

**Bindend advies raad bij Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) realiseren van 77 tijdelijke woningen de Meeuw****Datum raadsvergadering: 9 december 2025****Registratienummer: 25.I002174****Naam en locatie initiatief**

Realiseren van 77 tijdelijke woningen VDL de Meeuw Industrieweg 8 te Oirschot

Toelichting proces

De raad treedt in een aantal gevallen op als adviseur van het college bij aanvragen voor vergunningen voor BOPA's. Het advies van de raad over bijgevoegde aanvraag is bindend. Er is een proces vastgesteld voor advies en participatie bij BOPA's. Het besluit Adviesrecht is in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 19 december 2023 genomen.

Het college heeft op 31 oktober 2023 een principebesluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan het creëren van tijdelijke woningen op de betreffende locatie voor maximaal 30 jaar. Hierdoor is er al een principebesluit/haalbaarheidsbesluit genomen over beoogde ontwikkeling. Aangezien deze ontwikkeling als een ontwikkeling met lokaal hoge impact beschouwd moet worden zou conform beleid voorafgaand richtinggevend advies aan uw raad moeten worden gevraagd. In dit geval is dat nu niet meer mogelijk en kunnen we nu enkel nog bindend advies aan uw raad vragen.

De initiatiefnemer heeft een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze conceptaanvraag is onderwerp van dit bindend advies.

Categorieën

Een bindend advies van de raad is vereist, omdat de conceptaanvraag de volgende categorie betreft:

2. Stedelijk gebied

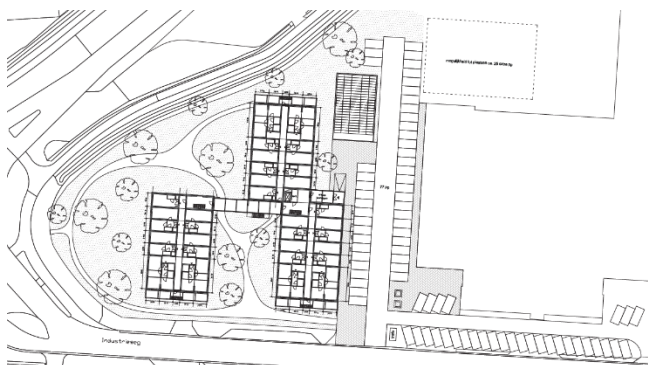
Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die omvat:

- a. het realiseren van meer dan 5 woningen inclusief de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. het realiseren, uitbreiden of wijzigen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijfsactiviteit behorend tot milieucategorie hoger dan 2.



Toelichting plan

Het te ontwikkelen gebied ligt in de oksel van de Bestseweg en Industrieweg In Oirschot. Het plangebied is gelegen aan de oostelijke rand van bedrijventerrein 'De Stad'; de gronden behoren toe aan VDL de Meeuw. De afgelopen jaren zijn er veel overleggen geweest tussen de gemeente en VDL de Meeuw om tot een passend en haalbaar plan te komen op de betreffende locatie, waaruit dit voorliggende plan is voortgekomen. In het kader van de vraag naar betaalbare huisvesting is het bedrijf voornemens 77 woningen te realiseren, verdeel over drie blokken van drie tot maximaal vier bouwlagen. De woningen worden niet permanent vergund maar voor een periode van maximaal 30 jaar en zullen worden ingezet binnen het sociale huursegment. Onderstaand zijn de situatietekeningen en de impressie van de woningblokken weergegeven.



Situatietekening indeling plangebied



Impressie woonblokken

Hoge impact

De conceptaanvraag betreft:

- Het planologisch mogelijk maken van het realiseren van 77 tijdelijke woningen aan de Industrieweg 8 te Oirschot

Het initiatief en haalbaarheidsonderzoek is in het najaar van 2023 besproken op de intake tafel.

Daarna is een ambtelijke inschatting gemaakt op inhoudelijke mogelijkheid en haalbaarheid.

Daarbij is op de volgende gronden medewerking verleend:

- De woningen worden gerealiseerd aan de rand van bedrijventerrein de Stad. Er is sprake van een inbreidingslocatie in stedelijk gebied en tijdelijke herbestemming. Dit past binnen de Actieplan Woningbouw 2.0 (2021). Hierin staat benoemd dat het wenselijk is om een deel van bedrijventerrein De Stad te (her)ontwikkelen tot een (tijdelijk) woongebied. De woningen worden voor maximaal 30 jaar geëxploiteerd. Mocht het tekort aan woningen in de toekomst zijn opgelost, kunnen de flexwoningen worden verplaatst of gedemonteerd. Alle onderdelen kunnen worden gerecycled of hergebruikt. Door de tijdelijkheid kan er worden ingespeeld op de mogelijk veranderde woningvraag in de toekomst.
- In de huidige situatie is sprake van braakliggend terrein dat wordt gebruikt als opslagplaats door de Meeuw. Door het toevoegen van woningen in dit gebied, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.



- In de aan te leveren ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat het initiatief daadwerkelijk milieutechnisch haalbaar is. Specifieke aandacht behoeft de geluidsnormering. Op basis van de maximale planologische ruimte die het geldende bestemmingsplan biedt, blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de richtafstand voor geluid. Het eigen bedrijf van De Meeuw is van invloed op deze geluidsbelasting. Wanneer wordt uitgegaan van de werkelijke vergunde situatie kan wel worden voldaan aan de richtafstand voor geluid. Dit dient aangetoond te worden met akoestisch onderzoek.
- Zoals vereist bij een BOPA heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitgevoerd. U vindt het participatieverslag in de bijlage.

Wijzigingen ten opzichte van eerder voorgelegde plan

Op 28 november 2023 heeft u als raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Het voorliggende plan is op een aantal onderdelen gewijzigd ten opzichte van het toen voorliggende plan. Hieronder vindt u een overzicht van deze wijzigingen, evenals een reactie op de ingediende moties:

- In het eerdere plan werd gesproken over 101 woningen (80 sociale huurwoningen en 21 woningen voor arbeidsmigranten van de meeuw zelf). Het vierde gebouw voor de arbeidsmigranten is uit het plan gehaald en zal niet meer op deze locatie komen. Alleen de drie gebouwen met sociale huurwoningen worden nu aangevraagd, het nieuwe aantal komt uit op 77 woningen.
- Op verzoek van de omgeving is gekeken naar de hoogte van de bebouwing en af te zien van de vijfde bouwlaag. Om toch tot een vergelijkbaar aantal woningen te komen, is de fietsenstalling uit het gebouw gehaald en wordt dit een los gebouw in het plangebied. Op de plek in het gebouw waar eerst de fietsenstalling zich bevond, is nu ruimte gemaakt voor extra woningen.
- Om de financiële haalbaarheid van de locatie te borgen, gaat beheermaatschappij VB+ het beheer op zich nemen. Woonstichting 'thuis zal geen onderdeel meer uitmaken van dit project. De woningcorporatie geeft aan dat een dergelijke ontwikkeling niet past binnen de reguliere investeringskaders. Er zou substantiële financiële steun vanuit de overheid nodig zijn om de businesscase voor de corporatie rond te krijgen. In de ogen van de corporatie is het volkshuisvestelijk en voor de lange termijn beter om dit soort steun in te zetten voor permanente woningbouwprojecten in plaats van tijdelijke projecten. Het niet sluitend krijgen van de businesscase voor tijdelijke woningen wordt veroorzaakt doordat de corporaties lagere sociale huurprijzen hanteren dan volgens de WWS (woningwaarderingssstelsel)-punten is toegestaan. VB+ hanteert de huurprijzen volgens WWS-punten en blijft ook binnen de grens voor sociale huurwoningen. Hierdoor is het mogelijk voor De Meeuw om met VB+ om een haalbare businesscase te realiseren al dan niet met de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT).
- Vanwege motie 105 'Maken van een punt' is er gekeken naar het aanstellen van een huismeester. Het is financieel niet haalbaar, dat er altijd of tijdens kantooruren een huismeester in het complex aanwezig is. Er worden afspraken gemaakt met de Meeuw dat er reactieve en proactieve houding geldt. Dit houdt in dat er adequaat ingegaan wordt op meldingen van derden. Ook geldt er voor spoedgevallen 24 uur per dag, 7 dagen in de week (telefonische) bereikbaarheid voor huurders, omwonenden en derden. Voor algemene meldingen zonder spoedeisend karakter gelden de



reguliere kantooruren. Daarnaast zal er periodieke schouw van de gemeenschappelijke ruimtes plaatsvinden, dit is wekelijks zichtbaar voor gebruikers van de woningen.

- Vanwege motie 106 'Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten flexwoningen De Punt' zijn we in gesprek gegaan met de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. De buitenkant wordt voorzien van een hoogwaardige schil, in de vorm van een houtenafwerking. Naar aanleiding van het advies van de commissie zal het plan nog op kleine onderdelen worden aangepast, zoals kleurstelling en exacte indeling van de openbare ruimte.
- Vanwege motie 107 'Monitoren parkeerdruk flexwoningen De Punt' zal er in het inrichtingsplan een locatie aangewezen worden zodat publiekrechtelijk is vastgelegd waar de extra parkeerplaatsen op eigen terrein gaan komen. Wanneer er parkeeroverlast ontstaat kunnen er nog extra parkeerplaatsen aangelegd worden ten noordoosten van het huidige plangebied .
- Vanwege motie 108 'Aandacht voor de omgeving flexwoningen De Punt' zijn er verschillende gesprekken gevoerd met ondernemers. Op dit moment zit de zorg alleen nog in de geluidsoverlast die nieuwe bewoners kunnen ervaren van de bedrijven. De Meeuw moet hiervoor een akoestisch onderzoek aanleveren en daar de woningen op aanpassen. Ook heeft De Meeuw na gesprekken met de omwonenden besloten om maximaal vier bouwlagen hoog te bouwen en af te zien van de vijfde bouwlaag. Tot slot worden er afspraken gemaakt met De Meeuw dat er periodiek overleg met de bewoners van het complex moet komen (min. 1 keer per jaar). Deze overleggen moeten worden vastgelegd in een verslag, dat gedeeld wordt met alle bewoners. Ook zal een afgevaardigde van de gemeente schriftelijk en tijdelijk uitgenodigd worden voor deze overleggen.

Voorstel

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 77 tijdelijke woningen op het terrein van VDL de Meeuw te Industrieweg 8
2. Af te zien van ons formele bindende advies op de definitieve aanvraag, mits deze aanvraag overeenkomt met de conceptaanvraag waarover het bindend advies onder beslispunt 1. van dit besluit is vastgesteld.
3. In te stemmen met het afdoen van motie 105 'Maken van een punt'.
4. In te stemmen met het afdoen van motie 106 'Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten flexwoningen De Punt'.
5. In te stemmen met het afdoen van motie 107 'Monitoren parkeerdruk flexwoningen De Punt'.
6. In te stemmen met het afdoen van motie 108 'Aandacht voor de omgeving flexwoningen De Punt'.

Bijgevoegde stukken

1. Ruimtelijke motivering BOPA
2. Bijlagenbundel
3. Principebesluit 31 oktober 2023
4. Plan van Aanpak VB+



25.I002174

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	9 december 2025	Registratienummer:	25.I002174
-----------------------	-----------------	---------------------------	------------

De raad der gemeente Oirschot;

Gelet op artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet;

besluit:

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 77 tijdelijke woningen op het terrein van VDL de Meeuw te Industrieweg 8;
2. Af te zien van ons formele bindende advies op de definitieve aanvraag, mits deze aanvraag overeenkomt met de conceptaanvraag waarover het bindend advies onder beslispoint 1. van dit besluit is vastgesteld.
3. In te stemmen met het afdoen van motie 105 'Maken van een punt'.
4. In te stemmen met het afdoen van motie 106 'Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten flexwoningen De Punt'.
5. In te stemmen met het afdoen van motie 107 'Monitoren parkeerdruk flexwoningen De Punt'.
6. In te stemmen met het afdoen van motie 108 'Aandacht voor de omgeving flexwoningen De Punt'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 9 december 2025,

De gemeenteraad,

Mark van Oosterwijk,
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,
voorzitter



Bijlage: mogelijke besluiten bindend advies

De raad kan (bij amendement) één van onderstaande formuleringen kiezen voor het bindend advies:

(de raad besluit)

1. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 77 flexwoningen op het terrein van VDL de Meeuw te Industrieweg 8;
2. Positief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 77 flexwoningen op het terrein van VDL de Meeuw te Industrieweg 8, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:
 - a. Voorwaarde 1
3. Negatief te adviseren over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 77 flexwoningen op het terrein van VDL de Meeuw te Industrieweg 8.

NB: als de raad een amendement indient om het voorgestelde advies te wijzigen, is het nodig om in de toelichting op het amendement daarvoor een motivering op te nemen.