



26.I000889

Oirschot

Notitie nadere motivatie bestemmingsplan Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot.

Op 18 oktober 2022 is het bestemmingsplan 'Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 5 woningen waarvan twee sociale woningen en drie vrije sectorwoningen op een inbreidingslocatie aansluitend aan een doodlopend einde van de Stapakker in Oirschot. Tegen dit plan is één beroep ingesteld. Op 24 december 2025 deed de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (hierna: de Afdeling) tussenuitspraak in deze beroepszaak.

De Raad van State heeft beoordeeld dat bij vaststelling door de gemeenteraad ten onrechte niet nagegaan heeft hoe het plan zich verhoudt tot de omgevingsvisie en het actieplan. In de tussenuitspraak draagt de Raad van State de gemeenteraad dan ook op om de benoemde gebreken in het besluit te herstellen en dit nader te motiveren. Onderstaand is per beleidsstuk aangegeven hoe het beoogde plan zich verhoudt tot deze beleidsvelden.

Na de tussenuitspraak van de Raad van State is ook het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot van kracht geworden dit herzielt de Woonvisie waarop de Omgevingsvisie deels was gebaseerd. Ter volledigheid is ook de bijdrage van het plan aan dit volkshuisvestingsprogramma beoordeeld.

Omgevingsvisie Oirschot

Op 26 september 2017 is de 'Omgevingsvisie Oirschot' door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie beschrijft de ambities voor de ontwikkeling van de gemeente, waarbij de focus ligt op de unieke kwaliteiten die in het verleden zijn ontstaan en die het huidige landschap en de cultuurhistorisch waardevolle elementen hebben gevormd. Deze visie is opgebouwd uit acht thema's waaronder 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving'. Het beleid met betrekking tot wonen ten tijde van vaststelling van deze omgevingsvisie was vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De omgevingsvisie voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De woningmarkt in Oirschot is redelijk in evenwicht en heeft kwaliteit.

Veilige en gezonde woon- en leefomgeving

De gemeente streeft ernaar om een gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen, waarin bewoners worden uitgenodigd tot gezond gedrag, beweging en sociale interactie. Dit omvat ook een integrale aanpak voor gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het behouden en vergroten van de aantrekkelijkheid als woongemeente staat centraal, door de vitaliteit van de dorpskernen te behouden en hun karakter te beschermen. Binnen de gemeente worden groene ruimtes gefaciliteerd om ontmoeting te bevorderen en een plek van rust en ontspanning te bieden. Voor huidige en toekomstige bewoners wordt een diverse en toekomstbestendige woningvoorraad nagestreefd, waarbij rekening wordt gehouden met leeftijd, gezinssamenstelling, inkomen en vermogen. Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan betaalbare en goed bereikbare woningen, zodat een gevarieerde samenleving behouden blijft.

Doorwerking projectgebied

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 5 kwalitatieve woningen op een inbreidingslocatie in de kern Oirschot. Het zijn verschillende type woningen, inclusief betaalbare opties die afgestemd zijn op diverse levensfasen en behoeften voor verschillende doelgroepen (ouderen en jonge gezinnen) in de nabijheid van alle voorzieningen in de kern Oirschot. De woningen worden volgens het duurzaamheidsprincipe gebouwd (conform de voorwaarden uit de intentieovereenkomst). Het planvoornemen draagt daardoor bij aan een passende en toekomstbestendige woningvoorraad en de vitaliteit van de kern. Het planvoornemen sluit dan ook aan bij de omgevingsvisie van de gemeente Oirschot.

Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0

Op 22 juni 2021 is door de gemeenteraad het 'Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0' vastgesteld. Dit plan heeft tot doel ervoor te zorgen dat meer mensen die in Oirschot willen wonen, een aantrekkelijke woning kunnen vinden binnen de gemeente of in een van de dorpskernen. Op basis van een uitgebreide inventarisatie geeft het richting aan de mogelijkheden voor woningbouw in Oirschot voor de komende tien jaar.

In het 'Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0' wordt beschreven dat het huidige woningaanbod een grote krapte kent waardoor er veel druk is op de huizenmarkt. Als Oirschot leefbaar en vitaal wil blijven, dan moeten stappen worden gemaakt om te zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor verschillende doelgroepen. Er is actie nodig om te zorgen dat meer mensen die in Oirschot willen wonen binnen de gemeente of in één van de kernen een betaalbare en aantrekkelijke woning kunnen vinden. Het Actieplan Woningbouw 2.0 draagt daar aan bij. Er wordt uitvoering gegeven aan de ambitie om 1.250 woningen te realiseren door in te zetten op het realiseren van lopende projecten, het gefaseerd opstarten van nieuwe projecten en door open te staan voor nieuwe initiatieven. De onderhavige ontwikkeling past bij dit voornemen.

Doorwerking projectgebied

Het plan voor de ontwikkeling van 5 kwalitatieve woningen waarvan twee sociale woningen en drie vrije sectorwoningen op een inbreidingslocatie in de kern Oirschot sluit aan bij de doelstellingen van het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0. Dit initiatief draagt bij aan de centrale doelstellingen van het actieplan om meer aantrekkelijke woningen te realiseren binnen de gemeente Oirschot en haar dorpskernen.

Bovendien stemt het plan overeen met de focus van het actieplan op de herontwikkeling van leegstaande panden en het optimaal benutten van inbreidingslocaties, zoals in dit geval. Verder geeft het actieplan aan dat er focus is in Oirschot op betaalbare woningen voor jongeren en senioren. Met de beoogde ontwikkeling zal hier op worden ingespeeld. Daarnaast wordt in Oirschot qua woningbouw kleinschalige inbreiding en verdichting gestimuleerd. Gezien de schaal en omvang van de ontwikkeling wordt hierbij aangesloten. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling ook aan het 'Actieplan woningbouw Oirschot 2.0'.

Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 met verwerking addendum 19 december 2023 en tekstuele aanpassing 10 december 2024

Op 19 december 2023 is door de gemeenteraad het addendum op het actieplan woningbouw 2.0 vastgesteld. Dit addendum voorziet in een aantal aanpassingen namelijk:

- Bijstelling programmatische uitgangspunten n.a.v. de regionale Woondeal Zuidoost Brabant;
- Actualisering prijsgrenzen n.a.v. de regionale afspraken;
- Aanpassing duurzaamheidsambities door gewijzigde technieken en standaarden.

Daarnaast zijn er tekstueel een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd.

Deze 'gewijzigde' uitgangspunten gelden voor plannen vanaf 10 woningen. Plannen met minder dan 10 woningen worden beoordeeld in de geest van deze programmatische uitgangspunten.

De bijgestelde programmatische uitgangspunten in het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 met inbegrip addendum zijn globaal 30% sociale huur, 45% middelduur (zonder echt onderscheid koop/huur) en 25% dure koop. Het eerdere Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 ging globaal uit van 40% sociale woningbouw zonder met flexibele onderverdeling in koop/huur, 45% middelduur (zonder onderscheid koop/huur) en 15% dure koop. Vanuit de Woondeal is dus m.n. de verplichting voor sociale huurwoningen aangescherpt.

De gemeenteraad heeft daarna op 10 december 2024 weer een aangepaste versie vastgesteld met een aangescherpte tekst ter borging van de per 1 juli 2024 gewijzigde liberalisatiegrens voor de sociale huurwoningen. Dit heeft geen relatie tot onderhavig plan.

Doorwerking projectgebied

Het plan voor de ontwikkeling van 5 kwalitatieve woningen waarvan twee sociale woningen en drie vrije sectorwoningen op een inbreidingslocatie in de kern Oirschot binnen de kern Oirschot sluit ook aan bij de bijgestelde programmatische uitgangspunten. Plannen onder de 10 woningen worden beoordeeld in de geest van de programmatische uitgangspunten, aangezien hier 40% sociaal en 60% duur wordt gebouwd sluit dit plan aan bij deze uitgangspunten. Het surplus (10 %) op het sociale deel rechtvaardigt de afwijking op het overige deel en is dan ook passend binnen het herijkte Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 Addendum met verwerking addendum 19 december 2023 en tekstuele aanpassing 10 december 2024.

Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot

Op 9 december 2025 heeft de gemeenteraad het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot vastgesteld. Dit volkshuisvestingsprogramma vervangt 'De Nieuwe Woonvisie – De inwoners centraal' (gemeente Oirschot, april 2016)'. De koers voor dit programma is bepaald in de Omgevingsvisie. Het volkshuisvestingsprogramma raakt daarbij met name het thema 'een veilige en gezonde woon- en leefomgeving'. De genoemde aandachtspunten zoals genoemd onder argument 1.1 zijn ook hierin leidend.

Er wordt m.n. ingestoken op ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking waarbij passende nieuwbouw het uitgangspunt is. We focussen ons daarbij op de kwalitatieve behoefte en bouwen woningen die aansluiten bij de wensen en eisen van onze huidige én toekomstige inwoners. Hierbij geldt nog steeds dat de focus ligt bij

betaalbaar bouwen voor ouderen en starters (jonge gezinnen). Het plan is in lijn met de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot.

Conclusie

Het beoogde woningbouwplan sluit aan bij de Omgevingsvisie, het Actieplan Woningbouw 2.0 met verwerking addendum 19 december 2023 en tekstuele aanpassing 10 december 2024 en het onlangs vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot.