

Samenvatting participatie Boterwijk-Den Heuvel

In 2023 vond participatie plaats over de gebiedsvisie. Op 4 februari 2026 werd dit opgevolgd door een bijeenkomst, die in het teken stond van het masterplan. Het doel is om het masterplan voor te leggen aan de gemeenteraad van Oirschot. Het plan zal als leidraad dienen voor projectontwikkelaars die in het gebied aan de slag gaan.

Inwoners konden hun reacties achterlaten op de avond zelf, via online participatieplatform 'Doemee-oirschot.nl' en via ingezonden brieven tot 13 februari 2026. We hebben meerdere brieven ontvangen die hieronder, samen met de andere reacties, zijn meegenomen in de samenvatting.

De samenvatting is opgebouwd aan de hand van de thema's van de posters die bij de presentatie zijn gebruikt. De thema's:

- Samenvatting participatie voorgaand traject
- De Boterwijk Masterplan
- Den Heuvel Masterplan
- Leeuwerikstraat Masterplan

Per reactie wordt aangegeven hoe vaak deze terugkwam: losse opmerking, enkele keren, meerdere keren, redelijk vaak of vaak. Daarna volgt er per reactie een antwoord vanuit de gemeente.

Thema 1: samenvatting participatie voorgaand traject

Reactie 1 (redelijk vaak): De Leeuwerikstraat is niet meegenomen in de participatie van 2023. Dat de gemeenteraad daar nu over besloten heeft, zorg voor weerstand.

Het klopt dat de Leeuwerikstraat in 2023 niet volledig is meegenomen in de participatie omdat de focus daar toen niet lag. Met het verder uitwerken van het masterplan werd duidelijk dat er stelling genomen moest worden over dit deelgebied. De gemeenteraad is het bevoegd gezag als het gaat om welke gebieden er wel niet ontwikkeld worden. De Leeuwerikstraat is, op advies van de gemeenteraad, meegenomen in het masterplan. Voor de raadsbijeenkomsten van oktober en november hebben we de buurtverenigingen en belanghebbenden zo goed mogelijk op de hoogte gebracht. Als het masterplan straks wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, kunnen zij anders beslissen.

Reactie 2 (enkele): Er wordt getwijfeld of Den Heuvel de meest geschikte locatie is om te bouwen vanwege de nabijheid van de A58.

Na het plaatsen van geluidsschermen voldoet het gebied aan de eisen om te bouwen. Daarnaast verdwijnt een melkveebedrijf en krijgt het voormalige Boerenbond-terrein eindelijk invulling. Dit onderstreept waarom woningbouw hier mogelijk is, op een kwalitatieve manier. De locatie is daarnaast uniek vanwege de ligging nabij voorzieningen.

Reactie 3 (enkele) Er zijn twijfels over de woningbouwtypes en de doelgroepen.

Ieder plan in de gemeente Oirschot wordt getoetst aan het 'Actieplan Wonen' en aan de richtlijnen die hieraan verbonden zijn. Dat geldt ook voor dit plan. De uiteindelijke invulling ligt bij de projectontwikkelaar. In het 'Actieplan Wonen' staat bijvoorbeeld opgenomen dat er 30% sociale huur en 45% middenduur gebouwd

moet worden. De aandachtsgroepen daarbij zijn senioren en starters. Vanwege de hoge woningprijzen proberen we klein bouwen te bevorderen, wat er aan bijdraagt dat het aantal woningen per hectare stijgt. Daarnaast vinden we een mix van woningen zeer belangrijk om een diverse wijk te creëren en het diverse woningaanbod in de gemeente te vergroten.

Thema 2: De Boterwijk Masterplan

Reactie 1 (enkele): Een aquaduct geeft veel voordelen ten opzichte van verbreding van de A58 en zou de kwaliteit van wonen in dit gebied verbeteren.

Als gemeente blijven we strijden voor een betere oplossing in de toekomst. Woningbouw kan daarbij juist het verhaal versterken dat er een andere oplossing nodig is. Wettelijk gezien mag er gebouwd worden bij Den Heuvel zodra er maatregelen genomen zijn, ook al komt er een verbreding.

Reactie 2 (enkele): Er zijn diverse zorgen om water. Bij Kapelpad is een vervanging van het riool nodig. Er wordt aangegeven dat er een goed hydraulisch onderzoek moet plaatsvinden, met de vraag of dit passend is in de historische structuur. Er dient hierbij rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische kaart van de provincie. Ook wordt aangegeven dat er een leemlaag is van ongeveer 1 meter diepte.

We zijn ons bewust van de rol die water in dit gebied speelt. Natuurlijk moet een uiteindelijke keuze voor opvang van water worden onderbouwd met een goed onderzoek. Met de kennis van dit moment is dit vraagstuk oplosbaar en kunnen bestaande problemen meegenomen worden in een totaaloplossing. De exacte invulling is aan de projectontwikkelaar. Wij kunnen ons dit voorstellen via het systeem van voornamelijk sloten met wellicht een wadi op de juiste plek. Wij zullen deze zorgen in een vroeg stadium delen met de ontwikkelaar. Daarnaast zullen we in gesprek treden met het waterschap en hen mee laten denken bij het masterplan.

Reactie 3 (enkele): Door recreatieve paden te maken op de akker voor de Oirschottenaar voorkom je dat dit bouwgrond wordt.

Dit is precies de insteek. Wij willen de maatschappelijk waarde van de akker vergoten en de akker 'teruggeven' aan de bewoners en dat de akker een mooi versterkend onderdeel wordt voor het centrum. Dat is de reden waarom er nu een masterplan ligt dat alles omvat.

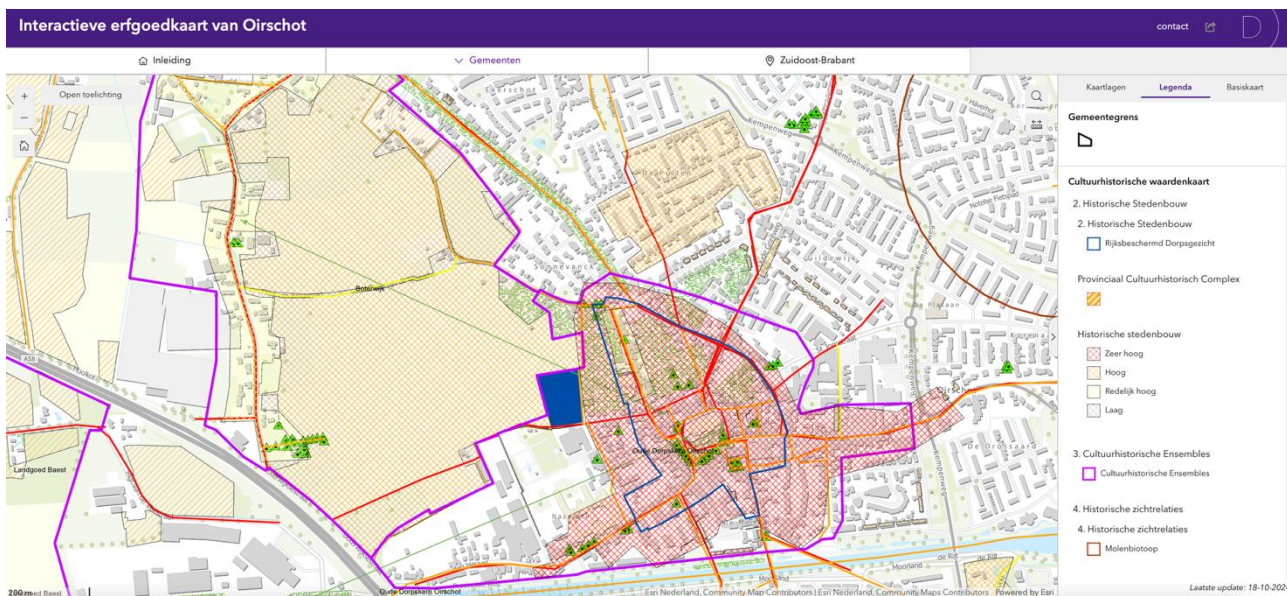
Reactie 4 (losse opmerking): De huidige fiets- en wandelroutes van de Leeuwerikstraat ontbreken op de kaart.

We voegen op de masterplankaart nog 1 bestaande route toe, een voetpad richting de Eendenpoel, in het verlengde van de Karel Doormanlaan. In de masterplankaart zorgen we ervoor dat alle bestaande wandelroutes duidelijker zichtbaar worden.

Reactie 5 (losse opmerking): Bescherm dorpsgezicht Leeuwerikstraat ontbreekt op de legenda.

Op de interactieve erfgoedkaart van Oirschot en op het omgevingsloket staan de beschermde dorpsgezichten van de gemeente Oirschot. Het centrum van Oirschot is een beschermd dorpsgezicht, de blauwe lijn op onderstaande kaart. Het rode geruite vlak is een gebied met zeer hoge waarde qua historische stedenbouw. Een klein deel van de Leeuwerikstaat valt binnen dit gebied. Het beschermd dorpsgezicht van het centrum

zullen we op de plankaart verwerken, echter valt dus het grootste deel van de Leeuwerikstraat niet in dit gebied.



Reactie 6 (losse opmerking, locatie rode stip hieronder): Het zichtpunt richting kerk verdwijnt van Boterwijksestraat tot het zandpad.



Hier bestond toen de Boerenbond er nog was ook geen uitzicht. Dit deel van Het Kasteeltje is overigens ook aangetast vanwege de aanleg van de A58 (Het Kasteeltje loopt strak langs de A58). Bovendien zijn de markante uitzichten op de Boterwijk en het silhouet van de Sint-Petrusbasiliek, zoals opgenomen in schilderijen, van iets noorderlijker gelegen locaties.



Figuur 1. Zicht op Oirschot vanuit de Boterwijk 1925. Jan Kruijssen. Bron: Kruijshuis.nl

Vanuit de bestaande situatie is er in het begin van Het Kasteeltje nog geen zicht op de basiliek. Dit is ongeveer pas halverwege de akker tussen de kavelgrenzen van de woningen met tuinen en de Koestraat (het zandpad). Dit heeft te maken met de bestaande bomen op de kavelgrenzen. De bestaande, gezonde bomen worden waar mogelijk zo goed mogelijk behouden in het ontwerp. In het masterplan komt een alineea over de bouwhoogte. Hierin beschrijven we dat er zo goed mogelijk rekening gehouden moet worden met de zichtlijnen op de basiliek in relatie tot de hoogteaccenten.



Thema 3: Den Heuvel Masterplan

Reactie 1 (vaak): Het totale aantal woningen (300-350), samen met het centrumplan, roept vragen op over toenemende verkeersbewegingen en of dit wel past.

In het ontwerp van het masterplan is ook gekeken naar mobiliteit. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat afwikkeling van dit programma mogelijk is op de bestaande structuur. De wachttijd bij de brug zal toenemen. Dat is ook de reden waarom er met Rijkswaterstaat wordt gesproken, maar het zou geen belemmering

hoeven zijn. Uiteindelijk is het straks aan de ontwikkelaar om dit verder goed te onderbouwen bij het wijzigen van het omgevingsplan. Wij zullen het verkeersonderzoek met u delen. Een verkeersonderzoek is altijd een momentopname en bij het wijzigen van het omgevingsplan (later door de projectontwikkelaar), zal er opnieuw moeten worden aangetoond dat de verkeersafwikkeling passend is.

Reactie 2 (enkele): Gemotoriseerd verkeer over het huidige zandpad is niet wenselijk.

We begrijpen dit punt. Tegelijkertijd willen we het woonklimaat in het hoven- en stegenmilieu aantrekkelijk maken en hier niet te veel gemotoriseerd verkeer laten komen. Daarom hebben we ervoor gekozen om voor het beperkte aandeel woningen in de nutstuinen een eigen ontsluiting te maken. Bovendien benadrukken we zo het verschil tussen de verschillende deelgebieden en kunnen we de zone rondom de kloostermuur heel rustig maken.

Reactie 3 (redelijk vaak): We willen de cultuurhistorische grens beschermen en geen activiteiten over de grens heen: geen woningen, parkeren etc.

In dit masterplan is gezocht naar een zo goed mogelijke balans. Uit de formele stukken die de waarde van de bolle akker beschrijven blijkt ook steeds dat de akker aangetast is. Er worden in die stukken diverse 'aan-tastingen' en 'verdwenen essentie' genoemd. De intentie van het masterplan is juist kwaliteiten op te waarderen. Daarnaast is dit gebied ook al deels in gebruik geweest. Het zandpad werd bijvoorbeeld al gebruikt voor gemotoriseerd verkeer van de boerderij. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en beleving vinden we het gebruiken van dit stuk terrein voor een vloeiende overgang zeer voorstelbaar.

Reactie 4 (redelijk vaak): Er zijn zorgen over de hoogte van de woningen in dit gebied en de dichtheid van het aantal woningen per hectare.

Er bestaat vanaf Den Heuvel richting de kloostermuur een opbouw qua hoogte. Bij Den Heuvel sluit het aan bij het huidige straatbeeld en naar achteren toe kan dit oplopen tot 3 bouwlagen met kap, een hoogte en dichtheid die we meer tegenkomen in het centrum van Oirschot. Tot de kloostermuur willen we aansluiten bij de dichtheid van het centrum. Na de kloostermuur komt de geleidelijke overgang naar de bolle akker, d.m.v. de nutstuinen. Er worden twee accenten aangegeven met een bouwhoogte van 4 bouwlagen met kap. Tijdens de bijeenkomst ging het nog over 2 accenten waarvan één er 5 bouwlagen met kap kon worden, dit wordt aangepast in het masterplan naar maximaal 4 bouwlagen met kap. De dichtheid wordt vooral gehaald doordat een deel van het parkeren ondergronds, half verdiept of langs het viaduct wordt opgelost.

Onderstaande afbeelding laat de verschillende bouwhoogtes van het klooster zien. Hierbij is te zien dat delen van het klooster uit 3 bouwlagen met kap bestaan en dat er nog verschillende hoogteaccenten zijn die hier bovenuit komen. Opvallend is dat de bouwhoogte geen standaard bouwhoogte van 3 meter per verdieping is maar juist hoger. Zo heeft het klooster een nokhoogte van ongeveer 15 meter, met daarnaast nog de extra hoogteaccenten. In het masterplan is nu aangegeven dat de hoogteaccenten van de nieuwe woningbouw maximaal 4 bouwlagen met kap mogen zijn. Als we dit omrekenen naar bouwhoogte (met 3 meter per bouwlaag) komen we ook uit op ongeveer 15 meter. Zo zorgen we ervoor dat we qua nieuwbouw niet hoger bouwen dan het bestaande klooster.



Figuur 1 bestaande bouwhoogten van het klooster. De bouwhoogtes zijn via de website AHN.nl bepaald.

Reactie 5 (enkele): Het is onduidelijk hoeveel woningen er in de nutstuinen komen en wat een erfconstructie inhoudt.

Een erfconstructie betekent dat de woningen samen een woonerf vormen met de uitstraling van een boeren erf. Er zal één boerderijwoning zijn met daarbij enkele woonschuren die gericht zijn op een gezamenlijke openbare ruimte binnenin, het erf. Door het woonerf groen 'in te pakken' met bijvoorbeeld bomen en een sloot lijkt het van buitenaf op een boerderij met enkele schuren verscholen achter het groen. Hier gelden dezelfde regels als bij de erfontwikkeling van een boerderij langs de Boterwijksestraat.

Er is nu niet bekend hoe het erf en de rest van de nutstuinen precies ingevuld gaan worden. Er kan dus ook geen indicatie qua woningaantal gegeven worden, dit is namelijk afhankelijk van het type woningen dat hier gaat landen. Dit zijn in ieder geval schuurachtige woningen waarin enkele of meerdere woningen kunnen zitten. Zo kan één schuurvolume bestaan uit 2 of 3 woningen maar ook uit 6 rijwoningen of 8 rug-aan-rug woningen. Verdere uitwerking van de nutstuinen wordt beschreven in het masterplan.



Afbeelding 1 Rijwoningen als schuur



Afbeelding 2 Rug-aan-rug woningen als schuur

Reactie 6 (enkele): De sfeerbeelden van de hoven en stegen doen stads aan. De intimiteit van een dorp ontbreekt.

We zullen de afbeeldingen voor het echte masterplan als boekwerk nog tegen de loep leggen.

Thema 4: Leeuwerikstraat Masterplan

Reactie 1 (enkele): Het opruimen van het benzinestation en de loodsen achter op het terrein wordt als positief ervaren. Dat op deze plek woningbouw komt is positief.

Daar sluiten wij ons bij aan en naar ons idee is dat ook beoogd weer te geven. Er komt 1 strook bebouwing achter de huidige bebouwing, waardoor een afronding ontstaat.

Reactie 2 (meerdere): Door aan beide zijden van de Leeuwerikstraat te bouwen (meer woningen in het gebied), los je meerdere problemen op.

Meer bouwen dan nu geschetst vinden we op de Leeuwerikstraat/ Spoordonkseweg niet voorstelbaar. Ook hier hechten we veel waarde aan de geleidelijke overgang naar de akker toe en we zien dit als een afronding van het gebied.

Reactie 3 (meerdere): Er is slecht gecommuniceerd over het toevoegen van de Leeuwerikstraat aan het masterplan.

We hebben geprobeerd iedereen actief uit te nodigen. Zowel de gemeentelijke pagina's in het Oirschots weekjournaal, de gemeentelijke socialmediakanalen, brieven en e-mails zijn gebruikt om bij iedereen onder de aandacht te brengen dat dit speelde. Ook voor de raadsvergaderingen in oktober/ november zijn er e-mails verstuurd naar de buurtvereniging en belanghebbenden. We vinden het jammer dat ondanks onze inspanningen de boodschap niet volledig is overgekomen. We nemen deze kritiek serieus en nemen dit mee als evaluatie- en verbeterpunt richting komende projecten.

Reactie 4 (meerdere): Wij hebben de communicatie vanuit de gemeente juist als goed ervaren.

We zijn blij dat meerderen van jullie de communicatie als goed hebben ervaren. Toch streven we ernaar dat dit door iedereen zo wordt ervaren. Dat dit niet gelukt is, nemen we zeker mee in onze evaluatie.

Reactie 5 (meerdere): Bouw niet alleen in het midden- en hoogsegment.

Voor ons moet ook deze locatie voldoen aan het 'Actieplan Wonen'. Dat houdt in dat er een gemengde omgeving komt. Wat voorstelbaar is, is dat er een volume wordt gebouwd in boerderijsfeer. Dit volume kan dan bijvoorbeeld bestaan uit zes kleinere woningen.

Reactie 6 (redelijk vaak): In het verleden is de locatie Leeuwerikstraat/Spoordonkseweg meerdere malen besproken in de gemeenteraad en afgehouden. Nu wordt die er ineens wel 'ingefietst'. Dat voelt oneerlijk.

Het klopt dat dit toen uit het 'Actieplan Wonen' is gehaald. Daarom is hierover ook extra advies gevraagd bij de raadsvergaderingen van oktober en november 2025. Dit om richting te vragen of en hoe we de Leeuwerikstraat/Spoordonkseweg moesten meenemen in het masterplan. Hierbij heeft de gemeenteraad het advies gegeven om dit wel als woningbouwlocatie mee te nemen. Dat is het plan dat we jullie hebben gepresenteerd. Daarbij gaat het echt om een afronding van een 20-tal woningen. Wij zien dit nu als onze opdracht en zullen het masterplan ook met deze opdracht erin naar de gemeenteraad brengen. De raad kan natuurlijk altijd anders besluiten tijdens het vaststellen. Natuurlijk zal dit verslag worden gedeeld, maar ook kunt u inspreken tijdens de raadsvergaderingen vooraf aan het vaststellen.

Reactie 7 (losse opmerking): Het landbouwgebied ten noorden van het plangebied moet ook groen aangegeven worden.

We hebben nu gekeken naar de gronden die bekend zijn vanuit een projectontwikkelaar. Het is voorstelbaar dat de omliggende gronden in dezelfde sfeer doorgetrokken kunnen worden. In het masterplan zullen we het bestaande groen toevoegen.

Reactie 8 (losse opmerking): Bouw maximaal enkellaags met dak, rekening houdend met inrij in tuinen van bestaande bouw.

We delen deze mening en zorgen dat dit goed geborgen is in het masterplan. De bebouwing wordt hier maximaal 1 bouwlaag met kap.

Reactie 9 (losse opmerking): Wijzig de naam naar Spoordonkseweg om verwarring te voorkomen.

We hebben naar een naamsverandering voor de locatie gekeken, maar de locatie heeft naar ons idee in het verleden altijd deze naam gedragen. We snappen dat dit wellicht anders had gekund. Maar om nu de naam nog te veranderen werkt wellicht juist verwarring op. Wanneer een projectontwikkelaar met de locatie aan de slag gaat kan hier een nieuwe naam voor bedacht worden.

Reactie 10 (losse opmerking): Leg de weg niet aan deze kant i.v.m. geluidsoverlast bestaande bebouwing, maar voor de nieuwe bebouwing langs.

Het is de bedoeling dat er centraal geparkeerd wordt, waarbij er zo weinig mogelijk verharding wordt gecreëerd en de verkeersbewegingen worden beperkt. De kavels worden via de achterkant ontsloten, maar autoverkeer wordt ontmoedigd. Bestemmingsverkeer, zoals een ambulance, moet namelijk wel bij de woningen kunnen komen, maar dit is geen volwaardige weg. In het masterplan zal dit omschreven worden en de kaart zal hierop aangepast worden zodat het duidelijk is dat het geen volwaardige weg is.

Reactie 11 (losse opmerking): Teken bomen in in de hoek (Spoordonkseweg 40-42) ter voorkoming van inkijk.

Dit wordt aangepast in de kaarten.

Overige losse opmerkingen

Trek bij Boterwijksestraat 21 het woonwerf gelijk aan het bestaande bouwblok.

Dit wordt aangepast in de kaarten.

De cirkel die de scheiding aangeeft van het akkergebied niet over de linkerzijde van de Boterwijksestraat zien.

Dit is verwerkt.

Bouw geen grote villa's.

Daar sluiten we ons volledig bij aan. Deze locatie moet voldoen aan het 'Actieplan Wonen'. We streven naar diversiteit qua woningaanbod.

Maak de Fluterd weer open vanaf kapelpad.

Wij halen hieruit op dat het Kerkepad dat we hebben ingetekend hierbij aansluit. Dat is ook het streven van de gemeente.