



More for You B.V.
Energistraat 21
5753RN Deurne

Deurne, 23 december 2024
Kenmerk: HZ-2024-0983
Betreft: Toezending omgevingsvergunning
Bijlage: Omgevingsvergunning nr. HZ-2024-0983

Beste [REDACTED]

Op 10 september 2024 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het bouwen van 86 appartementen op het adres De Poort ongenummerd in Deurne. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2024-0983. In deze brief informeren wij u over onze beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

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

Let op de voorschriften

De vergunning bevat voorschriften. U moet aan deze voorschriften voldoen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

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.

Publicatie

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

Let op: u handelt op eigen risico als u deze vergunning gebruikt voordat hij onherroepelijk is.

Binnen één jaar beginnen met de werkzaamheden

In de Omgevingswet is bepaald dat u binnen één jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, gebruik moet hebben gemaakt van deze vergunning. Als u binnen één jaar geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning, kunnen wij de vergunning intrekken.

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

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden

Voordat u begint met de werkzaamheden heeft u naast deze omgevingsvergunning ook nog de volgende omgevingsvergunningen nodig:

- Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit "Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden".
- Omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit.

Aandachtspunten

Bij de uitvoering is het volgende van belang:

- *Bereikbaarheid, verkeersmaatregelen en overlastbeperking bij (bouw)activiteiten waarvoor gebruik moet worden gemaakt van de openbare ruimte c.q gemeentegrond:*
 - 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.
- *Inrit:* voor het aanleggen van de inrit geldt een meldingsplicht. Deze melding moet u doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Heeft u nog vragen over deze brief?

Neemt u dan contact op met Sanne van Cranenbroek 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



G.C.J.M. Verhoef
Regisseur omgevingsvergunningen



OMGEVINGSVERGUNNING

(zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet)

Nr. HZ-2024-0983/OMG

Aanhef

Op 10 september 2024 is een verzoek ontvangen van More for You B.V., Energiestraat 21, 5753RN Deurne om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 86 appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie K, nummer 1845, 2112 en 2117 en plaatselijk bekend De Poort ongenummerd in Deurne. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2024-0983.

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

Burgemeester en wethouders besluiten:

Gelet op artikelen 5.1 lid 1 sub a, 5.1 lid 2 sub a, 5.20 en 5.21 van de Omgevingswet en 8.0a en 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Omgevingsplanactiviteit (bouw).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat onderstaande stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

Omschrijving document	Datum ontvangst
Samenvatting	10-9-2024
De Poort, Deurne_Bijlagen toelichting_Bijlage 7 Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek.pdf	10-9-2024
921209 - OS_S002_wijzO - inrichtingsplan.pdf	10-9-2024
921209-OV-554_Kleur-en_materialenstaat.pdf	10-9-2024
BOPA De Poort Deurne_Bijlagen bij motivering_Bijlage 5 MER-aanmeldnotitie.pdf	10-9-2024
BOPA De Poort Deurne_Bijlagen bij motivering_Bijlage 4 Watertoets.pdf	10-9-2024
BOPA De Poort Deurne_Bijlagen bij motivering_Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier.pdf	10-9-2024
20240677-071-RA-001_A_Akoestisch onderzoek.pdf	10-9-2024
De Poort, Deurne_Bijlagen toelichting_Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf	10-9-2024
De Poort, Deurne_Bijlagen toelichting_Bijlage 3 Geurhinder veehouderijen.pdf	10-9-2024
921209-OV-A-1160_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-1110_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-A-1090_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-A-1100_240717.pdf	10-9-2024

921209-OV-A-1110_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-160_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-A-090_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-120_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-140_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-A-160_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-A-300_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-1120_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-1100_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-090_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-A-1150_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-090_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-130_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-160_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-201_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-110_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-300_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-A-1120_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-1160_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-120_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-100_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-150_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-401_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-100_240909.pdf	10-9-2024
22001SB240719.pdf	10-9-2024
921209-OV-402_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-140_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-1150_240909.pdf	10-9-2024
921209-OV-B-1090_240717.pdf	10-9-2024
921209-OV-200_240909.pdf	10-9-2024
BOPA De Poort Deurne_Bijlagen bij motivering_Bijlage 1 Participatieplan.pdf	11-9-2024
BOPA De Poort Deurne_Bijlagen bij motivering_Bijlage 3 Stikstofdepositieonderzoek.pdf	11-9-2024
240911 ON02 BOPA Ruimtelijke motivering De Poort Deurne.pdf	11-9-2024
20240909-BOT002-RAP-AKO-WVL-EB 1.1.pdf	12-9-2024
921209-OV-S01_241001 (002) Situatietekening	1-10-2024
921209 - georuimtelijke kaart_A4_1a1000_BP, Bijlage bij FW HZ-2024-0983 De Poort aanvullende situatietekening	8-10-2024
921209-OV-S01_241008, Bijlage bij FW HZ-2024-0983 De Poort aanvullende situatietekening	8-10-2024
921209-OV-A-150_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-A-140_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-A-130_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-A-120_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-B-130_241128.pdf	29-11-2024

921209-OV-B-150_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-A-110_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-B-200_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-A-100_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-B-110_241128.pdf	29-11-2024
921209-OV-A-200_241128.pdf	29-11-2024
Samenvatting 004	29-11-2024

Voorschriften

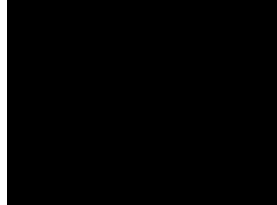
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing:*
Binnen 2 jaar na oplevering van het gebouw moeten de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van het bestemmingsplan "De Poort, Deurne" weergegeven inrichtingsplan zijn aangelegd en in stand worden gehouden.
2. *Waarde - Archeologie gematigd:*
Op grond van artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan mogen de woningen uitsluitend worden gebouwd indien:
 - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Uit het aangeleverde archeologisch bureau- en booronderzoek wordt duidelijk dat de kans op waardevolle en informatierijke archeologische resten middelhoog is. Omdat de voorgenomen graafwerkzaamheden zullen reiken tot 2,5 meter onder maaiveld wordt voor het plangebied om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk geacht. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd indien er een goedgekeurd archeologisch vervolgonderzoek is aangeleverd.

Deurne, 23 december 2024

namens burgemeester en wethouders van Deurne



G.C.J.M. Verhoef
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 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. 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 bouwen van 86 appartementen op de locatie De Poort ongenummerd in Deurne.

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

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Omgevingsplanactiviteit (bouw).

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 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.

Bindend advies gemeenteraad

In de Omgevingswet worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 16.15a, sub b van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad van Deurne een lijst met gevallen vastgesteld waarvoor een bindend adviesrecht van de gemeenteraad vereist is. De afwijking valt onder de vastgestelde lijst van categorieën waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad nodig is. De gemeenteraad heeft haar positieve bindend advies uitgebracht. Het bindend advies is opgenomen als bijlage bij de vergunning.

Overleg Provincie en Waterschap

Het besluit is aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas toegestuurd.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Omgevingsplan

De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan bevat een tijdelijk deel als bedoeld in artikel 22.1 Omgevingswet, waarvan het volgende bestemmingsplan onderdeel uitmaakt:

- Het bestemmingsplan "De Poort, Deurne" met de bestemming "Woongebied", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie gematigd" en de functieaanduidingen "parkeerterrein" en de "specifieke vorm van woongebied – parkeerkelder", Het initiatief voldoet hier niet aan.

Strijdigheden

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

1. *Maximum aantal wooneenheden wordt overschreden:*
Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het genoemde aantal. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig. Per bouwvlak mogen 36 woningen worden gerealiseerd. Er worden 43 woningen per bouwvlak gerealiseerd. Het totaal aan woningen mag maximaal 72 zijn. Het plan betreft 86 woningen.
2. *Het aantal bouwlagen wordt overschreden:*
Het aantal bouwlagen van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 5' worden 6 bouwlagen gerealiseerd en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 4' worden 5 bouwlagen gerealiseerd.

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 en artikel 8.0b t/m 8.0e Besluit kwaliteit leefomgeving kan voor het aantal woningen en aantal bouwlagen worden afgeweken van de regels uit het omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Overwegingen

De aangeleverde ruimtelijke motivering voor de realisatie van de extra bouwlaag en dus de 14 extra woningen is akkoord. Hiervoor zijn ook nadere onderzoeken aangeleverd voor de aspecten geluid, stikstofdepositie en waterhuishouding. Deze onderzoeken zijn akkoord en verwerkt in de MER-aanmeldnotitie. Ook het participatieplan is akkoord.

Het stikstofonderzoek is ambtelijk nog in de nieuwste AERIUS-versie verwerkt. De koude starten van de gebruiksfase zijn toegevoegd volgens de systematiek beschreven in de handreiking van BIJ12. De koude starten van de aanlegfase zijn bij +/- 25% van de voertuigen toegepast. Deze toevoegingen en het gebruik van de nieuwste AERIUS-versie zorgen niet voor stikstofdepositie. De stikstofberekeningen blijven dus akkoord bevonden. De AERIUS-berekeningen in de nieuwste versie van AERIUS zijn als aparte bijlagen bij deze omgevingsvergunning gevoegd.

Ten aanzien van geluid hebben wij een besluit hogere waarde opgesteld. Dit besluit is opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

Verder zijn in de ruimtelijke onderbouwing de omgevingsaspecten afgewogen en de beleidskaders toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Met de aangeleverde ruimtelijke motivering en de onderzoeken is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de ruimtelijke onderbouwing zie bijlage "240911 ON02 BOPA Ruimtelijke motivering De Poort Deurne.pdf" met datum ontvangst 11 september 2024.

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 het volgende bestemmingsplan onderdeel uitmaakt:

- Het bestemmingsplan "De Poort, Deurne" met de bestemming "Woongebied", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie gematigd" en de functieaanduidingen "parkeerterrein" en de "specifieke vorm van woongebied – parkeerkelder", Het initiatief voldoet hier niet aan.

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

1. *Maximum aantal wooneenheden wordt overschreden:*
Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het genoemde aantal. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig. Per bouwvlak mogen 36 woningen worden gerealiseerd. Er worden 43 woningen per bouwvlak gerealiseerd. Het totaal aan woningen mag maximaal 72 zijn. Het plan betreft 86 woningen.
2. *Het aantal bouwlagen wordt overschreden:*
Het aantal bouwlagen van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 5' worden 6 bouwlagen gerealiseerd en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 4' worden 5 bouwlagen gerealiseerd.

Parkeren

De aanvraag voldoet aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit getoetst aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 2 "Dorpsinbreidingen". De commissie stelt in haar advies dat het plan voldoet aan de gestelde eisen. Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

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.

Bodem

Het plangebied is met de volgende onderzoeken recent en voldoende onderzocht:

- Vooronderzoek NEN 5725 De Poort (ong.) Deurne, Aeres Milieu, kenmerk AM21600, d.d. 26-01-2022;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek De Poort ong. te Deurne, Aeres Milieu, kenmerk AM21600-2, d.d. 14-04-2022.

De onderzoeken zijn prima samengevat in de toelichting. De eindconclusie in de toelichting is ook juist: De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (nieuwbouw appartementen).

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Het onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur heeft geen weigeringsgronden voor de omgevingsvergunning opgeleverd.

BIJLAGEN

- Bindend advies gemeenteraad
- Besluit hogere waarde
- AERIUS-berekening aanlegfase (losse bijlage)
- AERIUS-berekening gebruiksfase (losse bijlage)

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 september 2024, nr. 104;

gehoord de commissie Omgeving van 8 oktober 2024;

overwegende dat:

- de aanvraag om de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) met kenmerk HZ-2024-0983 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 onderbouwing met kenmerk Omgevingsvergunning Bopa De Poort, ruimtelijke motivering d.d. 11 september 2024 bij de aanvraag zit;
- uit de ruimtelijke onderbouwing 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 extra bouwlaag in De Poort in Deurne, in afwijking van de mogelijkheden die het Omgevingsplan Deurne biedt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2024.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(G. I. Buter)



Besluit hogere waarde Wet Geluidshinder

Verzoek om hogere waarde

Ter plaatse van het plan De Poort wordt het realiseren van een extra bouwlaag mogelijk gemaakt. De Poort bestaat uit 4 gebouwen waarvan twee lagere delen (aan de langsijde) en twee hogere delen (op de kopse kanten). Door de extra verdieping mag het lagere deel ten hoogste 5 verdiepingen hebben en het hogere deel ten hoogste 6 verdiepingen. Ter plaatse van deze extra verdieping worden 14 aanvullende woningen mogelijk gemaakt. Kadastraal staat deze locatie bekend als perceel Deurne, sectie K, nummer 1716.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de De Helmondsingel (N270). Dit betreft een weg die in beheer is bij de provincie. Voor deze weg zijn nog geen geluidproductieplafonds als omgevingswaarden vastgesteld. Naar aanleiding daarvan is conform artikel 3.5 Aanvullingswet geluid Omgevingswet het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. In artikel 3.5, lid b onder 1 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet wordt bekrachtigd dat dit ook inhoudt dat er voor de betreffende waarde, in het geval van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, hogere waarde moeten worden afgegeven.

De locatie is gelegen binnen het aandachtsgebied van een aantal gemeentewegen. Artikel 3.5 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet is niet van toepassing op deze weg. Hierdoor geldt voor deze weg het beoordelingskader zoals dat is opgenomen in paragraaf 5.1.4.2a. van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De locatie is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is verricht door Kragten en dateert van 9 september 2024, het rapport heeft het kenmerk 20240909-BOT002-RAP-AKO-VL-EB 1.1. Het onderzoek naar wegverkeerslawaai toont aan dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Helmondsingel (N270) ten hoogste 65 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt.

Hiermee wordt de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB (hierna aangeduid als de voorkeursgrenswaarde) en hoogst toelaatbare geluidbelasting inclusief maximale afwijking van 63 dB (hierna aangeduid als maximale ontheffingswaarde) voor wegverkeerslawaai overschreden. Om specifiek te zijn wordt ter plaatse van de noordgevels van de gebouwen G1, G2, G3 en G4 de maximale ontheffingswaarde overschreden. Ter hoogte van de westgevel van gebouw G-1 en de zuid- (gedeeltelijk) en oostgevel van G-4 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, bij deze gevels wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen boven de voorkeursgrenswaarde zolang deze de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai in een stedelijk gebied niet wordt overschrijdt. Voor de extra verdieping van het plan De Poort is het vaststellen van een hogere waarde onder voorwaarde mogelijk.

Procedure

Op grond van artikel 110a Wgh zijn burgemeesters en wethouders bevoegd binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde vast te stellen zolang het hierbij niet gaat

om de aanleg of wijziging van een hoofdspoorweg of de aanleg of reconstructie van een weg in beheer bij het Rijk of Provincie of de vaststelling of wijziging van een zone rond een industrieterrein met regionaal belang op grond van de provinciale milieuverordening. Hiervan is in deze geen sprake. Bij deze ontwikkeling wordt een ruimtelijke afweging gemaakt in het kader van de Omgevingswet.

Ambtshalve overwegingen

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. In bepaalde situaties kunnen echter geen of onvoldoende maatregelen worden getroffen, omdat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In die situaties kunnen hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde worden toegestaan tot aan de maximale grenswaarde.

Bronmaatregelen

De Helmondsingel (N270) is een doorgaande provinciale weg. Het terugdringen van de verkeersintensiteit en/of het verlagen van de maximumsnelheid op deze weg stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. Bovendien is hiervoor de medewerking van de provincie als wegbeheerder benodigd.

De Helmondsingel bestaat deels uit het wegdek SMA 0/8, een stiller wegdek. Door het toepassen van meer geluidreducerend wegdek, bijvoorbeeld een dunne deklaag type B, op deze weg kan de geluidbelasting met maximaal 3 dB worden verlaagd. Het vervangen van het huidige wegdek door een stiller wegdek is derhalve niet doelmatig.

Maatregelen in de overdracht

Om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde kan afscherming worden gerealiseerd tussen de appartementengebouwen en de weg. Om voldoende reductie te bewerkstelligen ter plaatse van de extra verdieping, moet in deze situatie met hoogbouw tot 6 verdiepingen, een zeer hoog scherm worden gerealiseerd. Voor de effectiviteit dient de zichtlijn tussen de woningen en de weg te worden onderbroken. Gezien de afmetingen van een dergelijk scherm is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Maatregelen bij de ontvanger

Aangetoond dient te worden dat de geluidwering ($G_{A;k}$) voldoet aan de eisen die zijn opgenomen in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Als hieraan wordt voldaan wordt het binnenniveau in de woningen beschermd.

Voor de beschouwde appartementen zijn maatregelen aan de bron en de overdrachtsweg niet afdoende om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren voor de geluidgevoelige ruimtes zouden de zuidgevels van de appartementengebouwen kunnen dienen als 'geluidluwe' gevels, met uitzondering van de zuidgevel van kavel 86. Voor de appartementen die de zuidgevel niet als buitengevel hebben (bij gebouwen G-1 en G-4) kunnen wintertuinen worden gerealiseerd. Een wintertuin is een buitenruimte dat wordt afgesloten door middel van een glazen scherm. Het glazen scherm dient een dusdanige geluidwering te hebben, zodat op de uitwendige scheidingsconstructie van de woning een geluidbelasting optreedt van niet meer dan 48 of 63 dB.

Gemeentelijk geluidbeleid

Conform het gemeentelijk geluidbeleid dient elke woning te beschikken over een geluidluwe zijde. Daarnaast dienen buitenruimten dienen bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden en mogen niet zijn gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting.

Geluidluwe gevel

In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen de extra verdiepingen van de zuidgevels van gebouw G-1 tot en met G3, de oostgevel van gebouw G1 en de westgevel van gebouw G4 worden aangemerkt als geluidluwe gevels. De zuidgevel van gebouw G4 is slechts gedeeltelijk geluidluw.

Niet alle beoogde woningen hebben direct de beschikking over een geluidluwe gevel. Dit is wel als voorwaarde opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid. De woningen van kavel 22, 85 en 86 hebben niet direct een geluidluwe gevel. Voor deze woningen dient een voorziening te worden getroffen voor het creëren van een geluidluwe gevel. In het akoestisch onderzoek is de mogelijkheid tot het realiseren van wintertuinen als mogelijk oplossing gegeven. Een wintertuin is een buitenruimte dat wordt afgesloten door middel van een glazen scherm. Het glazen scherm dient een dusdanige geluidwering te hebben, zodat op de uitwendige scheidingsconstructie plaatselijk een geluidbelasting heeft die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van maatregelen wordt als voorwaarde gekoppeld aan dit besluit.

Buitenruimten

Niet alle beoogde woningen hebben direct de beschikking over een buitenruimte die niet is gelegen aan de hoogst belaste gevel. Dit is wel als voorwaarde opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid. De woningen van kavel 21 en 86 hebben geen beschikking over een buitenruimte die niet is gelegen aan de hoogst belaste gevel. Indien er maatregelen ter plaatse van de buitenruimte worden getroffen voor het creëren van een geluidluwe gevel, in de vorm van een wintertuin, kan hiermee worden volstaan. Voor deze woningen dient een voorziening te worden getroffen. Dit wordt als voorwaarde gekoppeld aan dit besluit.

Dove gevels

Voor de noordgevels van de gebouwen G-1 t/m G-4 geldt dat, voor zover de geluidbelasting hier meer bedraagt dan 63 dB, deze gevels als zogenaamde 'dove gevels', een gevel zonder te openen delen met voldoende geluidwering (conform artikel 1b vierde lid Wet geluidhinder), uitgevoerd dienen te worden. De gevels ter plaatse van de noordgevel kunnen worden "ontdooft" door het plaatsen van maatregelen.

De noordgevel van alle gebouwen, G2 en G3, worden voorzien van een maatregel in de vorm van een "Total Glas SilentAir" geluidschermen van het merk Metaglas. Deze schermen verlagen de geluidbelasting plaatselijk tot onder de maximale ontheffingswaarde zodat deze delen niet doof hoeven te worden uitgevoerd. De benodigde reductie van deze maatregel bedraagt ten hoogste 2 dB (verschil tussen hoogste geluidbelasting op de noordgevels (65 dB) en de maximale ontheffingswaarde (63 dB)). Op basis van de informatie op de website van Metaglas kan deze reductie worden gehaald. Hiermee betreft dit een realistische maatregel. Deze maatregel wordt als voorwaarde gekoppeld aan dit besluit.

Conclusie

Het gemeentelijke beleid staat verlening van een hogere grenswaarde niet in de weg. Voorwaarde voor het verlenen van hogere waarde zijn de maatregelen die alvorens zijn genoemd. Deze dienen in het besluit worden opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Deurne;

gelet op de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de notitie "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder";

B e s l u i t e n :

1. doeltreffende maatregelen gericht op het verminderen van de geluidbelasting van de provinciale weg Helmondsingel N270, op de gevels van de nieuwe woningen tot 48 dB zijn niet mogelijk of ontmoeten overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard;

2. als hogere grenswaarden voor de nieuw te bouwen 14 appartementen binnen het plan "De Poort, Deurne" de waarden vast te stellen als gevolg van wegverkeerslawaai van de Helmondsingel (N270) van maximaal;

Waarneem-punt	Omschrijving	X- Coördinaat	Y- coördinaat	Hoogte (m)	Hogere waarde L _{den} (dB)
G1-T01	Kavel 22	182887	386699,31	17	60
G1-T02	kavel 21	182888,6	386696,68	17	60
G1-T03	kavel 21	182891,1	386692,56	17	59
G1-T04	kavel 21	182893,5	386688,65	17	59
G1-T11	Kavel 22	182886,8	386707,75	17	63*
G1-T12	Kavel 22	182884,4	386703,58	17	61
G2-T06	Kavel 43	182930,7	386722,31	14	58
G2-T07	Kavel 43	182927,2	386728,46	14	61
G2-T08	Kavel 43	182923,1	386729,41	14	63*
G2-T09	Kavel 42	182916,8	386725,56	14	63*
G2-T10	Kavel 41	182912	386722,66	14	63*
G2-T11	Kavel 40	182905,8	386718,85	14	63*
G3-T01	Kavel 60	182933,3	386732,03	14	61
G3-T02	Kavel 60	182937,4	386725,46	14	58
G3-T08	Kavel 63	182954,7	386748,95	14	63*
G3-T09	Kavel 62	182948,2	386745,04	14	63*

G3-T10	Kavel 61	182941,6	386741,07	14	63*
G3-T11	Kavel 60	182936	386737,7	14	63*
G4-T05	Kavel 86	182991,6	386737,56	17	49
G4-T06	Kavel 86	182992,7	386741,85	17	57
G4-T07	Kavel 86	182989,4	386747,48	17	58
G4-T08	Kavel 85	182985,4	386754,25	17	59
G4-T09	Kavel 85	182984	386756,72	17	59
G4-T10	Kavel 85	182980,6	386762,49	17	60
G4-T11	Kavel 85	182969,2	386757,98	17	63*

* Alleen van toepassing als er een maatregel wordt toegepast die de geluidbelasting verlaagd zodat wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

Voor situering van de waarneempunten wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit besluit en het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai De poort van Deurne, uitgevoerd door Kragten, rapportnummer 20240909-BOT002-RAP-AKO-VL-EB 1.1, d.d. 9 september 2024. De locatie van de gevels waar een hogere waarde voor dient te worden verleend, is bijgevoegd in bijlage 2.

3. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor de te bouwen woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB, incl. aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai een geluidluwe zijde aanwezig is met een geluidbelasting van maximaal 48 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai;

4. aan dit besluit de volgende voorwaarden te verbinden:

- De reductie van de gevelbelasting geluid wegverkeer door de voorzetramen aan de noordzijde van de woningen van de kavels 40, 41, 42, 60, 61 en 62 bedraagt minimaal 2 dB;
- De reductie van de gevelbelasting geluid wegverkeer door het afsluitbaar balkon bedraagt:
 - minimaal 12 dB bij de woningen van kavel 22;
 - minimaal 11 dB bij de woningen van kavel 21 en kavel 85;
 - minimaal 9 dB bij de woning van kavel 86;
- dat bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor alle woningen moet worden aangetoond dat de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het gezamenlijk geluid, zonder aftrek overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder, en 33 dB. Het gezamenlijk geluid is opgenomen in bijlage 3. Het gevelweringsonderzoek $G_{A;k}$, dient aanvullend bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen te worden toegevoegd;
- Tijdens de uitvoeringsfase dient een oplossing te worden bedacht voor het geluid van de badkamers van de woningen ter plaatse van de kavels 67 en 04;
- De gevelgeluidwering dient opnieuw te worden bepaald.

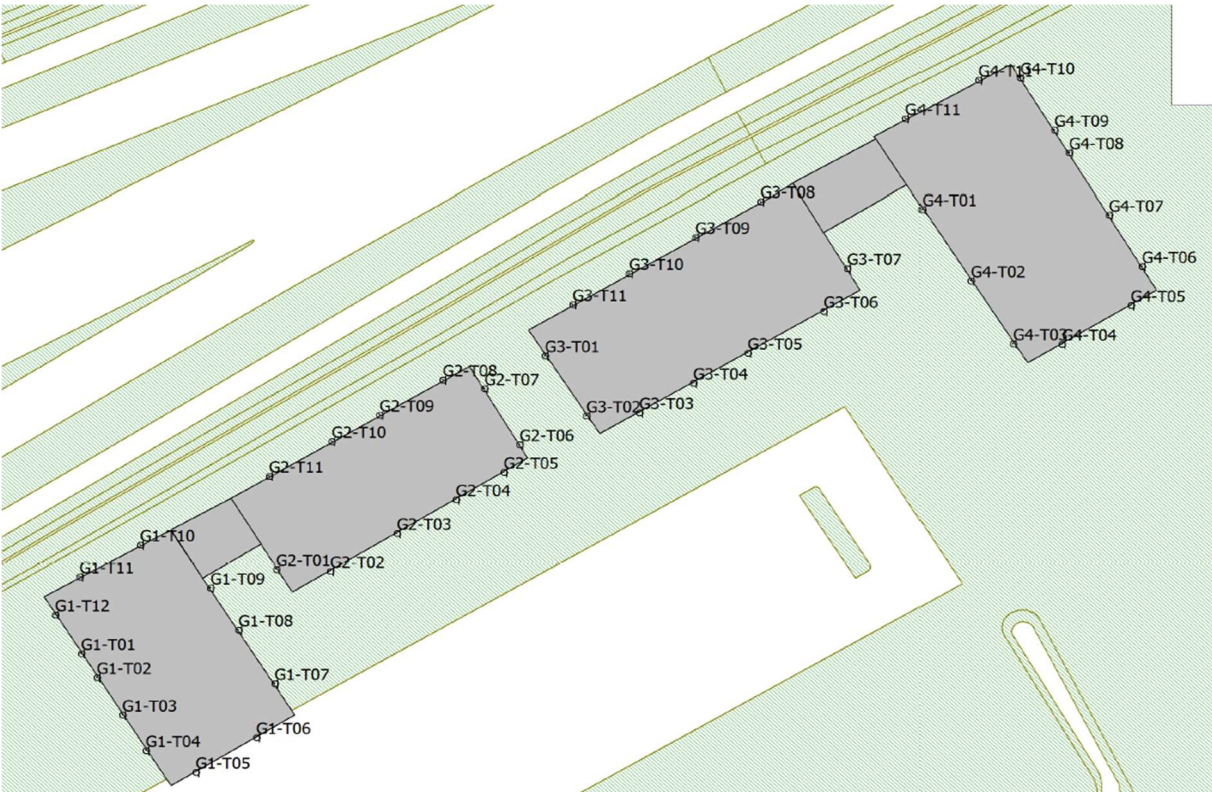
Deurne, 23 december 2024

namens burgemeester en wethouders van Deurne



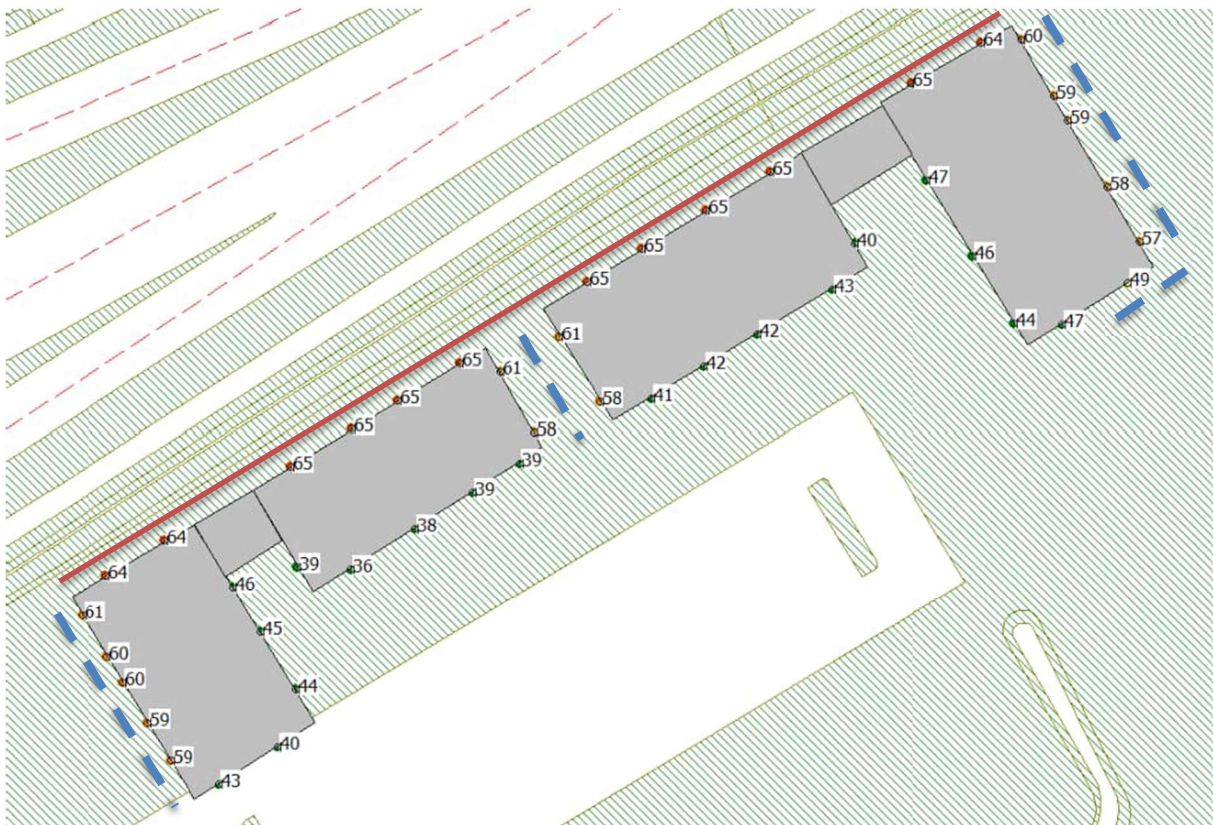
G.C.J.M. Verhoef
Regisseur omgevingsvergunningen

Bijlage 1:



Abbeelding 1: overzicht positie rekenpunten

Bijlage 2:



Afbeelding 2: ——— locatie van dove noord gevels (alle hoogten)
gebouwen G1, G2, G3 en G4

— — — — — locatie hogere waarde

Bijlage 3: Gezamenlijk geluid

Toetspunt	Omschrijving	X-Coördinaat	Y-coördinaat	Hoogte (m)	Gemeentewegen (dB)	Provinciale weg excl aftrek (dB)	Gezamenlijk geluid L _{den} (dB)
G1-T01	Kavel 22	182886,98	386699,31	17	53	62	63
G1-T02	kavel 21	182888,58	386696,68	17	53	62	62
G1-T03	kavel 21	182891,08	386692,56	17	53	61	62
G1-T04	kavel 21	182893,45	386688,65	17	53	61	61
G1-T10	Kavel 22	182892,89	386711,29	17	51	66	66
G1-T11	Kavel 22	182886,84	386707,75	17	52	66	66
G1-T12	Kavel 22	182884,39	386703,58	17	53	63	63
G2-T06	Kavel 43	182930,72	386722,31	14	42	60	60
G2-T07	Kavel 43	182927,2	386728,46	14	45	63	63
G2-T08	Kavel 43	182923,05	386729,41	14	49	67	67
G2-T09	Kavel 42	182916,75	386725,56	14	50	67	67
G2-T10	Kavel 41	182911,98	386722,66	14	50	67	67
G2-T11	Kavel 40	182905,75	386718,85	14	50	67	67
G3-T01	Kavel 60	182933,27	386732,03	14	46	63	63
G3-T02	Kavel 60	182937,38	386725,46	14	44	60	60
G3-T08	Kavel 63	182954,73	386748,95	14	48	67	67
G3-T09	Kavel 62	182948,23	386745,04	14	48	67	67
G3-T10	Kavel 61	182941,63	386741,07	14	49	67	67
G3-T11	Kavel 60	182936,03	386737,7	14	49	67	67
G4-T05	Kavel 86	182991,58	386737,56	17	42	51	52
G4-T06	Kavel 86	182992,72	386741,85	17	30	59	59
G4-T07	Kavel 86	182989,41	386747,48	17	30	60	60
G4-T08	Kavel 85	182985,42	386754,25	17	30	61	61
G4-T09	Kavel 85	182983,96	386756,72	17	29	61	61
G4-T10	Kavel 85	182980,57	386762,49	17	28	62	62
G4-T11	Kavel 85	182969,19	386757,98	17	48	67	67