

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vaststellen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Zeilbergsestraat 48-56, Deurne
Registratienummer:	3406253
Op voorstel B&W d.d.:	20 januari 2026
Datum vergadering:	24 februari 2026
Portefeuillehouder:	Marjan Vrijnsen - de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c, Zeilbergsestraat 48-56, Deurne' ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Initiatiefnemer en eigenaar van de supermarkt en slagerij aan de Zeilbergsestraat 48-56 in Deurne, wil de locatie ontwikkelen. Hij wil de supermarkt uitbreiden, de slagerij verplaatsen en vier appartementen realiseren.

Omdat het huidige omgevingsplan de ontwikkeling niet toestaat, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Die wijziging is opgesteld en heeft als ontwerp zes weken ter inzage gelegen.

In het omgevingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling wenselijk is, onder meer omdat hij past binnen ons beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie, de Retailvisie en de Woon-Zorg-Welzijnvisie. Daarnaast is er aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Tijdens de inzagetermijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Omdat er ook geen aanleiding is om ambtshalve wijzigingen door te voeren, stellen we u voor om het 'TAM-Omgevingsplan Zeilbergsestraat 48-56, Deurne' ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

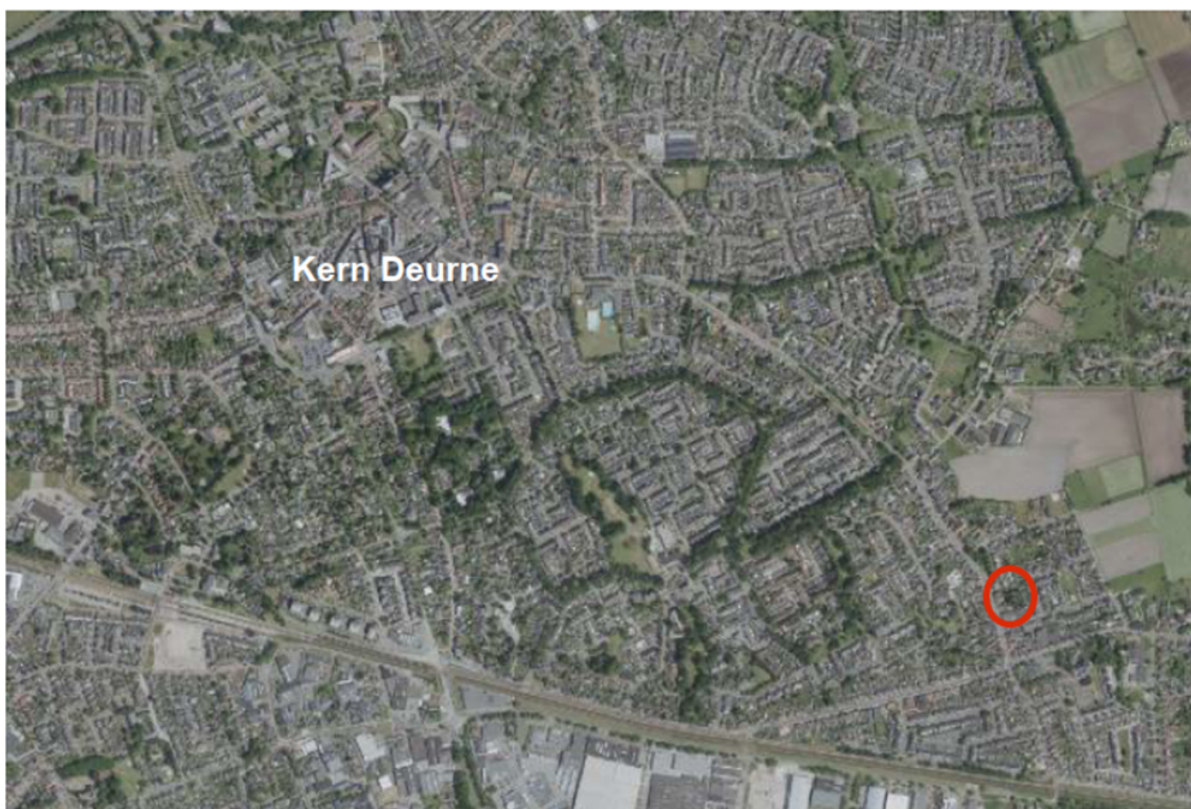
1. Verbeelding
2. Toelichting en Regels
3. Bijlagen bij regels
4. Bijlagen bij toelichting

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Initiatiefnemer, ook eigenaar van de supermarkt en slagerij aan de Zeilbergsestraat (hierna: initiatiefnemer), wil de locatie ontwikkelen door de supermarkt uit te breiden, de slagerij te verplaatsen en vier appartementen te realiseren (hierna: de ontwikkeling). U bent over deze ontwikkeling geïnformeerd in een raadsinformatiebrief met nummer 3356294, gedateerd 8 oktober 2025.

De locatie is plaatselijk bekend Zeilbergsestraat 48-56 in Deurne en is op onderstaande luchtfoto rood omcirkeld (hierna: planlocatie).



De planlocatie is momenteel in gebruik als supermarkt, slagerij en bloemisterij. Eerder zijn er vier grondgebonden woningen gesloopt, alwaar parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. De omgeving, met name de zuid- en westzijde, bestaat uit diverse functies die behoren tot de centrumfunctie van Zeilberg. De planlocatie wordt in het noorden en oosten begrensd door een woonwijk.

Omdat het huidige omgevingsplan de ontwikkeling niet toestaat, is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld. De ontwerp-wijziging van het omgevingsplan heeft vanaf 31 oktober 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan en er is ook geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

2. Voorstel

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c Zeilbergsestraat 48-56, Deurne', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.TAMOP202403-C001 en bijbehorende ondergrond, ongewijzigd vast te stellen.

3. Beoogd effect

Te komen tot een nieuw en passend juridisch-planologisch kader voor de locatie Zeilbergsestraat 48-56 te Deurne dat de ontwikkeling van de supermarkt, slagerij, parkeerplaats en vier appartementen mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1. De door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling is wenselijk

Dit blijkt uit het feit dat het plan voldoet aan relevant beleid. De Structuurvisie benoemt 'prettig wonen' als belangrijk doel in Deurne. Om prettig in Deurne te kunnen wonen, zijn niet alleen voldoende woningen maar ook voldoende voorzieningen nodig. De uitbreiding van de supermarkt en het behoud van de slagerij komen tegemoet aan deze behoefte. Het plan draagt bij aan de versterking van supermarktaanbod, waardoor bewoners in deze wijk op relatief korte afstand hun boodschappen kunnen blijven doen.

De vier appartementen vervangen de vier gesloopte woningen. Hoewel het aantal wooneenheden dus niet verandert ten opzichte van de bestaande planologische situatie, zal de gehele ontwikkeling ervoor zorgen dat de bestaande ruimte efficiënter wordt benut en de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Het plan voldoet ook aan de Retailvisie Deurne, Vlierden, Neerkant en Helenaveen. De voorgenomen ontwikkeling:

- vindt plaats in bestaand winkelgebied en draagt bij aan versterking van de gewenste structuur;
- draagt bij aan een goed voorzieningenniveau en een duurzame consumentenverzorging in Deurne;
- verstevigt en moderniseert het supermarktaanbod in de zuidoosthoek van Deurne;
- draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk;
- is specifiek benoemd in de Retailvisie. Er wordt aangegeven dat deze supermarkt een te klein oppervlakte heeft en dat enige uitbreiding wenselijk is.

De voorgenomen ontwikkeling past ten slotte ook in de Regionale woondeal Zuidoost-Brabant en de Woon-Zorg-Welzijnvisie 2040. De vier appartementen zijn betaalbare, duurzame woningen, geschikt voor jongeren of (her)starters. Door de ontwikkeling zal de bestaande ruimte bovendien beter worden benut, waarbij de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

1.2. De door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling is haalbaar omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Alle omgevingsaspecten die relevant zijn voor deze ontwikkeling, zijn onderzocht, met als conclusie dat aan de relevante wet- en regelgeving wordt voldaan. De belangrijkste aspecten bij deze ontwikkeling zijn parkeren, water en geluid, die hieronder worden toegelicht.

Parkeren

Uit de parkeerberekening, die voldoet aan de Nota Parkeernormen Deurne 2019, blijkt dat er 52 parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeerplaats biedt ruimte aan 56 parkeerplaatsen, waarmee er voor het omgevingsaspect parkeren sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

De ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Om te borgen dat wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen, neemt initiatiefnemer passende en afdoende hydrologische maatregelen. Zo bekleedt initiatiefnemer de uitbreiding van de supermarkt met een sedum dak en legt hij een drainagesysteem aan onder de parkeerplaats (deze laatste is al gedeeltelijk gerealiseerd en wordt uitgebreid). Daarmee is voor dit omgevingsaspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluid

De vier appartementen die de initiatiefnemer wil realiseren, zijn geluidgevoelige objecten. Onderzocht is of bij deze vier appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is onderzoek verricht naar zowel wegverkeerslawaaï, als industrielawaai als ook het gecumuleerd en het gezamenlijk geluid. Uit onderzoek blijkt dat de geluidsniveaus bij deze vier appartementen aanvaardbaar zijn.

Ook voor de bestaande, omliggende woningen is onderzoek gedaan naar het geluidsniveau als gevolg van deze ontwikkeling. In de bestaande situatie is met name de geluidsbelasting op de woningen Zeilbergsestraat 42 en Pottenbakker 32 en 34 van belang. Door de herontwikkeling neemt de geluidsbelasting op deze woningen af omdat het parkeren, ten opzichte van de oude situatie, meer gaat plaatsvinden op het al aangelegde maar planologische nieuwe parkeerterrein aan de noordzijde. Voor de woningen rondom dit parkeerterrein worden de geluidsnormen niet overschreden, zodat ook daar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5. Kanttekeningen

Het voorstel kent geen kanttekeningen.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer financiële afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Zodoende zijn de financiële risico's voor de gemeente afgedekt en is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

7. Juridische aspecten

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De term 'bestemmingsplan' bestaat onder deze wet niet meer. Als alternatief verwerken wij plannen door middel van de 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' (hierna: TAM). Dit houdt in dat wij de plannen via de oude systematiek verwerken en publiceren. Wel dient aan de nieuwe regelgeving te worden voldaan.

De wijziging van het omgevingsplan wordt zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplanwijziging) en is juridisch bindend.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van het TAM- omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan Deurne.

9. Communicatie

Initiatiefnemer heeft in 2022, toen hij begon met de planvorming, een participatieavond gehouden voor omwonenden. Omwonenden reageerden toen positief op het plan. In het vervolgtraject heeft hij regelmatig contact gehouden met de buurt; omwonenden bleven positief over het plan en zijn blij dat de supermarkt behouden blijft voor hun buurt. Het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend op de ontwerp-wijziging van het Omgevingsplan bevestigt dat beeld.

10. Vervolg en evaluatie

Na het besluit tot vaststelling van het TAM-Omgevingsplan, wordt het plan zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Gedurende de zes weken kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast zal het TAM-Omgevingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening 'ruimtelijke plannen' en 'regels op de kaart' en op de website van de gemeente Deurne. De papieren versie van het TAM-Omgevingsplan is op afspraak in te zien op het gemeentehuis. Daarnaast vindt een redactionele publicatie plaats in het Weekblad voor Deurne.

Het TAM-Omgevingsplan wordt vier weken na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van kracht.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halffman G.T. Buter