ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:6391
Datum uitspraak	24 december 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 18 oktober 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot" vastgesteld. Het plan voorziet in de bouw van vijf woningen op de gronden tussen de Stapakker en de Oude Grintweg aan de noordzijde van de kern van Oirschot. De planlocatie bestaat uit de voormalige tuin die hoort bij de woning op de gronden aan de Oude Grintweg 59a. Deze woning staat buiten het plangebied en blijft behouden. [appellant] en anderen zijn eigenaren van de gronden aan de [locatie 1] en [locatie 2] in Oirschot. Zij vrezen onder meer voor de aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Volledige tekst

202300207/1/R2.
Datum uitspraak: 24 december 2025

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend in Oirschot,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Oirschot,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 18 oktober 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 6 mei 2025, waar [appellant] en anderen, in de persoon van [appellant], bijgestaan door [gemachtigde], rechtsbijstandverlener in Biest-Houtakker, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M. Stoof en mr. R. Doreleijers, zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 9 juni 2022 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan voorziet in de bouw van vijf woningen op de gronden tussen de Stapakker en de Oude Grintweg aan de noordzijde van de kern van Oirschot. De planlocatie bestaat uit de voormalige tuin die hoort bij de woning op de gronden aan de Oude Grintweg 59a. Deze woning staat buiten het plangebied en blijft behouden.

3. [appellant] en anderen zijn eigenaren van de gronden aan de [locatie 1] en [locatie 2] in Oirschot. Zij vrezen onder meer voor de aantasting van hun woon- en leefklimaat.

4. De relevante planregels en beleidsregels zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Ingetrokken beroepsgronden

6. Op de zitting hebben [appellant] en anderen de beroepsgronden over de omgevingsdialoog, de afstand tot de perceelsgrenzen en de vijfde bouwkavel ingetrokken.

Hamerstuk

7. [appellant] en anderen betogen dat het plan tijdens de raadsvergadering van 18 oktober 2022 ten onrechte als hamerstuk is behandeld. Zij voeren aan dat de leden van de raad geen gelegenheid kregen om vragen te stellen nadat [appellant] en anderen gebruik hadden

gemaakt van hun spreekrecht. Dit is volgens hen in strijd met artikel 14, onderdeel 6, van het Reglement van Orde van de raad van 23 april 2002, dat bepaalt dat de voorzitter of een raadslid een voorstel doet voor de behandeling van de inbreng van een spreker. Bovendien wijzen [appellant] en anderen erop dat zij geen powerpointpresentatie mochten tonen ter ondersteuning van hun betoog. Gelet hierop heeft de raad volgens [appellant] en anderen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel gehandeld.
7.1. Het betoog dat de raad het plan als hamerstuk heeft behandeld, klopt niet. [appellant] en anderen hebben tijdens de raadsvergadering van 18 oktober 2022 de gelegenheid gehad om hun standpunt toe te lichten. Dat zij geen powerpointpresentatie mochten tonen, betekent niet dat niet naar hen is geluisterd en het plan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn vastgesteld. Verder is niet aannemelijk geworden dat de voorzitter of raadsleden niet in de gelegenheid waren om desgewenst een voorstel te doen voor de behandeling van de inbreng van [appellant] en anderen. Er moet dan ook van worden uitgegaan dat de raadsleden geen nadere vragen hadden naar aanleiding van de toelichting. Er bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan op dit punt in zoverre in strijd met het Reglement van Orde of het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn vastgesteld.

Het betoog slaagt niet.

Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven

8. [appellant] en anderen betogen dat het plan niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 2.3, vierde lid, van de "Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven", die het college van burgemeester en wethouders van Oirschot op 17 juni 2018 heeft vastgesteld. Meer concreet voeren zij aan dat het plan geen maatschappelijk doel dient en niet leidt tot kwaliteitsverbetering.

Zij voeren aan dat de beoogde kavelsplitsing geen maatschappelijk doel dient en alleen commercieel is ingestoken. Volgens hen kiest [initiatiefnemer] kennelijk voor een mix van koop- en huurwoningen, maar is enkel de maximale verkoopprijs van twee koopwoningen in de anterieure overeenkomst geborgd en niet de maximale huurprijs, zodat huurwoningen niet "sociaal" hoeven te zijn.

Verder voeren [appellant] en anderen aan dat het plan niet leidt tot een kwaliteitsverbetering, omdat een boomgaard wordt verwijderd, het bouwplan tot verstening leidt en er geen plaats meer is voor openbaar groen. Het standpunt van de raad dat de uitwerking van het plan en de openbare ruimte pas in de vergunningsfase plaatsvindt, is volgens [appellant] en anderen niet voldoende.

8.1. De Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven bevat regels op grond waarvan het college over woningbouwinitiatieven een positief principebesluit neemt. Op grond van artikel 2.3, derde lid, van deze beleidsregel wordt in principe geen medewerking verleend aan onder andere initiatieven die voorzien in kavel- of woningsplitsing, toename van bouwmassa of uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, tenzij deze initiatieven voldoen aan de voorwaarden in het vierde lid. In het vierde lid staat dat een initiatief alsnog een positieve waardering kan krijgen in de situaties, genoemd onder c tot en met i. Het gaat dan bijvoorbeeld om de situatie onder c, dat de beoogde kavelsplitsing een maatschappelijk doel dient, of de situatie onder f, dat woningbouw een kwaliteitsverbetering betekent.

8.2. Daargelaten welke betekenis aan de Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven toekomt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, overweegt de Afdeling als volgt.

[appellant] en anderen gaan er ten onrechte van uit dat de voorwaarden in artikel 2.3, vierde

lid, onder c tot en met i, van de Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven cumulatief zijn, in plaats van alternatief. Dat de voorwaarden alternatief zijn, leidt de Afdeling af uit de zin: "Het gaat hierbij om de volgende situaties:", en het feit dat de onderdelen c tot en met h niet eindigen met het woord "en". Daarnaast sluiten sommige voorwaarden elkaar uit. Zo kan een initiatief niet zowel binnen als buiten stedelijk gebied plaatsvinden. Dat betekent dat, indien aan een van de voorwaarden in het vierde lid, onder c tot en met i, is voldaan, een initiatief alsnog een positieve waardering kan krijgen.
Het initiatief dient in dit geval een maatschappelijk doel en het leidt tot een kwaliteitsverbetering. Daarom is in elk geval voldaan aan twee van de situaties in artikel 2.3, vierde lid, van de Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven op grond waarvan het college medewerking kan verlenen. De Afdeling licht dat hieronder toe.

8.3. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat minimaal twee van de vijf woningen voor starters zijn bedoeld, met een maximale vrij-op-naamprijs van € 195.000,00. In de plantoelichting is opgenomen dat minimaal twee van de vijf woningen "sociale woningen" zullen zijn. Hieruit volgt dat met de beoogde kavelsplitsing een maatschappelijk doel wordt gediend en het initiatief niet alleen commercieel is ingestoken, ongeacht de vraag of de sociale woningen koop- of huurwoningen zijn. In de zienswijzennota heeft de raad toegelicht dat de plantoelichting wellicht voor verwarring zorgt, omdat daaruit volgt dat [initiatiefnemer] kiest voor een mix van koop- en huurwoningen, maar volgens de raad wordt daarmee bedoeld dat [initiatiefnemer] waarschijnlijk kiest voor een mix van koop- en huurwoningen.

8.4. Verder heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat het initiatief leidt tot een kwaliteitsverbetering. Daarbij betrekt de Afdeling dat het plan op deze locatie de herontwikkeling van een braakliggend terrein naar een nieuw kleinschalig woongebied mogelijk maakt en dat de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden ook zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Dat de oppervlakte waar openbaar groen mogelijk is afneemt, is op zichzelf onvoldoende reden om te oordelen dat het plan als geheel geen kwaliteitsverbetering inhoudt. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

De precieze inrichting van het plangebied is een kwestie van uitvoering van het bestemmingsplan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure - en daarmee ook niet bij de beoordeling of sprake is van kwaliteitsverbetering - niet aan de orde komen. De Afdeling verwijst daarvoor naar haar uitspraak van 22 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1747, onder 20.7.

8.5. Om de bovengenoemde redenen bestaat er, zoals gezegd daargelaten welke betekenis aan de Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven toekomt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, hoe dan ook geen grond voor het oordeel dat volgens de beleidsregel aan het initiatief geen medewerking kon worden verleend. Gelet hierop komt de Afdeling aan een bespreking van de andere alternatieve voorwaarden van artikel 2.3, vierde lid, van de beleidsregel niet toe.

Het betoog slaagt niet.

Beleidsstukken

9. [appellant] en anderen betogen dat de raad ten onrechte geen acht heeft geslagen op het beleid dat is vastgesteld, nadat het college en initiatiefnemer [initiatiefnemer] op 14 maart 2014 een intentieovereenkomst hebben gesloten. Zij wijzen erop dat het tijdsverloop tussen

het principebesluit ofwel het sluiten van de intentieovereenkomst enerzijds en de publicatie van het ontwerpplan op 9 juni 2022 anderzijds, extreem lang is. Volgens [appellant] en anderen had de raad in zijn beoordeling ook moeten betrekken de "Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven", de "Omgevingsvisie Oirschot" (hierna: de omgevingsvisie), die de raad op 26 september 2017 heeft vastgesteld, en het "Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0" (hierna: het actieplan), dat de raad op 21 juni 2021 heeft vastgesteld. Zij wijzen ook op de uitspraken van de Afdeling van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:288, en 4 mei 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1302.
Verder brengen [appellant] en anderen naar voren dat de verwijzing in de plantoelichting naar nieuw waterbeleid dat sinds 2021 is vastgesteld, onvoldoende is om aan dit nieuwe waterbeleid te voldoen. Zij merken op dat dit beleid ook consequenties heeft voor de uitvoering van het plan. Zij voeren aan dat het Waterschap De Dommel erop heeft aangedrongen dat de raad rekening houdt met het nieuwe waterbeleid.

9.1. De raad stelt dat hij niet heeft getoetst aan de omgevingsvisie en het actieplan omdat dit beleid pas is vastgesteld nadat de kaders voor de beoogde plannen zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst.

Voor het waterbeleid verwijst de raad naar de waterparagraaf in de plantoelichting.

9.2. Voor het betoog van [appellant] en anderen dat de raad bij de vaststelling van het plan geen rekening heeft gehouden met (de instemmingscriteria van) de Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven, verwijst de Afdeling naar overwegingen 8.1 tot en met 8.5. Daaruit volgt dat die beleidsregel in dit geval wel ruimte laat om medewerking te verlenen. Daarom kan worden daargelaten welke betekenis de raad had moeten toekennen aan de beleidsregel bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

9.3. [appellant] en anderen hebben betoogd dat het principebesluit ofwel de intentieovereenkomst gelet op de daarvoor opgenomen geldigheidsduur in de Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven is vervallen. Daarom kan de raad die intentieovereenkomst volgens hen niet inroepen om af te zien van de toetsing aan later beleid. Daargelaten de geldigheidsduur van een principebesluit, overweegt de Afdeling dat het college een intentieovereenkomst heeft gesloten met [initiatiefnemer]. Wat in de beleidsregels is opgenomen over de geldigheidsduur van een - eenzijdig -principebesluit kan geen afbreuk doen aan de geldigheid van een - tweezijdige - intentieovereenkomst. Hun betoog leidt er dan ook niet toe dat de raad ervan had moeten uitgaan dat de intentieovereenkomst is vervallen.

9.4. Het vorenstaande betekent echter nog niet dat de raad de intentieovereenkomst kon inroepen om af te zien van de toetsing aan later beleid. Zoals volgt uit de door [appellant] en anderen naar voren gebrachte uitspraken van de Afdeling van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:288, en 4 mei 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1302, moet de raad in de besluitvorming over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan in zijn overwegingen betrekken dat met [initiatiefnemer] een overeenkomst is gesloten. Maar dat betekent niet dat de raad met een beroep op die overeenkomst nieuw vastgesteld beleid zomaar opzij kan schuiven. De raad moet als hij besluit om het plan al of niet vast te stellen alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen, en ook de mogelijke belangen van derden, betrekken. Daarbij komt dat de raad gebonden is aan zijn eigen beleid, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn. Daarom volgt de Afdeling het standpunt van de raad over de betekenis van het beleid dat is vastgesteld na het sluiten van de intentieovereenkomst.

Gelet hierop heeft de raad ten onrechte niet nagegaan hoe het plan zich verhoudt tot de omgevingsvisie en het actieplan. Bovendien blijkt uit paragraaf 3 van de plantoelichting dat de raad bij de vaststelling van het plan wel rekening heeft gehouden met ander beleid dat is vastgesteld na het sluiten van de intentieovereenkomst, bijvoorbeeld de "Nationale Omgevingsvisie", die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 11 september 2020 heeft vastgesteld en de "Brabantse Omgevingsvisie", die de provinciale staten van Noord-Brabant op 14 december 2018 heeft vastgesteld. Het standpunt van de raad is dan ook niet consistent.

Het betoog slaagt op deze punten.

9.5. Over de vraag of de raad rekening heeft gehouden met het waterbeleid overweegt de Afdeling als volgt. Uit de plantoelichting volgt dat de raad het "Nationaal Waterprogramma 2022 - 2027", dat de ministers van Infrastructuur en Waterstaat, voor Natuur en Stikstof, en voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 18 maart 2022 hebben vastgesteld, in zijn afweging heeft betrokken. Verder heeft de raad rekening gehouden met het "Regionaal Water en Bodemprogramma 2022-2027", dat de provinciale staten van Noord-Brabant op 3 december 2021 hebben vastgesteld, en het "Waterbeheerprogramma 2022-2027", dat het algemeen bestuur van Waterschap De Dommel op 24 november 2021 heeft vastgesteld. Het betoog van [appellant] en anderen dat de raad geen rekening heeft gehouden met dit beleid, klopt niet.

Het betoog slaagt niet.

Voorwaarden in de intentieovereenkomst

10. [appellant] en anderen betogen verder dat niet is voldaan aan een aantal voorwaarden in de intentieovereenkomst. Daarbij gaat het hun om de volgende voorwaarden. Er komen op het perceel maximaal vijf woningen, die qua sfeer, aard en schaal aansluiten bij de bestaande woonomgeving. Er vindt een kwaliteitsverbetering van de situatie plaats. Er wordt aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. Minimaal twee van de vijf woningen moeten "sociaal" zijn.

10.1. De Afdeling overweegt dat uit de plantoelichting kan worden afgeleid dat de raad deze eisen ook tot de zijne heeft gemaakt, zodat in elk geval daarom aanleiding bestaat hieraan te toetsen.

- Kwaliteitsverbetering en maatschappelijk doel

11. Voor de betogen van [appellant] en anderen dat niet is voldaan aan de afspraken over kwaliteitsverbetering en maatschappelijk doel in de intentieovereenkomst, verwijst de Afdeling naar de overwegingen 8.3 tot en met 8.5.

11.1. Voor zover [appellant] en anderen betogen dat het bestemmingsplan de kwaliteit van het bouwplan niet waarborgt, overweegt de Afdeling dat in een bestemmingsplan in beginsel geen welstandsnormen kunnen worden opgenomen. [appellant] en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangevoerd die het nodig maken dat de raad normen hierover uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het plan opneemt. De Afdeling verwijst hiervoor bij wijze van voorbeeld naar haar uitspraak van 14 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY3023, onder 11.3.

- Beeldkwaliteit

12. [appellant] en anderen betogen verder dat de beeldkwaliteit van de beoogde woningen niet in het plan wordt geborgd. Dat is volgens hen niet conform de afspraken uit de

intentieovereenkomst. Het standpunt van de raad dat deze borging kan plaatsvinden in de vergunningsfase met een beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, is volgens hen onvoldoende om de beeldkwaliteit te borgen. Bovendien brengen [appellant] en anderen naar voren dat het plangebied op grond van de Welstandsnota Oirschot welstandsvrij is waardoor de beeldkwaliteit ook in de vergunningprocedure op geen enkele wijze geborgd is.
12.1. Over het betoog van [appellant] en anderen dat het plan de beeldkwaliteit niet waarborgt, overweegt de Afdeling allereerst dat een beeldkwaliteitsplan niet verplicht is op grond van de Wro. Verder overweegt de Afdeling dat - zoals hiervoor werd overwogen - in een bestemmingsplan in beginsel geen welstandsnormen kunnen worden opgenomen. [appellant] en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangevoerd die het nodig maken dat de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voorschriften hierover had moeten opnemen.

Als moet worden beoordeeld of een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend, wordt ook de welstand getoetst. De beeldkwaliteit kan in die vergunningprocedure aan de orde komen. Daarbij overweegt de Afdeling dat het plangebied ligt binnen het gebiedstype "(historische) dorpse bebouwingslinten" uit de Welstandsnota Oirschot. Voor achtererfgebieden binnen dit gebiedstype geldt toetsingsniveau 4, wat betekent dat bouwwerken welstandvrij opgericht kunnen worden. Maar met het plan wordt het achtererfgebied van de Oude Grintweg 59a opgeheven waardoor geen sprake meer is van een welstandsvrij gebied.

Het betoog slaagt niet.

- Goothoogte

13. [appellant] en anderen betogen dat de raad ten onrechte een goothoogte van maximaal 4 m in het plan heeft opgenomen. Zij voeren aan dat het plan niet voldoet aan de uit de intentieovereenkomst voortvloeiende afspraak dat aan de Oude Grintweg 59a maximaal vijf woningen mogen worden gebouwd die wat betreft sfeer, aard en schaal aansluiten bij de bestaande woonomgeving. Daaraan wordt met een goothoogte van maximaal 4 m volgens [appellant] en anderen niet voldaan. Zij wijzen er in dit kader op dat woningen in de omgeving met één bouwlaag een goothoogte van maximaal 3 m hebben en dat ook in bestemmingsplannen die de raad na het plan heeft vastgesteld, een goothoogte van maximaal 3 m wordt aangehouden. Verder brengen [appellant] en anderen naar voren dat [initiatiefnemer] geen bezwaar heeft tegen een maximale goothoogte van 3 m en er geen stedenbouwkundig advies is overgelegd. Tot slot wijzen [appellant] en anderen erop dat, in tegenstelling tot wat de raad veronderstelt, het Bouwbesluit 2012 een minimale bouwhoogte van slechts 2,6 m en niet van 3 m hanteert en dat uit het Bouwbesluit 2012 dan ook niet volgt dat de minimale goothoogte 3 m zou moeten zijn.

13.1. Op grond van het plan mogen de drie vrijstaande woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 8 m hebben. De twee-aaneen-woningen mogen een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m en 8 m hebben.

13.2. De raad stelt zich op het standpunt dat een maximale goothoogte van 4 m voor de vrijstaande woningen architectonische vrijheid biedt om enigszins te spelen met de gevel in relatie tot de kapvorm. Volgens de raad komt dit het traditionele karakter ten goede. Bovendien wijst de raad erop dat hij met deze goothoogte rekening heeft gehouden met de wens van [initiatiefnemer]. Daarnaast geldt voor een aantal woningen binnen de wijk "De Notel" ook een maximale goothoogte van 4 m hebben. Daarmee heeft de raad voldoende gemotiveerd waarom hij heeft gekozen voor een goothoogte van 4 m en heeft de raad de

intentieovereenkomst voldoende in de afweging betrokken.
Over het punt dat [appellant] en anderen verwijzen naar de bestemmingsplannen "Eindhovensedijk, Oirschot" uit 2021, "Veld 7, Moordland-West" uit 2023 en "Lubberstraat 4" ook uit 2023, overweegt de Afdeling dat deze plannen gaan over andere ontwikkelingen en dat de plangebieden zich niet bevinden in de buurt van de wijk "De Notel". Alleen al daarom leidt de verwijzing naar deze bestemmingsplannen niet tot een ander oordeel.

De gesprekken tussen [appellant] en anderen en [initiatiefnemer] waaruit zou blijken dat [initiatiefnemer] geen bezwaar heeft tegen een lagere goothoogte, zijn geen reden om te oordelen dat de raad de goothoogte had moeten verlagen. Het is tenslotte aan de raad om af te wegen of de goothoogte in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien heeft de raad op de zitting toegelicht dat [initiatiefnemer] zelf wil vasthouden aan een goothoogte van 4 m.

Dat het Bouwbesluit 2012 een lagere minimale bouwhoogte hanteert, betekent niet dat dit in de weg staat aan een goothoogte van 4 m. Dat er geen stedenbouwkundig advies is overgelegd, kan er ook niet toe leiden dat de raad geen maximale goothoogte van 4 m mocht hanteren.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

14. [appellant] en anderen betogen dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom met de bouw van de vijf woningen geen onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat zal plaatsvinden.

14.1. Zoals hierboven al gezegd kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat [appellant] en anderen geen aanspraak kunnen maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit hun woningen, ook niet als het vorige bestemmingsplan daar geen woonbebouwing toestond of als in dat plan bebouwing verder weg lag.

Verder brengt de raad naar voren dat het beoogde plangebied al aan alle kanten omringd wordt door woningbouw waardoor er geen onaanvaardbare achteruitgang plaatsvindt. Ook wijst de raad erop dat de gronden op grond van het vorige plan een woonbestemming hadden en dat het beoogde bouwplan ruimtelijk en verkeerskundig aansluit op de directe omgeving, die overwegend een woonfunctie heeft met ruimte voor parkeren en langzaam verkeer. Gelet op de aard en omvang van het plan en de plaatsing van de woningen heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat het plan het woon- en leefklimaat van [appellant] en anderen niet onaanvaardbaar aantast.

Het betoog slaagt niet.

Afwijkingsmogelijkheden in bouwregels

15. [appellant] en anderen betogen dat artikel 4.4 van de planregels, dat de afwijkingsbevoegdheid voor de bouwregels bevat, te ruim is en onvoldoende rekening houdt met hun belangen. Zij voeren aan dat de raad in de zienswijzennota heeft miskend dat deze afwijkingsbevoegdheid nog niet in deze vorm bestond onder het voorgaande plan "Woonwijken kern Oirschot". Artikel 3.5.5 van de planregels van dat plan bevat namelijk enkel een afwijkingsmogelijkheid voor zover het hoofdgebouw een halfvrijstaande woning is.

15.1. Dat het vorige plan enkel een afwijkingsmogelijkheid kende voor halfvrijstaande woningen betekent niet dat de raad deze afwijkingsmogelijkheden niet mocht verruimen in het nieuwe plan. Ook verder hoefde de raad deze afwijkingsmogelijkheden niet te beperken.

Het betoog slaagt niet.

Planschade

16. [appellant] en anderen voorzien een daling van de waarde van hun woningen door het plan. Zij zullen daarom indien het plan onherroepelijk wordt een verzoek om planschade indienen.

16.1. Het kan zijn dat het plan een nadelig invloed heeft op de waarde van de woningen van [appellant] en anderen, maar er is geen reden om te verwachten dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Het betoog slaagt niet.

Overige gronden

17. De overige beroepsgronden van [appellant] en anderen over onder meer het aantal bouwlagen, zijn geen reden om te oordelen dat het plan andere gebreken bevat.

18. [appellant] en anderen hebben zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant] en anderen hebben in het beroepschrift of op de zitting geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van die zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

19. Gelet op wat de Afdeling onder 9.4 heeft overwogen is het besluit van de raad van 18 oktober 2022 in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

20. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad opdragen om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak de geconstateerde gebreken in het besluit te herstellen. De raad moet daarbij betrekken hoe het plan zich verhoudt tot de beleidsstukken die na de intentieovereenkomst van 14 maart 2014 zijn vastgesteld, namelijk de "Omgevingsvisie Oirschot", en het "Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0". Zo nodig moet de raad een nieuw of gewijzigd besluit nemen.

21. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een nieuw of gewijzigd besluit niet opnieuw te worden toegepast.

22. De raad moet de Afdeling en de andere partijen de uitkomst meedelen en het eventuele nieuwe of gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen.

23. Op een nieuw of gewijzigd besluit blijft het recht zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing. De Afdeling verwijst naar haar uitspraak van 27 maart 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1174, onder 25.4.

Proceskosten

24. In de einduitspraak zal worden beslist over de vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Oirschot op om binnen 26 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van wat onder 9.4 en 20 is overwogen het gebrek in het besluit van 18 oktober 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot" te herstellen; en

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en een nieuw of gewijzigd besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. D.A. Verburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, griffier.

w.g. Verburg
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Kuipers
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 24 december 2025

271-1140

BIJLAGE

Bestemmingsplan "Woonwijken kern Oirschot"

Artikel 3 Woondoeleinden

3.5 Vrijstellingsbevoegdheden

3.5.5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.6. onder f. en g. teneinde een grotere goot- en/of bebouwinghoogte toe te staan van een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouwd, mits:

a. het een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouwd aan een hoofdgebouw woningtype halfvrijstaand (H) betreft;

b. de dakhelling van het bijgebouw gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;

c. de goot- respectievelijk bebouwingshoogte ten minste 1,5 m lager zijn dan de goot- respectievelijk bebouwingshoogte van het hoofdgebouw;

d. vanwege architectonische samenhang tussen hoofdgebouw en aan- en uitbouw en bijgebouw, een grotere bebouwingshoogte respectievelijk goothoogte de bebouwings- respectievelijk goothoogte wenselijk is;

e. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Bestemmingsplan "Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot"

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ´Wonen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;

met de daarbij behorende:

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

d. tuinen en erven;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. parkeerplaatsen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;

b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de gevellijn of maximaal één meter daarachter te worden gesitueerd;

d. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is vermeld. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximum aantal wooneenheden niet meer bedragen dan op de verbeelding is opgenomen;

e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend de bouw van vrijstaande woningen toegestaan;

f. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' is uitsluitend de bouw van twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;

g. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan hetgeen is vermeld ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

h. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen, met dien verstande dat de voorgeschreven dakhelling niet van toepassing is op 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;

i. afstand tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 vergroten goot-en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder f en g toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot van een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw, mits:

a. het een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw aan een hoofdgebouw betreft;

b. de dakhelling van het bijgebouw gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;

c. de goot- respectievelijk bouwhoogte ten minste 1,5 m lager zijn dan de goot- respectievelijk bouwhoogte van het hoofdgebouw;

d. vanwege de architectonische samenhang tussen hoofdgebouw en aan- en uitbouw en bijgebouw, een grotere bouwhoogte respectievelijk goothoogte wenselijk is;

e. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

4.4.2 Voorwaarden afwijking

De in 4.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;

b. de woonsituatie;

c. de verkeersveiligheid;

d. sociale veiligheid;

e. milieusituatie;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven

2.3 Specifieke eisen woningbouwinitiatieven

[…]

3. Geen medewerking

Er wordt in principe geen medewerking verleend indien er sprake is van de volgende type initiatieven, tenzij deze initiatieven voldoen aan de in artikel 2.3 lid 4 genoemde voorwaarden.

o kavel- of woningsplitsing c.q. verdichting;

o toename bouwmassa;

o plannen tot en met 4 woningen;

o uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied;

o uitbreiding buiten bestaan stedelijk gebied;

o hoogbouw.

4. Positieve beoordeling

Een initiatief wordt in beginsel positief gewaardeerd als:

a. er sprake is van herbestemming en transformatie van cultuurhistorische bebouwing,

gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden.
b. er sprake is van herstructurering en herbestemming binnen een bestaand bouwperceel, zonder toename bouwmassa; mits er geen sprake is van een type initiatief zoals genoemd in artikel 2.3 lid 3

Een initiatief dat niet voldoet aan de in artikel 2.3 lid 3 genoemde typen, kan alsnog een positieve waardering krijgen als de kwalitatieve factoren in lijn liggen met het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid. Het gaat hierbij om de volgende situaties

c. als een beoogde kavelsplitsing een maatschappelijk doel dient. Onder maatschappelijk doel wordt verstaan dat de ontwikkeling een gemeenschappelijk belang dient en niet alleen commercieel is ingestoken. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de (doelgroepen van de) Woonvisie en er is aandacht voor cultuurhistorie, duurzaamheid, zorg en welzijn. Concreet kan het bijvoorbeeld gaan om bijv. alternatieve woonvormen en senioren in grote woningen.

d. in het geval van toename bouwmassa, er sprake is van herstructurering en herbestemming van een bestaand bouwperceel en de toename een kwaliteitsverbetering beoogt.

e. in het geval van plannen tot en met 4 woningen, er woningen worden gerealiseerd voor een specifieke doelgroep, zoals opgenomen in de Woonvisie te weten starters, senioren, vergunninghouders en zorgvragers.

f. er uitbreiding beoogd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en waar woningbouw een kwaliteitsverbetering betekent (bijvoorbeeld ruimtelijk, milieutechnisch etc.) en de groene structuur van het dorp versterkt wordt.

g. in het geval van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, er een kwaliteitstoevoeging wordt gerealiseerd (zie artikel 2.2 lid 7).

h. in het geval van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, er sprake is van een versterking van afronding / overgang tussen dorpskern en landelijk gebied.

i. het gaat om Ruimte-voor-Ruimtewoningen en splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied (onder voorwaarden).