GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Deurne

Nr. 484863
15 oktober
2026

Voorbereidingsbesluit Helmondseweg 105, 105a en 107 (ged.)

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Deurne

gelezen de tekstinhoud van "Voorbereidingsbesluit Helmondseweg 105, 105a en 107 (ged.)";

Besluit;

Artikel I

"Voorbereidingsbesluit Helmondseweg 105, 105a en 107 (ged.)" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 15-10-2026
Aldus vastgesteld door Gemeente Deurne, 13 oktober 2026

Namens het college van burgemeester en wethouders:

R.R.M. Halffman

Gemeentesecretaris

G.T. Buter

Burgemeester

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Voorbereidingsbesluit Helmondseweg 105, 105a en 107 (ged.)

Voorrangsbepaling

Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Afdeling 1.1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Dienstverlening
   het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

2. Kantoren
   gebouwen of delen daarvan die hoofdzakelijk worden gebruikt voor het bedrijfsmatig of beroepsmatig verlenen van diensten door middel van werkzaamheden van overwegend administratieve aard, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen; hieronder wordt niet begrepen kantoorruimte die functioneel ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een andere, op dezelfde locatie toegestane hoofdactiviteit.

3. Maatschappelijk
   educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

1. Deze voorbeschermingsregels zijn van toepassing op de locatie Helmondseweg 105, 105a en 107 (gedeeltelijk).

Artikel 1.3 Oogmerk

1. De regels in dit voorbereidingsbesluit zijn gesteld met het oog op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen binnen de locatie Helmondseweg 105, 105a en 107 (gedeeltelijk) waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid, en daarmee het beschermen van de ontwikkelmogelijkheden die in de Gebiedsvisie Kleine Bottel zijn omschreven voor deze locatie, waaronder in ieder geval wonen, groenvoorzieningen en een ontsluitingsweg vallen.

Afdeling 1.2 Voorbeschermingsregels bouwen

Artikel 1.4 Bouwverbod

Het is verboden om binnen de locatie Helmondseweg 105, 105a en 107 (gedeeltelijk) nieuwe bouwwerken op te richten of bestaande bouwwerken uit te breiden. Dit verbod geldt voor alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist is alsmede voor op grond van de artikelen 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan vergunningvrije bouwactiviteiten.

Artikel 1.5 Uitzondering bouwverbod

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod zoals opgenomen in artikel 1.4 indien:

a. de bouwactiviteit in overeenstemming is met de Gebiedsvisie Kleine Bottel, waarin op deze gronden een verkeersontsluiting, woningen en groenvoorzieningen zijn voorzien, of;
b. het gaat om kleinschalige vervangende nieuwbouw of onderhoudswerkzaamheden, waarbij het bestaande bouwvolume of het bestaande bouwoppervlak niet wordt vergroot.

Afdeling 1.3 Voorbeschermingsregels gebruik

Artikel 1.6 Gebruiksverbod

Het is verboden om het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen voor dienstverlening, kantoren en maatschappelijk.

Artikel 1.7 Uitzondering op verbod: eerbiedigende werking

Het verbod in artikel 1.6 is niet van toepassing op een activiteit die op grond van het recht zoals gold voor de inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels rechtmatig wordt verricht of is toegestaan op grond van een omgevingsvergunning die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van dit artikel.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Helmondseweg 105, 105a en 107 (gedeeltelijk)	/join/id/regdata/gm0762/2026/197e67d0f1dc4922ae1260b7dc426038/nld@2026-10-14;10340102

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

Gebiedsvisie Kleine Bottel	/join/id/regdata/gm0762/2026/78309d9ac76e4e7e9ffd248177109efb/nld@2026-10-14;10340102

Algemene en artikelsgewijze toelichting

1 Wat is een voorbereidingsbesluit?

1.1 Uitleg voorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit is een besluit dat voorafgaat aan een wijziging van het omgevingsplan. Het voorbereidingsbesluit voegt tijdelijk regels aan het omgevingsplan toe, de zogenaamde voorbeschermingsregels. Deze voorbeschermingsregels zorgen ervoor dat bepaalde regels uit het omgevingsplan tijdelijk niet meer gelden. Wanneer de regels in het omgevingsplan afwijken van de voorbeschermingsregels, gaan de voorbeschermingsregels voor. Dit is geregeld in de voorrangsbepaling in het voorbereidingsbesluit.

Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat bepaalde, in het omgevingsplan toegestane, activiteiten mogen worden uitgevoerd. Het gaat dan om activiteiten die in het in voorbereiding zijnde omgevingsplan niet meer zijn toegestaan. Of alleen onder voorwaarden worden toegestaan.

1.2 Geldigheidsduur

De regels van een voorbereidingsbesluit gelden maximaal een jaar en zes maanden. Binnen die termijn moet de gemeente het omgevingsplan wijzigen.

2 Wat is het doel van een voorbereidingsbesluit?

2.1 Doel voorbereidingsbesluit

Met een voorbereidingsbesluit voorkomt de gemeente dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel waarvoor nieuwe regels in een omgevingsplan in voorbereiding zijn. Dit is het geval als de gemeente nieuwe plannen heeft met een gebied. Daarvoor is vaak een wijziging van de regels in het omgevingsplan nodig. Als in de periode van voorbereiding de bestaande mogelijkheden van het omgevingsplan nog worden benut, dan kan dat de realisatie van de nieuwe plannen bemoeilijken.

3 Soorten voorbeschermingsregels

3.1 Voorbeschermingsregels bij omgevingsplan

Artikel 4.14, lid 3 van de Omgevingswet bepaalt welke soorten regels voorbeschermingsregels kunnen zijn. Voorbeschermingsregels kunnen bijvoorbeeld zijn: een verbod om zonder voorafgaande melding of zonder omgevingsvergunning bij die regels aangewezen activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar die nog niet plaatsvinden. Voorbeschermingsregels kunnen in een nieuwe vergunningplicht voorzien, waarmee een activiteit alleen nog mag worden uitgevoerd nadat de omgevingsvergunning is verleend. Ook kunnen voorbeschermingsregels voor een bestaande vergunningplicht afwijkende of extra beoordelingsregels bevatten. Maar ook regels bevatten over aan de vergunning te verbinden voorschriften en aanvraagvereisten.

4 Artikelsgewijze toelichting

4.1 Artikel 1.1 begrippen

Dit artikel geeft aan wat onder de termen van dit voorbereidingsbesluit verstaan.

4.2 Artikel 1.2 toepassingsbereik

De afbakening van de locatie waarop dit besluit toepassing is.

4.3 Artikel 1.3 Oogmerk

Het oogmerk geeft aan met welk doel de regels in dit voorbereidingsbesluit zijn gesteld.

4.4 Artikel 1.4 Bouwverbod

Dit artikel geeft aan welke bouwactiviteiten verboden zijn.

4.5 Artikel 1.5 Uitzonderingen bouwverbod

Dit artikel geeft aan welke bouwactiviteiten uitgezonderd zijn van het bouwverbod uit artikel 1.4.

4.6 Artikel 1.6 Gebruiksverbod

Dit artikel geeft aan welke gebruiksactiviteiten verboden zijn.

5 Motivering

5.1 Aanleiding

In de Kleine Bottel, een nu nog grotendeels onbebouwd gebied, hebben we de ambitie om maximaal 200 woningen te realiseren. Deze ambitie is vastgelegd in de door de raad op 27 januari 2026 vastgestelde Gebiedsvisie Kleine Bottel en draagt bij aan onze woningbouwopgave. Om dit mogelijk te maken, wordt een nieuw omgevingsplan opgesteld.

Een aantal percelen binnen het te ontwikkelen gebied van de Kleine Bottel, heeft nu de bestemming ‘gemengd’. Binnen de bestemming ‘gemengd’ zijn verschillende functies toegestaan, zoals dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Deze functies passen niet in het te ontwikkelen gebied voor de Kleine Bottel omdat op deze gronden andere functies zijn voorzien, namelijk wonen, groenvoorzieningen en een verkeersontsluiting.

Onze zorg zit met name in het risico dat de bestaande planologische mogelijkheden voor andere functies worden benut voordat de beoogde gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Wij willen daarom voorkomen dat de percelen in de periode waarin het omgevingsplan wordt voorbereid, worden benut voor nieuwe functies of worden bebouwd waardoor de toekomstige gebiedsontwikkeling wordt belemmerd.

Dit kan met een voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat in de tussentijd toestemming moet worden verleend voor ontwikkelingen die niet passen bij de beoogde ontwikkeling van het gebied en de regels van het nieuwe omgevingsplan.

5.2 Noodzaak van het voorbereidingsbesluit

De onderzoeken naar de haalbaarheid en uitwerking van het omgevingsplan voor de Kleine Bottel lopen inmiddels al enige tijd. De resultaten daarvan geven steeds meer duidelijkheid over de gewenste ontwikkeling van het gebied en over de regels die daarvoor in het toekomstige omgevingsplan nodig zijn. Hieruit blijkt dat de functies die het geldende bestemmingsplan aan Helmondseweg 105 en 105a en deel van 107 nog toestaat, niet passen bij de ontwikkelrichting uit de gebiedsvisie Kleine Bottel en niet aansluiten bij het gebruik dat we in het toekomstige omgevingsplan voor dit gebied willen vastleggen. Omdat de planvorming inmiddels voldoende concreet is en ongewenste ontwikkelingen de uitvoering daarvan kunnen belemmeren, is er noodzaak om juist nu een voorbereidingsbesluit te nemen.

5.3 Voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan

Met dit voorbereidingsbesluit wordt vooruitgelopen op een wijziging van het omgevingsplan voor De Kleine Bottel. In het nu in voorbereiding zijnde omgevingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden aan de gronden van Helmondseweg 105, 105a en 107 (ged.) gewijzigd, naar verwachting in de vorm van wonen, verkeer en groen.

5.4 Toepassingsbereik voor de voorbeschermingsregels

De voorbeschermingsregels gelden voor de locatie 'voorbeschermingsregels Helmondseweg 105, 105a en 107 (ged.)'.