



Deurne, 28 januari 2026

Kenmerk: HZ-2025-1561 (bij evt. correspondentie s.v.p. dit nummer vermelden)

Betreft: aanpassen plan

Bijlage: beoordeling

Beste meneer 

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van een slagerij en het realiseren van bovenwoningen op het adres Zeilbergsestraat 50 in Deurne. Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 18 november 2025. Uw aanvraag heeft nummer HZ-2025-1561. Met deze brief laten wij u weten dat uw plan moet worden aangepast.

### **Uw plan kan nog niet worden goedgekeurd**

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld. Op dit moment kunnen wij nog geen toestemming geven voor uw plan. U moet het plan aanpassen op de volgende punten:

1. U moet een beplantingsplan indienen. De uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. In het beplantingsplan moeten tenminste de volgende onderdelen opgenomen worden:
  - a. De groene daktuin (die voor bewoners bruikbaar is)
  - b. Groen op de balkons
  - c. Groen langs de noodtrap
2. De ruimtelijke onderbouwing uit het TAM/IMRO-plan moet aan de aanvraag toegevoegd worden.
3. De gegevens met betrekking tot de beperking van galm in de gemeenschappelijke verkeersruimte ontbreken. Deze moeten worden toegevoegd.
4. De BENG berekening moet worden geregistreerd / afgemeld in de landelijke database EP-online om gebruikt te mogen worden.
5. De MPG-berekeningen voor de woningen (gegevens over de milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken) ontbreken.
6. Er bevinden zich onjuiste verwijzingen naar tabellen en artikelen in het renvooi. Zo bevat het Bbl geen tabel 3.7 en gaat artikel 2.17 niet over vloerafscheidingen. Het renvooi moet in lijn gebracht worden met de huidige wet- en regelgeving.

Onze volledige beoordeling is in de bijlage opgenomen.

**Wat moet u doen?**

U moet de aangepaste tekeningen en/of gegevens binnen 2 weken inleveren via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Doet u dit niet op tijd? Dan moeten wij uw aanvraag weigeren.

**Let op! Beoordeling nog niet afgerond**

Wij beoordelen uw aanvraag pas helemaal nadat u de aangepaste gegevens heeft ingeleverd.

**U ontvangt ons besluit zes weken later**

Wij hebben besloten om de beslistermijn op uw aanvraag te verlengen met 6 weken. Zo krijgt u de tijd om uw plan aan te passen en hebben wij voldoende tijd om de aanpassing te beoordelen. U ontvangt vóór 12 maart 2026 een besluit op uw aanvraag.

**De verlenging van de beslistermijn wordt bekendgemaakt**

Wij informeren de inwoners van de gemeente Deurne over de verlenging van de beslistermijn op onze website en in het 'Weekblad voor Deurne'. Tegen het verlengen van de beslistermijn kan geen bezwaar worden gemaakt.

**Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Artikel 16.64 lid 2 van de Omgevingswet om de beslistermijn eenmalig te verlengen.

**Heeft u nog vragen?**

Neemt u dan contact op met Remco Verberk 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](mailto:olo@deurne.nl). Gebruik het zaaknummer HZ-2025-1561 als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Deurne  
namens dezen



C.I.E. Hendrickx  
regisseur omgevingsvergunningen

## **Bijlage: beoordeling**

### Ruimtelijk:

De ingediende aanvraag is onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarbij naast de slagerij ook de supermarkt wordt uitgebreid. Daarvoor is een TAM-IMRO omgevingsplan in voorbereiding. Met de ontwikkelende partij is afgesproken dat de ruimtelijke onderbouwing van het omgevingsplan wordt toegevoegd bij onderhavige aanvraag. Die ontbreekt en moet nog worden toegevoegd.

Het borgen van ruimtelijke kwaliteit essentieel. Het plan voorziet in een aanzienlijke toename van verharding. Daarom moeten de groenmaatregelen als voorwaardelijke verplichting in de vergunning worden opgenomen:

- **Groene daktuin:** Er moet een voor bewoners bruikbare daktuin gerealiseerd worden, inclusief onderhoudsverplichting. Deze moet worden aangeplant met een diversiteit van inheemse soorten.
- **Groen op balkons:** Er moet beplanting op balkons aangebracht worden zoals voorgesteld op de plattegrond.
- **Groen langs noodtrap:** Langs de noodtrap moet een robuuste groenstrook aangelegd worden, met inheemse hoogopgaande beplanting met een gemiddelde breedte van de strook van minstens 1,8 meter.

Deze maatregelen moeten worden opgenomen in een beplantingsplan. De realisatie en instandhouding van het beplantingsplan worden als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de omgevingsvergunning.

Het plan wordt vanuit ruimtelijk oogpunt positief beoordeeld als de aanvraag wordt aangepast op de bovenstaande onderdelen. Op dit moment is nog geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### Welstandsnota

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 16: 'Welstandsvrij'.

### Verordening fysieke leefomgeving

#### *Hemelwater*

Er moet een waterberging voor opvang van hemelwater gerealiseerd worden op eigen terrein van ten minste 6m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

De uitbreiding van de winkel zal moeten worden voorzien van een robuust sedumdak met een berging van minimaal 60 mm.

Ondanks dat de fysieke berging van de drenotube in combinatie met een sedumdak niet voldoet aan de fysieke bergingseis van 60 mm (direct beschikbaar) gaan we voor dit plan akkoord met het voorgestelde systeem. Belangrijk is dat er geen vuil, zand en blad terecht kan komen in het drenotube systeem.

#### Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving en wel om de volgende redenen:

- De gegevens met betrekking tot de beperking van galm in de gemeenschappelijke verkeersruimte ontbreken. Deze moeten worden toegevoegd.
- De BENG berekening moet worden geregistreerd en afgemeld op EP-online om gebruikt te mogen worden voor de aanvraag omgevingsvergunning.
- De milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken ontbreken. Het betreft hier een MPG berekening voor de woningen.
- Er bevinden zich onjuiste verwijzingen naar tabellen en artikelen in het renvooi. Zo bevat het Bbl geen tabel 3.7 en gaat artikel 2.17 niet over vloerafscheidingen. Graag het renvooi in lijn brengen met de huidige wet- en regelgeving.

#### Bibob:

Het Bibob-onderzoek heeft geen weigeringsgronden opgeleverd.