

PM+VAST B.V.  
Stratumsedijk 10  
5611ND Eindhoven

Deurne, 26 januari 2026  
Kenmerk: HZ-2025-1007  
Betreft: omgevingsvergunning  
Bijlagen: 3

Beste meneer, mevrouw,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 40 appartementen op het adres Visser 27 t/m 105 (oneven) in Deurne. Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 4 augustus 2025. Uw aanvraag heeft nummer HZ-2025-1007. 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 informatieplichten moet indienen. Daarnaast moet u nog gegevens inleveren. De gegevens die u moet inleveren staan opgenomen in de voorwaarden in de vergunning. U mag pas beginnen met de werkzaamheden nadat deze gegevens zijn goedgekeurd.

### **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**

- 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.

**Melding doen voor inrit**

Voor het aanleggen van de inrit geldt een meldingsplicht. Deze melding moet u nog doen via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

**Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden**

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken.

**Huisnummerbesluit**

In de bijlagen is ook het huisnummerbesluit met de huisnummerkaart opgenomen.

**Huisnummerbordje**

U moet na afronding van de bouw zichtbaar huisnummers aanbrengen.

**Aandachtspunten**

Bij de uitvoering is het volgende van belang:

- Advies adviescommissie Omgevingskwaliteit: Zij adviseert de kleur van het ingestorte hoeklijnprofiel (ter bevestiging van de balkonhekjes) af te stemmen op de kleur van de balkonhekjes en voor het naturel beton geen hoogovencement te gebruiken omdat dat blauw kan uitslaan, wat niet past bij het gewenste kleurenpalet. De commissie merkt op dat het ongewenst is dat het bestaande trafohuis op de kruising nu prominent in beeld komt. Zij dringt er op aan te onderzoeken of verplaatsing mogelijk is.
- *Bereikbaarheid, verkeersmaatregelen en overlastbeperking bij (bouw)activiteiten waarvoor gebruik moet worden gemaakt van de openbare ruimte c.q gemeenteground:*
  - 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.

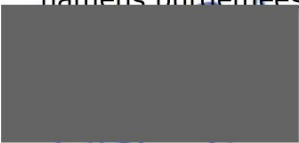
**Wij brengen kosten in rekening**

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 Sanne van Cranenbroek van het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Wij zijn te bereiken op het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne (0493) 38 77 11 of via e-mail: [olo@deurne.nl](mailto:olo@deurne.nl). Gebruik het zaaknummer als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Deurne



H.P.T. Verberk  
Regisseur omgevingsvergunningen

**Bijlagen**

- omgevingsvergunning HZ-2025-1007
- Huisnummerbesluit
- Uitzettekening



## **OMGEVINGSVERGUNNING**

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

**Nr. HZ-2025-1007/OMG**

### **Aanvraag**

Op 4 augustus 2025 heeft PM+VAST B.V., Stratumseind 10, 5611ND Eindhoven gevraagd om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 40 appartementen op de locatie Visser 27 t/m 105 (oneven) in Deurne (kadastrale aanduiding gemeente Deurne, sectie K, nummer 1266).

### **Besluit**

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

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bouw)

Dit besluit nemen wij op grond van 5.1 lid 1 sub a en 5.21 van de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### **Documenten**

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. RO bijlage 5 - Verkennend bodemonderzoek asbest Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 4 augustus 2025.
2. RO bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 4 augustus 2025.
3. RO bijlage 7 - V-stacks berekening geurbelasting Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 4 augustus 2025.
4. 3797\_DO-400.pdf, ontvangen d.d. 4 augustus 2025.
5. 3797\_Kleur- en materiaalstaat\_DO 04-08-2025.pdf, ontvangen d.d. 4 augustus 2025.
6. RO bijlage 6 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 4 augustus 2025.
7. RO bijlage 8 - Quickscan flora en fauna Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 4 augustus 2025.
8. RO bijlage 1 - VBEA Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 4 augustus 2025.
9. 3797\_BS-001.pdf, ontvangen d.d. 26 augustus 2025.
10. 3797\_DO-100\_revA.pdf, ontvangen d.d. 26 augustus 2025.
11. 3797\_notitie aanvullende gegevens BOPA\_26-08-2025.pdf, ontvangen d.d. 26 augustus 2025.
12. 01 - Situatie VO - E.pdf, ontvangen d.d. 4 september 2025.
13. 23.1008.03 T001a Visser 27 - Deurne 250826.pdf, ontvangen d.d. 4 september 2025.
14. 23.1008.03 R001a Visser 27 - Deurne 250826.pdf, ontvangen d.d. 4 september 2025.
15. RO bijlage 2 - BEA Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 9 september 2025.
16. RO bijlage 14 - Infiltratieonderzoek Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 9 september 2025.
17. RO bijlage 15 - GHG-analyse Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 9 september 2025.
18. 3797\_verzoek opschorting behandeling aanvraag\_05-09-2025.pdf, ontvangen d.d. 9 september 2025.
19. RO bijlage 3 - Groenplan Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 9 september 2025.
20. 3797-AOK Visser 27 20250924.pdf, ontvangen d.d. 18 september 2025.
21. W01 - Parkeren WE - A.pdf, ontvangen d.d. 25 september 2025.

- 22.03 - Bovengrondse situatie VO - Ev1.pdf, ontvangen d.d. 25 september 2025.
- 23.02 - Ondergrondse situatie VO - Fv1.pdf, ontvangen d.d. 7 oktober 2025.
- 24. RO bijlage 10 - Notitie AERIUS berekening Visser 27 Deurne v4.pdf, ontvangen d.d. 22 januari 2026.
- 25. RO bijlage 10a - AERIUS projectberekening realisatiefase.pdf, ontvangen d.d. 22 januari 2026.
- 26. RO bijlage 10b - AERIUS projectberekening gebruiksfase.pdf, ontvangen d.d. 22 januari 2026.
- 27. Ruimtelijke motivering - Visser 27 Deurne - v6.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 28. RO bijlage 9 - Aanvullend onderzoek flora en fauna Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 29. RO bijlage 11 - Archeologisch bureauonderzoek Visser 27 Deurne v2.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 30. RO bijlage 12 - Parkeeronderzoek Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 31. RO bijlage 13 - Waternotitie Visser 27 Deurne.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 32. RO bijlage 16 - Participatieverslag Visser 27 Deurne v3.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 33. Samenvatting 013 (2025080400628), ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 34. 3797\_DO-300\_revA.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 35. 25.003 Visser WT06 2025-06-19.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 36. 3797\_DO-200\_revA.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.
- 37. 3797\_TO-100\_revB.pdf, ontvangen d.d. 23 januari 2026.

### **Voorwaarden**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- 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.
- Er moet een waterberging voor opvang van hemelwater gerealiseerd worden op eigen terrein van ten minste 6m<sup>3</sup> per 100m<sup>2</sup> verhard oppervlak.
- Er moeten 42 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en 6 langspaarplaatsen aan de Visser in het openbare gebied.

#### Bomen

- De groene parels moeten duurzaam worden behouden.
- Er moet een werkplan ter goedkeuring worden overlegd voor de werken in en rondom de kroonprojectie van de bestaande en te behouden bomen. Dit werkplan moet uiterlijk 3 weken voor start van de werkzaamheden worden ingediend via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).
- U moet handelen volgens het Bomen handboek 2022.
- Er moet een boomtechnisch toezichthouder tijdens de werkzaamheden in de buurt van de bomen worden ingezet. De werkzaamheden moeten 3 werkdagen vooraf worden gemeld per e-mail naar [info@deurne.nl](mailto:info@deurne.nl) t.a.v. [REDACTED]

#### Archeologie

- Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' in het plangebied dieper dan 30 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (aanvullende proefsleuven, opgraven).

- Het archeologisch vervolgonderzoek dient plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen dat moet worden ingediend via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
- De bevindingen van het veldonderzoek moeten schriftelijk ter beoordeling worden voorgelegd via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Hierbij wordt ook in kaart gebracht (begrenzingen vindplaats(en)) en een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
- Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 30 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.
- Er moet een eindevaluatie en/of eindrapport archeologie worden ingediend via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden.

### **Procedure en overwegingen**

Vanaf pagina 5 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 S. van Cranenbroek, 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](http://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](http://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, 26 januari 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 het omgevingsplan.

Wij hebben de aanvraag na ontvangst beoordeeld op volledigheid. Daaruit bleek dat de aanvraag niet compleet was. Op 7 augustus 2025 hebben wij u de mogelijkheid gegeven om de aanvraag aan te vullen. De aanvullende gegevens hebben wij op 26 augustus 2025 ontvangen. Hierdoor is de termijn verlengd met de dagen die u 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.

### **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 5 september 2025 hebben wij met instemming van de aanvrager de beslistermijn opgeschort met 9 weken. Hierdoor is de uiterlijke beslisdatum 18 december 2025 geworden.

### **Verlenging beslistermijn**

In artikel 16.64 lid 2 van de Omgevingswet staat de mogelijkheid om de beslistermijn eenmalig te verlengen met 6 weken.

Op 15 december 2025 hebben wij besloten om de beslistermijn te verlengen met 6 weken. Hierdoor is de uiterlijke beslisdatum 30 januari 2026 geworden.

### **Advies gemeentelijke adviescommissie**

In de Omgevingswet worden bestuursorganen vanwege hun deskundigheid of belangen aangewezen als adviseur. Wij hebben advies gevraagd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit over deze aanvraag. Het advies is opgenomen in de overwegingen. De mogelijkheid om advies te vragen aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit staat in artikel 17.9, artikel 16.15 en artikel 16.15a van de Omgevingswet en artikel 4.22 van het Omgevingsbesluit.

### **Bindend advies gemeenteraad buitenplanse omgevingsplanactiviteit**

In artikel 16.15a sub b van de Omgevingswet staat wanneer de gemeenteraad als verplichte adviseur moet worden aangewezen. De gemeenteraad van Deurne heeft een lijst met gevallen vastgesteld waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad nodig is. Volgens deze lijst is voor deze aanvraag bindend advies van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad heeft positief advies uitgebracht. Het bindend advies is opgenomen als bijlage bij de vergunning.

### **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.

## **Participatie**

In artikel 7.4 van de Omgevingswet 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.

Alle omwonenden van de planlocatie hebben een brief ontvangen met daarin een introductie van de initiatiefnemers en het plan, een doorkijk naar de planning en een uitnodiging voor een nadere kennismaking en de mogelijkheid opmerkingen op het plan kenbaar te maken. Uiteindelijk zijn 71 adressen benaderd. Meerdere mensen hebben gemeld graag op de hoogte gehouden te willen worden.

Verder is er ook regelmatig contact geweest met het burgerinitiatief Zorgsamenbuurt Deurne.

In zijn algemeenheid hebben zowel omwonenden als betrokken organisaties zich overwegend positief uitgelaten over de plannen en toonden bereidheid tot samenwerking en constructieve dialoog. De initiatiefnemer heeft geconcludeerd dat er sprake is voldoende draagvlak in de buurt voor deze ontwikkeling.

Een participatieverslag maakt onderdeel uit van dit besluit.

## **Overleg Provincie en Waterschap**

De aanvraag is aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas voorgelegd.

### Provincie

Gedeputeerde Staten heeft gevallen aangewezen waarvoor advies moet worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten. Het gaat om een stedelijke ontwikkeling binnen het stedelijk gebied. In dit geval is voor een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit advies van Gedeputeerde Staten niet nodig.

### Waterschap

De aanvraag hebben wij voor advies naar het Waterschap gezonden. Het Waterschap heeft aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het plan.

## **OVERWEGINGEN**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### **Buitenplanse 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:

- Het "bestemmingsplan Centrum Deurne" met de bestemming "Dienstverlening" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Ook geldt/gelden er de gebiedsaanduiding 'Behoud en herstel bebouwingsbeeld 2'. Het initiatief voldoet hier niet aan.
- Het "Paraplubestemmingsplan Deurne 2021". Het initiatief voldoet hier aan.

#### **Strijdigheden**

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

1. Volgens de bestemmingsomschrijving zijn nieuwe woningen alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen'. Deze aanduiding ontbreekt.
2. Bouwwerken mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Aan de achterzijde wordt het bouwvlak overschreden.
3. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 en 10 meter. De goot- en bouwhoogte bedraagt 19,03 meter.
4. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning. De aanvraag betreft het bouwen van een appartementencomplex met 40 woningen.
5. Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 3 (mede) bestemde gronden. Er wordt niet voldaan aan de genoemde uitzonderingen.

#### **Afwijkingsmogelijkheid**

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a jo. artikel 5.18 jo. artikel 5.21 lid 2 onder b van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a lid 2 artikel 8.0a lid 2 en artikel 8.0b t/m 8.0e Besluit kwaliteit leefomgeving kan voor het bouwen van dit appartementencomplex worden afgeweken van de regels uit het omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **Overwegingen**

In de ruimtelijke motivering zijn alle omgevingsaspecten (zoals bodem, water, luchtkwaliteit, flora en fauna, wegverkeerslawaaï, parkeren en archeologie) afgewogen en de beleidskaders toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het plan.

#### *Stedenbouw, cultuurhistorie en erfgoed*

Het huidig ontwerp past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten die we hebben geformuleerd voor een woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Het ontwerp gaat uit van het uitlichten van het Fratershuis in de straat, omzoomd met groen, waardoor het een onderdeel wordt van het Fratershof. Het bouwplan is verder van de weg gelegen dan het Fratershuis. Hierdoor blijft het Fratershuis prominenter in beeld en blijft het bouwplan ondanks het grotere volume meer ondergeschikt. Naar de Zandbosweg toe vormt het meer een afronding van de rij appartementen en legt het een niet opzichtig accent op de kruising. Het parkeren wordt verdiept uitgevoerd waarmee er

weliswaar een parkeercoffer ontstaat, maar deze op ooghoogte beperkt wordt waargenomen. Vanuit de straat gezien overheersen de aangeplante bomen in de parkeercoffer.

Er ontstaat een gebouw dat verwantschap heeft met het fratershuis en tegelijk een zelfstandige kwaliteit heeft. Met voldoende ruimte tussen de gebouwen in ontstaat een mooi ensemble dat goed aansluit bij het historische stedelijke lint en het aanwezige groen versterkt.

#### *Bouwmassa in relatie tot Fratershuis*

Het gebouw bereikt een bouwhoogte van 18,9 meter. Het is daarmee circa 4,5 meter hoger dan het Fratershuis. Toch blijft de ruimtelijke impact van het nieuwe gebouw vanuit alle gezichtspunten en perspectieven in verhouding tot het Fratershuis en de omgeving. Dit komt onder andere doordat het appartementencomplex 10,5 meter achter de voorgevellijn van het Fratershuis is gelegen. Door bewust te kiezen voor een compacte footprint en voldoende afstand tussen beide gebouwen, ontstaat er een ontspannen ruimtelijke relatie waarbij het Fratershuis prominenter in beeld blijft en het bouwplan ondanks het grotere volume meer ondergeschikt.

Daarnaast is de zesde bouwlaag terugliggend vormgegeven (setback) en uitgevoerd in afwijkend materiaalgebruik. Deze opzet draagt bij aan een optische verkleining van het volume.

#### *Bouwmassa in relatie tot overige omgeving*

Het bouwplan is gelegen op de ruimtelijke as Markt-Ziekenhuisterrein. Deze twee locaties kenmerken zich door 'hoogbouw' (kerk en ziekenhuis). In het verlengde van deze as is de Wolfsberg gelegen waar tevens sprake is van hogere bebouwing. Op de plek van het bouwplan kruist de Zandbosweg/Kruisstraat, waar in de directe omgeving sprake is van appartementen en het complex van de Zorgboog. Ook deze bebouwing bestaat uit meer bebouwingsmassa dan in een reguliere Deurnese woonstraat/lint. Hierdoor ligt het planvoornemen op een kruising van 2 assen met hogere bouwmassa. Een hogere bouwhoogte is op deze plek daarom stedenbouwkundig verantwoord. Daarnaast worden alle monumentale waarden van het naastgelegen monument voldoende gerespecteerd.

#### *Groen*

Binnen het plangebied zijn 2 groene parels/monumentale bomen gelegen. De gewenste ontwikkeling is gesitueerd binnen de boombeschermingszone van deze groene parels. Conform het beleid van de gemeente Deurne is een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd.

In deze BEA is geconcludeerd dat beide groene parels duurzaam kunnen worden ingepast. Het is van groot belang dat de werkzaamheden rondom de boom worden begeleid door een deskundige. Hiervoor kan een boomtechnisch toezichthouder worden ingezet.

#### *Parkeren*

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

#### *Wonen*

De aanvraag voldoet aan de Woon-welzijn-zorgvisie 2024.

#### *Milieu*

##### Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is niet gelegen binnen de richtafstanden van omliggende milieubelastende activiteiten. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risico contour ( $PR10^{-6}$ ) of een brand-explosie en/of gifwolkaandachtsgebied. Hierdoor vormt het onderdeel externe veiligheid geen belemmering voor het plan.

### Luchtkwaliteit

Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied zoals opgenomen in artikel 5.51 Bkl. Er is ook onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de grenzen van de in artikel 5.54 Bkl aangemerkte standaardgevallen 'niet in betekenende mate' blijft. De ontwikkeling draagt dan ook niet bij aan de luchtverontreiniging. Een toets aan de omgevingswaarden uit afdeling 2.2.1 Bkl is niet nodig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### Geluid

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is beoordeeld. Er kan worden ingestemd met de gebruikte uitgangspunten en rekenmethoden. Er wordt voldaan aan de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen van 53 dB. Het aspect geluid is geen belemmering.

### Trillingen

Met deze ontwikkeling wordt een trillinggevoelig gebouw gerealiseerd. Gezien de aard en de afstand van omliggende bedrijvigheid zal dit aspect geen belemmering zijn voor de ontwikkeling.

### Geur

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van agrarische bedrijven met dieren. Uit de onderbouwing blijkt dat er sprake is van aanvaardbaar geurhinderniveau.

### Gezondheid

Agrarische bedrijven met endotoxinen contouren zijn op voldoende afstand gelegen. Er zijn geen geitenhouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied gelegen.

Het plangebied is gesitueerd in de bestaande woonkern van Deurne, waardoor akkers waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt op voldoende afstand zijn gelegen. Het aspect spuitzones is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Milieueffectrapportage

Er is geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Omdat significante negatieve effecten op een Natura 2000 gebied op voorhand kunnen worden uitgesloten, geldt er geen verplichting tot het opstellen van een passende beoordeling of milieueffectrapport.

### Stikstof

Het stikstofonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden. Significante negatieve effecten ter plaatse van omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van het beoogde project kunnen op basis van de stikstofberekeningen worden uitgesloten.

### *Flora en fauna*

Er zijn geen extra maatregelen noodzakelijk met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van huismussen en/ of gewone dwergvleermuis.

Het projectgebied is momenteel weinig aantrekkelijk voor zangvogels, waaronder de huismus. Enkel de kauw en kraai maken regelmatig gebruik van de locatie. In het plangebied is de huismus niet aangetroffen.

In het plangebied is de gewone dwergvleermuis niet aangetroffen. Omdat de bomen waarin de kauwen verblijven op het terrein behouden blijven, voldoet men aan de algemene zorgplicht om voldoende zorg te dragen voor de fysieke leefomgeving.

#### *Water*

Bijlage 13 t/m 15 behorende bij de ruimtelijke motivering zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

#### *Bodemonderzoeken*

Het verkennend bodemonderzoek en het verkennend bodemonderzoek asbest voldoen aan de daarvoor gestelde regels. Op basis van het onderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen activiteiten.

#### **Conclusie**

Met de aangeleverde ruimtelijke motivering en de bijbehorende bijlagen en onderzoeken is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **Redelijke eisen van welstand**

Het plan is door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 3 "Historische Dorpslinten". De adviescommissie stelt in haar advies dat het plan voldoet aan de gestelde eisen. Wij hebben besloten dit advies over te nemen. Het advies van de adviescommissie luidt als volgt:

#### **"UITGANGSPUNTEN**

Het plan is beoordeeld aan de hand van de regels over het uiterlijk van bouwwerken uit het vigerende omgevingsplan dat van kracht is voor deze locatie. In verband met de overgang naar de nieuwe Omgevingswet sinds 1 januari 2024, zijn de regels over het uiterlijk van bouwwerken (zoals omschreven in de welstandsnota) ondergebracht in de bruidsschat en maken zodoende onderdeel uit van het vigerende omgevingsplan.

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als Categorie 3 Historische dorpslinten". Het plan is getoetst aan het gebiedseigen doel en de gebiedscriteria.

De nieuwbouw is gelegen naast Rijksmonument Fratershuis. Gelet op de cultuurhistorische waarden van het plangebied is het plan behandeld in het bijzijn van de erfgoed deskundigen van de adviescommissie.

In de vergadering van 24 september 2025 zijn de ontwerper, de projectontwikkelaar en de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig.

#### **PLANBEHANDELING EN BEVINDINGEN**

##### Toelichting ontwerper

Het aangepast plan reageert op de opmerkingen in het advies van 7 mei 2025. Er is daarvoor een aparte presentatie gemaakt die dit overzichtelijk in beeld brengt. Er is veel aandacht besteed aan een zorgvuldige detaillering. Onder meer met een gedegen onderzoek om ook op detailniveau kwaliteit te krijgen met het Fratershuis als inspiratie. Bij de hoofdentree is een parkeerplaats vervallen. Ook is de inrichting hier meer ingericht voor wandelaar en fietser. De terreininrichting is zoveel mogelijk vergroend, onder meer met de toepassing van bomen in de verlaagde parkeerbak en maakt verbindingen met het bestaande volwassen park, waarbij privé en openbaar goed op elkaar wordt afgestemd. De bestaande keerwand wordt doorgetrokken aan achterzijde.

In combinatie met tegelverband metselwerk in de gevel ontstaat zo een rustig beeld. De

toegepaste handvormbaksteen is lichter van kleur als het Fratershuis en zoekt verwantschap met het Fratershuis zonder dit te overheersen. De bovenste laag is in champagnekleurig aluminium gedacht. Installaties zijn zoveel mogelijk midden op dak geplaatst zodat je ze niet kunt zien vanaf de openbare weg. De voeg in de meegebrachte metselwerkmonsters moet meer terugliggend worden uitgevoerd én minder breed om de gewenste schaduwwerking te bereiken. Er wordt nog een proefmuur gemaakt.

#### Advies

De commissie spreekt haar waardering uit voor de heldere presentatie. Het plan is opnieuw verbeterd en sluit in architectuur en stedenbouw goed aan op het Fratershuis. Het is een zorgvuldig ontwerp dat goed in elkaar zit en waarvoor afleesbaar veel denkwerk is verricht. Zoals onder andere blijkt uit de extra maat van de onderdorpels van kozijnen om de belijning in de baksteen gevels ononderbroken door te kunnen laten lopen. En uit het vereenvoudigen van de zijgevel belendend aan het Fratershuis. Vanuit stedenbouw wordt aangegeven dat het beeld vanuit het Parkhof dat nu ook is ingetekend, positief is. De commissie onderschrijft de kleurkeuzes en het maken van een proefmuur. Zij adviseert de kleur van het ingestorte hoeklijnprofiel (ter bevestiging van de balkonhekjes) af te stemmen op de kleur van de balkonhekjes en voor het naturel beton geen hoogovencement te gebruiken omdat dat blauw kan uitslaan, wat niet past bij het gewenste kleurenpalet. De installaties en liftopbouw op het dak moeten nog op de betreffende tekeningen worden aangegeven, daarbij ook de kleur vermelden. De commissie merkt op dat het ongewenst is dat het bestaande trafohuis op de kruising nu prominent in beeld komt. Zij dringt er op aan te onderzoeken met ondersteuning van de gemeente of verplaatsing mogelijk is.

#### CONCLUSIE

Er is aangetoond dat wordt voldaan aan de criteria voor omgevingskwaliteit c.q. de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en dat alle monumentale waarden van het (naastgelegen) monument worden gerespecteerd.”

#### **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.

#### **Beoordeling integriteit (Wet Bibob)**

Voor het plan of project is de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. Conform onze beleidsregel is op basis van de Wet Bibob een onderzoek verricht naar de ingediende aanvraag om vergunning. De conclusie op basis van dit onderzoek is dat er vanuit de Wet Bibob geen belemmeringen zijn voor het verlenen van vergunning.

Wel wijzen we erop dat het Bibob-onderzoek een momentopname is. Er kan op een later moment blijken dat er (nieuwe) handhavingsinformatie, strafrechtelijke informatie of een andere indicatie is om een nieuw Bibob-onderzoek op te starten. Uit dat onderzoek kan dan blijken dat er vanuit de Wet Bibob wel degelijk bezwaren zijn ten aanzien van de vergunning.

#### **BIJLAGE**

1. Bindend advies gemeenteraad

## DE RAAD VAN DE GEMEENTE DEURNE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2025, nr. 69;

gehoord het advies van de raadscommissie Omgeving van 25 november 2025;

overwegende dat:

- de aanvraag om de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) met kenmerk HZ-2025-1007 op onderdelen afwijkt van het ter plaatse geldende Omgevingsplan Deurne;
- op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet moet voor activiteiten die in afwijking van het Omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, een vergunning worden verleend door het college;
- ten aanzien van de onderdelen die afwijken van het Omgevingsplan een ruimtelijke motivering met kenmerk 'Ruimtelijke motivering appartementencomplex Visser 27, Deurne' d.d. 9 september 2025 bij de aanvraag zit;
- uit de ruimtelijke motivering niet blijkt dat sprake is van strijd met een evenredige toedeling van functies aan locaties;
- de gemeenteraad van Deurne op grond van artikel 16.15a sub b van de Omgevingswet een lijst met gevallen heeft vastgesteld waarvoor een bindend adviesrecht van de gemeenteraad vereist is;
- de afwijking valt onder de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van categorieën waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad benodigd is; de vergunning voor de BOPA niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij ten aanzien van de afwijkingen van het Omgevingsplan geen (ruimtelijke) bedenkingen heeft;

gelet op het bepaalde in artikel 5.1 en artikel 16.15a sub b van de Omgevingswet;

### BESLUIT

1. In te stemmen met de realisatie van een appartementencomplex met veertig wooneenheden op de locatie Visser 27 in Deurne, in afwijking van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2025.

De griffier.

De voorzitter.

R.J.C.M. Rutten

G.T. Buter



**Besluit tot het vaststellen van nummeraanduidingen (huisnummerbesluit)      nr. HZ-2025-1007-NA**

Burgemeester en wethouders van gemeente Deurne;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering gemeente Deurne 2019;

gelet op artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

besluiten:

1. tot vaststelling van de nummeraanduidingen:

- **Visser 27 t/m 105 (oneven), 5751 BL in Deurne**

overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening;

2. dat de vastgestelde nummeraanduidingen worden aangebracht overeenkomstig artikel 4 van de Verordening naamgeving en nummering gemeente Deurne 2019

3. dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de aan te brengen nummeraanduidingen.

Deurne, 26 januari 2026

namens burgemeester en wethouders van Deurne



H.P.T. Verberk

Regisseur omgevingsvergunningen

**Rechtsmiddelen**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken ingaande na de dag van deze publicatie schriftelijk een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders Deurne, Postbus 3, 5750 AA Deurne. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

1. naam en adres van de reclamant;
2. dagtekening;
3. omschrijving van de beschikking waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van het bezwaar (motivering).

Bij het bezwaarschrift dient zo mogelijk een kopie van het besluit waarop het bezwaar betrekking heeft te worden overgelegd. Volledigheidshalve wijzen wij er op dat indienen van het bezwaarschrift niet betekent dat het besluit daarmee ook automatisch is opgeschort.

Daarom kan de indiener van een bezwaarschrift, op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch, afdeling Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Nadere informatie is te verkrijgen bij de griffie van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, tel. (088) 362 10 00.



### Huisnummerkaart

(t.b.v. realiseren van 40 appartementen)

Visser 27 t/m 31 bgg, 1e verd: 33 t/m 49  
2e verd: 51 t/m 65, 3e verd: 67 t/m 81  
4e verd: 83 t/m 97, 5e verd: 99 t/m 105

Postcode: 5751 BL  
K 1266  
Gemeente Deurne

HZ-2025-1007



Gemeente Deurne

Bezoekadres  
Markt 1 5751 BE Deurne

Contact  
Postbus 3 5750 AA Deurne  
Telefoon 0493 38 77 11

Onderwerp :

Huisnummerkaart Visser 27 t/m 105 (oneven)

Getekend : LW  
Datum : 19 augustus 2025

Tekening:  
**Bag - registratie**

Schaal : 1 : 1000

Status:



#### OMGEVINGSVERGUNNING

Nr omgevingsverg. : HZ-2025-1007  
 Project : realiseren van 40 appartementen  
 Bouwadres : Visser 27 t/m 105 (oneven)  
 Kadastraal bekend : Gemeente Deurne  
 K 1266  
 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 :

**Uitzetstekening**

Getekend : LW  
 Datum : 22-9-2025

Tekening  
 BAG - registratie  
 Plotdatum

Schaal :

22-9-2025

