

Bijlage 2 Globale ruimtelijke verkenning Grote Bottel 2-Botermanweg

Doel

Een eerste en globale haalbaarheidscheck naar de geschiktheid van de het gebied Grote Bottel 2-Botermanweg als woningbouwlocatie.

Beleidsdoets

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

Op 3 juli 2024 heeft de gemeenteraad de status van kern Deurne als subregionaal knooppunt zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant erkend en opgedragen deze status verder uit te werken en te verankeren in beleid. Zo'n knoop stimuleert het subregionale economische en sociale ecosysteem. Het heeft de potentie om een rol te spelen in de mobiliteitstransitie en het bevorderen van efficiënte en duurzame vervoerssystemen. Een knoop is sturend in het concentreren van verstedelijking en speelt een substantiële rol in het toevoegen van grotere aantallen woningen.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) Deurne

In december 2024 heeft de gemeenteraad het GVVP vastgesteld. Als subregionale knoop is Deurne interessant als een snelle verbinding met het centrum van Eindhoven en Helmond. Uitgangspunt bij de verstedelijkingsopgave en mobiliteitstransitie voor knoop Deurne is de bereikbaarheid van het station binnen een fietsafstand van 15 minuten. Binnen deze zone valt de volledige bestaande kern Deurne en een deel van kern Vlierden.

Bereikbaarheid | Fiets voorop



Ambities:

Woningbouw versterkt het station

Het station goed bereikbaar – binnen 15 min fietsafstand

Goede verbindingen maken

Fiets voorop, maar auto blijft belangrijk

Figuur 1: 15 minuten fietsafstand vanuit station

Koersdocument Omgevingsvisie Deurne 2050

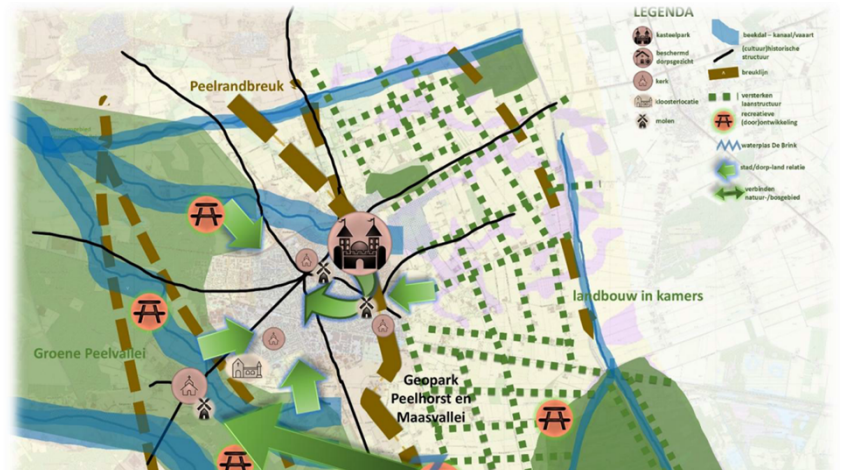
Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad het 'Koersdocument Omgevingsvisie Deurne 2050' vastgesteld. Met het koersdocument wordt richting gegeven aan onze gemeente naar 2050. Het is een eerste uitwerking van de koers, waarin de ambities voor een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving voor de toekomst worden uitgesproken en vastgelegd. Met richtinggevende principes en drie ontwikkelijnen wordt de complexiteit van de opgaven in beeld gebracht en worden de thema's vastgelegd

waarover uitspraken nodig zijn. Dit biedt handvaten om in de omgevingsvisie afwegingen en keuzes te maken voor nu en naar de toekomst.

Binnen 'Ontwikkellijn 1: Deurne, natuurlijk en beleefbaar' ziet op het ecologisch kapitaal en gaat uit van bescherming en herstel van natuur en beekdalen en een toename van groenblauwe dooradering. Het bodem- en watersysteem geldt als basis bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Met cultuur(historie) wordt kleur en betekenis gegeven.

ONTWIKKELLIJN 1

Deurne,
natuurlijk en
beleefbaar

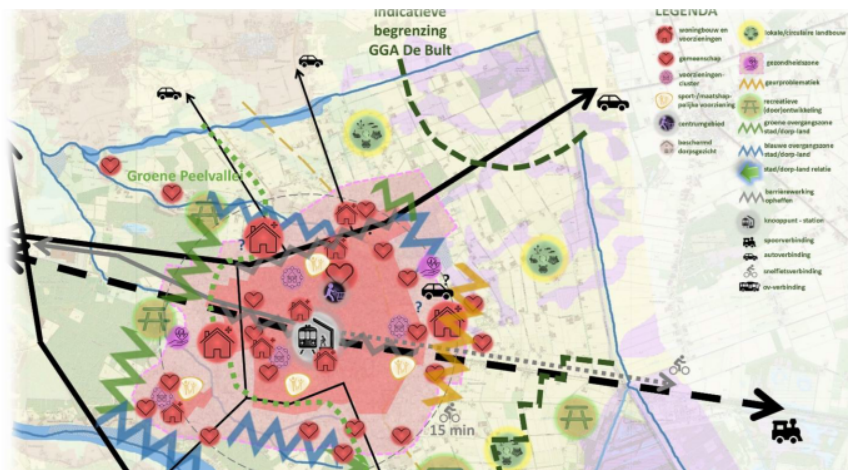


Figuur 2: ontwikkellijn 1 (bron: Koersdocument Omgevingsvisie Deurne 2050)

Binnen 'Ontwikkellijn 2: Deurne, herkenbaar en verbonden' wordt ingezet op verdichting rondom de knoop Deurne wat de plaatswaarde vergroot en het gebruik van openbaar vervoer stimuleert (knoopwaarde). Plaatswaarde verwijst naar de kwaliteit en levendigheid van de omgeving rondom een vervoersknooppunt op een schaal van een subregio.

ONTWIKKELLIJN 2

Deurne,
herkenbaar en
verbonden



Figuur 3: ontwikkellijn 2 (bron: Koersdocument Omgevingsvisie Deurne 2050)

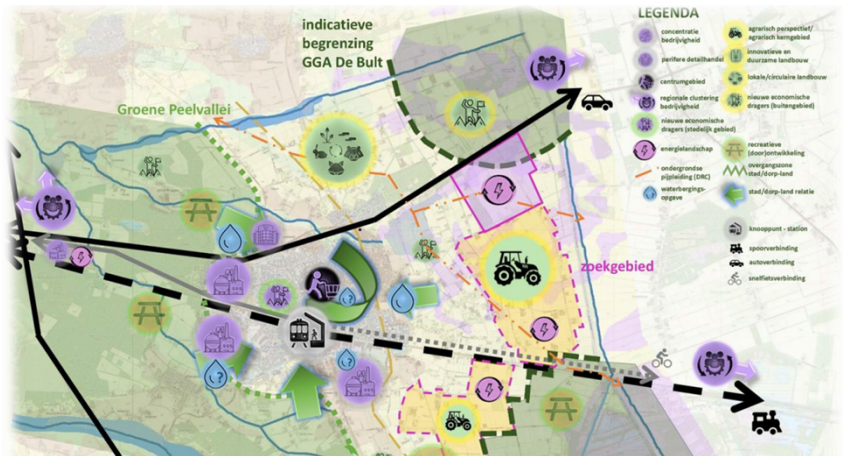
Bij de ruimtelijke planning gaat het om de samenhang tussen vervoer en de stedelijke omgeving te verbeteren, met als doel een aantrekkelijke, leefbare en economisch levensvatbare locatie te creëren. In lijn met de uitkomsten van de werksessie van 10 april 2024 met raad- en commissieleden over invulling van de kernranden zijn daarom rondom de kern Deurne drie grootschalige ontwikkelrichtingen (Deurne-Oost, Deurne-Noord en Deurne-West/Vlierden) geduid.

Met 'Ontwikkellijn 3: dynamisch en ondernemersgezind' dient het bouwen van woningen gepaard te gaan met het toevoegen van voldoende werkplekken. Door de juiste (economische) functies op de juiste plek ontstaat een gebalanceerd aanbod. Het duidelijk innemen van de positie als stedelijke woon-werkgemeente sluit aan bij de

erkenning van de kern Deurne als subregionale knoop. Met concentratie van werkgelegenheid en regionale clustering kansen binnen de regionale dynamiek verzilveren.

ONTWIKKELLIJN 3

Deurne, dynamisch en ondernemersgezind



Figuur 4: ontwikkellijn 3 (bron: Koersdocument Omgevingsvisie Deurne 2050)

Conclusie:

Voor ontwikkeling van de westzijde van Deurne vormt het beekdal van de Oude Aa met breuklijn in combinatie met een groenblauwe stad-landverbindingen de ecologische onderlegger. Woningbouw en voorzieningen in combinatie met werken geconcentreerd en samengebracht aan het bestaande bedrijventerrein is een meer dan reële ontwikkeling.

Woningbouw(programma) en voorzieningen

Het in voorbereiding nemen van Grote Bottel 2-Botermanweg als woningbouwlocatie sluit aan bij het in december 2024 door de raad vastgestelde woon-welzijn-zorgvisie:

- Invzetten op realisatie van minimaal 1500 wooneenheden 2022 tot 2030, en voorbereiden/realiseren van groei met in totaal (indicatief) 8500 woningen tot 2040.
- De vorm en omvang van 'Deurne knooppunt' de komende periode verder uitwerken en op hoofdlijnen vastleggen in de Omgevingsvisie. Voor de realisatie van het programma, behoud van vitaliteit en gezonde, groene dorpen, zijn naast inbreiding ook uitbreidingslocaties noodzakelijk (aanbreiding – kernrand). Voor de kerkdorpen zal dat vaak een 'straatje erbij' zijn. Voor de kern Deurne gaat het om gebiedsontwikkelingen.

Bij de uitwerking van de gebiedsontwikkeling naar een woningbouwprogramma en voorzieningen kan worden aangesloten bij de thema's en speerpunten uit de woon-welzijn-zorgvisie:

- Passende woningvoorraad:
 - o Bouwen volgens behoeften: de eigen Deurnese en de regionale behoefte: in de aanvraag WoKT 2 is de hoofdlijn van 80% in het betaalbare segment (inclusief 30% sociale huur) overgenomen
 - o Bouwen om doorstroming op gang te krijgen. Prioriteit ligt bij de realisatie van 'kleinere' koop- en huurwoningen die zowel betaalbaar als levensloopgeschikt zijn en daarmee dus flexibel inzetbaar voor de woonvraag van verschillende doelgroepen.
 - o Gemengd bouwen en wonen (gemêleerde woonwijken) om leefbaarheid en dynamiek van de gemeenschap te versterken
 - o Voldoende sociale huurwoningen (30% nieuwbouw)
 - o Een duurzame woningvoorraad
- Geschikte woonomgeving:
 - o Stimuleren van ontmoeting, in de openbare ruimte en/of ontmoetingsruimten
 - o Behoud en verbetering van voorzieningenniveau

- o Bereikbaarheid: aanwezigheid en bereikbaarheid van het (basis) voorzieningenniveau zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen
- Toekomstbestendige ondersteuning:
 - o Inzetten op preventie
 - o Stimuleren van zelf- en samenredzaamheid
 - o Faciliteren mantelzorg
 - o Beschikbaarheid van medische zorg
 - o Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag

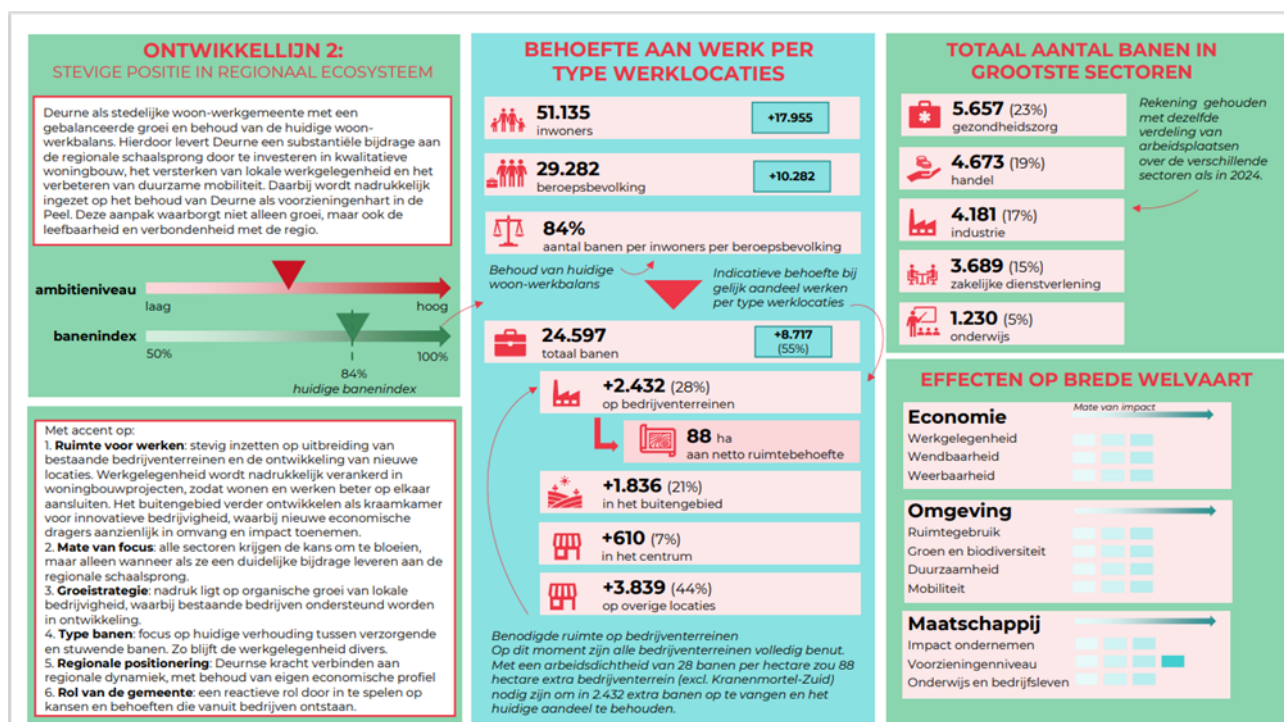
Daarnaast kunnen ook de kansen en mogelijkheden voor extra (maatschappelijke) voorzieningen in dit gebied worden onderzocht, in combinatie met het behoud en de versterking van de bestaande voorzieningen in Sint Jozefparochie en het station door de extra toevoeging van woningen.

Visie werklocaties

In eerdere strategische afwegingen, nog van voor de schaa sprong, is aangegeven dat er na Kranenmortel-Zuid enkel nog behoefte zou zijn aan een kleine uitbreidingen bij de bestaande bedrijventerreinen Binderen-Zuid (2 hectare), Willige Laagt (2 hectare) en Kranenmortel-Zuid (4 hectare). Deze uitbreidingen zijn planologisch niet vastgelegd als potentieel zoekgebied in regionale afspraken. Met de schaa sprong wordt de behoefte aan bedrijventerreinen vele malen groter en zijn de eerder voorgestelde relatief kleine uitbreidingen ontoereikend om te voorzien in de gewenste toename aan werkgelegenheid.

Behoeft e aan oppervlakte voor bedrijvigheid

Onderdeel van het koersdocument Omgevingsvisie is het economisch profiel. Dit profiel geeft de verwachte ontwikkeling weer in behoefte aan extra banen als gevolg van de schaa sprong. Ontwikkellijn 2 gaat uit van de wens om de ontwikkeling in werkgelegenheid gelijk op te laten lopen met de verwachte ontwikkeling in het aantal inwoners. Dit betekent dat de huidige woon-werkbalans behouden blijft.



Figuur 5: ontwikkellijn 2 uit economisch profiel (bijlage bij koersdocument Omgevingsvisie Deurne 2050)

In figuur 5 is de behoefte aan werk per type werklocaties bij behoud van de huidige woon-werkbalans doorgerekend. In deze indicatieve behoefteberekening is uitgegaan van een gelijk aandeel werken per type werklocaties. Dit betekent bijvoorbeeld dat de kengetallen uitgaan van het percentage banen op bedrijventerreinen en het gemiddeld aantal banen per hectare op onze bedrijventerreinen op dit moment. Ongeveer 35% van onze werkgelegenheid ligt op bedrijventerreinen. Dat betekent dat de overige 65% buiten bedrijventerreinen gesitueerd is verdeeld over alle sectoren.

De verwachte ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen komt uit op netto 88 hectare voor de komende 15-20 jaar. Op dit moment wordt Kranenmortel-Zuid ontwikkeld met 8 hectare netto aan bedrijventerreinoppervlakte. Indien we deze in mindering brengen dan bedraagt de extra netto behoefte bedrijventerrein 80 ha. Uitgaande van een bruto-netto verhouding van 65% betekent dit een behoefte aan afgerond 135 hectare bruto oppervlakte aan bedrijventerreinen.

Met een dergelijke behoefte is grootschalige ontwikkeling van bedrijventerrein op een strategische goed bereikbare locatie logischer dan een 'straatje erbij' bij de bestaande terreinen.

Een overgangszone tussen een bestaand bedrijventerrein en woonwijk met woon-werkcombinaties is een voorstelbare invulling. De behoefte aan lichte bedrijvigheid is met het thuiswerken en ZZP de afgelopen jaren enorm toegenomen. Vanuit de ontwikkellijn in figuur 12 wordt een toename van ruim 3.800 banen voorzien buiten de bedrijventerreinen, het centrum en buitengebied.

Sectorale toets

Energie/netcongestie

Ontwikkelingen stikken bij de beschikbaarheid van nieuwe (duurzame) energie. Aan de westzijde van Deurne ligt een ruimtevraag voor een middenspanningsstation.

Voor aansluiting van Grote Bottel 2 op het elektriciteitsnet moet het overleg nog worden gestart. Voor de Grote Bottel 1 en de Groene Heerlijkheid zijn de aansluitingen al geborgd.

Wateropgave

Bij de visievorming voor Grote Bottel 2 wordt rekening gehouden met het grond- en oppervlaktewater alsmede de bodemgesteldheid. Dit komt tot uitdrukking in de groene zone en infiltratiegebied rondom een waterloop (aftakking van de Oude Aa)

Milieuaspecten

Stikstof

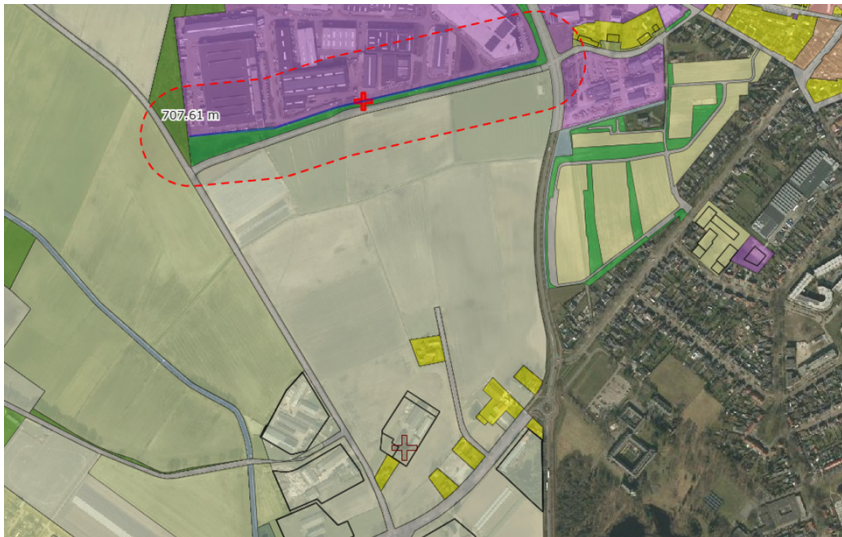
Het stikstofdossier zorgt voor vertraging in de realisatie doordat momenteel, zonder interne salderingsmogelijkheid, slechts kleine fases (120-150 woningen) per jaar kunnen worden gerealiseerd. De fasering van zowel de Groene Heerlijkheid als de Grote Bottel 1 is daarop afgestemd.

In de planvorming van de Grote Bottel 2 wordt er vooralsnog van uitgegaan dat uiterlijk 2031 weer minimaal gedeeltelijk interne saldering mogelijk is. Het plan heeft maar een fractie nodig van de stikstofruimte die door sanering van het agrarisch gebruik vrijkomt, maar het gebruik van die fractie moet dan wel zijn toegestaan. Mocht het stikstofdossier niet tijdig opgelost worden, dan betekent dat vertraging in de realisatie, maar geen afstel van het plan.

Milieuzonering

Bij Grote Bottel 2 wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf aan Esdonk 6. Dit betreft een vleesveehouderij. Eerste afstemming met de eigenaar heeft plaatsgevonden.

Ook kent het bestaande bedrijventerrein Grote Bottel een zonering. Op dit bedrijventerrein zijn maximaal bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan. Deze bedrijvigheid kent een zonering met een grootste richtafstand van 100 meter. Binnen deze zone zijn in beginsel geen gevoelige functies toegestaan. Met nader onderzoek kan hiervan mogelijk worden afwijken.



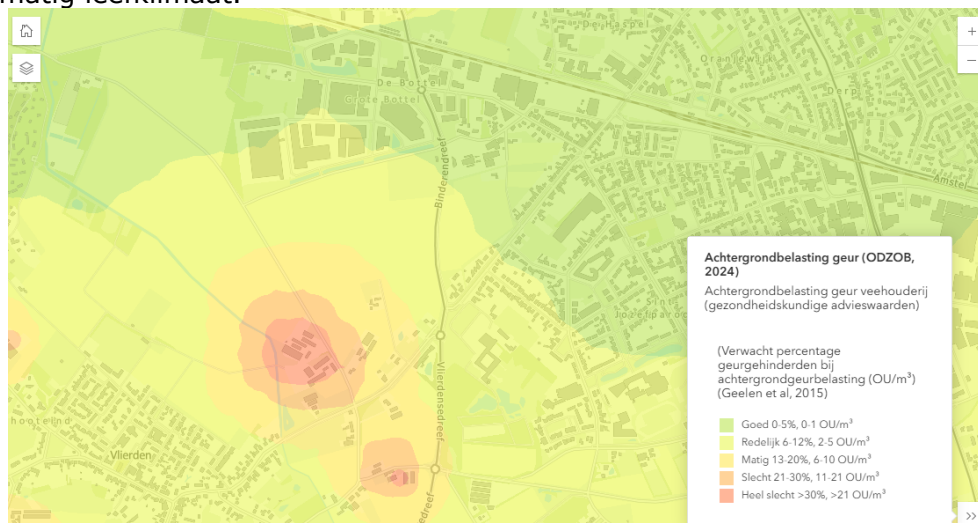
Figuur 6: richtafstand 100 m bedrijventerrein Grote Bottel

Voor de bedrijvigheid aan de overzijde van de Binderendreef is bij de planologisch regeling voor Grote Bottel 1 reeds nader onderzocht dat er geen beperkingen zijn die niet met acceptabele maatregelen kunnen worden opgelost (bijvoorbeeld geluidsdichte gevels of -werende voorzieningen).

Bedrijfsverplaatsingen zijn niet aan de orde.

Geur

Grote Bottel 2-Botermanweg is grotendeels gelegen in een gebied met een redelijk tot matig leefklimaat.



Figuur 7: achtergrondbelasting geur (bron: Brabantscan GGD)

Conclusie

Uit de globale haalbaarheidscheck blijkt dat het gebied Grote Bottel 2 – Botermanweg in aanleg kansrijk is om als woongebied met bijbehorende en -passende voorzieningen verder te onderzoeken en uit te werken.