

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Grote Bottel, Deurne
Registratienummer:	3335452
Op voorstel B&W d.d.:	19 augustus 2025
Datum vergadering:	23 september 2025
Portefeuillehouder:	Marjan Vrijnsen-de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen';
2. Het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Grote Bottel, Deurne' gewijzigd vast te stellen;
3. Aan het plangebied de welstandscategorie 12 'Thematische woningbouw' toe te kennen;
4. Aanvullend op het gestelde onder 3 de 'Kwaliteitskaders architectuur, Grote Bottel', zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen.

Samenvatting

Het TAM-Omgevingsplan Grote Bottel maakt de bouw mogelijk van 328 woningen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft 6 weken, tot en met 29 mei 2025, ter inzage gelegen (o.a. www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn vier zienswijzen ingekomen, waarvan er drie ontvankelijk zijn. Nu moet een beslissing worden genomen over de wijziging van het omgevingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van wijziging van het omgevingsplan. De zienswijzen geven wel aanleiding het TAM-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' is aangegeven. Tevens zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Bijlagen

1. (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Grote Bottel, Deurne - Verbeelding
2. (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Grote Bottel, Deurne - Regels
3. (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Grote Bottel, Deurne - Bijlagen bij Regels (B1-B3)
4. (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Grote Bottel, Deurne - Motivering
5. (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Grote Bottel, Deurne - Bijlagen bij Motivering (B1-B19)
6. Schema verschillen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan
7. (concept) Nota van zienswijzen en wijzigingen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Grote Bottel, Deurne'

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Ontwikkelaar AM BV (hierna: AM) is voornemens om nabij de Grote Bottel ten zuidwesten van Deurne maximaal 328 woningen te realiseren, waarvan maximaal 24 appartementen. Het gaat om woningbouwontwikkeling 'De Grote Bottel'. Het voornaamste gedeelte van het plangebied is in gebruik als agrarische grond, die grenst aan de Binderendreef, Grote Bottel, Industrieweg en Vlierdenseweg. Deze gronden zijn onbebouwd. Het totale plangebied omvat ongeveer 10,5 hectare. Voor de weergave van het plangebied zie figuur 1.



Fig. 1: weergave plangebied (rood omlijnd) en omgeving

De gemeente Deurne, Woningbouwvereniging Bergopwaarts (hierna: BOW) en AM hebben gezamenlijk de ambitie om deze landbouwgronden te ontwikkelen tot een fijne en duurzame leefomgeving voor jong en oud. De basis voor het stedenbouwkundig ontwerp is de 'Groene Wig': dit is de doorlopende groene hoofdstructuur door de nieuwe wijk. Deze start aan de westzijde, waar de grens met het landelijk gebied ligt en baant zijn weg dwars door de nieuwe wijk. In het westelijke deel van het plangebied zorgen de noord-zuid-georiënteerde groenstructuren (de 'groene vingers') voor afwatering naar de centrale Groene Wig. Met de Groene Wig als basis wordt veel ruimte geboden voor klimaatadaptieve maatregelen.

Deze parkachtige groenzones creëren een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en bieden ruimte voor recreatie en ontspanning. Er is ruimte voor het oplossen van de wateropgave en er zijn koelteplekken ingericht: verblijfsplekken welke omgeven zijn door bomen, waar het fijn verblijven is op warme dagen. Kortom: de wijk wordt klimaatadaptief ingericht. Verder sluit het plan naadloos aan bij de kleuren, materialen en beplanting van het beekdallandschap van de Oude Aa, wat de samenhang versterkt en zorgt voor een natuurlijke eenheid. Voor een weergave van het stedenbouwkundig plan zie figuur 2.



Fig. 2: impressie stedenbouwkundig plan

De dorpskarakteristiek wordt behouden door vrijwel in de gehele wijk bouwhoogtes van 1 tot 2 lagen met kap toe te passen. Langs de 'Groene Wig' bijvoorbeeld variëren de bouwhoogtes tussen de 1 en 2 lagen met kap, wat bijdraagt aan dat dorpsgevoel. Voor een weergave van de bouwhoogtes zie figuur 3.

Het planvoornemen, realisatie van 328 wooneenheden, is op basis van de vigerende beheersverordeningen 'Sint Jozefparochie' (vastgesteld op 07-07-2015) en 'Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021' (vastgesteld (05-07-2022) niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch-juridisch kader vereist. Hiervoor is gebruik gemaakt van TAM-IMRO. Dat is een 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het omgevingsplan te wijzigen.



Fig. 3: weergave bouwhoogtes plan 'De Grote Bottel'

Er heeft bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden (Provincie en Waterschap). Het TAM-Omgevingsplan heeft vervolgens als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn vierzienswijzen op dit ontwerp ontvangen, waarvan er drie ontvankelijk zijn. Nu moet een beslissing worden genomen over de wijziging van het omgevingsplan door vaststelling van het TAM-Omgevingsplan.

2. Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Grote Bottel, Deurne', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.TAMOP202402-C001 en bijbehorende ondergrond, gewijzigd vast te stellen;
3. Aan het plangebied de welstandscategorie 12 'Thematische woningbouw', als bedoeld in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 toe te kennen;
4. Aanvullend op het gestelde onder 3 de 'Kwaliteitskaders architectuur, Grote Bottel', zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen.

3. Beoogd effect

Te komen tot een nieuw juridisch kader om de woningbouwontwikkeling 'De Grote Bottel' mogelijk te maken.

4. Argumenten

1.1 *In de nota van zienswijzen en wijzigingen wordt uitgebreid ingegaan op de ontvangen zienswijzen*

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Één zienswijze is buiten de termijn en niet op de voorgeschreven wijze ingediend. De zienswijze is daarmee niet ontvankelijk, hoeft niet inhoudelijk behandeld te worden en hoeft ook niet bij uw besluitvorming te worden betrokken. De personen die deze zienswijze hebben ingediend, zijn hierover door ons geïnformeerd met een brief. Hoewel een inhoudelijke behandeling formeel niet nodig is, hebben wij in de brief een korte inhoudelijke reactie gegeven op de zienswijze.

De andere drie, wel ontvankelijke, zienswijzen zijn op een zorgvuldige wijze beantwoord. Dit zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' (**bijlage 7**). Ook is gemotiveerd of aan de zienswijze tegemoet moet worden gekomen en op welke wijze. De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van wijziging van het omgevingsplan. De zienswijzen geven wel aanleiding het TAM-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals in hoofdstuk 3 van de 'Nota zienswijzen en wijzigingen' is aangegeven. Hierin zijn tevens de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2.1 *Ruimtelijk is deze ontwikkeling aanvaardbaar*

In de motivering (**bijlage 4**) incl. bijlagen (**bijlage 5**) behorend bij deze planologische procedure zijn afwegingscriteria beoordeeld en gemotiveerd.

Zo is een Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 1 van de motivering (**Bijlage 5**) en is het kwaliteitskader architectuur in de regels vastgelegd, zie bijlage 2 van de regels (**Bijlage 3**).

Gezien de ligging en belangrijke functie van het gebied voor de afwatering van een deel van Deurne is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 14 van de motivering (**Bijlage 5**). De afvoer van het hemelwater wordt in de Grote Bottel op een klimaatrobuuste en zichtbare manier opgelost.

Infiltratie hemelwater in bodem

Het hemelwater wordt op een natuurlijke wijze in de ondergrond geïnfiltreerd in de groenzones en in de wadi's (tevens buffering bij piekneerslagen). De buffercapaciteit is

afgestemd op de eisen van het waterschap (piekbui 60 mm). Voor de nadere uitwerking zijn onderstaande uitgangspunten meegegeven.

Uitgangspunten

1. Het gebied zorgt niet voor overlast in het bestaande watersysteem.
2. Er ontstaat geen grondwateroverlast in de nabijheid van het plangebied.
3. Voor waterproblemen worden zoveel als mogelijk natuurlijke (lees: niet technische) oplossingen gezocht.
4. Door te spelen met hoogten in het plangebied wordt wateroverlast bij hoge extremen voorkomen en kan het water over het openbare terrein worden gestuurd.
5. Particulieren bergen het regenwater dat op eigen terrein valt.
6. De beheeropgave voor de gemeente blijft beperkt.
7. Onnodige verharding wordt voorkomen.

Kortom: het plan wordt geohydrologisch neutraal ontwikkeld. Ook bestaande problemen bijv. aan de Grote Bottel 7 (overstort, riool) worden aangepakt. Alhoewel die losstaan van deze ontwikkeling.

Verder ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van bedrijvigheid, gemeentelijke wegen en het spoor Eindhoven-Venlo. Hiertoe zijn een 2-tal akoestische onderzoeken uitgevoerd, zie bijlage 5 en 6 van de motivering (**Bijlage 5**). Hieruit blijkt dat het geluid op de gevels van de woning aan de zijde van de Binderendreef als gevolg van wegverkeer maximaal 59 dB bedraagt. Als gevolg van railverkeer 52 dB en vanuit het bedrijf Franssen B.V. 50 dB(A). Hiermee wordt de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) enkel voor wegverkeer overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn volgens het onderzoek hier niet passend gebleken. Wel worden geluidbeperkende maatregelen in de gevel getroffen om de binnenwaarde van 33 dB te borgen. Tevens is het gecumuleerde geluid berekend. Voor de beoordeling van het gecumuleerde geluid wordt gebruik gemaakt van de Miedema methode¹, waarbij tot en met kwalificatie 'matig' als aanvaardbaar wordt geacht. Het grootste deel van de woningen krijgt de beoordeling 'goed'. Bij een beperkt aantal woningen is dit niet het geval, daar is sprake van de kwalificatie 'redelijk' tot 'matig'. Dit betreft de woningen nabij wegen. Gelet op het bovenstaande kan het geluid hiermee als aanvaardbaar worden beschouwd.

In de structuurvisie 2030 is in het plangebied een 'Groene Wig' opgenomen. Dit biedt kansen om de kenmerken van het historische beekdal terug te brengen in de nieuwe woonwijk. De 'Groene Wig' vormt dan ook de basis van het stedenbouwkundig ontwerp met een centrale groenstructuur die de identiteit en uitstraling van het beekdal van de Oude Aa weerspiegelt. Deze groene structuur biedt volop ruimte voor recreatie, sport en ontmoetingen, terwijl het ook een cruciale rol speelt in het aanpakken van de wateropgave. Met de aanleg van de 'Groene Wig' wordt de verbinding met het aangrenzend landelijk gebied versterkt. Om de aanleg en de instandhouding van de 'Groene Wig' te borgen is in de regels (**Bijlage 2**) een voorwaardelijke verplichting (artikel 9.10) opgenomen.

Daarnaast zijn in de motivering naast water en geluid alle overige omgevingsaspecten (zoals parkeren, bodem, luchtkwaliteit, groen, cultuurhistorie en archeologie) afgewogen en de beleidskaders zijn toegelicht.

Hieruit blijkt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Derhalve kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

2.2 De ontwikkeling past binnen de kaders van de Woon-welzijn-zorgvisie en Regionale Woondeal

In de Woon-welzijn-zorgvisie zijn drie thema's geformuleerd:

- 1 Een passende woningvoorraad
- 2 Geschikte woonomgeving
- 3 Toekomstbestendige ondersteuning

De gemeente Deurne heeft een grote opgave aangaande woningen. Hoewel er relatief veel plannen zijn om in de woningvraag te voorzien, is maar een beperkt deel van deze plannen hard. De voorgenomen ontwikkeling van 328 woningen draagt kwantitatief bij aan de woningbehoefte en is passend binnen de vraag.

Circa 70% van de woningen zal volgens het plan terecht komen in het betaalbare segment, inclusief 24% sociale sector. 29% van de woningen valt in de vrije sector. Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

Tabel 1: woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Sociale koop	12
Sociale huur	64
Midden middeldure koop	32
Hoge middeldure koop	122
Dure koop	98
Totaal	328

De locatie bevindt zich in buitenstedelijk gebied. Omdat het niet realistisch is om te verwachten dat de totale vraag binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden ligt deze keuze voor de hand. Daarbij is de locatie ook regionaal afgestemd en bestempeld als sleutelproject.

3.1 De wijziging van de Welstandsnota zorgt voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit

De uitwerking van de uiterlijke verschijning van gebouwen is vastgelegd in de 'Welstandsnota gemeente Deurne 2016' (vastgesteld op 15 november 2016). In de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen 'categorie 15, overig buitengebied' Voor buurten met een planmatige stedenbouwkundige opzet en een eenheid in bebouwing en architectuur, zoals de woonbuurt in dit plan, zijn de welstandsniveaus 'categorie 12, Thematische woningbouw' meer passend.

4.1 Een architectonische samenhang binnen het plan en omliggende bebouwing is wenselijk

Voor het plangebied wordt welstandsniveau 'categorie 12, Thematische' toegekend. Belangrijk is dat het plan 'De Grote Bottel' op verschillende manieren de juiste aansluiting vindt op de omliggende bebouwing en omgeving. Daarnaast is het van belang dat de specifieke thematische beeldkwaliteit in dit gebied wordt geborgd. Aanvullend op de Welstandscategorieën is daarom een gebiedsgerichte 'Kwaliteitskader architectuur' in bijlage 2 van de regels opgenomen (**Bijlage 3**).

5. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

6. Financiën

De gemeente is verplicht om voor de ontwikkeling van gronden kostenverhaal toe te passen via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, daar waar de kosten niet anderszins zijn verzekerd.

Met de ontwikkelaar AM is het afsprakenkader, zoals vastgelegd in de raadsvergadering van 2 juli 2024, uitgewerkt in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst heeft betrekking op de gebiedsontwikkelingen 'De Grote Bottel' en dat deel binnen 'De Groene Heerlijkheid' dat in eigendom is van AM. Kortom: voor deze private partij is het kostenverhaal met het aangaan van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd. Derhalve zijn in dit omgevingsplan geen kostenverhaalregels opgenomen. De overeenkomst is reeds ondertekend.

Het opstarten van de planologische procedure heeft geen financiële consequenties.

7. Juridische aspecten

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Om een ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden herzien. De term 'bestemmingsplan' bestaat niet meer. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' (hierna: TAM). Dit betekent 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.

8. Relatie Ontwikkelagenda

Het planvoornemen valt in de ontwikkelagenda onder de bestemmingsplannen (thans Omgevingsplan) voor specifieke (bouw)projecten. Tevens is het TAM-omgevingsplan een uitwerking van het thema 'betaalbaar en divers wonen'. Het voldoet aan de daarin genoemde uitgangspunten/ambities.

9. Communicatie en burgerparticipatie

Er is een verslag van participatie opgenomen in de bijlage 19 van de motivering (**Bijlage 5**). Hierin zijn de contactmomenten met de omgeving en overige stakeholders opgenomen. Hieruit is onder andere op te maken dat vanaf april 2021 verscheidene keren met omwonenden het gesprek is gevoerd op verschillende manieren, waaronder keukentafelgesprekken. Daarnaast zijn er een tweetal participatieavonden georganiseerd in april 2024 en oktober 2024. Ook is in het verslag opgenomen wat met de zorgpunten is gedaan en of dit aanleiding is geweest om het plan hierop aan te passen.

Daarnaast heeft er op ambtelijk niveau verscheidene keren bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Provincie en het Waterschap.

