



Beantwoording raadvraag van Pieter van Loon (Sociaal Progressief Oirschot), ingediend op 23 juni 2025.

Onderwerp: Wetgeving tijdsduur tijdelijke woningbouw De Punt

Vraag: *“Graag ontvangen wij een verwijzing/verwijzingen naar wetten en regels die het voor de raad onmogelijk zouden maken om de in de verordening opgenomen maximale periode van 30 jaar voor tijdelijke woningbouw op te ruimen naar een langere periode om zo de financiële haalbaarheid voor sociale woningen bij De Punt makkelijk mogelijk te maken.”*

Antwoord:

De definitie van het begrip ‘tijdelijk bouwwerk’ in bijlage I van artikel 1.1. van het Besluit bouwwerken leefomgeving (afgekort en hierna te noemen: het Bbl) is:

➔ Bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie.

Dit betekent dus dat een tijdelijk bouwwerk maximaal 15 jaar op een bepaalde plek mag blijven staan. De beoogde ontwikkeling op De Punt zien wij ook als een ‘tijdelijk bouwwerk’. We wensen namelijk een tijdelijke ontheffing te verlenen voor wat betreft de activiteiten uit het Omgevingsplan die op locatie De Punt zijn toegestaan (‘Wonen’ in plaats van ‘Bedrijvigheid’).

Bij een maximale instandhoudingstermijn van 15 jaar geldt dat het tijdelijk bouwwerk moet voldoen aan de regels van bestaande bouw. Bij een langere instandhoudingstermijn geldt dat het tijdelijk bouwwerk moet voldoen aan nieuwbouweisen.

Het hanteren van een instandhoudingstermijn van 15 jaar brengt extra druk op de businesscase. Op diverse plekken in het land en in de regio zien we dat initiatieven met een instandhoudingstermijn van 15 jaar of korter niet haalbaar blijken. Voor De Punt zijn we dan ook op zoek gegaan naar mogelijkheden om de termijn van 15 jaar te verlengen, waarbij we dus voor de kwaliteit van het tijdelijk bouwwerk nieuwbouweisen volgens het Bbl hanteren.

Door middel van een tijdelijke ontheffing of een omgevingsvergunning voor een langere periode, zien we mogelijkheden om de instandhoudingstermijn van 15 jaar op te rekken tot maximaal 30 jaar. Dit is in lijn met de maximale termijn van 30 jaar die uw raad vaststelde in het afwegingskader ‘Flexwonen in Oirschot – afwegingskader voor beoordelen initiatieven’. Pagina 23 van dit afwegingskader bevat een toelichting op het begrip ‘Tijdelijkheid’ (één van de criteria). De gestelde eisen hierbij zijn minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar, waarbij aanvullend geldt dat er meer ruimtelijke kwaliteit wordt gevraagd bij projecten die de maximale grens van 30 jaar naderen.



25.I001326

Oirschot

Bij het hanteren van een langere instandhoudingstermijn (bijvoorbeeld 35 jaar) is het risico dat het bouwwerk niet meer als een tijdelijk bouwwerk wordt gezien. Dit betekent dat we indirect “permanente bebouwing” toestaan op basis van een tijdelijke ontheffing van de activiteiten uit het Omgevingsplan die op locatie De Punt zijn toegestaan (‘Bedrijvigheid’ in plaats van ‘Wonen’). Voor permanente bebouwing achten we het – gezien de aard en de omvang van de beoogde ontwikkeling – noodzakelijk om de bestemming van de locatie (definitief) te wijzigen.

Bijlage(n):

1. Schriftelijke vragen - Wetgeving tijdsduur tijdelijke woningbouw De Punt (CORS-document 25.0006417)

Oirschot, 1 juli 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OIRSCHOT,


Saskia Willems-van Ulden
secretaris


Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester