Gemeente Deurne

Woningbouwvereniging Bergopwaarts
[redacted]
Duhantweg 10
5751 CB Deurne

Deurne, 4 november 2026
Kenmerk: HZ-2026-1332
Betreft: omgevingsvergunning
Bijlage(n): besluit omgevingsvergunning

Beste [redacted]

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van 4 afgebrande rijwoningen op het adres Maassingel 83, 85, 87 en 89 in Deurne. Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 10 september 2026. Uw aanvraag heeft nummer HZ-2026-1332. 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 een bouwmelding moet doen en meerdere informatieplichten moet indienen.

Bouwmelding doen en kwaliteitsborger inschakelen
Voordat u begint met bouwen moet u een kwaliteitsborger inschakelen en een bouwmelding doen. Een kwaliteitsborger is iemand die beoordeelt of het gebouw wordt gebouwd volgens de regels. U moet de bouwmelding minimaal vier weken voordat u begint met bouwen doen. Dat doet u via www.omgevingswet.overheid.nl. Zonder een geaccepteerde bouwmelding mag u niet beginnen met bouwen. U hoort van ons of uw bouwmelding is geaccepteerd.

Informatieplicht bouw- en sloopveiligheid en stikstofemissie
Tegelijk met de bouwmelding 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

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

om stikstokuitstoot 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.

Informatieplicht start- en einde bouw en gereedmelding
Nadat de bouwmelding is goedgekeurd moet u nog het volgende doen:

- 2 werkdagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden moet u een informatieplicht start bouw indienen.
- Op de eerste werkdag na afloop van de bouwwerkzaamheden moet u een informatieplicht einde bouw indienen.
- Minimaal 2 weken voordat u het bouwwerk in gebruik gaat nemen moet u een gereedmelding doen.

De informatieplichten en gereedmelding moet u ook indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Andere toestemmingen
Controleer of u andere toestemmingen nodig heeft Het is belangrijk om te controleren of u nog een andere vergunning moet aanvragen of andere melding moet indienen voor uw project. Dit kunt u doen met de vergunningcheck in het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van alle benodigde toestemmingen, het doen van meldingen en het verstrekken van alle vereiste informatie voor uw project.

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

Huisnummerbordje
U moet na afronding van de bouw zichtbaar een huisnummer aanbrengen.

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 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.

- *Controlemomenten:* In de vergunning is als voorwaarde opgenomen dat u minimaal 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden contact met ons moet opnemen. Wij komen niet alleen bij de start van de bouw controleren maar ook bij het storten van de vloeren. U moet daarom contact met ons opnemen via 0493-387711 als de wapening klaar ligt. We maken dan een afspraak om de wapening te controleren voordat de vloeren worden gestort.

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 Neeltje Hendrickx 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-2026-1332 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-2026-1332

OMGEVINGSVERGUNNING **Nr. HZ-2026-1332/OMG**
(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Aanvraag
Op 10 september 2026 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts, Dunantweg 10 , 5751 CB Deurne gevraagd om een omgevingsvergunning voor het herbouwen van 4 afgebrande rijwoningen op de adressen Maassingel 83, 85, 87 en 89, 5751VL 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 lid 1 onder a, en artikel 5.21 van de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Documenten
De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:
1. 926073 - CO_SBT01_260707 - Situatie bestaand, ontvangen d.d. 10 september 2026
2. 260910_WE_000 - beganegrond en verdieping, ontvangen d.d. 10 september 2026
3. 260910_WE_401 - details, ontvangen d.d. 10 september 2026
4. 260910_WE_200 - aanzichten en doorsneden, ontvangen d.d. 10 september 2026
5. 260910_KMS-Maassingel, ontvangen d.d. 10 september 2026
6. 926073 - CO_S001_261012 - Situatie nieuw, ontvangen d.d. 16 oktober 2026
7. 260919_Rapport_INF_Maassingel _83-89_Deurne, ontvangen d.d. 16 oktober 2026
8. 926073 - CO_S002_261012 - Berekening infiltratie per huisnummer, ontvangen d.d. 16 oktober 2026
9. Samenvatting 004 (2026091001427), ontvangen d.d. 20 oktober 2026
10. 260919_Rapport_VBO_Maassingel _83-89_Deurne, ontvangen d.d. 20 oktober 2026

Voorwaarden
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:
1. U moet zelf het peil en de gevels op basis van de uitzettekening uitzetten. Daarna moet u contact opnemen met Team Beheer Openbare Ruimte en Vastgoed van de gemeente om dit te laten controleren.
2. De vuilwaterriolering moet aangesloten worden op de bestaande aansluitingen.

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 N. Hendrickx, via telefoonnummer (0493) 387711. Zij 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, 4 november 2026

namens burgemeester en wethouders van Deurne



S.P.J. van Gramenbroek
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. Daaruit bleek dat de aanvraag niet compleet was. Op 15 september 2026 hebben wij de aanvrager de mogelijkheid gegeven om de aanvraag aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 20 oktober 2026 ontvangen.

Hierdoor is de termijn verlengd met de dagen die de aanvrager heeft gebruikt voor het inleveren van de gevraagde gegevens.

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.
- De bestemmingsplannen. 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 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 de volgende bestemmingsplannen onderdeel uitmaken:
- "Koolhof" met de bestemming "Woongebied".

Uw plan voldoet hier niet aan.
- Het "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021".

Uw plan voldoet hier aan.

Strijdig
Het plan voldoet op het volgende punt niet aan de regels van het omgevingsplan van rechtswege:
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag voor een vrijstaand hoofdgebouw aan beide zijden niet minder dan 3 meter bedragen en voor een halfvrijstaand hoofdgebouw, een geschakeld hoofdgebouw en de eindwoning van aaneengebouwde hoofdgebouwen aan één zijde, niet minder dan 3 meter bedragen; is aan 1 zijde 0 meter en aan de andere zijde 3,4 meter. De bestaande maat wordt hier vergroot.

Afwijkingsmogelijkheid
In het omgevingsplan staan regels waarmee we mee kunnen werken aan de strijdigheid tot de zijdelingse perceelgrens. 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 9.3 van het bestemmingsplan "Koolhof" en de artikelen 22.280 en 22.281 van het Omgevingsplan gemeente Deurne. De vergunning kunnen wij verlenen mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad.

Overwegingen
De aanvraag gaat over het herbouwen van 4 afgebrande rijwoningen aan de Maassingel. De ruimtelijke hoofdopzet en het woongebruik blijven gelijk. Daarmee past het initiatief bij de bestaande structuur en functie van de omgeving.
Het plan voldoet niet volledig aan de afstandsregel tot de zijdelingse perceelsgrens. Aan één zijde blijft de afstand 0 meter. Aan de andere zijde wordt de afstand 3,4 meter. Daarmee wordt de bestaande strijdigheid aan één zijde opgeheven en ontstaat geen verslechtering van het stedenbouwkundig beeld.

Omdat de bestaande situatie planologisch verbetert, is afwijken van het omgevingsplan stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Er zijn geen ruimtelijke en stedenbouwkundige 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.

Vergunningsvrije bergingen in achtertuin
Uit onze beoordeling blijkt dat u geen omgevingsvergunning nodig heeft voor het bouwen van de bergingen in de achtertuin.

Wij hebben hiervoor gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
- Er is geen vergunning nodig voor de bouwtechnische activiteit volgens artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Er is geen vergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit volgens artikel 22.36 van het Omgevingsplan gemeente Deurne.

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

Welstandsnota
Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 12: Thematische woningbouw.

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.