26.I001290

Oirschot

Raadsvoorstel

Vergaderdatum:	27 oktober 2026	**Registratienummer:**	26.I001290
Datum Presidium:	6 oktober 2026		
Datum B&W Besluit:	25 augustus 2026		

Onderwerp

Vaststellen Masterplan Boterwijk-Den Heuvel

Voorstel

1. Het Masterplan Boterwijk-Den Heuvel vast te stellen

Aanleiding

Om een totale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, inclusief bouwen en het opwaarderen van het bolle akkercomplex Boterwijk hebben we in 2022 de vraag gekregen om een ‘rond, diep en breed verhaal’ te maken voor de ontwikkeling van Boterwijk-Den Heuvel. Dit is de afgelopen jaren opgepakt. In het voorjaar van 2023 begonnen we met een participatietraject voor omwonenden, inwoners en belangenorganisaties in de gemeente Oirschot. Daaruit kwamen 10 richtinggevende kaders. Van daaruit zijn we een Masterplan gaan opstellen dat hiermee voor u ligt. Dit boekwerk geeft sturing aan hoe we dit gebied als gemeente willen ontwikkelen.
Het uitgangspunt voor deze locatie is ‘behoud door ontwikkeling’, waarbij het terugbrengen van de kracht van de zogenaamde ‘bolle akker’ voorop staat.
Met de vaststelling van het Masterplan Boterwijk-Den Heuvel zetten we een belangrijke stap in de ontwikkeling van een grote locatie uit het Actieplan Wonen. Het Masterplan is tevens antwoord op de vraag van de provincie om ‘rond, diep en breed’ te kijken naar dit gebied.

Argumenten

1.1 Het Masterplan geeft sturing aan hoe we dit gebied als gemeente willen ontwikkelen.

Het uitgangspunt is ‘behoud door ontwikkeling’, waarbij het terugbrengen van de kracht van de bolle akker voorop staat. Bovendien wordt de vraag van de provincie met het Masterplan beantwoord.

1.2 Het Masterplan is zorgvuldig tot stand gekomen

Tijdens het participatietraject in het voorjaar van 2023 en februari 2026 hebben allerlei belanghebbende hun inbreng kunnen geven. Dit waren niet alleen omwonenden en overige inwoners van onze gemeente maar ook organisaties als het Groenplatform en SBEO. Ook de inbreng van de provincie en het waterschap is in het masterplan verwerkt. En om te komen tot een integraal plan zijn tenslotte ook de diverse gemeentelijke vakdisciplines bevraagd, zoals stedenbouw, verkeer, water en groen, alsmede de Welstandscommissie..
Vooraf wisten we dat deze locatie één van de meest uitdagende locaties uit het Actieplan Wonen is. Dit staat

genoemd in het actieplan wonen en komt voornamelijk omdat er veel uitdagingen bij elkaar komen. Zowel de grens van de akker, als de A58 als de bestaande bebouwing in het gebied.

1.3 Een Masterplan is de volgende stap om tot ontwikkeling van de locatie te komen
Een vastgesteld Masterplan is de basis voor de volgende stap: het opstellen van een omgevingsplan. In een omgevingsplan, dat te zijner tijd door de raad vastgesteld wordt, wordt woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte ook juridisch mogelijk. Dat is nodig voor het opknappen, herstellen en verbeteren van de bolle akker die zo uniek naast het centrum van Oirschot ligt.

1.4 De raad is het bevoegde orgaan om het Masterplan vast te stellen
De afgelopen tijd is het Masterplan intensief en uitgebreid voorbereid. Het is nu rijp voor besluitvorming door de gemeenteraad. De vaststelling van het Masterplan is nodig om van daaruit (uiteindelijk) te komen tot een omgevingsplan, waarmee woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte ook juridisch mogelijk wordt.

Risico's
Er zijn geen risico's verbonden aan het vaststellen van het Masterplan. De kosten voor het *opstellen* van het Masterplan zijn ten laste gebracht van de hiervoor gebruikelijke post Overige Volkshuisvesting. Eventuele vervolgkosten voor het wijzigen van het omgevingsplan zijn voor de projectontwikkelaar en hiervoor zullen we o.a. plankosten in rekening brengen.

Kosten en dekking
Er zijn geen risico's verbonden aan het vaststellen van het Masterplan. De kosten voor het *opstellen* van het Masterplan zijn ten laste gebracht van de hiervoor gebruikelijke post Overige Volkshuisvesting . Eventuele vervolgkosten voor het wijzigen van het omgevingsplan zijn voor de projectontwikkelaar en hiervoor zullen we o.a. plankosten in rekening brengen.

Vervolg
Na vaststelling van het masterplan kunnen de ontwikkelaars verder gaan met zowel de uitwerking van een stedenbouwkundig plan als een landschapsplan, volgens de richtlijnen van het Masterplan. Zodat er kan worden toegewerkt aan het wijzigen van het omgevingsplan. Nadat de gemeenteraad het omgevingsplan heeft vastgesteld, en nadat dit onherroepelijk is geworden, kan de verkoop van woningen beginnen. Als er voldoende koopwoningen verkocht zijn, kan de initiatiefnemer / ontwikkelaar de locatie bouwrijp gaan maken, beginnen met de bouw en daarmee met het opwaarderen van de Boterwijk.

Beoordeling Wet arhi – preventief toezicht
(laten invullen door Gilion, heeft via mail al laten weten dat dit 'Niet van toepassing' is).

Bijlagen

1. Masterplan Boterwijk-Den Heuvel
2. Verslag richtinggevend raadsdebat 25 november 2025
3 . Ambtelijke reactie provincie
4. Brief aan de provincie

Oirschot, 25 augustus 2026

burgemeester en wethouders,

Rob Brekelmans
secretaris a.i.

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester