

██████████
Linde 25
5509 NH Veldhoven

Deurne, 8 april 2026
Kenmerk: HZ-2025-1659
Betreft: weigering omgevingsvergunning
Bijlage: weigering omgevingsvergunning HZ-2025-1659

Beste meneer/mevrouw,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning op het adres Spoorlaan 5a 5751JM Deurne. Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 9 december 2025. Uw aanvraag heeft nummer HZ-2025-1659. In deze brief leest u onze beslissing.

Wij weigeren de omgevingsvergunning

Wij hebben de omgevingsvergunning geweigerd. U vindt de vergunning in de bijlage.

Publicatie

We publiceren het besluit op onze website. Belanghebbenden kunnen bezwaar aantekenen tegen het besluit.

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 Ien Peeters 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-2025-1659 als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne

██████████
S.P.J. van Cranenbroek
regisseur omgevingsvergunningen

Bijlage

- Beschikking omgevingsvergunning nr. HZ-2025-1659

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

BESLUIT TOT WEIGERING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2025-1659/OMG (zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Aanvraag

Op 9 december 2025 heeft u gevraagd om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning op het adres Spoorlaan 5a 5751JM Deurne. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2025-1659.

Besluit

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

- Omgevingsplanactiviteit (bouw).

Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 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. v2 1720 Spoorlaan DO.V06 B1-B2 tekeningenset 20250404.pdf, ontvangen d.d. 20251209
2. C7-Dakkapel nieuw-.pdf, ontvangen d.d. 20251209
3. Schermafbeelding_kadastralekaart_Spoorlaan.png, ontvangen d.d. 20251209
4. Samenvatting 001 (2025120900986), ontvangen d.d. 20260107
5. prijsopgave_dakkapel_Spoorlaan 5A.xlsx, ontvangen d.d. 20260107

Procedure en overwegingen

Vanaf pagina 4 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 I. Peeters, 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/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, 8 april 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.

Opschorting beslistermijn

In artikel 4:15 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht staat de mogelijkheid om de beslistermijn op te schorten met instemming van de aanvrager.

Op 25 februari 2026 hebben wij met instemming van de aanvrager de beslistermijn opgeschort met 6 weken. Hierdoor is de uiterlijke beslisdatum 9 april 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.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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.
- 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.

Omgevingsplanactiviteit (bouw)

Omgevingsplan

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:

- "Houtenhoek/Schutsboom-de Romein" met de bestemming "Gemengd", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie Gematigd" en de functieaanduiding "detailhandel".
Uw plan voldoet hier niet aan.
- Het "Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021".
Uw plan voldoet hier aan.

Parkeren

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

Strijdigheden

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

- De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter. De goothoogte wordt hier door het toevoegen van de dakopbouw 7,89 meter ten opzichte van het maaiveld.
- Hoofdgebouwen moeten vanaf de maximaal toegestane goothoogte worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer dan 60 graden. Overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. De dakopbouw is niet ondergeschikt. De dakopbouw voldoet niet aan de hellingshoek en is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid strijdige dakhelling

In het omgevingsplan staan regels waarmee we mee kunnen werken aan de strijdige dakhelling. 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 4.3 van het bestemmingsplan "Houtenhoek/Schutsboom-de Romein" en de artikelen 22.280 en 22.281 van het Omgevingsplan gemeente Deurne. De vergunning kunnen wij verlenen onder de volgende voorwaarden:

1. het in het plan beoogde [REDACTED] beeld niet wordt geschaad;
2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

Afwijkingsmogelijkheid strijdige goothoogte

Wij kunnen medewerking verlenen aan de strijdige goothoogte 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.

Overwegingen

Het omgevingsplan stelt regels voor goothoogte en dakvorm om de ruimtelijke samenhang, maat en schaal van de bebouwing te waarborgen. In dit geval leidt het plan tot een verstoring van die samenhang.

- Door de overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte wordt de maat en schaal van het hoofdgebouw vergroot, waardoor het gebouw niet meer past binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.
- De dakopbouw heeft door zijn omvang en positionering een dominant en beeldbepalend karakter en kan daardoor niet worden aangemerkt als een ondergeschikt bouwdeel.
- De afwijkende dakvorm en hellingshoek doorbreken het rustige en samenhangende daklandschap, dat juist wordt gekenmerkt door hellende daken binnen de vastgestelde marges.
- Dit leidt tot een onevenwichtige massaopbouw, waarbij het dakvlak visueel te zwaar wordt en het gebouw een afwijkende verschijningsvorm krijgt ten opzichte van omliggende bebouwing.

Het toestaan van deze afwijking zou bovendien kunnen leiden tot ongewenste precedentwerking, waardoor de [REDACTED] uitgangspunten voor het gebied onder druk komen te staan.

Vanuit ruimtelijke ordening wordt het advies vanuit stedenbouw gevolgd.

Conclusie

Het plan is zowel planologisch als stedenbouwkundig onaanvaardbaar. De overschrijding van de goothoogte en de afwijkende dakvorm leiden tot een gebouw dat niet past binnen de geldende regels en het beoogde ruimtelijke beeld.

Er zijn ruimtelijke en [REDACTED] bezwaren tegen de voorgestelde afwijkingen van het omgevingsplan. Er is geen 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 3 Historische dorpslinten. Omdat de dakkapel in het achtererfgebied wordt geplaatst is een toets de adviescommissie niet nodig.

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.