

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Gebiedsvisie Kleine Bottel Deurne
Registratienummer:	3339622
Op voorstel B&W d.d.:	25 november 2025
Datum vergadering:	27 januari 2026
Portefeuillehouder:	Tom Oomen
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

In 2024 en 2025 is gewerkt aan het opstellen van een Gebiedsvisie Kleine Bottel Deurne. In samenwerking met kaveleigenaren, omwonenden en belangenstellenden is gekomen tot bijgevoegde gebiedsvisie (Bijlage 1). Met dit voorstel wordt de gebiedsvisie ter besluitvorming aan u voorgelegd. Om regie te behouden op de ontwikkeling van het gebied wordt tevens geadviseerd het college opdracht te geven het omgevingsplan op te stellen en om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Samenvatting

De gebiedsvisie voldoet aan de randvoorwaarden die de Raadscommissie Omgeving heeft meegegeven (groene woonwijk met respect voor het groene historische karakter en open gebied). Met de vaststelling van de gebiedsvisie wordt een start gemaakt om te komen tot een haalbare integrale gezamenlijke samenhangende gebiedsontwikkeling in het gebied de Kleine Bottel.

De gebiedsvisie is in overleg met de kaveleigenaren tot stand gekomen en er is gesproken met omwonenden. De Adviescommissie omgevingskwaliteit heeft kennisgenomen van de beoogde extensieve bebouwing van het gebied het handhaven van veel groen en respect voor de cultuurhistorie. Het zandpad aan de Kleine Bottel en de bolle akker hebben cultuurhistorische waarde en worden behouden in de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie voldoet aan de uitgangspunten van het "Groenbeleids- en structuurplan" en met 40% openbaar groen wordt het een groene woonwijk. Met een van noord naar zuid oplopende woningdichtheid.

Met de gebiedsvisie is voor iedereen duidelijk welke gebiedsontwikkeling voor de gemeente Deurne wenselijk is in het gebied Kleine Bottel. Het geeft de kaders weer voor eenieder die in dit gebied wil ontwikkelen. Met de vaststelling van de gebiedsvisie, en met de andere voorgestelde stappen zoals het opstellen van het Omgevingsplan, neemt de gemeente regie in dit dossier. De gemeente moet namelijk, samen met de kaveleigenaren, ervoor zorgen dat het gebied als één gebiedsontwikkeling getransformeerd wordt. Zonder samenhang is de realisatie onmogelijk.

Uitgangspunt in de Woon-zorg-welzijn-visie 2024 is dat alle verschillende wooncategorieën in bepaalde verhoudingen (percentages) worden gebouwd. Mede gezien de Schaalsprong / Deurne 3.0 heeft de gemeente een enorme woningbouwopgave in de komende jaren.

Bijlagen

-
1. Gebiedsvisie Kleine Bottel Deurne
 2. Participatietraject gebiedsvisie Kleine Bottel Deurne

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Eind 2023 heeft het college besloten om onder regie van de gemeente voor het gebied de Kleine Bottel en directe omgeving een gebiedsvisie op te stellen. Hiermee is in 2024 van start gegaan. De Kleine Bottel zal transformeren van een agrarisch gebied met enkele solitaire woningen (de huidige bestemming) naar een groen woongebied. De gebiedsvisie is gereed en de projectscope is uitgebreid naar het mogelijk maken van de ontwikkeling van het gebied, waarbij de gebiedsvisie een tussenproduct is. Samenhang en samenwerking zijn nodig om tot een kwalitatieve en haalbare gebiedsontwikkeling te komen.

De gebiedsvisie is gereed met in achtneming van de randvoorwaarden die de Raadscommissie Omgeving heeft meegegeven. Namelijk dat het een groene woonwijk moet worden, met respect voor het groene historische karakter en de openheid van het gebied mag niet verloren gaan door het bouwen van te veel woningen. De gebiedsvisie is in overleg met de kaveleigenaren tot stand gekomen en er is gesproken met omwonenden (zie Bijlage 2. De inhoud is besproken in de Adviescommissie omgevingskwaliteit. De extensieve bebouwing van het gebied met het handhaven van veel groen en respect voor de cultuurhistorie spreekt de leden van de adviescommissie aan.

Het zandpad aan de Kleine Bottel en de bolle akker hebben cultuurhistorische waarde en worden behouden in de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie voldoet aan de uitgangspunten van het "Groenbeleids- en structuurplan" en met 40%, meer dan gemiddeld, openbaar groen wordt het een groene woonwijk. Met een van noord naar zuid oplopende woningdichtheid.

Met de gebiedsvisie is voor iedereen duidelijk welke gebiedsontwikkeling voor de gemeente Deurne wenselijk is in het gebied Kleine Bottel.

Het geeft de kaders weer voor eenieder die in dit gebied wil ontwikkelen.

Met de vaststelling van de gebiedsvisie, en met de andere voorgestelde stappen, neemt de gemeente regie in dit dossier.

2. Voorstel

1. De Gebiedsvisie Kleine Bottel Deurne vast te stellen;
2. Het college opdracht te geven om het Omgevingsplan Kleine Bottel Deurne op te stellen;
3. Een voorbereidingskrediet ad € 375.000 beschikbaar te stellen, conform Herfstbericht 2025.

3. Beoogd effect

Te komen tot een haalbare integrale gezamenlijke samenhangende gebiedsontwikkeling in het gebied de Kleine Bottel, waarbij nagenoeg 200 woningen kunnen worden gerealiseerd.

4. Argumenten

1.1 Het opstellen van de gebiedsvisie is afgerond en bevestigt het groene karakter

Na het vaststellen van de gebiedsvisie kan een groene woonwijk worden ontwikkeld met 40% openbaar groen en een van noord naar zuid oplopende woningdichtheid. Het middengebied kent een parkachtige structuur met een woningdichtheid tussen 20 en 25 woningen per hectare, het deel aan de Textielstraat heeft een hogere dichtheid. De structuur accentueert de bolle akker. Het pad Kleine Bottel blijft zijn karakter behouden en wordt niet gebruikt als ontsluitingsweg.

1.2 Eigenaren en omwonenden zijn intensief betrokken

In het proces tot aan besluitvorming van de gebiedsvisie zijn en blijven kaveleigenaren en andere belanghebbenden actief betrokken. Onder regie van de gemeente is de gebiedsvisie in samenspraak ingevuld, geconcretiseerd en uitgewerkt. Bij de uitwerking blijven de kaveleigenaren en andere belanghebbenden betrokken.

In het voorjaar van 2024 is individueel met alle kaveleigenaren gesproken, daarna volgde twee plenaire bijeenkomsten. In oktober werd een koers uitgetekend die voldeed aan de wensen van de raadscommissie. Dit is medio januari 2025 intern getoetst en eind januari 2025 was een inloopmoment voor belangstellenden. In juni 2025 volgden een derde plenaire bijeenkomst en een bijeenkomst met de omwonenden. Telkens is gekeken hoe de inbreng kon leiden tot een verbeterde gebiedsvisie. In december 2025 volgde een vierde bijeenkomst met de blik op de komende jaren.

1.3 Gezamenlijke gebiedsontwikkeling is noodzakelijk

Om tot een kwalitatieve ontwikkeling met een passende verhouding tussen particuliere en publieke ruimte te komen, en omdat het gebied nu is verdeeld over 10 eigenaren, is het nodig dat partijen samen optrekken. De gemeente moet, samen met de kaveleigenaren, ervoor zorgen dat het gebied als één gebiedsontwikkeling getransformeerd wordt. Zonder samenhang is de realisatie onmogelijk. Want:

- de volumes conform de wooncategorieën uit de Woonvisie kloppen in het gehele gebied maar niet per kaveleigenaar;
- de benodigde ondergrondse infrastructuur kan alleen voor het gehele gebied efficiënt en effectief worden aangelegd;
- de benodigde bovengrondse infrastructuur kan alleen voor het gehele gebied efficiënt en effectief worden aangelegd;
- er zijn beperkte mogelijkheden wat betreft het verkeerstechnisch ontsluiten van deze nieuwe woonwijk;
- alleen samen kan voldaan worden aan water- en groennormen;
- er spelen hinderaspecten en vraagstukken rondom milieu-zonering, en dat vraagt om samenhang;
- de nodige civieltechnische uitwerking kan alleen in samenhang;
- als landbouwactiviteiten in het gebied Kleine Bottel blijven bestaan, dan is het aspect spuitzones aan de orde.

Daarnaast is het bij een gefragmenteerde ontwikkeling voor de gemeente moeilijker om de kosten evenredig te verhalen.

2.1 De gemeente neemt de regie in dit dossier

Door onder andere het Omgevingsplan naar zich toe te trekken, neemt de gemeente de regie in dit dossier. Dit is nodig om ervoor te zorgen dat de gebiedsontwikkeling conform de gebiedsvisie daadwerkelijk plaats gaat vinden. Enerzijds bestaat de kans dat een initiatiefnemer te vroeg wil ontwikkelen zonder samenhang met de rest en anderzijds bestaat de kans dat een kaveleigenaar bij nader inzien toch niet wenst te ontwikkelen.

3.1 Een voorbereidingskrediet is nodig

Aan onderzoeken, benodigd voor het opstellen van het omgevingsplan (zoals bodem, ecologie, verkeer, stikstof, cultuurhistorie), alsmede voor het afdekken van interne uren, zijn kosten verbonden. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig. Op basis van uitgevoerde berekeningen en taxaties is de financiële en economische uitvoerbaarheid van de gebiedsvisie aangetoond want de geraamde kosten zijn minder dan de opbrengsten.

5. Kanttekeningen

1.1 Voor een individueel initiatief loopt een beroepsprocedure

Meerdere plannen voor ontwikkelingen in het gebied Kleine Bottel zijn de afgelopen periode aan de gemeente voorgelegd. Voor één initiatief is door de gemeenteraad op 12 december 2023 besloten om het bestemmingsplan, bekend als bestemmingsplan "Kleine Bottel", niet vast te stellen. Het betreft een inrichting van de locatie Kleine Bottel-Textielstraat bestaande uit twee hofjes. Tegen het besluit van de gemeenteraad is door initiatiefnemer beroep aangetekend. De datum van behandeling van het beroep is nog niet ingepland bij de Raad van State, de verwachting is dat de zitting niet eerder dan medio 2026 gaat plaatsvinden. De beroepsprocedure maakt het realiseren van een gezamenlijke gebiedsontwikkeling moeilijker omdat betreffende initiatiefnemer, zolang de beroepsprocedure aanhangig is, niet meedoet met de gezamenlijke gebiedsontwikkeling.

1.2 Een individueel initiatief kan worden ingediend

In de gebiedsvisie worden de kaders, randvoorwaarden voor ontwikkelingen en de ruimtelijke kwaliteit(en) geformuleerd. Het zou kunnen dat na vaststelling van de gebiedsvisie er individuele initiatieven worden ingediend, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het omgevingsplan voor het gebied de Kleine Bottel.

In de gebiedsvisie wordt het belang van de integraliteit van de gebiedsontwikkeling en de benodigde samenhang (zoals het feit dat eerst bijvoorbeeld de ontsluitingsweg gerealiseerd moet zijn) geschetst. Gelet daarop is het voorafgaand aan inwerkingtreding van het omgevingsplan en de aanleg van de voorzieningen, zoals de ontsluiting, zeer de vraag of een individueel plan kan voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en daarmee vergund kan worden.

6. Financiën

In het geval dat onverhoopt géén zelfrealisatie plaatsvindt door de andere kavel-eigenaren dan het kerngebied, en waarbij dus "slechts" het kerngebied wordt ontwikkeld, resteert voor de gemeente een tekort van circa €400.000. Dit scenario is zeer onwaarschijnlijk, gezien het traject dat de afgelopen twee jaar is doorlopen.

Indien het gehele gebied wel daadwerkelijk zoals de verwachting wordt ontwikkeld conform de gebiedsvisie, met nagenoeg 200 woningen, zullen de kosten gelijk zijn aan de opbrengsten en is het financieel risico voor de gemeente nihil.

Het financiële risico bij het opstellen van het omgevingsplan is beperkt, omdat de gemeente de plankosten (conform plankostenscan) bij ontwikkeling moet verhalen op de eigenaren via afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

7. Juridische aspecten

De gebiedsvisie is zelfbindend. Dit betekent dat dit alleen het bestuur zelf bindt. Een gebiedsvisie is vormvrij.

Doordat het Omgevingsplan door de gemeente wordt opgesteld, neemt de gemeente de regie in dit dossier. De gemeente houdt de regie bij de te maken keuzes, zoals het woningbouwprogramma, de eisen die worden gesteld aan geluidwering, de fasering, landschappelijke inpassing en openheid, etc. Het is het omgevingsplan dat uiteindelijk de planologische grondslag biedt voor woningbouwontwikkeling in de Kleine Bottel. Na inwerkingtreding van het omgevingsplan kunnen de vereiste omgevingsvergunningen voor onder andere de bouw van woningen worden verleend. Na inwerkingtreding van het omgevingsplan kan de ontwikkeling ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

8. Relatie Ontwikkelagenda

De ontwikkeling van Kleine Bottel en omgeving geeft onder andere invulling aan het thema 'gezond wonen en leven' waarbij het gaat om een gezonde en leefbare woonomgeving en de keuzes die daarvoor worden gemaakt vanuit klimaat, natuur, volksgezondheid en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt invulling gegeven aan het thema 'betaalbaar en divers wonen' uit de Ontwikkelagenda. Uitgangspunt volgens onze Woon-zorg-welzijn-visie is namelijk dat we als gemeente op een actieve wijze passende woningbouwinitiatieven faciliteren. En dat alle verschillende wooncategorieën in bepaalde verhoudingen (percentages uit de Woon-zorg-welzijn visie 2024) worden gebouwd. Mede gezien de SchaaSprong / Deurne 3.0 heeft de gemeente een enorme woningbouwopgave in de komende jaren.

9. Communicatie en burgerparticipatie

Met de diverse initiatiefnemers en ook andere eigenaren in het gebied en de verdere omgeving is uitvoerig gesproken tijdens de totstandkoming van de gebiedsvisie. Ook de commissieleden en de gemeenteraadsleden zijn en blijven intensief betrokken bij het lopende proces en het vervolg.

In bijlage 2 is het participatietraject beschreven.

Kennisgeving

Indien uw raad de gebiedsvisie vaststelt, wordt dit gepubliceerd in de (lokale) media. Daarnaast wordt voor de kaveleigenaren een bijeenkomst georganiseerd. De gebiedsvisie, hoe ermee om te gaan en de mogelijkheden worden dan toegelicht. Ook zal een bijeenkomst voor de omwonenden worden georganiseerd.

10. Vervolg

- Opstellen van het Omgevingsplan met Kostenverhaal (start direct na 27 januari 2026) en vaststellen door de gemeenteraad (voorzien in Q1 2028);
- Daarna daadwerkelijke transitie tot groen woongebied.

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

R.R.M. Halffman

G.T. Buter