025-0966/OMG

Aanhef

Op 21 juli 2025 is een verzoek ontvangen van [REDACTED] om een omgevingsvergunning te verlenen voor het herbouwen van een bedrijfswoning op een ander gedeelte van het perceel op het perceel plaatselijk bekend Steenstraat 10 in Neerkant. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2025-0966.

Reguliere procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet. Ook is de aanvraag getoetst aan de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) die horen bij de Omgevingswet en van toepassing zijn op de aanvraag.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

Gelet op artikelen 5.1, lid 1, onder a. en 5.21 van de Omgevingswet en artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit (bouw).

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:

1. Samenvatting 000 d.d. 21-07-2025
2. 20250721 1 bedrijfswoning steenweg 10 Neerkant renders.pdf d.d. 21-07-2025
3. 20250721 2 bedrijfswoning steenweg 10 Neerkant situatie.pdf d.d. 21-07-2025
4. 20250721 3 bedrijfswoning steenweg 10 Neerkant plattegronden.pdf d.d. 21-07-2025
5. 20250721 4 bedrijfswoning steenweg 10 Neerkant gevels.pdf d.d. 21-07-2025
6. 20250721 5 bedrijfswoning steenweg 10 Neerkant doorsnedes.pdf d.d. 21-07-2025
7. 20250721 6 bedrijfswoning steenweg 10 Neerkant details.pdf d.d. 21-07-2025
8. landschappelijk inpassingsplan Steenstraat 10 neerkant definitief.PDF d.d. 21-07-2025
9. RIB-MV-2409 Principeverzoek Steenstraat 10, Neerkant.pdf d.d. 21-07-2025
10. Scan brief beoordeling conceptverzoek.pdf d.d. 21-07-2025

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. 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.
2. Uiterlijk twee maanden na gereedmelding van de nieuwe bedrijfswoning moet de oude bedrijfswoning gesloopt zijn.

Deurne, 26 augustus 2025

namens burgemeester en wethouders van Deurne



I.W.H. Peeters

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. 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.

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het herbouwen van een bedrijfswoning op een ander gedeelte van het perceel op het perceel plaatselijk bekend Steenstraat 10 in Neerkant.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Omgevingswet omschreven activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit (bouw)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in paragraaf 5.1.2 van de Omgevingswet 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 16.55 van de Omgevingswet 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 hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling.

Wij hebben de aanvraag na ontvangst aan de hand van de Omgevingsregeling getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Advies

In de Omgevingswet worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 16.15, 16.15a Omgevingswet en afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit, hebben wij vastgesteld dat er voor de behandeling van de aanvraag 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 aanwezen 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:

Omgevingsplan

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:

- Het "Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021" met de bestemming "Agrarisch met waarden", de dubbelbestemming "Waarde – attentiegebied NNB" en de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderij". Ook gelden er de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone – groenblauwe mantel' en 'wetgevingzone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)'.

Het initiatief voldoet hier niet aan.

Parkeren

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Strijdigheden

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

- Herbouw van een bedrijfswoning is niet toegestaan. Er wordt op deze locatie een bestaande bedrijfswoning gesloopt en op hetzelfde perceel (wel andere locatie) een nieuwe bedrijfswoning herbouwd.

Afwijkingsmogelijkheid herbouw woning

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a jo. artikel 5.18 jo. artikel 5.21 lid 2 onder a van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 32.7 van het bestemmingsplan "Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021" jo. artikel 22.280 jo. Artikel 22.281 van het omgevingsplan kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning de herbouw van de (bedrijfs)woning toestaan, mits:

- a. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar is, waarbij dient te worden voldaan aan de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde;
- b. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. overtollige bebouwing, waaronder de voormalige (bedrijfs)woning, wordt gesloopt.

Beoordeling

De nieuwe bedrijfswoning komt iets verder naar achteren te liggen en de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. In de bestaande situatie ligt de bedrijfswoning al op ruime afstand van de openbare weg. Het verder naar achteren plaatsen heeft op het straat- en bebouwingsbeeld niet of nauwelijks impact. Het is en blijft een bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf. Er zijn geen negatieve gevolgen voor omwonenden of omliggende bedrijven.

Uit de aanvraag blijkt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Er wijzigt niet veel op het perceel. Daarbij ontstaat er een grasplaatje op de locatie van de bestaande

woning die gesloopt gaat worden en is er een weide. Hiermee is voldoende aangetoond dat er rekening is gehouden met de landschappelijke inpassing.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er op deze plek geen bezwaren tegen het herbouwen van de woning op een nieuwe plek op het perceel. Ten aanzien van een acceptabele [REDACTED] situering van het woonhuis dient deze in dezelfde voorgevellijn (noord-zuid) te worden gebouwd. Zoals op de tekening te zien is, is dit het geval. Er zijn geen [REDACTED] bezwaren tegen het afwijken van het omgevingsplan.

Uit de milieukundige beoordeling blijkt dat dat er geen bezwaren tegen de voorgestelde afwijking zijn op het gebied van geluid, fijnstof, geur, endotoxinen en externe veiligheid.

Conclusie:

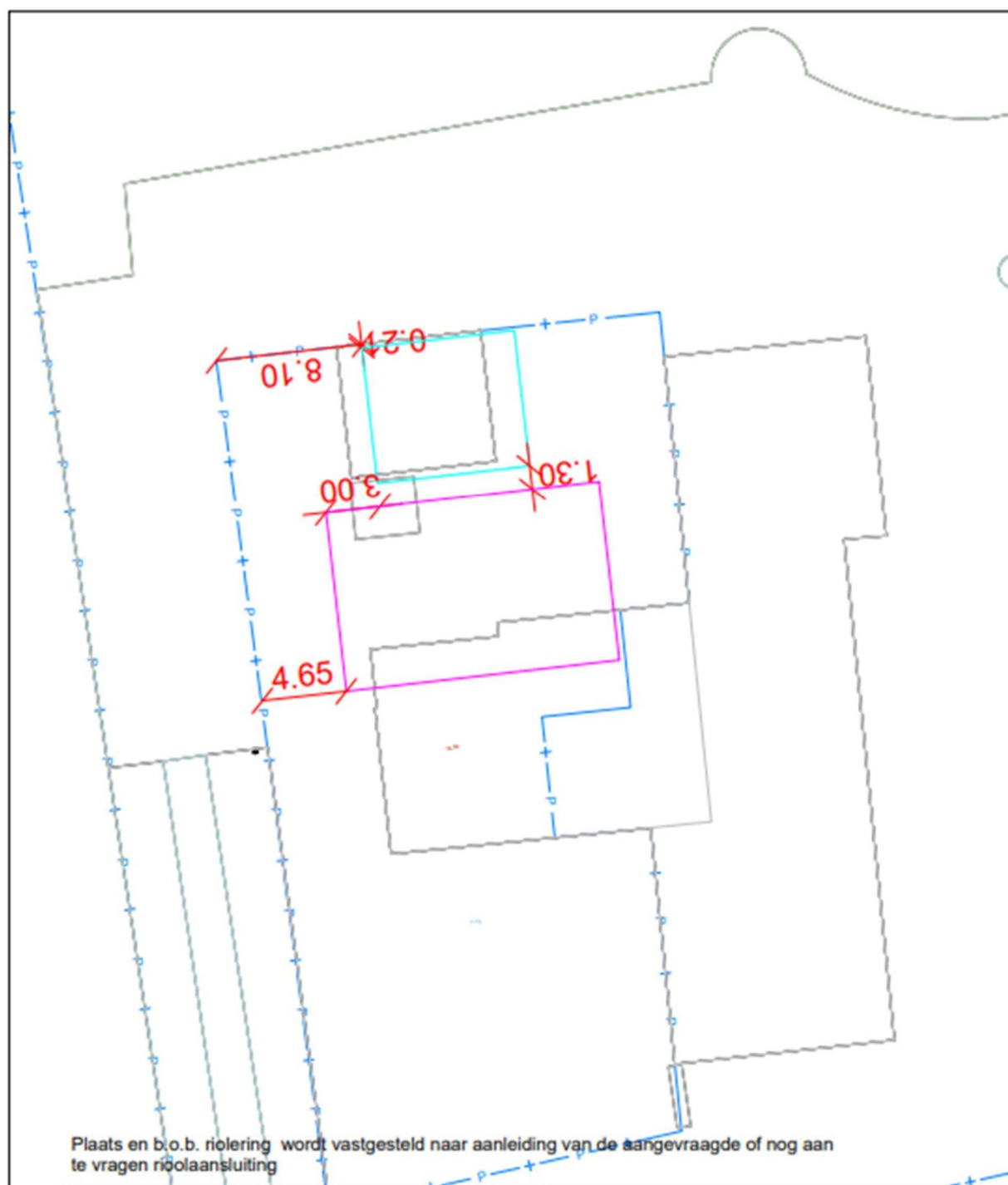
De aanvraag voldoet aan de voorwaarden voor het afwijken van het omgevingsplan. Er zijn geen ruimtelijke, [REDACTED] of milieukundige bezwaren tegen de voorgestelde afwijkingen van het omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016. 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.



OMGEVINGSVERGUNNING

Nr omgevingsverg. : HZ-2025-0966
 Project : het herbouwen van een
 : bedrijfswoning
 Bouwadres : Steenstraat 10
 : Neerkant
 Kadastraal bekend : Gemeente Deurne
 : U 974
 :
 Peil woning :
 Uitgezet d.d. :
 Gecontroleerd d.d. :

Par.
 Par.



Bezoekadres
 Markt 1 5751 BE Deurne
 Contact
 Postbus 3 5750 AA Deurne
 Telefoon 0493 38 77 11

Onderwerp :

Uitzettetekening

Getekend : LW
 Datum : 28-7-2025

Tekening
 BAG - registratie

Schaal :

Plooiatum
 28-7-2025

