

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om te voldoen aan de woningbouwopgave van de gemeente Oirschot en de regio wordt er gekeken naar de mogelijkheden om Oirschot uit te breiden. De locatie Ekerschot-Noord kwam hierbij in beeld. Ten noorden van de kern Oirschot is de gemeente voornemens om maximaal 125 woningen te realiseren, waarvan maximaal 25 Ruimte-voor-Ruimtekavels. De woningen bevinden zich binnen stedelijk gebied, conform de Interim Omgevingsverordening.

1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) is een motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 is geregeld dat de Ladder van toepassing is op onder andere bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. De wettekst luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder geldt alleen voor ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bij de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Voorliggende Laddertoets richt zich op de maximaal 130 woningen die kunnen worden gerealiseerd zonder de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

1.3 Opzet rapportage

De rapportage bestaat uit een toelichting van het plan (hoofdstuk 2), het relevante beleidskader (hoofdstuk 3) en de woningbehoefte (hoofdstuk 4). Tot slot volgt de conclusie (hoofdstuk 5).

2 Het plan

2.1 Achtergrond

In Oirschot was Moorland Oost jarenlang dé uitbreidingswijk. Voordat Moorland Oost in beeld kwam, werd echter ook gekeken naar een uitbreiding aan de noordkant van Oirschot. Hiervoor is eind jaren 80 zelfs het bestemmingsplan Ekerschot opgesteld. Dit plan bestond uit een oostelijk en westelijk gedeelte. Het westelijke gedeelte is gerealiseerd, maar aan het oostelijke gedeelte “Ekerschot Noord” (aan de overzijde van de Kempenweg) is toen goedkeuring onthouden door de provincie. Voor dit gedeelte was toen namelijk geen planologische ruimte in het gemeentelijke woningbouwprogramma omdat met het ontwikkelen van het westelijke deel al volledig in de toenmalige behoefte kon worden voorzien. Het ontwikkelen van het oostelijke gedeelte werd vervolgens voor minimaal 10 jaren doorgeschoven (scope woningbouwprogramma).

Tussen 2005 en 2008 kwam de locatie Ekerschot Noord weer in beeld als ontwikkelingslocatie, als alternatief voor Moorland Oost. De gemeente heeft destijds een Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd op dit gebied en heeft enkele percelen uiteindelijk aangekocht. Vanwege de economische crisis kon hier geen concreet vervolg aan gegeven worden en werd de nadruk gelegd op het afronden van de bestaande ontwikkellocaties.

In december 2016 heeft de ORR bij de gemeente Oirschot een principeverzoek ingediend voor het herzien van het bestemmingsplan voor het realiseren van 25 Ruimte voor Ruimte-kavels in het gebied tussen Oude Grintweg, Peperstraat en Kempenweg in Oirschot. De gemeente heeft op dat verzoek positief gereageerd, maar tegelijkertijd aan Ruimte voor Ruimte gevraagd om het plan uit te breiden en als gebiedsontwikkeling te optimaliseren. De gemeente zocht een woningbouwprogramma dat meer bood dan alleen vrije-sector kavels. De lopende woningbouwprojecten bevonden zich op dat moment namelijk in een afrondende fase en de gemeente was ook op zoek naar nieuwe ontwikkelingen in het kader van haar woningbouwprogramma.

Deze locatie behoort tot één van de weinige uitleglocaties van de gemeente en dus was het van belang dat het reguliere woningbouwprogramma, met 2¹-kap woningen, rij- en sociale huur- en/of koopwoningen een plek in dit plan zouden krijgen. Dit verzoek is later uitgebreid met een tweetal ‘maatschappelijke’ vraagstukken:

- een financiële compensatie voor een tekort op een binnenstedelijke herstructurering elders. In de kern Middelbeers is sprake van een leegstaande supermarkt. Deze supermarkt staat al jaren leeg en is onlangs door een projectontwikkelaar gekocht. De transformatie naar woningen levert een tekort op, waarvoor de ontwikkelaar een beroep doet op de gemeente;
- een woonzorg complex (intramuraal) realiseren op de locatie Ekerschot-Noord.

Op 20 maart 2018 heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het integrale plan (gebiedsontwikkeling) en sindsdien werken de gemeente en de ORR gezamenlijk het plan verder uit.

2.2 Planbeschrijving

De locatie Ekerschot Noord (ca. 6,5 hectare groot) ligt ten noorden van het dorp Oirschot en op wandelafstand van het centrum. De locatie vormt gezien de bestaande structuren een logische afronding van het bebouwd gebied op een scharnierpunt naar het buitengebied en ontsloten door enerzijds de verbindingsweg tussen Oirschot en Boxtel (Oude Grintweg ten oosten van het plan) en anderzijds de randweg rondom Oirschot (Kempenweg ten zuiden gelegen). Ten noorden van het plan sluit de ontwikkeling aan bij een cluster van enkele (luxe) vrijstaande woningen. Ten westen start het agrarisch gebied.

De locatie Ekerschot Noord ligt aan de rand van de bebouwde kom op wandelafstand van de centrumvoorzieningen van Oirschot (ca. 800 meter). Ook ligt de locatie aan de rand van de groene zone richting het noordelijk gelegen Boxtel, op korte fietsafstand van de natuurgebieden De Kampina (ca. 8 km) en de Mortelen (ca. 4 km). Het gebied biedt daardoor uitstekende recreatieve mogelijkheden. Per auto biedt het een prima ontsluitingsmogelijkheid naar het westen (A58) en naar het noorden (A2). Op loopafstand bevindt zich tot slot een regionale busverbinding.

In de locatie Ekerschot Noord wordt een gevarieerd woonmilieu gerealiseerd met ruimte voor grote vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en appartementen met daarin ook een sociaal programma. Daarnaast wordt ruimte geboden aan CPO-woningen voor starters en/of senioren. Dit sluit aan bij onze 'roltrapregio' omdat het mogelijkheden biedt aan zowel jonge mensen als gezinnen die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken en op zoek zijn naar meer (buiten)ruimte in een groene omgeving.

Binnen het sociaal programma wordt in ieder geval ruimte geboden aan jonge mensen met een verstandelijke of gedragsbeperking, voor wie op dit moment nog onvoldoende huisvestingsmogelijkheden in de gemeente beschikbaar zijn. Een tweetal actieve ouderinitiatieven (Den Bongerd en De Ster) zijn al enkele jaren op zoek naar een geschikte locatie. De uitkomsten van een kleinschalig behoefteonderzoek van zorginstelling Cello bevestigen deze huisvestingsvraag in de gemeente Oirschot. Deze locatie wordt door Cello als uitermate passend beoordeeld. Het is een groene en ruime setting tegen het landelijke gebied, maar tegelijkertijd toch dichtbij het centrum.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening wordt op drie niveaus (rijk-provincie-gemeente) vormgegeven. Daarbij geldt in principe het uitgangspunt van decentralisatie, want de belangrijkste bevoegdheden berusten bij de gemeenten in de vorm van het bestemmingsplan. Rijk en provincie hebben echter de bevoegdheid om algemene regels vast te stellen die door gemeenten in acht moeten worden genomen. De provinciale verordening bevat dergelijke algemene regels en is in zoverre bindend voor gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

3.2 Interim Omgevingsverordening

De planlocatie van Ekerschot-Noord ligt volledig binnen de structuur 'bestaand stedelijke gebied, kernen in landelijk gebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In en rondom de landelijke kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een inbreiding tussen de Peperstraat in het noorden, de Kempenweg in het zuiden en de Oude Grintweg in het oosten. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid, waarbij er ingezet wordt op een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

3.3 Omgevingsvisie Oirschot

Om te borgen dat Oirschot ook in de toekomst een fijne, gezonde en veilige gemeente is om te wonen, werken en te recreëren heeft de gemeenteraad op 26 september 2017 de Omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. De omgevingsvisie maakt onderscheid tussen acht thema's en vijf gebieden. Met name het thema veilige en gezonde woon- en leefomgeving is relevant voor de ontwikkeling Ekerschot Noord. Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen.

Wanneer gekeken wordt naar de in de omgevingsvisie aangeduide vijf gebieden, valt op dat het gebied buiten de rode contour van Oirschot valt. Deze contour duidt het bebouwde gebied van Oirschot aan. Omwille hiervan valt te concluderen dat het plangebied in het buitengebied valt. In de visie wordt niet gesteld dat uitbreidingen van de kern niet mogen plaatsvinden in het buitengebied. Zoals aangehaald in de algemene uitgangspunten is het belangrijk zuinig om te springen met de ruimte. Op de integrale visiekaart wordt het plangebied echter aangeduid als kansrijk gebied voor herontwikkeling. Het plan Ruimte voor Ruimte Ekerschot Noord besteedt aandacht aan een duurzame verstedelijking met aandacht voor groen en een verscheidenheid aan woonvormen waardoor er ingespeeld kan worden op de woonbehoeften van huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast wordt het plangebied gezien als kansrijk gebied voor herontwikkeling.

4 Woningbehoefte

Het maximale programma bestaat uit 152 woningen, waarvan tenminste 23 Ruimte voor Ruimte-kavels. Zoals reeds toegelicht, moet de behoefte van maximaal 130 woningen worden onderbouwd. Dit betreft 24 zorgwoningen, 52 appartementen, 37 reguliere woningen (rijwoningen of twee-aaneengebouwd) en maximaal 17 CPO-woningen. Indien de 17 CPO-woningen worden ontwikkeld, is dit in plaats van 3 Ruimte voor Ruimte-kavels.

4.1 Woningbouwprogramma

	Min.	Max.	Sociaal
Zorg (intramuraal)	20	24	24
Appartementen	45	52	24
Reguliere woningen	30	37	
Vrije kavels (zelfbouw)	21	25	
CPO (<i>in plaats van 3 RvR-kavels</i>)		17	
Beoogd programma	116	152	48

Het programma van de maximaal 130 reguliere titels bestaat hoofdzakelijk uit appartementen, 2¹-kap woningen, rij- en sociale huur- en/of koopwoningen. Naast dat de woontypologie anders is dan de Ruimte voor Ruimte-kavels, is de kavelgrootte ook sterk afwijkend. Er wordt voorzien in een ander (koop-)segment en dus is geen sprake van concurrerende kavels. De exacte woningaantallen zijn nog te optimaliseren en verder uit te werken. Wanneer er sprake is van een bandbreedte is dat in bovenstaande overzicht, per categorie, aangegeven.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve provinciale prognoses 2017 laten zien dat Oirschot 750 woningen mag bouwen tot 2027, tot 2030 zelfs 905. De totale plancapaciteit tot 2030 bedraagt 977, waarvan het overgrote deel nog zachte plancapaciteit (718 woningen). De ontwikkeling van de voorliggende locatie is daarom essentieel voor het realiseren van de woningbouwopgave van de gemeente Oirschot op de middellange termijn.

De Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) heeft eind 2017 aan onderzoeksbureau 'STEC' opdracht gegeven om per gemeente in Noord-Brabant de opnamecapaciteit (absorptievermogen) van vrije kavels groter dan 600 m² in beeld te brengen. Omdat er nog Ladderruimte is om plannen te ontwikkelen scoort de gemeente Oirschot in het onderzoek van STEC bovengemiddeld. Daarnaast heeft de ORR een lokaal bekende makelaar gevraagd advies uit te brengen. De makelaar geeft aan dat Ekerschot mede vanwege de goede ligging een toplocatie is en dat het programma aansluit bij de vraag van de consument (marktbehoefte).

De keuze om niet al te grote kavels in de markt te zetten past uitstekend op de marktvraag. De voorziene ontwikkeling biedt gezien de grote diversiteit aan woonproducten, in zowel lagere als hoge inkomens, een goede balans tussen vrije-sector kavels en projectmatige bouw.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Gezien de woningbouwopgave van Oirschot zelf én van de regio is de ontwikkeling van Ekerschot Noord noodzakelijk. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven is deze locatie een wezenlijk onderdeel van het woningbouwprogramma van de gemeente voor de komende jaren. Tegelijkertijd is er in de regio qua aantallen rekening gehouden met de totale opgave van Oirschot. Het sluiten van de Woondeal als regio geldt dan als extra (kwantitatieve) motivatie, omdat we als regio nu 27.000 woningen versneld kunnen/moeten bouwen. Oirschot is een unieke gemeente binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Met haar vele monumenten en groene setting heeft Oirschot een verbindende functie tussen stedelijk gebied en landelijk gebied.

Door de invulling van het plan met een gedifferentieerd woningaanbod in een groene setting, wordt die functie versterkt en vormt het een welkome toevoeging aan het bijzondere karakter van de gemeente Oirschot en het SGE.

Met de voorgestane ontwikkeling van Ekerschot Noord wordt volgens ons een concrete bijdrage geleverd aan de zes Brainport Principles:

- *Koesteren van identiteit: door de juiste beeldkwaliteit en de ligging van aansluitingen houden we rekening met de karakteristieken van de planlocatie en zijn omgeving. Met respect voor de ontstaansgeschiedenis worden typerende landschappelijke en stedenbouwkundige eigenschappen van het gebied behouden en versterkt (o.a. lintbebouwing Peperstraat, opwaarderende A-watergang en behoud van waardevol groen);*
- *Ruimte voor innovatie: door de innovatieve ontwikkelingsfilosofie van ORR ontstaan met de realisatie van Ekerschot Noord ook financiële investeringsruimte om langdurige leegstand in het dorpshart aan te pakken (financiële compensatie Middelbeers). Bovendien anticiperen de energieprestatie van de nieuw te bouwen woningen op de toekomstige vereisten;*
- *Vraaggericht ontwikkelen: door de samenwerking tussen ORR en gemeente is de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de duurzaamheidsambities gedurende het gehele verdere ontwikkelingsproces gewaarborgd. De stedenbouwkundige opzet biedt, bij veranderen marktomstandigheden, flexibiliteit in zowel programmering als fasering;*
- *Invloed voor bewoners: toekomstige bewoners worden doelgericht geïnformeerd over en betrokken bij de verdere planuitwerking. Ook wordt nadrukkelijk ruimte geboden aan specifieke woon- en ontwikkelvormen zoals zorgwonen en CPO;*
- *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: het gevarieerde woningbouwprogramma bestaat voor ca. 40% uit sociale woningen (max. € 200.000,- van/ € 710,- per maand huur) en is gericht op een mix van jong en oud vanuit verschillende inkomenscategorieën. Bovendien wordt een realisatiekans geboden aan een woon-zorg programma dat al ruim vijf jaar in Oirschot wil landen. Verder versterkt de stedenbouwkundige opzet het aanwezige watersysteem, bevordert het de ecologische diversiteit en nodigt het uitgekiende ontwerp van nieuwe wandel- en fietsroutes uit tot gezond bewegen zowel binnen als buiten het plangebied. Tevens vinden we aansluiting met de woonwijk aan de overzijde van de*

weg, dat leidt tot een goede en evenwichtige afronding van het dorp en een mooie aansluiting op het buitengebied.

- *Benutting regionaal schaalniveau: het beoogde woningbouwprogramma past volledig binnen de regionale opgave en ambities. Door de goede gebiedsontsluiting vanuit de verschillende vervoersmodaliteiten versterken de toekomstige bewoners de economische vitaliteit van het SGE in het algemeen en Oirschot in het bijzonder.*

5 Conclusies

Er bestaat een behoefte aan het beoogde woningbouwplan Ekerschot-Noord, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, voor het deel niet-Ruimte voor Ruimte-kavels. Deze behoefte kan onvoldoende binnenstedelijk ingevuld worden.