OMGEVINGSVERGUNNING BOPA DE POORT DEURNE

RUIMTELIJKE MOTIVERING

Opdrachtgever:	Bots Bouwgroep BV
Projectnr:	BOT002-0002
Datum:	11 september 2024

OMGEVINGSVERGUNNING BOPA DE POORT DEURNE

RUIMTELIJKE MOTIVERING

Opdrachtgever:	Bots Bouwgroep BV
Projectnr:	BOT002-0002
Rapportnr:	240911 ON02 BOPA De Poort
Status	ontwerp
Datum:	11 september 2024

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Projectgebied 7
1.3 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 9

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie 11
3.1 Ruimtelijk 11
3.2 Functioneel 11

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsplan 15
4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 15
4.2 Strijdigheden met omgevingsplan 15
4.3 Medewerking opheffen strijdigheid 16

Hoofdstuk 5 Voorbereiding en participatie 17
5.1 Vooroverleg 17
5.2 Participatie omgeving 17

Hoofdstuk 6 Visie en beleid op de locatie 19
6.1 Nationaal Niveau 19
6.2 Provinciaal niveau 19
6.3 Gemeentelijk beleid 20
6.4 Omgevingswaarden 20

Hoofdstuk 7 Fysieke leefomgeving en milieu 21
7.1 Algemeen 21
7.2 Geluid 22
7.3 Stikstofdepositie 23
7.4 Waterparagraaf 24
7.5 Milieueffectrapportage 25

Hoofdstuk 8 Kostenverhaal 27
8.1 Algemeen 27
8.2 Kostenverhaal 27
8.3 Nadeelcompensatie 27

Hoofdstuk 9 Afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties 29

Bijlagen bij motivering 31

Bijlage 1	Participatieplan	31
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	31
Bijlage 3	Stikstofdepositieonderzoek	31
Bijlage 4	Watertoets	31
Bijlage 5	MER-aanmeldnotitie	31

Ruimtelijke motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De locatie aan De Poort - percelen K1716 (gedeeltelijk), K1719 en K1845 - is thans onbebouwd, maar op 2 juli 2024 is het bestemmingplan 'De Poort, Deurne' vastgesteld. De initiatiefnemer kan daarmee ter plaatse vier appartementengebouwen met in totaal 72 appartementen realiseren.

In aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er meerdere sessies met de gemeenteraad geweest over de schaalsprong ten behoeve van de woningbouwopgave voor de gemeente Deurne. Waar liggen binnen de gemeente Deurne kansen om de schaalsprong toe te passen? De locatie rondom het Elkerliek terrein is een locatie die als geschikt wordt geacht voor hogere bebouwing en is daarom in beeld voor het toepassen van de schaalsprong.

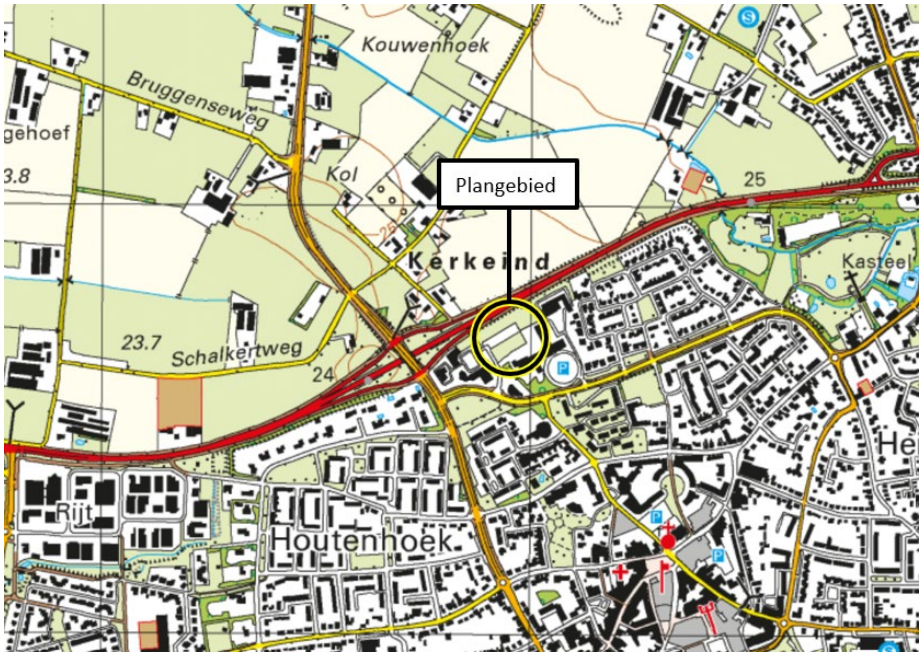
Dit is de aanleiding geweest dat de gemeente in gesprek is gegaan met de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling De Poort om te verkennen of het mogelijk is om de ontwikkeling te verhogen. De extra ruimte die benodigd is voor parkeren en groen is beperkt en geconcludeerd is dat de toevoeging van één extra bouwlaag haalbaar is.

Deze extra bouwlaag echter kan niet worden gerealiseerd op basis van het van rechtswege verkregen omgevingsplan ''Omgevingsplan Deurne'' (voorheen ''De Poort, Deurne ''), omdat ter plaatse van het plangebied enkel 4/5 bouwlagen en maximaal 72 woningen zijn toegestaan. De gemeente Deurne heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA].

Voorliggende ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor deze wijziging van de gebouwen van 4/5 lagen naar gebouwen met 5/6 lagen.
De oorspronkelijk voorziene gebouwen zijn middels het bestemmingsplan al mogelijk waardoor de realisatie van appartementengebouwen op deze locatie niet opnieuw verantwoord hoeft te worden.

1.2 Projectgebied

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend projectgebied ingetekend.

KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie K, nummers (gedeeltelijk) 1716, 1719 en 1845.
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6.585 m². De gronden zijn in particulier eigendom.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt.
Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie.
Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving van voorliggend voornemen, bestaande uit een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie.
In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan het vigerende omgevingsplan.
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het proces en participatietraject.
In hoofdstuk 6 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven.
In hoofdstuk 7 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving.
In hoofdstuk 8 komt de economische haalbaarheid aan de orde.
Tot slot zal er in hoofdstuk 9 worden getoetst aan een 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Woonfunctie
Het plan aan De Poort betreft de ontwikkeling van vier appartementengebouwen met in totaal 72 wooneenheden. De nieuwe bebouwing zal uit 4 en 5 bouwlagen bestaan (excl. de parkeer- en bergingkelder). De maximale bouwhoogte per bouwlaag bedraagt 3,5 meter.

SITUATIETEKENING

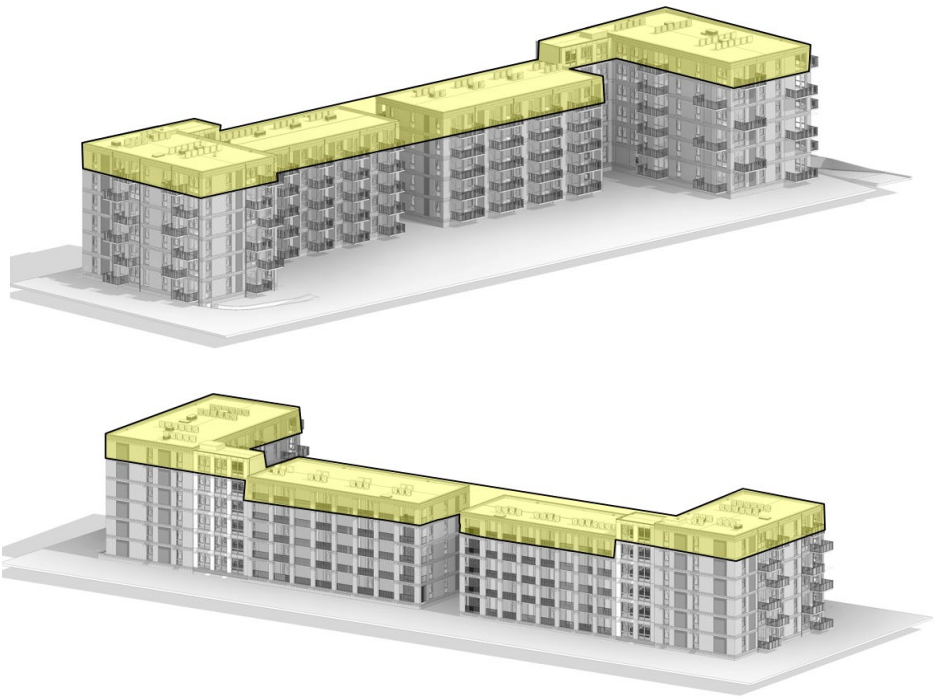
Het ontwerp bestaat uit 2 woonblokken, het westelijke blok en het oostelijke blok. Het meest oostelijke gebouw is voorzien van een ondergrondse stallingsgarage voor 18 parkeerplaatsen en de andere gebouwen van een kelder met bergingen.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Bebouwing

Met voorliggende vergunningsvraag wordt op alle 4 de appartementsgebouwen een extra bouwlaag voorzien. De oostelijke en westelijke gebouwen worden 6 bouwlagen hoog en de middelste 2 gebouwen 5 bouwlagen.



Op deze bovenste laag worden in totaal 16 woningen gerealiseerd in dezelfde configuratie als de verdiepingen er onder. Omdat op de begane grond 2 appartementen minder worden gerealiseerd zal het totaal aantal appartementen met 14 toenemen van 72 naar 86 appartementen.

3.1.2 Groen en water

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd en deels verhard. De parkeerplaatsen en bebouwing worden groen ingepast. Binnen het plangebied wordt geen open water gerealiseerd.
De extra bouwlaag zorgt niet voor een andere landschappelijke inrichting van het plangebied.
Wel dient er door de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen (zie paragraaf 3.2.1) meer waterberging te worden gerealiseerd.

3.2 Functioneel

3.2.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De realisatie van extra wooneenheden heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Deurne wordt aangeduid als matig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Deurne tot het Centrum behoort.

Huidige situatie
Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Thans is er daarom geen sprake van een bestaande verkeersgeneratie. In het bestemmingsplan zijn wel reeds 72 appartementen mogelijk gemaakt. Deze zorgen voor een verkeersgeneratie van 245 verkeersbewegingen per etmaal.

Nieuwe situatie
Binnen het plangebied bestaat in de nieuwe situatie het aantal verkeersbewegingen uit één onderdeel: 86 huur/koop, huur/koopappartement middelduur. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	**Verkeersgeneratie**	**Aantal**	**Totaal**
Huur/ Koop, appartement, midden	3 - 3,8	86 woningen	258 - 326,8
Totaal			**258 - 326,8**

Op basis van bovenstaande berekening kan worden gesteld dat het nieuwbouwplan gemiddeld zorgt voor 293 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent dat er door de extra bouwlaag gemiddeld (293-245=) 48 extra verkeersbewegingen ontstaan.

Conclusie
De nieuwe functie zorgt gemiddeld voor een verkeersaantrekkende werking van 48 verkeersbewegingen per etmaal. De toename van het aantal verkeersbewegingen door de realisatie van het planvoornemen zal niet leiden tot problemen op de omliggende wegen, omdat deze wegen voldoende capaciteit hebben.

Parkeren
Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019'. Dit document wordt gebruikt bij het opstellen/berekenen van de (additionele) parkeerbehoefte van dit plan. In het kader van de uitvoerbaarheid van deze BOPA is gekeken of voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte.

Voor onderhavig planvoornemen dient rekening gehouden te worden met de parkeernorm voor 'zone 1'. De woningen vallen, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder de onderdelen: huurappartement middenhuur en koopappartement middelduur. In de onderstaande tabel is de berekening van het parkeervraagstuk uiteengezet.

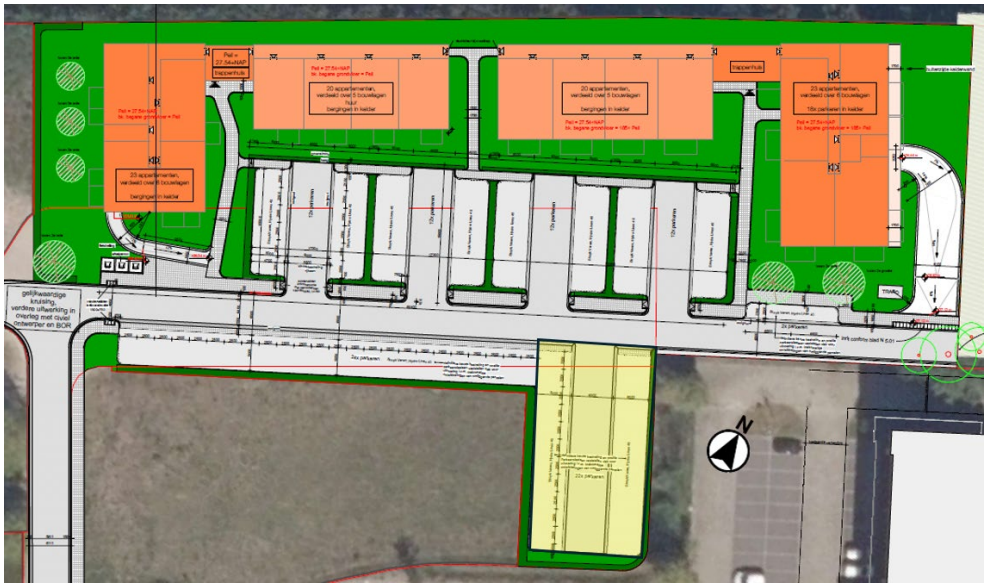
Onderdeel	**Parkeervraag**	**Aantal**	**Totaal**
huurappartement middenhuur	1,1 per woning	20 woningen	22,0
lage middeldure koop	1,4 per woning	22 woningen	30,8
hoge middeldure koop	1,4 per woning	44 woningen	61,6
Totaal		86 woningen	**114,4**

Op basis van bovenstaande berekening kan worden gesteld dat in verband met de nieuwbouw moet worden voorzien in ten minste 114 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De 114 benodigde parkeerplaatsen kunnen allemaal op eigen terrein gerealiseerd worden, 18 parkeerplaatsen ondergronds en 96 parkeerplaatsen op maaiveld in de openbare ruimte. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied sprake van een overschot aan parkeergelegenheid. Toekomstige bewoners kunnen gebruik maken van deze parkeerplaatsen. Op basis van de regeling parkeernormen is dubbelgebruik mogelijk met de kantoren.

Op onderstaande afbeelding zijn de parkeervoorzieningen binnen het plangebied weergegeven. Tussen de appartementen en de ontsluitingsweg worden 48 parkeerplaatsen aangelegd in de vorm van parkeerkoffers. Direct ten zuiden van de ontsluitingsweg worden nog eens 48 parkeerplaatsen aangelegd.

In afwijking van het vigerende omgevingsplan zijn meer parkeerplaatsen ten zuiden van de ontsluitingsweg voorzien. Deze worden aangelegd conform onderstaande tekening.



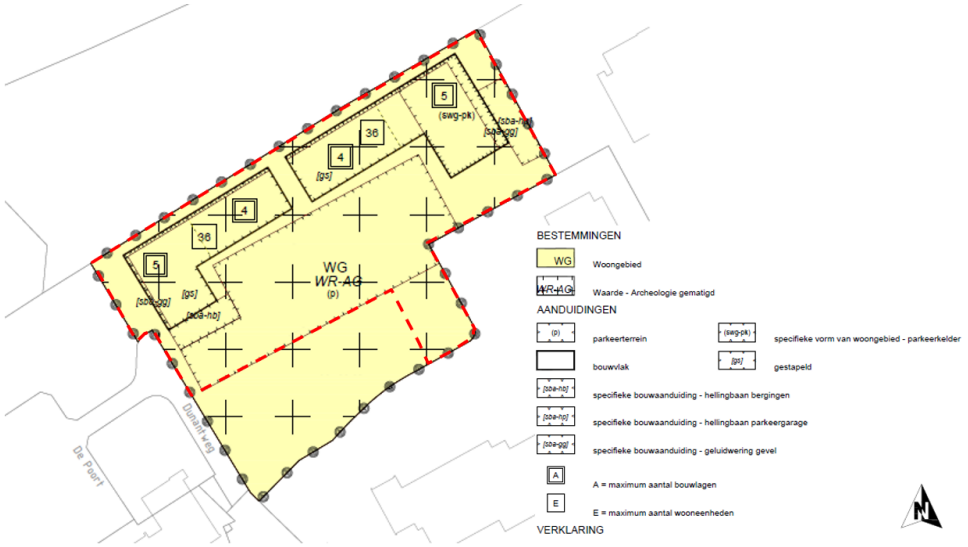
PARKEERGELEGENHEID IN OPENBARE RUIMTE EN IN PARKEERKELDER (EXTRA PARKEERPLAATSEN (GEEL GEMARKEERD)

De parkeerplaatsen zullen met een halfverharding worden aangelegd, waarmee de parkeerplaatsen een groenere uitstraling krijgen.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsplan

4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het plangebied vigeert het van rechtswege verkregen "Omgevingsplan gemeente Deurne", in werking vanaf 2 januari 2024. Onderliggend ruimtelijk kader betreft het voormalige bestemmingsplan: 'De Poort, Deurne'.
Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND OMGEVINGSPLAN

De gronden binnen het plangebied zijn in het vigerende omgevingsplan bestemd als 'Woongebied'.

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de gronden onder andere aangewezen voor wonen in woningen; beroepen aan huis; met daarbij behorende:
wegen, paden en parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mag gebouwd worden binnen de aangegeven bouwvlakken met het aangegeven maximaal aantal bouwlagen en het maximaal aantal woningen.

Voor het plangebied is welstandscategorie 2 'Dorpsinbreidingen' van toepassing.

4.2 Strijdigheden met omgevingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het van rechtswege verkregen omgevingsplan ''Omgevingsplan gemeente Deurne" (voorheen bestemmingsplan “De Poort, Deurne”), omdat het aantal voorziene bouwlagen en het aantal woningen het maximaal aangegeven aantal overschrijdt.

De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen buiten het met 'parkeerterrein' aangeduide gebied is niet in strijd met het omgevingsplan omdat ook in het algemeen parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijk zijn.

Conclusie

De besluitvorming van de raad ziet dus alleen toe op de extra bouwlaag en 14 extra woningen en dus niet op de hele ontwikkeling, omdat hier al een bestemmingsplanprocedure voor is doorlopen.

4.3 Medewerking opheffen strijdigheid

De gemeente is voornemens de afwijkingen van het aantal bouwlagen en aantal woningen toe te kennen aan het plangebied en daarmee het realiseren van woningen onder voorwaarden mogelijk te maken. Het voorliggende initiatief is uitvoerig met de gemeente besproken en past binnen de gemeentelijke kaders (komt voort uit woningbouwbehoefte en daarvoor benodigde schaalsprong).
De verdere (milieu)planologische voorwaarden worden in navolgende hoofdstukken 6 en 7 beschreven en beoordeeld.

Hoofdstuk 5 Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

5.1 Vooroverleg

Op 27 augustus 2024 is de BOPA voor de extra bouwlaag in De Poort besproken met de provincie in het reguliere gemeentelijk overleg. Vanuit de provincie zijn er geen bezwaren tegen de realisatie van een extra bouwlaag in De Poort

5.2 Participatie omgeving

Door Bots bouwgroep heeft reeds tijdens de procedure voor de ontwikkeling van de 72 appartementen participatie met belanghebbenden gevoerd. Met de directe omgeving zijn daarna individuele afspraken en telefonische contactmomenten geweest om de aanvullende ontwikkeling in De Poort van Deurne te bespreken. In bijlage 1 zijn het participatieplan en de gespreksverslagen van de contactmomenten met de belanghebbenden opgenomen.

Hoofdstuk 6 Visie en beleid op de locatie

6.1 Nationaal Niveau

Voorliggend initiatief (extra bouwlaag voor extra woningen) heeft alleen invloed op het Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor ander nationaal beleid betreft het geen relevante ontwikkeling.

6.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval dat de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die meer dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie als stedelijke ontwikkeling gezien. Het initiatief omvat de realisatie van 14 extra wooneenheden bovenop de reeds 72 toegestane appartementen. De Ladder van duurzame verstedelijking is op het initiatief van toepassing. De ontwikkeling dient nader te worden gemotiveerd.

Kwalitatieve verantwoording
Met het planvoornemen worden binnen bestaand stedelijk gebied 14 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. De bouw van deze 14 wooneenheden sluit in kwalitatieve zin aan bij het van toepassing zijnde beleid en de woningbehoefte in de gemeente. Op basis van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, zie ook paragraaf 6.3.1, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie) het uitgangspunt. Vanwege de sterke groei van Brainport Eindhoven staat de regio voor een grote opgave, ook wel de 'schaalsprong' genoemd. Concreet betekent dit dat er sprake is van een grote woningbouwopgave. Met de toevoeging van een extra bouwlaag in De Poort, worden kansen benut om de gewenste schaalsprong te faciliteren.
Dit onder de voorwaarden dat het stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk is. Dit is in hoofdstuk 3 en 7 van deze toelichting aangetoond. Daarnaast dient het planvoornemen aan te sluiten bij het afwegingskader woningbouwkwaliteiten uit de Woonvisie. Met het realiseren van middeldure huur- en koopappartementen, wordt aan deze laatste voorwaarde voldaan.

Kwantitatieve verantwoording
De gemeente Deurne beschikt over een gemeentelijk woningbouwprogramma dat aansluit bij de kaders van de gemeentelijke Woonvisie en past binnen de Regionale woonafspraken (zie ook Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant). Uitgangspunt voor de Regionale woonafspraken is de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, deze is per gemeente richtinggevend.

Het plangebied is gelegen binnen woningmarktgebied De Peel. Afgesproken dat de afspraken in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant leidend zijn voor de Peelgemeenten en de gemeente Deurne. In de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is voor de gemeente Deurne een woningbouwproductie van minimaal 1080 woningen in de periode 2022-2030 opgenomen.
Op basis van de matrix van de Provincie Noord-Brabant bedraagt de harde plancapaciteit 412 woningen voor de periode 2020-2030. Hieruit volgt dus dat er nog voldoende behoefte aan woningbouw bestaat. De voorgenomen realisatie van 14 extra woningen binnen bestaand stedelijk gebied, zoals vastgelegd door de provincie Noord-Brabant, past binnen de afspraken.

Conclusie
Het planvoornemen past zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin binnen de woningbehoefte in Deurne en is daarmee passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal niveau

Voorliggend initiatief (extra bouwlaag voor extra woningen) heeft geen invloed op het provinciaal beleid, het betreft een geheel binnenstedelijke ontwikkeling die reeds beoordeeld is in het bestemmingsplan 'De Poort, Deurne'.

6.3 Gemeentelijk beleid

Voorliggend initiatief (extra bouwlaag voor extra woningen) heeft alleen invloed op Woonvisie gemeente Deurne 2019 - 2040 en het parkeerbeleid. Voor ander gemeentelijk beleid betreft het geen relevante ontwikkeling.

6.3.1 Woonvisie gemeente Deurne 2019 - 2040

Op 3 juli 2019 is de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040' vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne. In de woonvisie zet de gemeente in op het stimuleren van woningbouwinitiatieven in bestaand stedelijk gebied, die aansluiten bij de veranderende woonbehoeften.

Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen, vooral als gevolg van de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Gelet op deze veranderende behoeften en de tekorten in de bestaande woningvoorraad zijn senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen de prioritaire doelgroepen voor Deurne. Door maximaal in te zetten op 'goede plannen' binnen bestaand stedelijk gebied wil de gemeente Deurne alle kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien.

De gemeente hanteert het volgende afwegingskader voor woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed (inclusief monumenten en beeldbepalende panden) binnen bestaand stedelijk gebied: ja, mits:
    1. Stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking), en
    2. Passend binnen afwegingskader woningbouwkwaliteiten.

Op basis van het afwegingskader woningbouwkwaliteiten wordt de prioriteit gelegd bij:

- Levensloopgeschikte woningen (huur en koop)
- Koopwoningen tot € 200.000
- Koopwoningen tussen € 200.000 en € 250.000
- (Midden)huurwoningen
- (Kleine) sociale huurwoningen
- Onzelfstandige woonvormen (kamergewijze verhuur)
- Woonvormen met een koppeling met zorg.

Analyse
Voor het plangebied ligt de focus op woningbouw in de middeldure huur/koopsector. Daarnaast zijn de beoogde woningen geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. De beoogde ontwikkeling van 14 extra appartementen past daarmee binnen de bovenstaande uitgangspunten van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, aangezien sprake is van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling wordt gegeven aan de bestaande kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte.

Conclusie
Onderhavig planvoornemen past binnen de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040'.

6.3.2 Regeling parkeernormen Deurne 2019

Regeling parkeernormen Deurne 2019 is op 12 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne en bevat het beleid met betrekking tot parkeren. Binnen de gemeente Deurne wordt onderscheid gemaakt in een drietal zones, waarvoor specifieke parkeernormen zijn opgenomen. Voor het plangebied zijn de parkeernormen voor zone 1 van toepassing. De parkeernormen zijn in de regels van het bestemmingsplan verankerd.

In paragraaf 3.2.1 is een nadere beschrijving van de parkeeroplossing opgenomen.

6.4 Omgevingswaarden

De gemeente heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet mogelijk.

Hoofdstuk 7 Fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

7.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan 'De Poort, Deurne' zijn de voor een woningbouwontwikkeling relevante onderzoeken reeds verricht. De onderzoeken zijn beschikbaar op 'Regels op de kaart' via deze link.

De volgende onderzoeken zijn daarom niet meer opnieuw uitgevoerd:

Bodem	de extra bouwlaag valt binnen het reeds onderzochte plangebied. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.
Bedrijven en milieuzonering	de extra bouwlaag zorgt niet voor extra belemmeringen richting de omliggende bedrijvigheid.
Externe veiligheid	de extra bouwlaag zorgt niet voor een verandering in de ligging ten opzichte van de relevante risicovolle activiteiten. De ontwikkeling wordt niet belemmerd.
Geurhinder veehouderijen	de extra bouwlaag zorgt niet voor een verandering in de ligging ten opzichte van omliggende veehouderijen. De ontwikkeling wordt niet belemmerd.
Luchtkwaliteit	De extra bouwlaag zorgt niet voor een verandering in de ligging ten opzichte van omliggende wegen en daarmee samenhangende luchtkwaliteit. De ontwikkeling wordt hierdoor niet belemmerd. De 14 extra woningen vallen binnen de norm van 'niet in betekenende mate' projecten. er is geen nader onderzoek nodig.
Volksgezondheid	de extra bouwlaag zorgt niet voor een verandering in de ligging ten opzichte van de omliggende veehouderijen, boom- en fruitteelt locaties en hoogspanningsleidingen. De ontwikkeling wordt niet belemmerd.
Archeologie	de extra bouwlaag zorgt niet voor een extra verstoring van de gronden. Daarnaast wordt het gehele plangebied reeds in het kader van de originele ontwikkeling onderzocht.
Cultuurhistorie	De extra bouwlaag zorgt niet voor een verandering in de ligging ten opzichte van de omliggende cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling wordt niet belemmerd.
Natuurwaarden	De extra bouwlaag zorgt niet voor een extra verstoring van natuurwaarden, uitgezonderd stikstofdepositie. Dit onderdeel wordt opnieuw beoordeeld. De ontwikkeling wordt niet belemmerd door de andere natuuraspecten.

De realisatie van een extra bouwlaag heeft wel invloed op de milieuaspecten geluid, stikstofdepositie en water. Daarnaast is een nieuwe milieueffectanalyse uitgevoerd.

7.2 Geluid

7.2.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt in wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. In de Omgevingswet zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

Aanleiding is de realisatie van een extra bouwlaag op 4 te realiseren appartementengebouwen gelegen aan de Poort te Deurne (gemeente Deurne). In het kader van voorliggende procedure is conform het gestelde in de Omgevingswet een onderzoek uitgevoerd naar het geluid door wegen waarvan het geluidaandachtsgebied het plan overlapt. Het geluid is getoetst aan het stelsel van standaardwaarden en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

7.2.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaai
Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Dunantweg, De Poort, de Houtenhoekweg, De Helmondsingel (N270) en de Bakelseweg (N604). Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai" (9 september 2024, 20240909-BOT002-RAP-AKO-WVL-EB 1.1). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Omgevingswet een onderzoek uitgevoerd naar het geluid door wegen waarvan het geluidaandachtsgebied het plan overlapt. Het geluid is getoetst aan het stelsel van standaardwaarden en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de standaard rekenmethode zoals omschreven in de meet- en rekenmethode geluid wegen uit bijlagen IVe van de Omgevingsregeling waar het gemeentewegen betreft, en het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012 voor de provinciale weg N270.

Wegverkeer
De geluidbelasting vanwege verkeer op de provinciale weg voldoet enkel ter plaatse van de zuidgevels van de extra bouwlaag aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Ter plaatse van de noordgevels wordt de maximale ontheffingswaarde niet gerespecteerd.

Het geluid vanwege verkeer op de gemeentewegen voldoet ter plaatse van alle gevels op de extra bouwlaag aan de standaardwaarde van 53 dB.

Als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit vanwege de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een toename van het geluid vanwege omliggende wegen op geluidgevoelige gebouwen met meer dan 1,5 dB. Er wordt voldaan aan artikel 5.78af van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Beoordeling geluid
Maatregelen om het geluid te reduceren tot de voorkeurgrenswaarde zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. De gevels waarop het geluid vanwege provinciale wegen meer dan de maximale ontheffingswaarde bedraagt, worden voorzien van Total Glas SilentAir geluidschermen van Metaglas toegepast. De benodigde geluidwering hiervan op de extra bouwlaag dient minimaal gelijk te zijn aan het verschil tussen de maatgevende geluidbelasting op de noordgevels (65 dB) en de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder (63 dB).

Voor de appartementen die vanwege het verkeer op de provinciale weg een geluidbelasting ondervinden van meer dan de voorkeursgrenswaard dient een hogere waarde aangevraagd te worden. Het plan voldoet aan de beleidsregels uit het "Beleidsregel geluid onder de omgevingswet", zoals vastgesteld d.d. 4 januari 2024, ten aanzien van de beschikking van geluidluwe gevels en de situering van buitenruimen.

De van de N270 afgekeerde (zuid)gevels worden ten opzichte van de noordgevels relatief weinig belast door geluid. Hierop bedraagt het geluid vanwege gemeentewegen niet meer dan de standaardwaarde. Deze gevels zijn daarom als geluidluw aan te merken. Voor de hoekappartementen, die de zuidgevel niet als buitengevel hebben, wordt door middel van lokale afscherming ter plaatse van buitenruimte voorzien in een geluidbelasting op de gevel die niet meer dan de standaardwaarde bedraagt.

Industrielawaai /spoorweglawaai
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein of spoorweg. Er is geen akoestisch onderzoek nodig voor deze aspecten.

7.2.3 Conclusie
Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

7.3 Stikstofdepositie

7.3.1 Inleiding
Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

7.3.2 Analyse
Verstorende effecten
Gezien de aard en omvang van het plan (toevoeging van 1 bouwlaag aan bestaand plan) en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie
Bijlage 3 bevat het stikstofdepositie-onderzoek (10 september 2024, 20240910-BOT002-RAP-STD-6.0) waarin zowel de bouwfase als de gebruiksfase zijn beoordeeld.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situatie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Significant negatieve effecten kunnen derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

7.3.3 Conclusie
Het aspect stikstofdepositie vormt geen planologische belemmering.

7.4 Waterparagraaf

7.4.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.
De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.
De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

7.4.2 Hemelwater

Om de mogelijkheden voor de omgang met hemelwater te onderzoeken is op het terrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn op het terrein 5 boringen geplaatst en zijn op 5 locaties infiltratiemetingen uitgevoerd Aan de hand van de boringen is de bodemopbouw inzichtelijk gemaakt en de textuur uit de te onderscheiden horizonten geclassificeerd. De boorprofielen zijn opgenomen als bijlage bij bijlage 4. De bodem bestaat uit een sterk zandige leemlaag en matig fijne zand. De infiltratiewaarde van de leemlaag is laag. De infiltratiewaarde van het zand is relatief hoog.

Het infiltratieonderzoek is een onderdeel van de door Kragten opgesteld watertoets. In de watertoets is de waterhuishoudkundige situatie van de voorgenomen ontwikkeling uitgewerkt: rapport 'Watertoets Ontwikkeling De Poort Deurne' (3 juli 2024; 20240703-BOT002-MEM-Watertoets De Poort Deurne 4.0). De watertoets is als bijlage 4 bijgevoegd.

Aan de hand van het Definitief Ontwerp (d.d. 17-06-24) is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld, waarbij wordt uitgegaan van circa 5.015 m^2 verharding in de nieuwe situatie.

In de huidige situatie is al verharding aanwezig op het perceel, dit is ongeveer 1.900 m^2. Hierdoor wordt de toename aan verhard oppervlak in het projectgebied (5.015 – 1.900=) 3.115 m^2. Over dit oppervlak dient conform de keur van Waterschap Aa en Maas een neerslaghoeveelheid van 60 mm geborgen te worden. Dit komt neer op 187 m^3 berging.

Het beleid van de gemeente Deurne schrijft echter voor dat er hemelwater geborgen moet worden over het totale verhard oppervlak. Hierbij mag er dus geen bestaand verhard oppervlak vanaf gehaald worden. Dit houdt in dat er berging gecreëerd moet worden over 5.015 m^2, wat inhoudt dat er circa 300 m^3 berging gerealiseerd moet worden voor het plan.

BERGINGGEBIEDEN IN BLAUW

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen kosten echter meer ruimte aan het maaiveld. Bovengronds is er in het plan te weinig ruimte om berging te realiseren. Hierom is ervoor gekozen om de berging aan te leggen onder de verharding van de ontwikkeling.

Onder de verharding is voldoende ruimte beschikbaar om een infiltratievoorziening te realiseren, bijvoorbeeld infiltratiekratten. Om voldoende berging te creëren dient er een oppervlak van circa 240 m^2 aan infiltratiekratten worden aangelegd. In bovenstaande afbeelding is dit oppervlak m^2 weergegeven. Wanneer hier een dubbele laag infiltratiekratten wordt weg gelegd kan er circa 300 m^3 water worden geborgen.

Leegloop
De infiltratiekratten komen met de bodem op circa 2,1 m beneden maaiveld te liggen. Hierdoor liggen deze nog boven de aangetroffen leemlaag in het zand. De doorlatendheid van het zand is 0,85 m/d en daarmee goed genoeg om de leegloop van de waterbergingsvoorzieningen te laten verlopen via infiltratie. Er hoeven geen extra voorzieningen te worden getroffen voor de leegloop van de waterbergingsvoorzieningen.

Overstort-/escapemogelijkheid
Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken

7.4.3 Afvalwater
Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.
Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de De Poort geloosd worden.

7.4.4 Waterkwaliteit
Er worden geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

7.5 Milieueffectrapportage

7.5.1 Inleiding
Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

7.5.2 Analyse
De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit waarvoor een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Het initiatief betreft de activiteit 'J11, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Met 14 extra woningen worden de eerdergenoemde (indicatieve) drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.
Voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft de initiatiefnemer een zogenaamde aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze MER-aanmeldnotitie (BOT002—MEM-MER BOPA V2.0) is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

7.5.3 Conclusie

Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

Hoofdstuk 8 Kostenverhaal

8.1 Algemeen

Met deze Buitenplanse omgevingsplanactiviteit [BOPA] wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten voor dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:
1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.
De gemeente verhaalt de kosten op basis van de kostenverhaalregels in het plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

8.2 Kostenverhaal

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het voorgestelde plan, zoals opgenomen in deze onderbouwing, zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de benodigde afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd (conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit).

8.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

Hoofdstuk 9 Afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. Het plan geeft invulling aan een binnenstedelijke ontwikkeling waarmee in de grote woning behoefte wordt voorzien.
2. Het plan past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.
3. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
4. Er worden geen waarden aangetast.
5. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Participatieplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 MER-aanmeldnotitie