



Deurne, 9 oktober 2026
Kenmerk: HZ-2025-1051
Betreft: omgevingsvergunning
Bijlagen:4

Beste meneer 

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik van een pand ten behoeve van het realiseren van 3 appartementen op het adres Hoofdstraat 36 in Liessel. Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 18 augustus 2025. Uw aanvraag heeft nummer HZ-2025-1051. 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 de appartementen nog niet in gebruik nemen

U mag de appartementen nog niet in gebruik nemen, omdat u nog een omgevingsvergunning nodig heeft voor de technische bouwactiviteit en meerdere informatieplichten moet indienen.

Informatieplicht bouw- en sloopveiligheid en stikstofemissie

Tegelijk met de aanvraag voor de technische bouwactiviteit moet u informatie geven over stikstof en bouw- en sloopveiligheid via www.omgevingswet.overheid.nl. Hieronder leest u meer.

Informatieplicht reductie stikstofemissie

De wet verplicht aanvragers om bij bouwen en slopen passende maatregelen te nemen om stikstofuitstoot te verminderen. De gemeente gebruikt het minimumniveau uit de 'Routekaart Schoon en Emissieloos Bouwen' om te kijken of sprake is van passende maatregelen. Zo wordt gekeken of aan de plicht op uitstootvermindering is voldaan. Het formulier kunt u downloaden op de website [Home | Informatiepunt Leefomgeving](#).

Informatieplicht bouw- en sloopveiligheid

U moet een inschatting maken van de risico's voor de directe omgeving door het bouwen of slopen. Dat doet u door het invullen van een 'risicomatrix'. Het formulier voor de risicomatrix staat in bijlage XVIIIa bij de Omgevingsregeling. Het formulier kunt u ook downloaden op de website [Home | Informatiepunt Leefomgeving](#).

De ingevulde risicomatrix leidt tot een score. Bij een score van 12 punten of meer moet de opdrachtgever voor het bouwen of de uitvoerder van het bouwen een bouwveiligheidsplan opstellen. U moet ook een veiligheidscoördinator voor de 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.

Aandachtspunt

Bij het gebruik van het pand is het volgende van belang:

- **Riolering (ontspanningsleiding):** Wij wijzen u erop dat het op basis van uw stukken onduidelijk is of de binnenriolering volledig voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de NEN3215.

De regelgeving schrijft voor dat de gebouwriolering voor huishoudelijk afvalwater door een ontspanningsleiding in open verbinding moet staan met de buitenlucht. Omdat wij twijfelen of een dergelijke verbinding is of kan worden gerealiseerd, loopt u risico op problemen met beluchting en ontluchting in de panden. Wij maken u erop attent dat het oplossen hiervan uw verantwoordelijkheid is.

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 Ramazan Sugan 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-2025-1051 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-2025-1051
- maatwerkvoorschriften geluid

OMGEVINGSVERGUNNING

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Nr. HZ-2025-1051/OMG

Aanvraag

Op 18 augustus 2025 heeft de heer E.T.L.M. Vedder gevraagd om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een pand ten behoeve van het realiseren van 3 appartementen op het adres Hoofdstraat 36 in Liessel.

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 en artikel 5.21, tweede lid onder b van de Omgevingswet en artikel 8.0a, tweede lid en artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. 561 Begeleidende brief Huur appartementen.pdf, ontvangen op 18 augustus 2025.
2. 561 Dhr [REDACTED] appartementen Liessel Functies Nieuw.pdf, ontvangen op 18 augustus 2025.
3. 561 Bakkerij [REDACTED] appartementen Liessel Bestaand.pdf, ontvangen op 18 augustus 2025.
4. 561 Dhr [REDACTED] appartementen Liessel Functies Bestaand.pdf, ontvangen op 18 augustus 2025.
5. CRI250083_Verslag incl bijlagen.pdf (*Participatieverslag*), ontvangen op 18 augustus 2025.
6. ROM240193.001.004 AO IL 2025-8-29.pdf (Akoestisch onderzoek industrielawaai), ontvangen op 16 september 2025.
7. CRI250083_Motivering_Hoofdstraat 32_tm_40_Liessel (*Ruimtelijke motivering BOPA*), ontvangen op 8 april 2026.
8. Bijlage_1_CRI250083_AO_VL_20260116 (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*), ontvangen op 8 april 2026.
9. AERIUS_projectberekening_20260112230254_RinPkflvcz5w_Gebruiksfase, ontvangen op 8 april 2026.
10. Bijlage_4_CRI250083_Memo stikstofonderzoek, ontvangen op 8 april 2026.
11. Ondertekend formulier nadeelcompensatie (doc.20260623123539), ontvangen op 23 juni 2026.
12. Maatwerkvoorschriften o.g.v. 5.23a onderdeel b Bbl 1, ontvangen op 29 juni 2026.
13. ROM240193.001.009.R2 AO GWG Hoofdstraat 32 Liessel incl bijlagen (*Onderzoek geluidwering gevels*), ontvangen op 22 juli 2026.
14. 561-A4 Bakkerij [REDACTED] appartementen Liessel (Tekening), ontvangen op 22 juli 2026.

Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. U dient te allen tijde te voldoen aan de maatwerkvoorschriften voor geluid (op grond van artikel 5.23a, onderdeel b van het Besluit bouwwerken leefomgeving), zoals deze als bijlage 2 bij dit besluit zijn gevoegd.
2. Twee werkdagen voor de ingebruikname van de appartementen, moet u de gemeente daarover informeren via olo@deurne.nl onder vermelding van het onderwerp 'Start ingebruikname' en het kenmerk HZ-2025-1051.

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 Ramazan Sügen, 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, 9 oktober 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 van 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 lid 2 van de Omgevingswet staat de mogelijkheid om de beslistermijn eenmalig te verlengen met 6 weken.

Op 9 oktober 2025 hebben wij besloten om de beslistermijn te verlengen met 6 weken. Hierdoor is de uiterlijke beslisdatum 25 november 2025 geworden.

Beslistermijn verstreken

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de vergunning van rechtswege komen te vervallen. Hierdoor is in dit geval geen vergunning van rechtswege ontstaan, ondanks dat de beslistermijn is verstreken.

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.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

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

Het gebouwde 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:

1. "Kom Liessel, 2^e herziening" met de bestemming "Centrum", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie Hoog" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop". Het initiatief voldoet hier niet aan.
2. Het "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021". Het initiatief voldoet hier niet aan.
3. Het "Herstelbestemmingsplan bebouwd gebied Deurne 2021". Het initiatief voldoet hier aan.

Strijdig

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

1. Er mag hier alleen gewoond worden in bestaande woningen. De extra woningen waren niet legaal aanwezig tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, en kunnen hierdoor niet als bestaand worden aangemerkt. Hierdoor is dit in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a jo. artikel 5.18 jo. artikel 5.21, tweede lid onder b van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a, tweede lid en artikel 8.0b t/m 8.0e Besluit kwaliteit leefomgeving kan voor het toevoegen van de 3 al gerealiseerd woningen worden afgeweken van de regels uit het omgevingsplan.

Overwegingen

Hieronder vindt u onze overwegingen.

Riolering

Er kan akkoord worden gegaan met de onderbouwing en tekening met betrekking tot riolering. Er wordt aangegeven dat het om vijf bestaande aansluitingen gaat die het pand verlaten. Deze aansluitingen zitten gekoppeld in de openbare ruimte. Hierdoor is het plan vanuit riolering akkoord.

Stikstof

Significante negatieve effecten (stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar) ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van het voornemen kunnen worden uitgesloten. Zie ook de separate beoordeling.

De onderbouwing toont aan dat het onderdeel 'stikstof' de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Geluid en maatwerkvoorschrift gevelwering

Het plan is beoordeeld aan de geluidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het omgevingsplan. Omdat het gaat om het legaliseren van drie bestaande appartementen, voldoen de huidige gevels niet aan de strenge nieuwbouweisen voor geluidswering. Uit het geluidsonderzoek (rapport ROM240193.001.009.R1/JME d.d. 7 april 2026) blijkt dat het binnenniveau maximaal 38 dB bedraagt, in plaats van de vereiste 33 dB.

Aanvullende bouwkundige maatregelen (zoals aangepaste ventilatie) leveren slechts een beperkte geluidreductie op, terwijl de kosten hiervan onevenredig hoog zijn (circa € 10.000,-). Omdat de bouwkundige ingrepen niet in verhouding staan tot de geluidswinst en het binnenniveau van 38 dB ruim onder de wettelijke saneringswaarde (41 dB) blijft, achten wij dit aanvaardbaar.

Op grond van artikel 5.23a, onderdeel b, van het Bbl hebben wij daarom besloten een maatwerkvoorschrift aan deze vergunning te verbinden. Hierin is vastgelegd dat voor deze appartementen de karakteristieke geluidswering mag worden gebaseerd op het gezamenlijke geluid minus 38 dB. Hiermee is het plan vanuit het aspect geluid akkoord bevonden.

Wonen

Vanuit wonen is er geen reden om een negatief advies te geven voor al gerealiseerde woningen die voldoen aan de oppervlakte eisen en allemaal een directe zichtrelatie hebben met de openbare ruimte. Bovendien past de ombouw van een bestaand pand in woningen binnen het bestaand stedelijk gebied in de Woonvisie 2019-2040.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het planvoornemen aanvaardbaar. Aan de stedenbouwkundige massa wijzigt niet veel en de tuinkamer/zijkerker doet geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld.

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

Parkeren

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

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.



Maatwerkbesluit Hoofdstraat 32 tot en met 40

Maatwerk geluidgevelwering Hoofdstraat 32, 36 en 40 te Liessel

Verzoek om maatwerkbesluit

Op 18 augustus 2025 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het pand aan de Hoofdstraat 32, 36 en 40 in Liessel. De aanvraag ziet op het legaliseren van drie reeds bestaande appartementen die zijn gelegen boven de bakkerijwinkel op deze locatie. Op grond van het bestemmingsplan "Korn Liessel, 2e herziening" heeft het perceel een gemengde bestemming en is slechts één woning toegestaan.

Uit het geluidgevelweringsonderzoek (rapportnummer ROM240193.001.009.R1/JME d.d. 7 april 2026) dat is uitgevoerd naar aanleiding van het wegverkeerslawaaionderzoek (rapportnummer ROM240193.001.003.R1/JME d.d. 13 januari 2026) blijkt dat de appartementen niet voldoen aan de nieuwbouweisen voor geluidwering. Daardoor kan de voor nieuwbouwwoningen geldende maximale binnenwaarde van 33 dB niet worden gehaald. Uit het onderzoek volgt dat in de appartementen een binnenwaarde van maximaal 38 dB haalbaar is. In het gevelweringsonderzoek wordt verzocht tot het treffen van een maatwerkbesluit op grond van artikel 5.23a onderdeel b van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Procedure

Een maatwerkbesluit mag worden genomen als onderdeel van de omgevingsvergunning. Als het bevoegd gezag het maatwerk opneemt in een vergunningvoorschrift van de omgevingsvergunning, dan geldt de procedure van de omgevingsvergunning. Het maatwerk heet dan formeel ook geen maatwerkvoorschrift meer, maar dan is het gewoon een vergunningvoorschrift.

Overwegingen

Op grond van artikel 5.23a, onderdeel b, van het Besluit bouwwerken leefomgeving kan het bevoegd gezag bij maatwerkvoorschrift bepalen dat de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie wordt gebaseerd op het gezamenlijke geluid minus maximaal 38 dB. Daarmee kan in een bestaande situatie een binnenwaarde van maximaal 38 dB worden toegestaan in plaats van de voor nieuwbouw gebruikelijke waarde van 33 dB.

Uit het geluidgevelweringsonderzoek van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. (rapportnummer ROM240193.001.009.R1/JME van 7 april 2026) blijkt dat de geluidbelasting door het gezamenlijke geluid maximaal 56 dB bedraagt en dat het binnenniveau in de maatgevende verblijfsruimte maximaal 38 dB bedraagt. De bestaande gevels voldoen daardoor niet aan het nieuwbouwniveau van 33 dB, maar het berekende binnenniveau blijft binnen de maatwerkruimte van artikel 5.23a, onderdeel b, Bbl.

Aanvullende maatregelen bestaan met name uit het aanpassen van ventilatievoorzieningen. Daarmee kan slechts een beperkte reductie van het binnenniveau worden bereikt, terwijl de kosten circa € 10.000 bedragen. Andere bouwkundige ingrepen vergen veel grotere technische en financiële inspanningen die niet in verhouding staan tot de te behalen geluidreductie. Daarom worden geen aanvullende maatregelen verlangd. Een wettelijke saneringsplicht ontstaat pas wanneer de geluidwaarde in de woning 41 dB bedraagt. Daarvoor zou het geluid ten opzichte van de huidige situatie met circa 3 dB

moeten toenemen, wat grofweg overeenkomt met een verdubbeling van het verkeer op de Hoofdstraat. Gelet op de huidige verkeersintensiteit van ongeveer 2.800 motorvoertuigen per etmaal is zo'n verdubbeling, ook met de groeiambities van de gemeente, niet aannemelijk. Het maatwerk belemmert die ambities daarom niet.

Gelet op de bestaande bouwkundige situatie, het berekende binnenniveau van maximaal 38 dB en de beperkte doelmatigheid van aanvullende maatregelen, is toepassing van artikel 5.23a, onderdeel b, van het Besluit bouwwerken leefomgeving aanvaardbaar. De karakteristieke geluidwering mag daarom worden gebaseerd op het in het akoestisch rapport bepaalde gezamenlijke geluid minus 38 dB.

Bijlagen:

Dit besluit kent de volgende bijlagen:

- Aanvraag omgevingsvergunning Hoofdstraat 32, 36 en 40 te Liessel;
- Ruimtelijke motivering Hoofdstraat 32 tot en met 40 te Liessel;
- Geluidgevelweringsonderzoek, rapportnummer ROM240193.001.009.R1/JME van 7 april 2026;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapportnummer ROM240193.001.003.R1/JME van 13 januari 2026.

Burgemeester en wethouders van Deurne;

gelet op artikel 5.23a, onderdeel b, van het Besluit bouwwerken leefomgeving;

B e s l u i t e n :

1. gebruik te maken van de mogelijkheid bedoeld in artikel 5.23a, onderdeel b, van het Besluit bouwwerken leefomgeving om ter plaatse van de Hoofdstraat 36 te Liessel te bepalen dat de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie met de verblijfsruimte mag worden gebaseerd op het in het akoestisch rapport bepaalde gezamenlijke geluid minus 38 dB.

Deurne, 15 september 2026,

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris,



R.R.M. Halffman

De burgemeester,



G.T. Buter

Bijlage: Beoordeling stikstofdepositieonderzoek



Postbus 8035
5601 KA Eindhoven
T: 088-369 03 69
I: www.odzob.nl

BEOORDELING STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

Zaaknummer	Z-2026-009990
Procedure	Bopa
Locatie	Hoofdstraat 32-40 Liessel
Opdrachtgever advies	Gemeente Deurne
Aanleiding advies	Afwijken omgevingsplan
Advies opgesteld door	
Collegiale toets	
Datum	

1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om 5 appartementen aan de Hoofdstraat 32-40 te Liessel te realiseren.

De ontwikkeling bevindt zich binnen de mogelijke effectafstand van Natura 2000-gebied waarbij sprake is van een stikstofgevoelige habitat en leefgebied. Er is een stikstofonderzoek aangeleverd van het voornemen om na te gaan of significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. In deze memo wordt deze onderbouwing van een beoordeling voorzien.

Gemeente Deurne heeft de ODZOB gevraagd de milieuaspecten voor deze ontwikkeling te beoordelen.

De volgende stukken zijn aangeleverd ter beoordeling:

- Rapportage onderzoek stikstofdepositie, Adviesbureau ~~NOx~~ Advies, datum 10 juli 2026;

2 Gebiedsbescherming Natura 2000 - stikstof

In deze beoordeling wordt eerst op de algemene aspecten ingegaan en vervolgens op de aanlegfase en gebruiksfase.

Aanlegfase

Omdat het al gerealiseerd is, is de aanlegfase niet in beeld gebracht. Formeel had dit wel moeten voordat de aanleg was begonnen. Omdat het al gereed is maakt het in beeld brengen van de aanlegfase niet meer uit.

Gebruiksfase

De emissies in de gebruiksfase zijn in beeld gebracht, aannemelijk en correct ingevoerd in AERIUS Calculator. Voor de gebruiksfase zijn ook gasgestookte CV-installatie meegenomen. Doorgaans worden nieuwe woningen niet meer gasgestookt opgeleverd. Hierdoor wordt uitgegaan van een worst-case situatie.

3 Conclusie

- Deze onderbouwing toont aan dat het onderdeel stikstof de uitvoerbaarheid van de BOPA niet in de weg staat. ~~Significante~~ negatieve effecten (stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar) ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van het voornemen kunnen worden uitgesloten.



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Postbus 8035
5601 KA Eindhoven
T: 088-369 03 69
E: www.odzob.nl

ADVIES GELUID

BEOORDELING GELUIDWERING GEVELS

Hoofdstraat 32 te Liessel

Adviesbureau	Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
Kenmerk/datum rapport	ROM240193.001.000 R1, d.d. 07-04-2026, beoordeling van 26-06-2026 ROM240193.001.000 R2, d.d. 22-07-2026
Architect/tekenbureau	[REDACTED]
Werknummer/datum tekeningen	561-A2 / 16-05-2024 561-A4 / 22-07-2026
Opdrachtgever	Gemeente Deurne
Advies opgesteld door	ODZOB Team Geluid [REDACTED]
Gecontroleerd door	ODZOB Team Geluid [REDACTED]
Zaaknummer	Z-2026-012975
Datum	14-08-2026

Conclusie

Akkoord

Met de voorziene materialen wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Achtergrond

Initiatiefnemer is voornemens om middels een ROPA procedure de reeds bestaande appartementen binnen de locatie Hoofdstraat 32 t/m 40 te Liessel te legaliseren. De locatie kent in het 'Omgevingsplan gemeente Deurne' en het van rechtswege daarin opgenomen bestemmingsplan 'Kom Liessel, 2e herziening' de functie centrum (gemengd). Binnen deze gemengde functie is slechts één woning toegestaan. Beoogd wordt een functiewijziging van het pand toe te staan, waarbij naast de bakkerijwinkel en de al bestaande en toegestane woning, tevens drie appartementen toegestaan worden binnen het bestaande pand (Hoofdstraat 32, 36 en 40).

Conform de tekeningen van [REDACTED] Teken- en Adviesbureau met functieaanduidingen wordt de woning met nummer 34 vergroot. In de bestaande situatie bevindt enkel de entree van de woning zich op de begane grond en zijn de verblijfsruimten gelegen op de eerste en tweede verdieping. In de nieuwe situatie zijn er ook verblijfsruimten op de begane grond gelegen.

Het gezamenlijk geluid op de gevels van de woningen bedraagt ten hoogste 56 dB. Om deze reden is een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevel uitgevoerd.

Dit advies behandelt alleen de geluidtechnische aspecten zoals beschreven in het onderzoek geluidwering gevels. De afstemming van dit onderzoek met eventuele andere aspecten als gevolg van de gewenste ontwikkeling valt buiten het kader van dit advies.

Naar aanleiding van het advies van 26-06-2026 is het akoestisch onderzoek geluidwering gevel aangepast. Het aangepaste akoestisch onderzoek is beoordeeld. De opmerkingen ten aanzien van dit onderzoek zijn opgenomen in dit advies. Deze hebben het kenmerk (22-07-2026), zijn rood geaccentueerd en cursief weergegeven.



Beoordeling akoestisch onderzoek

Onderstaand wordt het geluidonderzoek per hoofdstuk beoordeeld.

1. Inleiding

In de inleiding wordt gesteld dat het doel van het onderzoek is bepalen of de woonfuncties voldoen aan de eisen zoals gesteld in Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten (paragraaf 4.3.1). Gezien het een functiewijziging betreft is dit onjuist. De eisen uit artikel 5.23 van het Bbl zijn van toepassing. Deze eisen worden in hoofdstuk 2 van de rapportage wel correct omschreven. Aanpassing is om deze reden niet nodig. (22-07-2026) *De inleiding is aangepast. Er wordt nu verwezen naar afdeling 5.4, artikel 5.23 van het Bbl. Akkoord.*

2. Uitgangspunten

Er worden geen aanvullende opmerkingen gemaakt met betrekking tot dit hoofdstuk.

3. Wet- en regelgeving

Er worden geen aanvullende opmerkingen gemaakt met betrekking tot dit hoofdstuk.

4. Rekenresultaten en toetsing

Er worden rekenresultaten gepresenteerd voor de woningen met nummer 34, 36 en 40. De woning met nummer 32 is niet betrokken bij het onderzoek. Dit omdat de geluidbelasting op de gevel lager is dan 53 dB en er vanuit wordt gegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet, aan de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van 20 dB voldoet. Met dit uitgangspunt kan worden ingestemd.

Voor de woonkamer en keuken van de woning met nummer 34 zijn ventilatieroosters in de voorgevel opgenomen. Op de tekeningen van [REDACTED] Teken- en Adviesbureau zijn de ventilatievoorzieningen van de woonkamer en keuken in zowel de voorgevel als de zijgevels voorzien. Houd in de berekening rekening met de benodigde ventilatievoorzieningen. (22-07-2026) *De ventilatieroosters in de zijgevels van de woning met nummer 34 zijn te komen vervallen. De berekening is daardoor ongewijzigd. De tekeningen van [REDACTED] Teken- en Adviesbureau zijn aangepast. Akkoord.*

Voor de woning met nummer 40 wordt gesteld dat de ventilatietoever voor de verblijfsruimten gerealiseerd wordt via de geluidluwe gevel. Beide slaapkamers zijn echter aan de ~~geluidbelaste~~ voorgevel gelegen. De woonkamer beschikt over gevelopeningen aan zowel de geluidluwe als de ~~geluidbelaste~~ gevel. Op de tekeningen van [REDACTED] Teken- en Adviesbureau is de ventilatievoorziening van de woonkamer aan de ~~geluidbelaste~~ voorgevel voorzien. Houd in de berekening rekening met de benodigde ventilatievoorzieningen of licht toe hoe de verblijfsruimten via de geluidluwe gevel geventileerd worden. (22-07-2026) *Het ventilatiesysteem is aangepast naar mechanische balansventilatie. De ventilatieroosters van de woning met nummer 40 zijn daardoor te komen vervallen. De berekening is daardoor ongewijzigd. De tekeningen van [REDACTED] Teken- en Adviesbureau zijn aangepast. Akkoord.*

Gezien de benodigde maatregelen en de daaraan verbonden kosten en bouwkundige en technische consequenties verzoekt de adviseur het bevoegd gezag om gebruik te maken van artikel 5.23a onder b uit het Bbl. Dit artikel biedt de mogelijkheid om middels een maatwerkvoorschrift de eis voor de waarde van binnenniveau te versoepelen tot ten hoogste 38 dB. Wellicht dat de gemeente Deurne voor aanpassing van het onderzoek al kan aangeven of zij hiertoe bereid zijn.

Hierbij dient te worden gemeld dat, wanneer hier toepassing aan wordt gegeven, dergelijke transformatiewoningen minder zijn beschermd bij eventuele verdere intensiveringen van de geluidbron of toekomstige wijzigingen aan de gemeentewegen. In dergelijke situatie komen woningen in aanmerking voor geluidwerende maatregelen wanneer het binnenniveau hoger is dan 41 dB.

5. Conclusie

Er worden geen aanvullende opmerkingen gemaakt met betrekking tot dit hoofdstuk.

Bijlagen

Bijlage 3 – Berekeningen geluidwering bestaande situatie per verblijfsruimte & Bijlage 4 – Berekeningen geluidwering voorzieningen per verblijfsruimte

De Cpositie en Celevatie komen niet overal overeen met tekening en de positie van de roosters zoals te zien op ~~streetview~~ beelden uit openbare databases. Uit de rapportage blijkt dat de berekening is gebaseerd op een door ~~Aelmans~~ uitgevoerde inventarisatie op locatie. Mogelijk dat de gegevens hierdoor



afwijken. Naar verwachting zal het wijzigen van de Cpositie en Celevatie een gering effect op de berekening en niet leiden tot andere conclusies. (22-07-2026) *De Cpositie en Celevatie zijn niet aangepast of nader toegelicht. Uitgangspunt blijft dat de invoergegevens mogelijk afwijken doordat de berekening is gebaseerd op een door ~~Belmans~~ uitgevoerde inventarisatie op locatie. Akkoord.*

Beoordelen overige aspecten geluid op de gevels

Het beoordelen van het aspect geluid ten aanzien van de voorschriften uit de vergunning (BOPA) is nog niet mogelijk. Dit gezien de vergunning voor de BOPA nog niet is verleend.