

referentienummer
datum 4 april 2025
aan
van
kopie
projectnummer 0491103.100
project De Bottel Deurne
betreft Ladderonderbouwing De Grote Bottel te Deurne

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 aan de westkant van Deurne nabij het gebied de Grote Bottel. Het onderzoeksgebied bevindt zich pakweg tussen de Grote Bottel, de industrieweg, de Vlierdenseweg en de Binderendreef. De locatie is in de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant aangeduid als sleutelproject. Op onderstaande afbeelding zijn de contouren van de voorgenomen ontwikkeling bij benadering weergegeven.



Figuur 1: Plangebied Grote Bottel

1.3 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit in totaal 328 woningen. Circa 70% van de woningen zal volgens het conceptplan terechtkomen in het betaalbare segment, inclusief 24% sociale sector. 29% van de woningen valt in de vrije sector.

Het grootste gedeelte van de woningen bestaat uit grondgebonden woningen met 2 lagen en een kap. De resterende woningen bestaan uit appartementen. De segmentatie staat in onderstaande tabel uiteengezet.

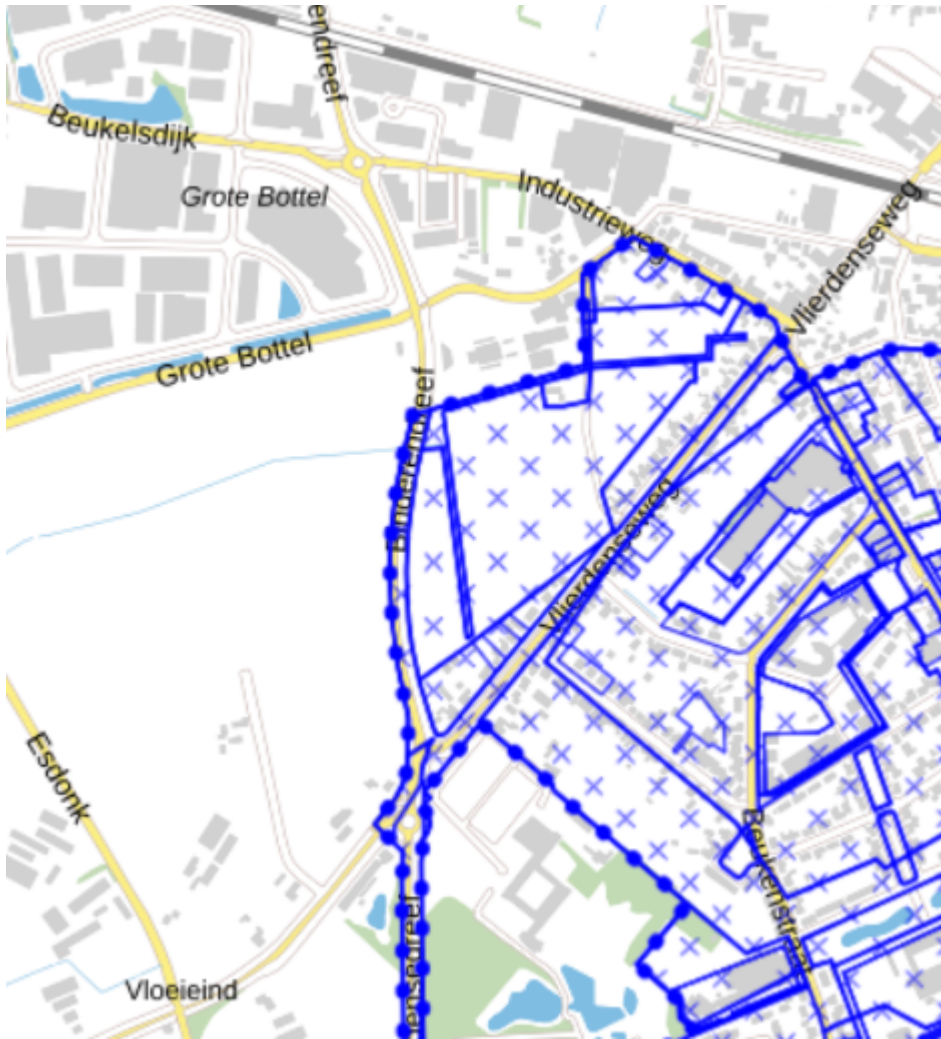
Bouwplan	Aantallen	Percentage
Sociaal koop EGW	12	4%
Sociale huur EGW	42	13%
Sociale huur MGW	22	7%
Midden middeldure koop	32	10%
Hoge middeldure koop	122	37%
Dure koop	96	29%
Dure koop (1/2 kap) industrieweg	2	
Totaal	328	100%



Figuur 2: Concept tekening De Bottel - aanpassing

1.4 Huidige situatie

Het gebied valt onder het werkingsgebied van de beheersverordening Sint Jozefparochie, welke in 2015 in werking is getreden en per 1 januari 2024 is opgegaan in het Omgevingsplan Deurne. Het gebied heeft grotendeels een agrarische functie. Daarnaast zijn enkele stukken bestemd voor water. De stukken langs de contouren met huidige woonfuncties zijn ook bestemd voor de functie wonen.



Figuur 3: Uitsnede beheersverordening.

1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als 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.

Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In voorgenomen ontwikkeling is sprake van de toevoeging van 328 woningen. Hiermee is sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling en is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking verplicht.

Het heeft de voorkeur om ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. Als een plangebied zich (deels) buiten de contouren van bestaand stedelijk gebied bevindt, dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen stedelijk gebied spelen hierbij een rol. Redenen dat binnen stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte bijvoorbeeld woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid, zoals in de omgevingsvisie, worden beoogd, bijvoorbeeld park, maatschappelijke functie, andere woonplannen die later worden beoogd
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld voor milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties

De huidige functie van plangebied is grotendeels agrarisch. Een agrarische bestemming wordt niet gezien als een stedelijke functie. Ook niet als het gebied omsloten is door stedelijke functies van enige aard. Omdat er sprake is van een buitenstedelijk gebied dient ook onderbouwd te worden dat er binnenstedelijk geen realistische alternatieven zijn.

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 'Groene Heerlijkheid (Boerenbondterrein)'. Het tweede betreft het voorliggende uitbreidingsproject project 'Binderendreef-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.

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 een behoefte aan 8.500 extra woningen in de periode 2022-2040. Dit aantal woningen is in lijn met de bestuurlijke afspraken tussen gemeente, regio, provincie en Rijk d.d. december 2024 en het (concept) Koersdocument van de gemeente Deurne (vaststelling medio 2025).

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.

Gewenst woningbouwprogramma op basis van behoefte						2023-2030				2023-2039			
Woningtype	GBO in m ²					Basis		Ontwikkelingscenario		Basis		Ontwikkelingscenario	
	<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)

2.5 Toevoegingen gemeente Deurne

Op basis van rapportage van de gemeente Deurne zijn er in 2020 in totaal 103 woningen toegevoegd. In 2021 is dit aantal opgelopen naar 114 wat hoger is dan de destijds door de provincie berekende behoefte, maar lager dan de op woningbehoefte gebaseerde aantallen (Gemeente Deurne, 2022). De gemeente geeft aan dat de netto toevoeging in de periode 2022 tot 2024 in totaal 358 netto woningen betreft.

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)	62.000
Gemeente Deurne	1.500

De plancapaciteit voor de gemeente Deurne is met 2.500 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	2.500	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	8.500	730	7.770

De voorliggende ontwikkeling past met 328 woningen binnen de resterende behoefte van 7.770 woningen. Na realisatie blijft er nog een resterende behoefte over van 7.442 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.

Vanuit de gemeente wordt ingezet op 30% sociale huur. De voorgenomen ontwikkeling bestaat voor 70% uit betaalbare koop, waarvan 20% sociale huur. Hiermee wordt niet voldaan aan het gemeentelijke en provinciale

uitgangspunt om 30% sociale huur te realiseren. Desalniettemin is er wel sprake van een voorgenomen significante toevoeging van zowel betaalbare huurwoningen als woningen in het betaalbare segment. Hiermee wordt kwalitatief een bijdrage geleverd aan de gestelde provinciale en gemeentelijke doelen.

4. Buitenstedelijk gebied

Omdat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt dient de gekozen locatie goed onderbouwd te worden in vergelijking met eventuele andere locaties.

Uit jurisprudentie blijkt evenwel dat het niet noodzakelijk is om alle mogelijke inbreiding- en transformatiemogelijkheden te bebouwen voordat besloten kan worden tot uitbreiding buiten het bestaande stedelijke gebied. De gemeente Deurne heeft een totale opgave van 8.500 woningen tot 2040. Het is gezien de omvang van Deurne niet realistisch dat al deze woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden zonder dat hier een aanzienlijke investering van tijd en geld tegenover staat. Dit laat zich lastig verenigen met de concrete en acute behoefte aan betaalbare woningen. Om deze reden wordt binnenstedelijke ontwikkeling niet als realistisch alternatief gezien voor dit provinciaal sleutelproject.

In het kader van de mobiliteitstransitie en het feit dat de vraag grotendeels regionaal gestuurd is, is het vooral belangrijk dat de gekozen locatie nabij het intercity station Deurne is. Dit komt tevens zeer sterk naar voren bij de regionale ontwikkelingsstrategie. In dit kader scoort de voorgenomen locatie erg goed. De locatie kan bijdragen aan het ontwikkelen van hoogwaardige woonmilieus in de nabijheid van de mobiliteitshub die het intercity station vertegenwoordigt.

In de kernrand van Deurne zijn diverse locaties die de potentie hebben om ontwikkelt te worden met woningbouw. Geen van deze locaties ligt echter zo gunstig ten opzichte van het intercitystation en de centrumvoorziening als de voorgenomen locatie. Hierom mag geconcludeerd worden dat de keuze ruimtelijk goed te onderbouwen valt.

5. 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 328 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 bestaat voor 70% uit betaalbare woningbouw. Door de grote behoefte aan betaalbare woningen kan gesteld worden dat er een bijdrage wordt geleverd aan het beantwoorden van de kwalitatieve vraag.

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. Ten behoeve van deze Ladder is door Antea Group een beschouwing gemaakt van andere locaties in de kernrandzone. Geen van deze locaties heeft betere uitgangspunten dan de voorgenomen locatie. Met name de afstand tot het intercity station als mobiliteitshub conform de regionale ontwikkelingsstrategie is hierbij doorslaggevend.

Doordat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en de buitenstedelijke locatie positief beoordeeld is 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.