



Deurne, 6 november 2025

Kenmerk: HZ-2025-0433

Betreft: Toezending weigeringsbesluit omgevingsvergunning

Bijlage(n): besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit weigeren en technische bouwactiviteit verlenen)

Beste 

Op 20 april 2025 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis (voormalige tandartspraktijk) op het adres Kloosterhof 1a 5757AH Liessel. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2025-0433. Op 3 september 2025 hebben wij u een voornemen tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning gestuurd. Uw architect heeft op 24 september 2025 een zienwijze ingediend. In deze brief informeren wij u over onze definitieve beslissing op de aanvraag en gaan wij nader in op de zienswijze.

Gedeeltelijke weigering omgevingsvergunning

Wij hebben de omgevingsvergunning geweigerd voor de activiteit Omgevingsplanactiviteit (bouwen en afwijken van regels in het omgevingsplan). Voor de technische bouwactiviteit verlenen wij de vergunning. U vindt ons besluit in de bijlage.

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.

Aandachtspunten

- Voor u mag starten met bouwen heeft u ook een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit (bouwen en afwijken van regels in het omgevingsplan) nodig.
- De bij de aanvraag gevoegde constructies zijn nog niet beoordeeld. Hierover zullen wij u berichten als deze zijn gecontroleerd. Wij merken op dat dit pas wordt gedaan zodra u ook daadwerkelijk kunt starten met bouwen. Dit betekent na het verlenen van de omgevingsplanactiviteit, mits daarvoor het niet nodig is om ook de constructie aan te passen. Als dat het geval is dient u wederom een technische bouwactiviteit aan te vragen.

Publicatie

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

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

Heeft u nog vragen over deze brief?

Neemt u dan contact op met Neeltje Hendrickx 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



S.F.J. van Cranenbroek
regisseur omgevingsvergunningen

BESLUIT OP AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (omgevingsplanactiviteit weigeren en technische bouwactiviteit verlenen)

Nr. HZ-2025-0433/OMG

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Aanhef

Op 20 april 2025 is een aanvraag ontvangen van [REDACTED], [REDACTED] Liessel om een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis (voormalige tandartspraktijk) op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie G, nummer 4892 en plaatselijk bekend Kloosterhof 1a in Liessel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2025-0433.

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 omgevingsplanactiviteit weigeren en technische bouwactiviteit verlenen

Burgemeester en wethouders besluiten:

Gelet op artikelen 5.1 lid 1 onder a, 5.18, en 5.21 van de Omgevingswet en artikel 22.29 lid 1 onder a en b van het Omgevingsplan de omgevingsvergunning te **weigeren** voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (bouw en afwijken van regels in het omgevingsplan)

Gelet op artikelen 5.1 lid 2 onder a, 5.18 en 5.20 van de Omgevingswet de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteit:

- Bouwactiviteit (technisch)

Het besluit (omgevingsplanactiviteit weigeren en technische bouwactiviteit verlenen) wordt genomen onder de bepaling dat onderstaande stukken en bijlagen deel uitmaken van het besluit.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit (omgevingsplanactiviteit):

1. Samenvatting 003 met datum ontvangst 10 mei 2025
2. 1198TO01C_Kloosterhof1a_Liessel_20250506.pdf met datum ontvangst op 7 mei 2025
3. 1198 Kloosterhof Liessel - Omgevingsdialoog.pdf met datum ontvangst 20 april 2025
4. 1198 Kloosterhof Liessel - Plan Toelichting.pdf met datum ontvangst 20 april 2025
5. bijlage 9_2025-09-23 Fotos omliggende bebouwing en Participatieverslag, Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025
6. bijlage 8_2025-09-02 brief Gem.Deurne Voornemen tot weigering Kloosterhof 1a, Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025
7. bijlage 7_2025-08-18 Intrekken Ingebrekestelling, Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025
8. bijlage 6_2025-08-15 Reactie architect op Omgevingsplantoets, Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025
9. bijlage 5_2025-08-14 Reactie architect op welstandsadvies en opschorting ingebrekestelling, Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025

10. bijlage 4_2025-08-14 Gem.Deurne Uittreksel omgevingsplantoets Kloosterhof 1a (HZ-2025-0433), Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025
11. bijlage 3_2025-08-12 Gem.Deurne Uittreksel welstandsadvies Kloosterhof 1a (HZ-2025-0433), Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025
12. bijlage 2_2025-08-03 Ingebrekestelling Kloosterhof 1a, Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025
13. bijlage 1_2025-03-01 Concept Klachtenbrief nav Conceptaanvraag, Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025
14. bijlage 0_Zienswijze Kloosterhof 1a 23sept2025 HZ-2025-0433, Bijlage bij Mail Indiening zienswijze m_b_t_ voornemen weigering omgevingsvergunning Kloosterhof 1a - HZ-2025-0433 met datum ontvangst 24 september 2025

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit (bouwactiviteit technisch):

1. Samenvatting 003 met datum ontvangst 10 mei 2025
2. 1198TO01C_Kloosterhof1a_Liessel_20250506.pdf met datum ontvangst op 7 mei 2025
3. 1198_Kloosterhof1a_Liessel_daglicht-ventilatie-spui_20250418.pdf.pdf met datum ontvangst 20 april 2025
4. 1198DET01A_Kloosterhof1a_Liessel_principedetails_20250415.pdf met datum ontvangst 20 april 2025

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning technische bouwactiviteit zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2. U moet minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden (inclusief de graafwerkzaamheden) de gemeente informeren via www.omgevingswet.overheid.nl.
3. U moet op de eerste werkdag na de beëindiging van de werkzaamheden de gemeente informeren via het via www.omgevingswet.overheid.nl.
4. De constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend via www.omgevingswet.overheid.nl.
5. Voornoemde voorschriften zijn opgenomen, omdat deze behoren bij de technische bouwactiviteit. Deze voorschriften hebben feitelijk geen betekenis, omdat u niet mag starten met bouwwerkzaamheden vanwege het ontbreken van een omgevingsplanactiviteit.

Deurne, 6 november 2025

namens burgemeester en wethouders van Deurne



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 Neeltje

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/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 verbouwen en uitbreiden van een woonhuis (voormalige tandartspraktijk) op het adres Kloosterhof 1a in Liessel.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat eerder een omgevingsvergunning (HZ-2023-0559) is verleend op grond van artikel 4, lid 9 van bijlage 2 van het Bor voor het omzetten van een tandartspraktijk naar een woning . Het is hierdoor ook de vraag of op basis van deze vergunning het woonhuis gezien kan worden als een bestaande woning zoals beschreven in de begripsbepaling van het tijdelijke omgevingsplan. Aangezien uw plan sowieso niet voldoet aan de gestelde voorwaarden van de binnenplanse afwijking en ETFAL-criteria wordt dit aspect niet nader beoordeeld. Dit betekent niet dat dit bij een eventuele nieuwe aanvraag niet nader zal worden beoordeeld en dat dit op dat moment mogelijk nog aan de orde kan komen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende in de Omgevingswet omschreven activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (bouw en afwijken van regels in het omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch).

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 gevraagde 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.

Verlengingsbesluit

Op 18 juni 2025 hebben wij besloten de termijn voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning te verlengen met een periode van 6 weken. De nieuwe beslistermijn werd hierdoor 26 juli 2025. Voor deze datum is nog geen besluit genomen op de aanvraag. Er is echter geen sprake van een van rechtswege verleende vergunning.

Voornemen tot weigering

Op 3 september 2025 hebben wij laten weten dat wij van plan waren de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren omdat het plan niet voldoet aan het tijdelijke Omgevingsplan waardoor sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL). Dit laatste is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet het geval. Overigens is het stedenbouwkundig element ook een expliciete voorwaarde van de binnenplanse afwijking waar dit plan aan getoetst dient te worden. Tevens voldoet het plan ook niet aan de

welstandsnota. Op het voornemen tot weigering hebben wij op 24 september 2025 een reactie (zienswijze) ontvangen.

Ingebrachte zienswijze

Samengevat is de zienswijze als volgt:

Het betreft een eenvoudig bouwplan, zorgvuldig afgestemd en besproken met omwonenden. De afweging is niet zorgvuldig en niet deugdelijk getoetst, waardoor de belangenafweging in strijd is met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Awb.

Het bouwplan betreft een beperkte verbouwing en gedeeltelijke ophoging met slechts één strijdigheid, namelijk de afstand tot de voorste perceelsgrens. Voorwaarde om hiervan af te wijken is dat het stedenbouwkundige beeld niet mag worden geschaad.

Onjuiste toetsing aan omgevingsplan

In de zienswijze staat verder aangegeven dat de toetsing aan het Omgevingsplan onjuist is getoetst. Het oordeel dat het stedenbouwkundige beeld wordt geschaad is onvoldoende onderbouwd:

1. Het plan blijft ruim binnen de maximaal toegestane bouwhoogte (11 meter). De ophoging is met 6,43 meter juist bescheiden.
2. De toets is foutief uitgevoerd en bevat onjuistheden. Er wordt ten onrechte gesteld dat sprake is van een tweede (buitenplanse) afwijking t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens. In werkelijkheid gaat het om een halfvrijstaand hoofdgebouw waarbij één zijde ten minste 3 meter afstand moet houden, hetgeen in dit geval is geborgd.
3. Tevens wordt gesteld dat de geplande aanpassing de zichtlijnen naar de naastgelegen woning verandert. Dit is onjuist en door de architect weerlegd; hierop is nooit inhoudelijk gereageerd.
4. Vergelijkbare bouwsituaties in dezelfde straat tonen aan dat bebouwing binnen 3 meter van de weg stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
5. De zichtlijnen en verkeersveiligheid worden niet objectief aangetoond geschaad; er ontbreken concrete meetbare gegevens. Het gaat om niet verifieerbare termen als "verrommeling" en "sociale veiligheid".
6. Een binnenplanse afwijking mag niet willekeurig worden geweigerd. Het beroep op het criterium van een evenwichtige toedeling van functies (ETFL) is bovendien foutief aangehaald: dit is primair aan de orde bij buitenplanse afwijkingen (BOPA). Voor zover de gemeente desalniettemin meent dat sprake zou zijn van een onevenwichtige toedeling, moet zij dit deugdelijk en concreet onderbouwen. Algemene termen als "disproportionele massa" zijn daarvoor onvoldoende.
7. Op grond van artikel 3:2 Awb rust op de gemeente de plicht om een besluit zorgvuldig voor te bereiden. Artikel 3:46 Awb verplicht u daarnaast het besluit deugdelijk te motiveren. Het ontbreken van objectieve onderbouwing en het foutief uitvoeren van de toets maakt dat het besluit in strijd dreigt te komen met art. 3:2 en 3:46 Awb.

Onvoldoende draagkrachtig welstandsadvies

Verder wordt in de zienswijze aangegeven dat het welstandsadvies onvoldoende draagkrachtig is en onvoldoende onderbouwd waarom het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies is gebaseerd op subjectieve begrippen als "disproportionele massa" en "aantasting samenhang". Het advies is niet concreet, navolgbaar en toetsbaar (ABRvS 28-05-2014, ECLI:NL:RVS:2014:1875).

Belangenafweging en beginselen van behoorlijk bestuur

Verder wordt in de zienswijze gesteld dat een weigering van de vergunning disproportioneel zou zijn en strijdig met een zorgvuldige belangenafweging. De bouwhoogte blijft binnen de toegestane 11 meter. Omwonenden hebben positief gereageerd op het plan. Er wordt gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en verbod van willekeur.

Het verzoek van aanvrager is:

- Het voornemen tot weigering te herzien;
- De binnenplanse afwijkmogelijkheid toe te passen en de omgevingsvergunning te verlenen;
- Van het negatieve welstandsadvies, wegens een onvoldoende draagkrachtige motivering, gemotiveerd af te wijken.

Beoordeling zienswijzen

Over deze zienswijzen merken wij hieronder het volgende op.

Door u wordt gesteld dat de toetsing aan het Omgevingsplan onjuist is. Het oordeel dat het stedenbouwkundige beeld wordt geschaad is naar uw mening onvoldoende onderbouwd. Hieronder wordt onze reactie per aangevoerd punt weergegeven.

Onjuiste toetsing aan omgevingsplan

Onze reactie:

Ad. 1. De bouwhoogte is niet als strijdig aangemerkt, hierover zijn dan ook geen opmerkingen.

Ad. 2. Het klopt dat in eerste instantie 2 strijdigheden waren opgemerkt. Echter, dit is gecorrigeerd in ons voornemen tot weigering van 3 september 2025. De afwijking betreft de afstand van de perceelsgrens aan de voorzijde.

Ad. 3. Voor dit plan gold in eerste instantie een ambtelijk advies. Op 22 oktober 2025 is naar aanleiding van de ingediende zienswijze volledigheidshalve advies gevraagd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit. De adviescommissie is van mening dat het plan in de huidige uitvoering niet voldoet, maar dat het plan middels aanpassingen kan voldoen aan de eisen uit de welstandsnota. De commissie maakt geen opmerkingen over de zichtlijnen, omdat zij slechts gaan over de uiterlijke verschijning van gebouwen.

Ad. 4. De in de zienswijze aangehaalde bouwsituaties zijn niet vergelijkbaar voor dit specifieke geval en dus geen situaties die gelijk kunnen worden behandeld. Een geval betreft balkons (buitenruimte) en het andere geval betreft een bijgebouw.

Ad. 5. De zichtbaarheid van de om de hoek gelegen woning vanuit de openbare ruimte wordt beperkt, dit heeft negatieve gevolgen voor zowel de sociale- als verkeersveiligheid. Meer hierover is opgenomen in de overwegingen.

Ad. 6. ETFAL is wel degelijk aan de orde bij een binnenplanse afwijking. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft daarover duidelijkheid gegeven (o.a. ECLI:NL:RVS:2025:1183): "Uit de geschiedenis van de totstandkoming van het Invoeringsbesluit Omgevingswet (Stb. 2020, nr. 400, blz. 936) volgt dat de wetgever met de invoering van deze overgangsrechtelijke regeling een neutrale overgang naar het nieuwe stelsel heeft willen borgen. En zoals hiervoor reeds uiteengezet geldt onder het oude recht als eis dat zich bij de toepassing van de bevoegdheid geen strijd met een goede ruimtelijke ordening mag voordoen. Per 1 januari 2024 geldt als eis dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties." Kortom: ook bij binnenplanse afwijkingen moet dus aan het ETFAL-criterium worden getoetst. Dat betekent dat artikel 8.0a Bkl altijd in samenhang moet worden gelezen met artikel 22.281 van de Bruidsschat. Inmiddels bevestigt de Afdeling dit ook consequent in haar rechtspraak (bijv. ECLI:NL:RVS:2024:4624).

Ad. 7. Gelet op de gegevens die zijn opgevraagd, de mogelijkheden tot het geven van zienswijzen en de adviezen die zijn opgevraagd is het college van mening dat zij de nodige kennis heeft vergaard omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Dat initiatiefnemer hierin een ander standpunt heeft maakt niet dat hiermee het besluit

onzorgvuldig is voorbereid. Daarnaast geeft het college in dit besluit een deugdelijke motivering.

Daarnaast wordt overwogen dat de stedenbouwkundige toets ook expliciet een voorwaarde is van de binnenplanse afwijking. Hieronder wordt bij de overwegingen nog nader op deze specifieke voorwaarden uit de binnenplanse afwijking en ETFAL ingegaan.

Onvoldoende draagkrachtig welstandsadvies

Onze reactie: Aangezien de ambtelijke beoordeling van welstand in de zienswijzen in twijfel wordt getrokken, hebben wij de commissie omgevingskwaliteit om een advies gevraagd. In het advies geeft de commissie aan dat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan kan echter onder voorwaarden en met een aanpassing voldoen. Het advies maakt deel uit van dit definitieve besluit.

Belangenafweging en beginselen van behoorlijk bestuur

Onze reactie: Wij kunnen ons niet vinden in de stelling dat in strijd wordt gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wij hebben uiterst zorgvuldig gehandeld door eerst een voornemen tot weigering kenbaar te maken en uw zienswijzen bij het definitieve besluit in de belangenafweging mee te wegen. De stedenbouwkundige bezwaren ten aanzien van dit plan zijn naar onze mening doorslaggevend. Gelet hierop kunnen wij niet voldoen aan het verzoek van de aanvrager om de omgevingsvergunning te verlenen voor het onderdeel omgevingsplanactiviteit bouw en afwijken regels omgevingsplan, maar hebben wij besloten om ten aanzien van deze omgevingsplanactiviteit tot weigering over te gaan.

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 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 en afwijken van regels in het omgevingsplan)

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:

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

Strijdig

Het plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan van rechtswege, omdat de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder mag bedragen dan 3 meter en niet meer dan 7 meter.

In de bestaande situatie is deze afstand 3,32 meter. Door het aanbouwen aan de voorzijde wordt de afstand tot de voorste perceelsgrens 1,28 meter.

Afwijkingsmogelijkheid

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 15.3 onder a van het bestemmingsplan "Kom Liessel, 2^e herziening" jo. artikel 22.280 jo. artikel 22.281 van het omgevingsplan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 15.2.2 onder e met betrekking tot de afstand van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg, mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad. Deze stedenbouwkundige beoordeling is expliciet in de planregel genoemd en is tevens een onderdeel van de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Zoals hierboven reeds is aangegeven, dient ook bij een binnenplanse afwijking ETFAL te worden beoordeeld.

Overwegingen aan de binnenplanse afwijking en ETFAL

Het voorliggende planvoornemen is beoordeeld op stedenbouwkundige en juridische aspecten. Tevens is beoordeeld of het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Stedenbouwkundige beoordeling

In de huidige situatie is sprake van een kleinschalige woning (aanleunwoning) die qua maatvoering en positionering in een evenwichtige verhouding staat tot de omliggende bebouwing. Deze bescheiden opzet draagt bij aan een rustig, overzichtelijk en samenhangend straatbeeld.

Het planvoornemen introduceert verspringingen in rooilijn en massaopbouw, wat leidt tot een verstoring van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hierdoor ontstaat een verrommeling van het straatbeeld, waarbij de visuele continuïteit en samenhang verloren gaan. De nieuwe opzet zorgt voor een onrustige gevelwand en vermindert de leesbaarheid van de straat als geheel. Bovendien wordt de zichtbaarheid van de om de hoek gelegen woning vanuit de openbare ruimte beperkt, wat negatieve gevolgen heeft voor zowel de sociale veiligheid als de verkeersveiligheid. Goede zichtlijnen en overzichtelijke ruimtelijke structuren zijn essentieel voor sociale controle in het straatje. Vanuit het principe van Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL) geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten aansluiten bij de aard, schaal en functie van de locatie. Het planvoornemen wijkt hiervan af en leidt tot een onevenwichtige toedeling, waarbij de voorgestelde bebouwing niet past binnen de ruimtelijke context van de straat en het buurtprofiel. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 15.3 onder a, omdat het stedenbouwkundige beeld wel degelijk wordt geschaad. In het verlengde daarvan is daardoor eveneens geen sprake van ETFAL.

Juridische strijdigheid met het omgevingsplan

Het planvoornemen is in strijd met het omgevingsplan van rechtswege.

Concreet betreft dit de volgende bepaling, artikel 15.2.2 onder e van het omgevingsplan van rechtswege: *'De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 meter en niet meer dan 7 meter.'*

In het planvoornemen wordt deze afstand minder dan 3 meter, waarmee het niet voldoet aan de geldende planregels.

Onderbouwing waarom geen afwijking wordt toegestaan op grond van 15.3 onder a van het tijdelijke omgevingsplan ("Kom Liessel, 2^e herziening" met de bestemming "Woongebied" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie Hoog")

Er wordt nadrukkelijk **niet afgeweken** van de strijdigheid met het omgevingsplan, om de volgende ruimtelijke en stedenbouwkundige redenen:

- *Ruimtelijke kwaliteit en samenhang*

De 3-meterregel is essentieel voor het behoud van een duidelijke rooilijn en voldoende afstand tot de openbare ruimte. Dit draagt bij aan een ordentelijke straatwand, voldoende lichttoetreding en een gevoel van openheid. Afwijken van deze regel zou leiden tot een rommelig en inconsistent straatbeeld.

- *Beperking van zichtlijnen en veiligheid*

Door de kleinere afstand tot de perceelgrens worden de zichtlijnen in de straat beperkt. Er ontstaat een minder goed zichtbaar hoekje, wat de sociale controle verder vermindert en het gevoel van veiligheid kan aantasten. Dit heeft een negatieve invloed op zowel de sociale controle als de verkeersveiligheid.

- *Geen ruimtelijke noodzaak of meerwaarde*

Er is geen ruimtelijke noodzaak of functionele meerwaarde in het algemeen belang aangetoond die een afwijking rechtvaardigt. De voorgestelde invulling levert geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het functioneren van de buurt.

- *ETFAL-principe*

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen de ruimtelijke context van de locatie, zoals reeds genoemd, en leidt tot een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties. De maatvoering en positionering zijn niet in overeenstemming met de bestaande structuur en het karakter van de omgeving.

Conclusie

Gelet op de stedenbouwkundige bezwaren, de negatieve ruimtelijke effecten en de strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en het niet voldoen aan de gestelde voorwaarden van artikel 15.3 onder a en het ontbreken van ETFAL, wordt **geen medewerking verleend** aan het plan voor het verlenen van een omgevingsplanactiviteit (bouwen en afwijken regels omgevingsplan).

Parkeren

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Redelijke eisen van welstand

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 omschreven is als Categorie 12 Thematische woningbouw. Hiervoor geldt in eerste instantie een ambtelijke beoordeling, vanwege het feit dat de zienswijze gericht zijn op deze ambtelijke beoordeling is het plan voorgelegd aan de commissie. Dit advies is leidend voor dit besluit.

Beoordeling adviescommissie

In de plaats van het eerdere ambtelijke advies hebben wij het plan gelet op de ingediende zienswijze ter advisering voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit. Dit advies luidt als volgt:

Plancontext

De eerdere versie van het plan, bestaande uit één laag met kap als onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble, is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. De huidige versie heeft gedeeltelijk twee bouwlagen met kap. Deze versie van het plan wordt ter beoordeling aan de commissie voorgelegd.

Bevindingen

Op hoofdlijnen is het plan denkbaar. De commissie stelt wel twee voorwaarden om te komen tot een volledig positief advies, namelijk:

1. Dat de buitenberging niet plat afgedekt wordt zoals getekend, maar met een hellend lessenaarsdak met dezelfde hellingshoek als de rest van de bebouwing binnen dit bouwplan.
2. Dat de materialen en kleuren van respectievelijk gevel en dak van het hele bouwplan dezelfde worden als de materialen en kleuren van de bestaande bebouwing waar tegenaan gebouwd zal worden.

Conclusie

Als het plan conform de voorwaarden wordt aangepast kan het door de gemeente worden afgehandeld en hoeft het niet meer aan de commissie ter beoordeling worden voorgelegd. Het plan zal dan ook voldoen aan de criteria voor omgevingskwaliteit c.q. de regels voor het uiterlijk van bouwwerken.

Opgemerkt wordt dat de commissie ook heeft geoordeeld dat het ingediende plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar om te kunnen voldoen zijn eerst aanpassingen nodig. Echter, het aanpassen van het plan, zodat voldaan kan worden aan de redelijke eisen van welstand is geen optie, omdat stedenbouwkundig het plan niet wenselijk is. Zie hiervoor de uitgebreide motivatie eerder in dit besluit. Het plan voldoet daarom sowieso niet aan de gestelde voorwaarden om binnenplannen te kunnen afwijken op basis van artikel 15.3 onder a van het Omgevingsplan en daarmee wordt ook niet voldaan aan ETFAL.

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.

Bouwactiviteit (technisch)

Besluit bouwwerken leefomgeving

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Ingebrekestelling d.d. 24 oktober 2025

U heeft ons vanwege het niet tijdig beslissen op uw aanvraag bij brief van 24 oktober 2025 in gebreke gesteld. Dit betekent dat wij ter voorkoming van het verbeuren van een dwangsom die wij aan u verschuldigd zouden zijn uiterlijk op 7 november een besluit op uw aanvraag moeten nemen. Dit besluit dateert van 6 november 2025 waardoor wij binnen deze termijn (14 dagen na de ingebrekestelling) een besluit op uw aanvraag hebben genomen. Wij zijn u dan ook geen dwangsommen verschuldigd. U ontvangt hierover nog een separate brief.