

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne
Registratienummer:	3293336
Op voorstel B&W d.d.:	13 mei 2025
Datum vergadering:	1 juli 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 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne' gewijzigd vast te stellen;
3. Aan het plangebied de welstandscategorie 12 'Thematische woningbouw', 2 'Dorpsinbreiding' en 3 'Historische dorpslinten' toe te kennen;
4. Aanvullend op het gestelde onder 3 de 'Kwaliteitskaders architectuur, Groene Heerlijkheid', zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen.

Samenvatting

Het TAM-Omgevingsplan Stationsstraat-Haspelweg maakt de bouw mogelijk van 319 woningen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (o.a. www.ruimtelijkeplannen.nl) Er zijn dertien zienswijzen ingekomen. Nu moet een beslissing worden genomen over wijziging omgevingsplan door het TAM-Omgevingsplan vast te stellen. 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. Verbeelding
2. Regels (wijzigingen t.o.v. ontwerp zijn 'geel' gearceerd)
3. Bijlagen bij Regels(B1-B5)
4. Motivering (wijzigingen t.o.v. ontwerp zijn 'geel' gearceerd)
5. Bijlagen bij Motivering (B1-B25)
6. Schema verschillen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan
7. (concept) Nota van zienswijzen en wijzigingen

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

De ontwikkelaar AM BV (hierna: AM), Woningbouwvereniging Bergopwaarts (hierna: BOW) en de gemeente Deurne zijn voornemens om het deels braakliggende terrein tussen de Stationsstraat, Schutboom, Haspelweg en de Textielstraat te ontwikkelen tot een fijne en duurzame leefomgeving voor jong en oud. Hiertoe is door de ontwikkelaar AM voorliggend planvoornemen uitgewerkt. Voor de weergave van het plangebied zie figuur 1.

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



Het gaat om de woningbouwontwikkeling 'De Groene Heerlijkheid'. Het bouwplan bestaat in totaal uit 319 wooneenheden, waarvan 177 appartementen en 142 grondgebonden woningen. Aan de rand van het plangebied, langs de Textielstraat, is gekozen voor gestapelde woningbouw. Deze bebouwing vormt als het ware een 'muur' tussen het spoor en het groene hart met bebouwing. De bebouwing langs het spoor loopt richting de bestaande wijk trapezgewijs af. Dit zorgt voor een zachtere landing en betere aanhechting aan de omgeving.

Een ander belangrijk onderdeel van het plan zijn de parkachtige groenzones die door de wijk heen lopen. Dit creëert een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en biedt ruimte voor recreatie en ontspanning. Binnen het plan is er 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 klimaat adaptief ingericht.

Voor een impressie van toekomstige situatie zie figuur 2.



Fig. 2: impressie toekomstige invulling plangebied 'De Groene Heerlijkheid' in vogelvlucht

In de huidige situatie zijn verschillende bedrijven op het terrein gevestigd. Deze bedrijven krijgen de kans om met een (financiële) regeling te verhuizen naar een toekomstbestendige locatie. Derhalve zal de woningbouw gefaseerd worden gerealiseerd, zie figuur 3. De fasering kan wijzigen, afhankelijk van het moment waarop een plek vrijkomt voor woningbouw.



Fig. 3: weergave fasering realisatie 'De Groene Heerlijkheid'

Het planvoornemen, realisatie van 319 wooneenheden, is op basis van het vigerende bestemmingsplannen 'Stationsstraat-Haspelweg' (vastgesteld: 11 maart 2014), Stationsstraat-Haspelweg, 1e herziening' (vastgesteld: 8 september 2015) en 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021' (vastgesteld: 7 mei 2022) niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch-juridisch kader opgesteld. Hiervoor is gebruik gemaakt van het TAM-IMRO plan. Dat is een 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het omgevingsplan te wijzigen.

Er heeft bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden (Provincie en Waterschap). Het TAM-Omgevingsplan heeft vervolgens als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn dertien zienswijzen op dit ontwerp ontvangen. Nu moet een beslissing genomen worden 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 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.TAMOP202401-C001 en bijbehorende ondergrond, gewijzigd vast te stellen;
3. Aan het plangebied de welstandscategorie 12 'Thematische woningbouw', 2 'Dorpsinbreiding' en 3 'Historische dorpslinten' als bedoeld in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 toe te kennen;
4. Aanvullend op het gestelde onder 3 de 'Kwaliteitskaders architectuur, Groene Heerlijkheid', zoals opgenomen in bijlage 1 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 Groene Heerlijkheid' 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 dertien zienswijzen ontvangen. De 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. Dit laatste 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 alle afwegingscriteria beoordeeld en gemotiveerd.

Zo worden in het plan in totaal 439 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeercapaciteit is onderverdeeld in 126 parkeerplaatsen in een parkeergarage voor de appartementen en het resterende deel van de parkeercapaciteit is gelegen in de openbare ruimte binnen het plangebied (parkeerplaatsen langs de straat en in parkeerkofters). Met deze parkeercapaciteit wordt aan het parkeerbeleid voldaan.

De grondgebonden woningen binnen fase 3, 6 en 8 voldoen niet aan de norm voor spoorlawaai zolang de appartementsgebouwen niet gebouwd zijn. Hiertoe zal een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen dat deze woningen niet mogen worden gebruikt zolang de appartementsgebouwen niet zijn gerealiseerd. Dit om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen borgen. Voor enige flexibiliteit is hiertoe een overgangsperiode van maximaal 2 jaar ingebouwd. Daarnaast zal ook voor het voorkomen van geluid- en trillinghinder aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen worden opgenomen voor geluid- en trillinggevoelige gebouwen.

Verder zijn in de motivering naast geluid, trillingen en parkeren ook alle overige omgevingsaspecten (zoals bodem, water, 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 voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

De Woon-welzijn-zorgvisie is uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma inclusief afwegingskader (vastgesteld door uw college op 17 december 2024). De ontwikkeling betreft een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied nabij voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van in totaal 319 wooneenheden, waarvan 177 appartementen en 142 grondgebonden woningen in parkachtige groenzones. In totaal wordt 66% van de woningen als nultredenwoning gerealiseerd. Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

Tabel 1: woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Appartementen - sociale huur	74
Tussen-/hoekwoning - sociale huur	5
Appartementen - middeldure koop	103
Tussen-/hoekwoning - middeldure koop	63
Tussen-/hoekwoning - dure koop	74
Totaal ontwikkeling	319

Van het totaal aantal woningen vallen 79 woningen (25%) in het sociale en 166 woningen (52%) in het middeldure segment (totaal: 77% 'betaalbaar'). De overige woningen (23%) vallen in het dure segment. Het programma past daarmee bij de behoeften van de Deurnese inwoners, en bij Deurne als knooppunt, zoals vastgelegd in het afwegingskader behorende bij de Woon-welzijn-zorgvisie. Het project 'De Groene Heerlijkheid' (Boerenbondterrein) is in de Regionale Woondeal 2023 aangemerkt als 'sleutelproject' in de woningbouwopgave Zuidoost-Brabant 2022-2030.

2.3 Om te kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden Woningbouwimpuls

Voor transformatie van de locatie Stationsstraat-Haspelweg is een subsidie Woningbouwimpuls (Hierna: Wbi-subsidie) toegekend door het Rijk van afgerond 1,6 miljoen.

De toegekende subsidie van 1,6 miljoen maakt onderdeel uit van de grondexploitatiecomplex Stationsstraat-Haspelweg. Aan de toekenningsbeschikking Wbi-subsidie, met kenmerk 2021-0000089898 d.d. 15 december 2021, zijn voorwaarden verbonden o.a. een planning. Helaas is gebleken dat het project niet overeenkomstig de gestelde subsidievoorwaarden is te realiseren. Derhalve is een wijzigingsverzoek Wbi-subsidie ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. Zie hiervoor collegebesluit van 3 december 2024, agendapunt 16.

Hierin is o.a. verzocht het opschuiven van de startdatum van de bouw (te definiëren als stort fundering eerste woning) naar het 2de kwartaal van 2026. Het verzoek is bij brief

van 17 januari 2025 met kenmerk 2024-0000962148 gehonoreerd. Om de planning start bouw 2^e kwartaal 2026 te halen en geen verdere vertraging op te lopen met het risico op het wegvallen van de subsidie, is het wenselijk het TAM-omgevingsplan vast te stellen.

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 16, Welstandsvrij' en gedeeltelijk binnen 'categorie 13 zichtlocaties bedrijventerreinen en perifere detailhandel' en 'categorie 3 Historische dorplinten'. 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' en 'categorie 2, Dorpsinbreidingen' als aanvulling op de bestaande 'categorie 3 Historische dorplinten' meer passend. Voor een weergave van de indeling van de gewenste welstandscategorie zie figuur 4.

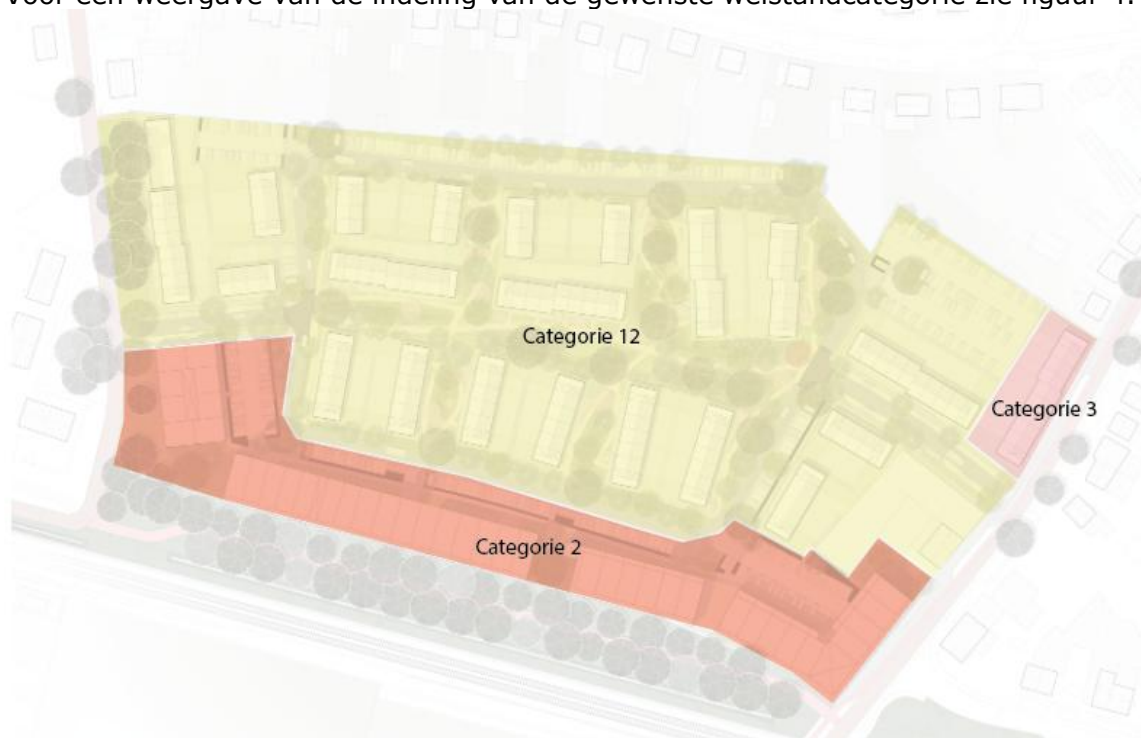


Fig. 4: weergave welstandscategorie

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

Voor het plangebied worden de in figuur 4 genoemde Welstandscategorieën toegekend. Belangrijk is dat het plan 'De Groene Heerlijkheid' op verschillende manieren de juiste aansluiting vindt op de omliggende bebouwing. Aanvullend op de Welstandscategorieën is daarom een gebiedsgerichte 'Kwaliteitskader architectuur' in bijlage 1 van de regels opgenomen (**bijlage 3**).

5.1 De kostenverhaalregels zijn deels van toepassing

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.

De gronden binnen de gebiedsontwikkeling 'De Groene Heerlijkheid' zijn deels in eigendom van de gemeente Deurne en deels in eigendom van private partijen. Het deelgebied rondom de Haspelweg wordt gedeeltelijk door de gemeente ontwikkeld (verwerving, sloop en sanering) en gefaseerd geleverd aan de ontwikkelaar. Derhalve is voor dat deel van

'De Groene Heerlijkheid' op 2 juli 2024 een grondexploitatie door uw raad vastgesteld en is het benodigde krediet beschikbaar gesteld.

Met één van de private partijen, 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.

Met de andere private partijen is (nog) geen overeenkomst gesloten. Als gevolg hiervan is de gemeente verplicht voor de ontwikkeling van deze gronden kostenverhaal toe te passen via kostenverhaalregels in het omgevingsplan. Zie hoofdstuk 5 van de Regels (**bijlage 2**).

5. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

6. Financiën

Het opstarten van de planologische procedure heeft geen financiële consequenties. Voor het overige zie hetgeen is gesteld in punt 4. Argumenten onder 5.1.

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 25 van de motivering (**bijlage 5**).

Daarnaast hebben er diverse overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente Deurne en een groep bewoners van de Haspelweg/Schutsboom. Aanleiding hiervoor is het plan 'De Groene Heerlijkheid' en dan met name de met het plan verbonden verkeersbewegingen.

Het nieuwe woongebied wordt aan twee zijden ontsloten, via de Haspelweg en via de Stationsstraat. Via de wegenstructuur binnen het plangebied ontstaat een verbinding tussen de huidige Haspelweg en de Stationsstraat, terwijl nu sprake is van een ter hoogte van de Praxis doodlopende Haspelweg.

Voor dit plan is een verkeersonderzoek verricht door Goudappel (Verkeersonderzoek Groene Heerlijkheid BBMA2024, kenmerk 019127. 20250307.R2.05, d.d. 23 april 2025). Het onderzoek is gebaseerd op het meest actuele regionale verkeersmodel, BBMA2024. De voornaamste conclusie uit dit onderzoek is dat na voltooiing van het woningbouwplan het aantal motorvoertuigen (hierna: mvt) op de Haspelweg (tussen Pastoor Jacobstraat en Schutsboom) naar verwachting zal afnemen van een voor de huidige situatie berekend aantal van 800 mvt per etmaal naar 400 mvt per etmaal.

In afwijking van de uitkomsten van dit modelmatige verkeersonderzoek, verwachten de bewoners veel sluipverkeer als gevolg van beoogde woningbouwontwikkeling. Dit sluipverkeer zou dan tot een toename leiden van het aantal motorvoertuigen over de Haspelweg. De bewoners maken zich hierover grote zorgen. Anderzijds hebben de bewoners ook oog voor het woningtekort binnen de gemeente Deurne.

De gemeente en de bewoners hebben daarom voor deze uitzonderlijke situatie een oplossing uitgewerkt die recht doet aan alle belangen. Zij hebben een convenant opgesteld. Dit convenant komt kort samengevat neer op het volgende:

De groep bewoners wil graag voldoende verkeersremmende maatregelen in het inrichtingsplan van de Groene Heerlijkheid, en afspraken over een toekomstige herinrichting van de Haspelweg, om het volgende te bereiken:

- Beperking van doorgaand verkeer: de nieuwe route door de Groene Heerlijkheid wordt straks namelijk de enige route zonder verkeerslichten tussen de Stationsstraat en de Helmondseweg, twee belangrijke ontsluitingsroutes van het dorp;
- Het stimuleren van voetgangers- en fietsverkeer, en het verbeteren van de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers;
- Een klimaatbestendige en groene inrichting van de openbare ruimte, met specifieke aandacht voor het voorkomen van hittestress, het verbeteren van waterbeheer en het bevorderen van biodiversiteit.

De gemeente neemt bij de eerstvolgende herinrichting van de Haspelweg de aanbevelingen over die zijn gedaan door onderzoeksbureau Goudappel. Die houden in dat de Haspelweg wordt omgevormd naar een erftoegangsweg met maximale snelheid 30 km per uur (ETW 30km/h) met een profiel behorend bij een maximaal aantal van 3500 mvt per etmaal. Dit betekent concreet o.a. een versmalling van de rijbaan en het toepassen van open wegverharding en snelheidsremmers. Ook zal dan met de bewoners overleg plaatsvinden over hoe de bovenvermelde doelstellingen van het verbeteren van de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers, en een klimaatbestendige en groene inrichting van de openbare ruimte kunnen worden bereikt.

Tot slot zijn in het convenant meetmomenten opgenomen en afspraken gemaakt over hoe te handelen als een verkeersintensiteit van 1500 motorvoertuigen per etmaal op een of meerdere vastgelegde tellocaties wordt overschreden.

Verder dient nog wel te worden opgemerkt dat als gevolg van het plan 'De Groene Heerlijkheid' het verkeer op de Stationsstraat toeneemt. De huidige inrichting van de Stationsstraat is geschikt voor deze toename. Verder is er onderzocht wat voor ontsluiting van de wijk zou passen in deze situatie en dat betreft uitritconstructie. Er hoeven verder geen aanpassingen gedaan te worden aan de Stationsstraat.

10. Vervolg en evaluatie

Naar aanleiding van uw besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het TAM-Omgevingsplan, worden de wijzigingen – zoals genoemd in de Nota van zienswijzen en wijzigingen - verwerkt in het TAM-Omgevingsplan. Het gewijzigde TAM-Omgevingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Gedurende de 6 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 analoge versie van het TAM-omgevingsplan is op afspraak in te zien op het gemeentehuis. Tevens vindt een redactionele publicatie plaats in het Weekblad voor Deurne.

Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, nadat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Burgemeester en wethouders van Deurne,	
De secretaris,	De burgemeester,
R.R.M. Halffman	G.T. Buter