

referentienummer
datum 17 april 2025
aan
van
kopie
projectnummer 0492145.100
project Groene Heerlijkheid Deurne
betreft Ladder voor Duurzame Verstedelijking

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Projectontwikkelaar A.M. is voornemens woningen te realiseren binnen de gemeente Deurne. Omdat voor de voorgenomen ontwikkeling afgeweken dient te worden van het omgevingsplan is een toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking verplicht. In dit document wordt de voorgenomen ontwikkeling beschouwd aan de hand van de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Locatie

De locatie ligt in het centrum van Deurne en wordt grofweg begrenst door de Stationsstraat aan de oostkant, de spoorlijn in het zuiden, de Haspelweg in het westen en de zuidelijke perceelgrenzen van de bestaande bebouwing ten zuiden van de Schutsboom. In onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Figuur 1: Plangebied bij benadering

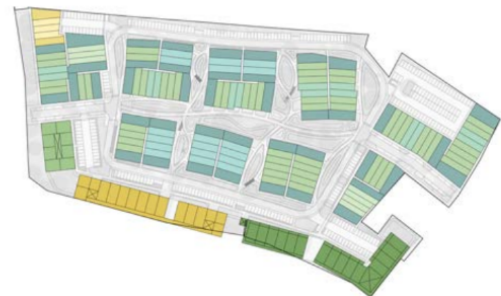
Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: [Algemene voorwaarden en privacyverklaring](#)

1.3 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit 177 appartementen en 142 grondgebonden woningen voor een totaal van 319 woningen. Van de woningen in de huidige plannen vallen 79 woningen (25%) in het sociale segment. In totaal vallen 166 woningen in het betaalbare segment (52% exclusief sociale segment). De overige woningen vallen in de vrije sector.

Type	Opp. (m²)	%	Groep %
Uitgeefbaar (inc. achterpaden)	23.204	46,8%	46,8%
Verharding - Wegen	5.172	10,4%	29,1%
Verharding - Trottoir	5.073	10,2%	
Verharding - Grasbeton	4.227	8,5%	
Groen - Gras en haag	7.105	14,3%	24,1%
Groen - Wadi bodem	2.209	4,4%	
Groen - Talud	2.707	5,4%	
Totaal	49.712		100%

Sociaal	Aantal	%	Vrije sector	Aantal	%
Tussenwoning (4,8m)	3	24,8%	Tussenwoning (5,4 m)	18	23,3%
Hoekwoning (4,8m)	2		Hoekwoning (5,4 m)	42	
Appartement (60m²)	74		Spitswoning (5,1 m)	14	
Betaalbaar	Aantal	%	Totaal	319	
MMK Tussenwoning (4,2m)	7	52,0%			
HMK Tussenwoning (5,1m)	56				
MMK Appartement (69m²)	63				
HMK Appartement (76m²)	40				



Figuur 2: Bouwplan (Bron: Stedenbouwkundig ontwerp, CB5)

1.4 Huidige situatie

De gehele locatie valt binnen het omgevingsplan van rechtswege onder het voormalige bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg', zoals vastgesteld op 11 maart 2014 en 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021', vastgesteld op 7 mei 2022. Daarnaast is voor een deel van het vigerende plan 'Stationsstraat-Haspelweg' een herziening vastgesteld. Vanuit het bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg' is het plangebied bestemd met de volgende bestemmingen:

- Groen
- Bedrijf (categorie 2 en 3.2)
- Verkeer
- Detailhandel
- Gemengd
- Kantoor

Daarnaast gelden er verschillende maatvoeringen qua bouw- en goothoogtes. Ook is er binnen het beoogde plangebied een veiligheidszone – lpg vigerend.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Stationsstraat-Haspelweg

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege is wonen zeer beperkt en alleen ter plaatse van de enkelbestemming 'gemengd' mogelijk.

1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Hierna ook: ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als dusdanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

In 'beginsel' is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij nieuwbouw of een uitbreiding van het bruto vloeroppervlakte vanaf 500 m² voor bedrijfsmatige functies. Voor woonfuncties ligt de ondergrens op basis van jurisprudentie op 12 woningen. Het voorliggende plan voorziet in een toename van meer dan 12 woningen, waarmee sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling conform de definitie van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De huidige functie van plangebied is een mengeling van stedelijke functies. Ook de delen die bestemd zijn als 'groen', en welke in de plannen grotendeels in stand gehouden worden, dienen beschouwd te worden als stedelijk groen. Op basis van jurisprudentie wordt ook dit gezien als stedelijk gebied. Een aanvullende beschouwing van de locatie is daarmee niet noodzakelijk.

1.6 Marktgebied

Het onderzoeksgebied baseren we op de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Deurne. Circa 43% verhuisde in de periode van 2020 tot en met 2022 binnen de gemeente Deurne. Dit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde van 37% in dezelfde periode. Het aantal nieuw gevestigde personen ligt gemiddeld op 30% en het aantal vertrokken personen op 27% waarbij er netto sprake is van een lichte groei op basis van de migratiecijfers. Ook deze cijfers zijn redelijk in lijn met de landelijke gemiddelden van 31% voor beide categorieën.

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen gemeente Deurne	1.452	43
Gevestigde personen	1.030	30
Vertrokken personen	913	27
Totaal	3.395	100

In onderstaande tabel zijn de verhuisbewegingen van de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2022. De top 10 per categorie zijn goed voor respectievelijk 58% en 64% van de verhuisbewegingen in hun eigen categorie. Wat opvalt is dat nagenoeg alle gemeenten in beide categorieën voorkomen, wat duidt op een sterke regionale verbinding.

Herkomstgemeenten	Aantal	%	Bestemmingsgemeente	Aantal	%
Helmond	148	14%	Helmond	131	16%
Asten	108	10%	Eindhoven	85	10%
Eindhoven	84	8%	Asten	60	7%
Gemert-Bakel	76	7%	Gemert-Bakel	57	7%
Tilburg	47	4%	Peel en Maas	50	6%
Peel en Maas	42	4%	Venray	36	4%
Land van Cuijk	31	3%	Somereren	33	4%
Somereren	31	3%	Tilburg	33	4%
Horst aan de Maas	26	2%	Horst aan de Maas	26	3%
Geldrop-Mierlo	23	2%	Venlo	21	3%
	616	58%		532	64%

Op basis van de verhuisgegevens kan goed aangesloten worden bij het woningmarktgebied zoals ook beschouwd in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant. Deze woningmarktregio bestaat uit de gemeenten Astén, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre. Een aanzienlijk gedeelte van de deelnemende gemeenten staat in de top 10 van herkomst- en vestigingsgemeenten, waaronder de top 4 in beide categorieën.

2. Context

2.1 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

In onderstaande tabel is de minimale opgave per gemeente weergegeven. In de deal is afgesproken dat het toevoegen van meer woningen per gemeente mag om het woningtekort sneller in te lopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Regio	Bruto nieuwbouwopgave	Netto toe te voegen aan voorraad
Stedelijk gebied Eindhoven	35.920	33.415
- Best	1.765	1.640

- Eindhoven	21.375	19.885
- Geldrop-Mierlo	1.575	1.465
- Helmond	6.450	6.000
- Nuenen c.a.	815	760
- Oirschot	695	645
- Son en Breugel	695	610
- Veldhoven	1.880	1.750
- Waalre	710	660
A2 gemeenten	1.955	1.820
- Cranendonck	555	515
- Heeze-Leende	315	295
- Valkenswaard	1.085	1.010
De Kempen	2.600	2.420
- Bergeijk	645	600
- Bladel	820	765
- Eersel	545	505
- Reusel-De Mierden	590	550
De Peel	4.655	4.330
- Asten	690	640
- Deurne	1.080	1.005
- Gemert-Bakel	1.270	1.180
- Laarbeek	735	685
- Someren	880	820
Totaal regio	45.130	41.985

Om het doel te behalen wordt ingezet op een plancapaciteit van 130% ten opzichte van de minimale woningbouwopgave tot en met 2030. Daarnaast is afgesproken dat gestreefd wordt om steeds drie jaar van te voren een harde plancapaciteit van 100% te behalen.

In de regionale woondeals worden een aantal projecten als 'sleutelproject' aangemerkt. In de gemeente Deurne zijn twee projecten als zodanig aangemerkt. De eerste betreft het inbreidingsproject 'Boerenbodtterrein'. Het tweede betreft het voorliggende uitbreidingsproject project 'Binnendreef-Grote Bottel'. In de woondeal wordt hierbij uitgegaan van een uitbreiding met circa 250 woningen.

Kwalitatief is in de woondeal afgesproken dat ingezet wordt op twee derde betaalbare woningen op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Hiertoe worden gerekend sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. In de regio Zuidoost Brabant vertaalt dit zich naar een bruto toevoeging van 30.100 betaalbare woningen. Daarnaast wordt concreet ingezet op 30% sociale huur. Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Dit mag niet ten koste gaan van de snelheid van realisatie van het totale plan. Het resterende deel betaalbare woningen wordt op regioniveau onderverdeeld in 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop.

2.2 Beethovendeal

Om met name de hightech industrie te stimuleren investeert de regio gelden in huisvestingsmogelijkheden voor de regio. Afspraken hierover zijn gemaakt in de Beethovendeal ter aanvulling op de regionale Woondeal. De aanvullingen leiden tot een toegenomen vraag in regio de Peel en Deurne als gemeente. De totale vraag voor Deurne komt op basis van een combinatie van de woondeal en de Beethovendeal uit op 1.485 tot 2030 en regio De Peel op 6.405.

2.3 Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant

In de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant wordt ingezet op het doorlopen van de mobiliteitstransitie in combinatie met het ontwikkelen van woon-werkmilieus die goed zijn aangesloten op de toekomstige netwerken en bereikbaarheid van het stedelijk gebied. In het bestaande netwerk wordt Deurne al getypeerd als één van de mobiliteitsknooppunten, maar wordt de potentie nog niet optimaal benut. Het knooppunt Deurne wordt specifiek benoemd als mogelijkheid voor ontwikkeling tot regionaal knooppunt met plaatswaarde.

In het kader van de mobiliteitstransitie en sterke vraag naar woningen vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) groeien kernen die een mobiliteitshub hebben die in verbinding staat met de SGE harder. Rond deze mobiliteitshub wordt ingezet op intensivering waarbij ook een andere typologie woningen (meer stedelijk) wordt gerealiseerd. Het perspectief gaat uit van 80% inbreiden en 20% uitbreiden. Uitgegaan wordt hierbij van een toevoeging van duizenden woningen in Deurne, tot aan een toevoeging van 10.000 woningen.

2.4 Woon-Welzijn-Zorgvisie Deurne

Ten grondslag van de visie heeft de gemeente Deurne onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. In het basisscenario gaat de gemeente uit van een toevoeging van 2.420 woningen tot 2040.

In de visie wordt tevens ingegaan op de regionale ontwikkelstrategie. Aangegeven wordt dat Deurne binnen de regio een (grotere) rol kan pakken door de aanwezigheid van het intercitystation en de mogelijkheden voor woningbouw op korte afstand van het station (als zijnde een zogenaamd HOV-knooppunt) via inbreiding en door mogelijke aanbreiding in de kernrand. Mede op basis hiervan is een ontwikkelscenario opgesteld. In dit ontwikkelscenario komt de gemeente Deurne hoger uit met tot 2040 een behoefte aan 7.025 extra woningen.

Uit analyses van de gemeente blijkt dat het ontwikkelscenario zorgt voor een meer evenredige verdeling van de bevolking. Deurne zal haar eigen jonge huishoudens beter kunnen vasthouden (meer mogelijkheden voor woningbouw in de passende prijssegmenten) en meer jonge huishoudens uit andere gemeenten aantrekken, wat zorgt voor een huishoudenssamenstelling met relatief meer jongere huishoudens en minder oudere huishoudens dan wanneer de gemeente niet kiest voor een ontwikkelscenario.

De genoemde aantallen zijn in lijn met de 'Beethovendeal' welke zich richt op de ontwikkeling van de high-tech sector in en rond de stedelijke regio Eindhoven. Onderdeel van deze deal is een investering in woningbouw in verschillende kernen, waaronder Deurne, om de onrendabele top op woningbouw te verlichten. Naar verwachting leidt dit tot een aanvullende vraag.

Gewenst woningbouwprogramma op basis van behoefte						2023-2030				2023-2039			
Woningtype	GBO in m²					Basis		Ontwikkelscenario		Basis		Ontwikkelscenario	
	<40	40-60	60-90	90-120	>120	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
1. Sociale huurwoningen	-	+	+ /++ mits LLG	+	-	26%	310	28%	435	23%	570	26%	1.825
2. Vrije sector huur	-	-	+ mits LLG	+ mits LLG	-	3%	30	4%	55	6%	140	6%	405
3. Sociale koop	-	+	++	++	-	26%	310	22%	335	25%	600	12%	865
4. Middeldure koop	-	-	+ /++ mits LLG	+ /++ mits LLG	-	45%	540	46%	725	46%	1.110	42%	2.975
5. Dure koop	-	-	+ mits LLG	+ mits LLG	-							14%	965
Totaal						100%	1.190*	100%	1.555*	100%	2.420*	100%	7.025
Waarvan appartementen						73%	870	60%	945	78%	1.895	38%	2.645
Wonen met zorg**													
Waarvan levensloopgeschikt							145		-		380		-
Waarvan geclusterd							220-400***		-		300-760***		745-1.005***
Waarvan zorggeschikt							40-20***		-		100-50***		40-20***

* Dit totaal is exclusief het potentiële overschot aan dure koop. Dit totaal ligt daarom hoger dan de totale behoefte benoemd in paragraaf 2.3.

** Dit is de opgave voor ouderen, de opgave voor aandachtsgroepen is hier niet in meegenomen.

*** Bandbreedte o.b.v. basisprognose en trendprognose

Figuur 4: Behoeft per scenario (Bron: Woon-Welzijn-Zorgvisie Deurne, 2024)

3. Behoefte

3.1 Kwantitatieve behoefte

Op basis van cijfers over zowel het marktgebied als geheel als specifiek de gemeente Deurne is duidelijk dat er sprake is van een ruimte behoefte aan woningen. De kwantitatieve behoefte kan op basis van de verschillende onderzoeken en beleidsstukken als volgt geraamd worden:

Tabel 1: Behoefteraming op basis van woononderzoeken en beleidsstukken.

Gebied	Behoefte tot 2030
Marktgebied (Zuidoost-Brabant)	41.985
Gemeente Deurne	7.025

De plancapaciteit voor de gemeente Deurne is met 9.420 hoger dan totale behoefte. Volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking dient echter enkel rekening gehouden te worden met de harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit in de gemeente Deurne is met 730 aanmerkelijk lager dan de totale plancapaciteit. Naar verwachting geldt dit ook voor de rest van het totale marktgebied.

Tabel 2: Plancapaciteit periode 2024 - 2030

Gebied	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
Gemeente Deurne	9.420	730

Om de totale resterende behoefte te bepalen wordt de harde plancapaciteit van de totale behoefte afgetrokken voor een vergelijkbare periode. Hiervoor is uitgegaan van de periode tot 2030. Doorgaans wordt in de systematiek van de ladder rekening gehouden met een periode van minimaal tien jaar. Voor deze ladder is gekozen om uit te gaan van de doorkijk conform de provinciale woondeal en de gemeentelijke visie tot aan 2040.

Gebied	Behoefte tot 2040	Harde capaciteit tot 2030	Resterende behoefte
Gemeente Deurne	7.025	730	6.295

De voorliggende ontwikkeling past met 319 woningen binnen de resterende behoefte van 6.295 woningen. Na realisatie blijft er nog een resterende behoefte over van 5.976 woningen over waarvoor geen harde plancapaciteit beschikbaar is.

3.2 Kwalitatieve behoefte

Vanuit de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de regionale woondeal en de gemeentelijke woonvisie ontstaat een beeld van de kwalitatieve vraag. Deze vraag bestaat met name uit woningen in het sociale en betaalbare segment. In de woondeal is afgesproken dat twee derde van de woningen in het betaalbare segment, inclusief sociaal segment, dienen te vallen. Deze ambitie is één-op-één overgenomen als gemeentelijk uitgangspunt.

Als segmentatie wordt ingezet op 30% sociale huur. De overige segmentatie van het deel betaalbare woningen wordt op regioniveau verder onderverdeeld in 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop.

Kwalitatief is in de woondeal afgesproken dat ingezet wordt op twee derde betaalbare woningen op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Hiertoe worden gerekend sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen.

Gemeentelijk wordt ingezet op 30% sociale huur. Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Dit mag niet ten koste gaan van de snelheid van realisatie van het totale plan.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat voor 25% uit sociale huur. Daarnaast valt 77% in de categorie betaalbaar, conform de definitie van de woondeal. De overige vrije sector woningen zit in het vrije segment, waarbij een verdere segmentatie ontbreekt. Hiermee wordt het streefpercentage sociale huur van 30% niet gehaald, maar wel benaderd. De doelstelling omtrent betaalbare woningen worden wel gehaald. Hiermee is het waarschijnlijk dat voorzien wordt in een kwalitatieve behoefte.

4. Conclusie

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 319 woningen draagt kwantitatief bij aan de woningbehoefte en past goed binnen de vraag.

Kwalitatief is er met name vraag naar woningen in het betaalbare segment, inclusief het sociale segment. Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid wordt hier ook op gestuurd. De voorgenomen ontwikkeling benaderd de provinciale en gemeentelijke richtlijnen omtrent sociale huur. Daarnaast wordt er voorzien in een grote behoefte aan betaalbare woningen.

Doordat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is daarmee niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot onacceptabele leegstand of anderszins onaanvaardbare sociaaleconomische effecten.