

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5 te Helenaveen
Zaaknummer:	3432459
Datum collegevergadering:	3 maart 2026
Datum raadsvergadering:	6 mei 2026
Portefeuillehouder:	Marjan Vrijnsen-de Corte

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met bijgevoegde "Nota van wijzigingen";
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5 te Helenaveen' met identificatienummer: NL.IMRO.0762.TAMOP202505-B001 gewijzigd vast te stellen. Het identificatienummer verandert daarbij in NL.IMRO.0762.TAMOP202505-C001;

Samenvatting

Het TAM-Omgevingsplan ziet op het omzetten van de maatschappelijke functie met bedrijfswoning naar een woonfunctie op de locatie Lagebrugweg 5 in Helenaveen. Een deel van de bestaande bebouwing wordt hierbij gesloopt en de resterende bouwwerken blijven behouden als bijgebouwen bij de burgerwoning. Naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie worden in de Nota van wijzigingen een aantal ambtshalve wijzigingen op het ontwerp omgevingsplan voorgesteld. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Het plan kan om deze reden voor besluitvorming aan uw gemeenteraad worden aangeboden.

Bijlagen

- Bijlage 1. Verbeelding ontwerp TAM-Omgevingsplan
- Bijlage 2. Regels ontwerp TAM-Omgevingsplan
- Bijlage 3. Bijlagen bij regels ontwerp TAM-Omgevingsplan (B1 – B3)
- Bijlage 4. Motivering ontwerp TAM-Omgevingsplan
- Bijlage 5. Bijlagen bij motivering ontwerp TAM-Omgevingsplan (B1 – B5)
- Bijlage 6. Schema verschillen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan
- Bijlage 7. (concept) Nota van wijzigingen "TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5 te Helenaveen"

AAN DE RAAD,

1. Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met bijgevoegde "Nota van wijzigingen";
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Lagebrugweg 5 te Helenaveen' met identificatienummer: NL.IMRO.0762.TAMOP202505-B001 gewijzigd vast te stellen. Het identificatienummer verandert daarbij in NL.IMRO.0762.TAMOP202505-C001;

2. Inleiding

In 2021/2022 is een bestemmingsplanprocedure doorlopen om de bestemming op de locatie Lagebrugweg 5 te Helenaveen (De Helenahoeve) te wijzigen van Wonen naar Maatschappelijk. Dit ten behoeve van de uitbreiding van een jeugdhulpvoorziening. Deze maatschappelijke bestemming biedt ruimte voor de bouw van 2200 m² aan bedrijfsgebouwen. Het vigerende bestemmingsplan op deze locatie is "Lagebrugweg 5 en Oude Peelstraat 30 te Helenaveen" vastgesteld d.d. 19-04-2022.

De maatschappelijke ontwikkeling is, om financiële redenen, uiteindelijk niet van de grond gekomen. De locatie is hierna in de verkoop gezet. Inmiddels is de locatie verkocht. De nieuwe eigenaren willen de locatie weer gaan gebruiken ten behoeve van wonen en het hobbymatig houden van paarden. Een deel van de bestaande bebouwing zullen hiervoor wordt gesloopt (kwaliteitsverbetering). De resterende bouwwerken blijven behouden als bijgebouwen bij de "nieuwe" burgerwoning.

Om de functiewijziging te kunnen doorvoeren is een TAM-Omgevingsplan opgesteld. Dit plan heeft vanaf 12 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie in deze periode aantal opmerkingen op het plan gemaakt. Voorgesteld wordt om deze als ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen plan te verwerken. Het plan wordt door middel van dit voorstel voor besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

3. Beoogd effect

Leegstand van een bedrijfswoning voorkomen en zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door sanering van enkele opstallen.

4. Argumenten

1.1 Hiermee wordt het plan in overeenstemming gebracht met provinciale regelgeving; Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft ook vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. Door de provinciale rayonplanoloog zijn enkele verbeteringen van de verbeelding en regels voorgesteld. Hiermee wordt het plan in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening gebracht. In een aparte Nota van wijzigingen zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

2.1 Er is sprake van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL);

Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken blijkt dat de gevraagde ontwikkeling haalbaar is. Beleidsmatig is de functiewijziging in lijn met de gemeentelijke doelstellingen voor het gebied en passend binnen provinciale regelgeving, mits de voorgestelde ambtshalve wijzigingen worden verwerkt in het vast te stellen plan. Tenslotte worden andere functies in de omgeving door de wijziging niet gehinderd.

2.2 Functiewijziging voorkomt leegstand van een bedrijfswoning;

De planlocatie ligt binnen nabij de woonkern van Helenaveen en stond al ruim anderhalf jaar te koop. Door de maatschappelijke functie (zorg) kan de locatie niet gebruikt worden voor burgerbewoning. De vraag naar burgerwoningen is echter onverminderd hoog. Door de functie (voorheen bestemming) te wijzigen van Maatschappelijk naar Wonen, kan de woning door iedereen bewoond worden. Dit heeft een positief effect op het woningaanbod van Helenaveen. Daarnaast is deze omschakeling passend in het gemeentelijke woonbeleid.

2.3 Een woonfunctie met 250 m² aan bijgebouwen wordt op deze locatie als passend beoordeeld;

Op het perceel zijn momenteel 340 m² aan bijgebouwen aanwezig. Op grond van het tot 2022 geldende bestemmingsplan waren er op deze locatie maximaal 250m² aan bijgebouwen toegestaan. Het perceel had destijds een woonbestemming met daarnaast de mogelijkheid voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in de vorm van dag- en nachtopvang. In 2022 is aan deze locatie een maatschappelijke functie toegekend ten behoeve van de uitbreiding van een jeugdhulpvoorziening. Binnen deze nieuwe functie mogen tot 2200 m² aan gebouwen worden gerealiseerd. Deze zorgvoorziening is zoals gezegd nooit van de grond gekomen.

In overleg met initiatiefnemer is afgesproken dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken weer in overeenstemming wordt gebracht met de situatie zoals die was toegelaten in 2022. Dit betekent dat ca. 90 m² aan bijgebouwen gesaneerd dienen te worden. Na functiewijziging mogen er maximaal 250 m² aan bijgebouwen binnen de woonfunctie aanwezig zijn.

2.4 De functiewijziging leidt tot een kwaliteitsverbetering;

Van de huidige bebouwingsmogelijkheden op het perceel tot 2200m² wordt door de initiatiefnemers van het plan afgezien. Dit zorgt samen met de onder argument 2.3 genoemde sanering van 90 m² aan bijgebouwen, verkleining van het bouwperceel met 5.000 m² en landschappelijke inpassing voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

5. Kanttekeningen

2.1 Een beroepschrift op het onderdeel spuitzonering kan leiden tot een aanvullende motiveringsplicht en eventueel de opname van een spuitvrije zone;

Mocht er een beroepschrift worden ingediend op het onderdeel spuitzonering dan zal op dat moment alsnog een locatiespecifiek onderzoek moeten worden uitgevoerd en naar verwachting een spuitvrije zone op de betreffende agrarische percelen opgenomen dienen te worden. De eigenaren van die percelen komen dan mogelijk in aanmerking voor nadeelcompensatie (voorheen planschade). Dit wordt door de gemeente afgewenteld op de initiatiefnemer. Deze aanpak past binnen de nog uit te werken gemeentelijke lijn t.a.v. spuitzonering.

6. Financiën

Op basis van de legesverordening 2025 van de gemeente Deurne geldt voor het aanvragen van een TAM-Omgevingsplan een legesbedrag van € 12.137,75. De legeskosten voor het in behandeling nemen van het eerdere principeverzoek (€ 4.250,00) worden hierbij verrekend.

Daarnaast is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Zodoende zijn de financiële risico's voor de gemeente afgedekt en is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

7. Juridische aspecten

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden herzien. Tot 1 januari 2026 kunnen wij nog wijzigingen van het omgevingsplan verwerken door middel van de zogenaamde 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' (afgekort als TAM). Het ontwerp TAM-plan moest dan voor deze datum ter inzage zijn gelegd. In deze situatie is een ontwerp TAM-plan opgesteld en voor 1 januari 2026 ter inzage gelegd.

TAM-plannen worden via de oude systematiek verwerkt en gepubliceerd, maar voldoen wel aan de nieuwe regelgeving. 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. TAM-plannen moeten uiteindelijk voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan Deurne.

8. Relatie raadsprogramma

Het voorstel sluit aan bij het thema "Betaalbaar en Divers Wonen". Er is sprake van de omzetting van bestaand vastgoed in een burgerwoning.

9. Communicatie en participatie

Initiatiefnemer heeft de participatieleidraad van de gemeente Deurne geraadpleegd voor de opbouw van de omgevingsdialoog. Er zijn tijdens de dialoog geen opmerkingen of suggesties vanuit omwonenden gegeven op de ontwikkeling. Daarnaast heeft er op ambtelijk niveau verscheidene keren overleg plaatsgevonden met de Provincie en het Waterschap. Het Waterschap is akkoord met de plannen. Na verwerking van de in de Nota van wijzigingen voorgestelde ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen plan, kan ook de provincie instemmen met het planvoornemen.

10. Vervolg en evaluatie

Naar aanleiding van uw besluit tot vaststelling van het TAM-Omgevingsplan, wordt het raadsbesluit verwerkt in het TAM-Omgevingsplan. Het TAM-Omgevingsplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Gedurende deze termijn kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het Gemeentebled. 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