

# Wijzigen verkaveling plan Boterbochten Steensel



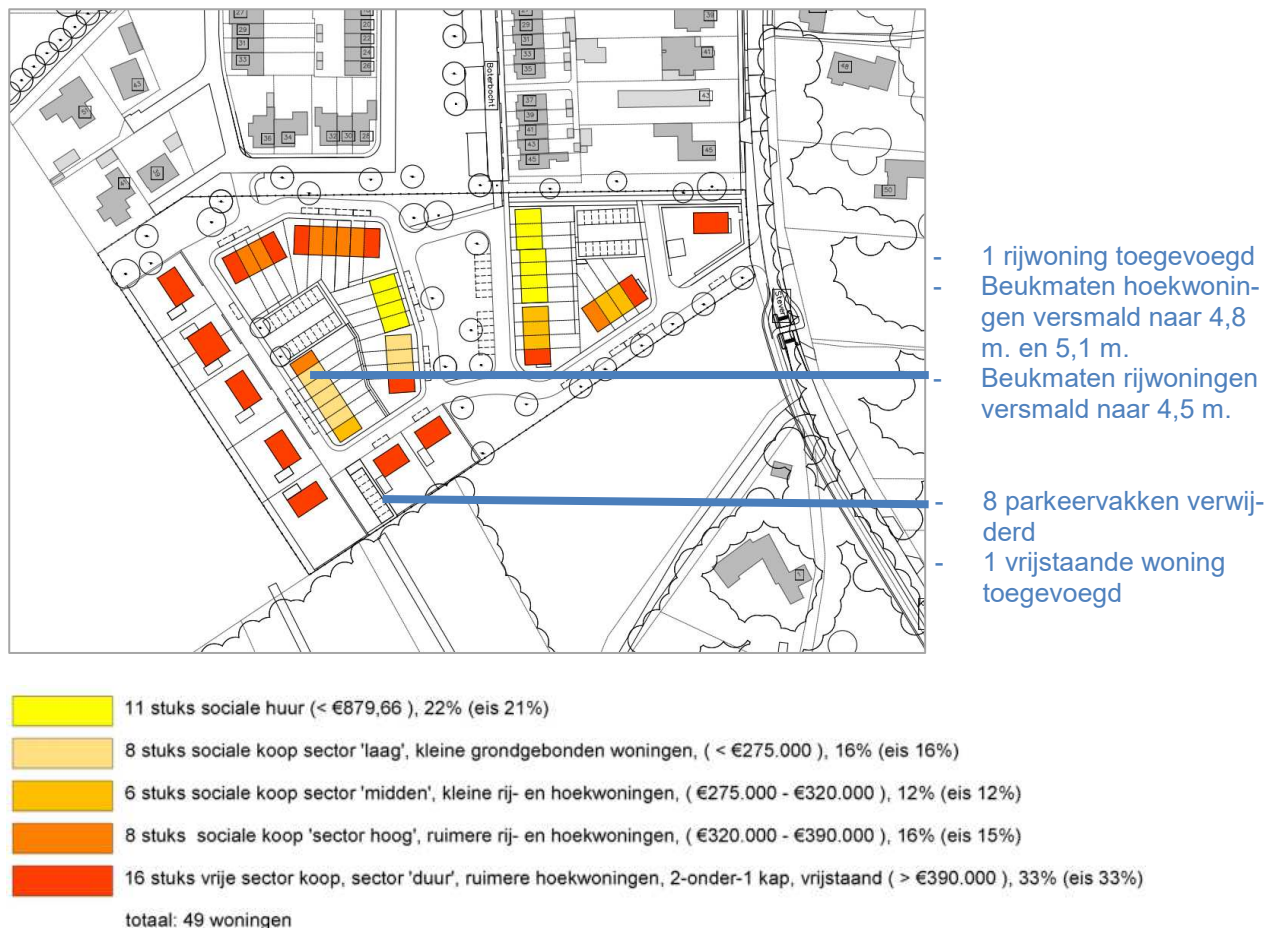
Onderbouwing voor  
een buitenplanse  
afwijking voor het  
omgevingsplan

## Inhoudsopgave

|                                                                         |        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| Inhoudsopgave.....                                                      | - 2 -  |
| Samenvatting .....                                                      | - 3 -  |
| 1. Inleiding .....                                                      | - 4 -  |
| 1.1 Inleiding en aanduiding projectgebied.....                          | - 4 -  |
| 2. Huidige situatie en plan .....                                       | - 4 -  |
| 2.1. Beschrijving huidige situatie.....                                 | - 4 -  |
| 2.2 Planbeschrijving .....                                              | - 5 -  |
| 2.3 Beschrijving strijdigheid .....                                     | - 6 -  |
| 3. Toetsing aan beleid .....                                            | - 7 -  |
| 3.1 Toetsing rijks-, provinciaal, regionaal van waterschapsbeleid. .... | - 7 -  |
| 3.2 Toetsing gemeentelijk beleid.....                                   | - 7 -  |
| 4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu .....                        | - 7 -  |
| 4.1 Verkeer en parkeren.....                                            | - 7 -  |
| 4.2 Overige onderzoeken .....                                           | - 10 - |
| 5. Participatie .....                                                   | - 10 - |
| 6. Financiële haalbaarheid .....                                        | - 10 - |
| 7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties? .....    | - 11 - |
| 8. Voorstel voor opnemen van het initiatief in het omgevingsplan .....  | - 11 - |

## Samenvatting

Op 28 mei 2024 werd het bestemmingsplan Boterbochten III Steensel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel. Sinds de totstandkoming van dit plan is of wordt diverse regelgeving herzien, zoals het gemeentelijk woonbeleid en de parkeernormen. Gelet hierop is gezocht naar een optimalisatie van de verkaveling van dit plan. Deze optimalisatie heeft betrekking op het verkleinen van een parkeercoffer en het versmallen van beukmaten van de te bouwen sociale woningen. Hierdoor kunnen in het plan twee woningen, waarvan één sociale huurwoning, extra worden gerealiseerd. In figuur 1 zijn de wijzigingen weergegeven.



Figuur 1: Gewijzigde verkaveling

## 1. Inleiding

### 1.1 Inleiding en aanduiding projectgebied

Op 28 mei 2024 werd het bestemmingsplan Boterbochten III Steensel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel. Sinds de totstandkoming van dit plan is diverse regelgeving herzien, zoals het gemeentelijk woonbeleid en de parkeernormen. Gelet hierop is gezocht naar een optimalisatie van de verkaveling van dit plan. Deze optimalisatie heeft betrekking op het verkleinen van een parkeerkoffer en het versmalen van beukmaten van de te bouwen sociale woningen. Hierdoor kunnen in het plan twee woningen extra worden gerealiseerd.

## 2. Huidige situatie en plan

### 2.1. Beschrijving huidige situatie

Het gebied waarin plan Boterbochten III in Steensel wordt gerealiseerd, is momenteel agrarisch in gebruik. Volgens het Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Boterbochten III, wordt een nieuwe woonwijk aan de kern Steensel toegevoegd met daarin 47 woningen, ruimte voor groen, wegen en paden. In figuur 2 is de verbeelding uit het omgevingsplan weergegeven. In figuur 3 de daarbij behorende verkaveling.



Figuur 2: Verbeelding Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Boterbochten III



Figuur 3: Bestaande verkaveling

|                                                                                                                            |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>      | 21% sociale huur, vrije sector huur( <€808,06 / €808,06 - €1.000), 10 stuks                |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:lightorange; border:1px solid black;"></span> | 17% betaalbare koop, kleine grondgebonden woningen, ( < €220.000 ), 8 stuks                |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>      | 15% betaalbare koop, kleine rij- en hoekwoningen, ( €220.000 - €305.000 ), 7 stuks         |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:darkorange; border:1px solid black;"></span>  | 15% betaalbare koop, ruimere rij- en hoekwoningen, ( €305.000 - €370.000 ), 7 stuks        |
| <span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span>         | 32% vrije sector koop, Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, senioren ( >€370.000 ), 15 stuks |
| totaal: 47 woningen                                                                                                        |                                                                                            |

## 2.2 Planbeschrijving

Het initiatief houdt in de optimalisatie van het plangebied doordat een parkeercoffer in het zuidelijk deel verkleint en beukmaten van de te bouwen sociale woningen middenin het plangebied verkleind. Hierdoor kunnen in het plan twee woningen, waarvan één sociale huurwoning, extra worden gerealiseerd.

Ter voorbereiding op de realisatie van deze wijk en de uitgifte van bouwgronden is een taxatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat woonproducten met een smallere beukmaat en/of kleinere kavels beter aansluiten bij de prijs categorieën uit het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma. Om een beter aansluitend woonproduct mogelijk te maken is gekozen voor aanpassing van de beukmaten en/of het optimaliseren van de kavels. Hierdoor blijven de woningen duurzaam beschikbaar binnen de vastgestelde prijs categorieën. Door deze smallere beukmaten wordt in het middengebied van het plan één woning extra gerealiseerd.

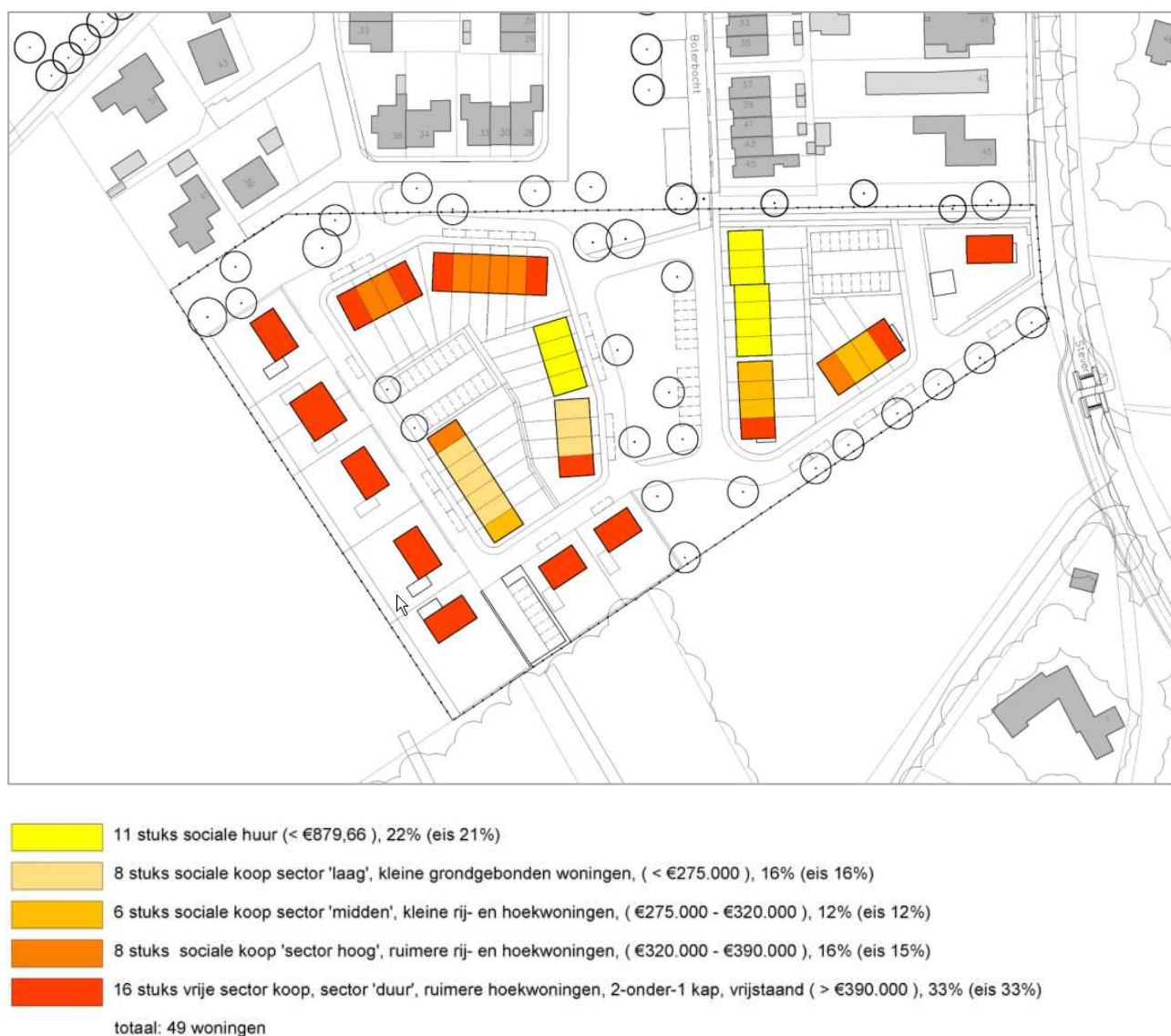
In het plan worden:

- 11 sociale huurwoningen;
- 8 sociale koopwoningen in de sector laag;
- 6 sociale koopwoningen in de sector midden;
- 8 sociale koopwoningen in de sector hoog;
- 16 vrije sector koopwoningen gerealiseerd.



Het bestemmingsplan gaat nog uit van het woningbouwprogramma zoals door de gemeenteraad op 27 september 2022 is vastgesteld. Dit programma gaat uit van, voor zover van toepassing, 21% aan sociale huurwoningen. Op 4 juli 2024 is de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Op grond hiervan streeft de gemeente naar 30% aan sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen. Bij de optimalisatie van dit plan wordt één sociale koopwoning in het middensegment vervangen door één sociale huurwoning. Hierdoor stijgt het aandeel sociale huurwoningen enigszins in dit plan en draagt daarvoor weer een stapje bij aan de nieuwe doelstellingen.

Het college bereidt momenteel een voorstel voor om het parkeerbeleidsplan te actualiseren met de nieuwe landelijke normen van het CROW. Dit heeft voornamelijk gevolgen voor de norm voor kleinere huur- en betaalbare woningen in dit project. Het blijkt dat minder parkeerplaatsen nodig zijn voor deze wijk. Hierdoor kan een deel van de parkeerkoffer in het zuidelijk deel van het plan komen te vervallen waardoor ook daar één woning extra gerealiseerd wordt. In figuur 4 is de gewijzigde verkaveling weergegeven.



Figuur 4: Gewijzigde verkaveling

## 2.3 Beschrijving strijdigheid

De wijzigingen van het plan zijn in strijd met het omgevingsplan omdat het maximaal aantal te bouwen woningen op gronden met de bestemming Woongebied van 39 met één woning wordt overschreden. Daarnaast wordt een extra woning mogelijk ter plaatse van de deels te vervallen parkeerkoffer in het zuidelijk plandeel op gronden met de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd.

### 3. Toetsing aan beleid

#### 3.1 Toetsing rijks-, provinciaal, regionaal van waterschapsbeleid.

De wijzigingen die worden doorgevoerd hebben geen gevolgen voor toetsing aan het rijks-, provinciaal, regionaal en waterschapsbeleid. De toevoeging van twee woningen in het plangebied is ondergeschikt aan het plan.

#### 3.2 Toetsing gemeentelijk beleid.

##### *Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma*

Ter voorbereiding op de realisatie van deze wijk en de uitgifte van bouwgronden is een taxatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat woonproducten met een smallere beukmaat en/of kleinere kavels beter aansluiten bij de prijscategorieën in het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma. Om een beter aansluitend woonproduct mogelijk te maken is gekozen voor aanpassing van de beukmaten en/of het optimaliseren van de kavels. Hierdoor blijven de woningen duurzaam beschikbaar binnen de gestelde prijscategorieën. Door deze smallere beukmaten wordt in het middengebied van het plan één woning extra gerealiseerd.

In het plan worden:

- 11 sociale huurwoningen;
- 8 sociale koopwoningen in de sector laag;
- 6 sociale koopwoningen in de sector midden;
- 8 sociale koopwoningen in de sector hoog;
- 16 vrije sector koopwoningen gerealiseerd.

Het bestemmingsplan gaat nog uit van het woningbouwprogramma zoals door de gemeenteraad op 27 september 2022 is vastgesteld. Dat programma gaat uit van, voor zover van toepassing, 21% aan sociale huurwoningen. Op 4 juli 2024 is de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Op grond hiervan streeft de gemeente naar 30% aan sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen. Bij de optimalisatie van dit plan wordt één sociale koopwoning in het middensegment vervangen door één sociale huurwoning. Hierdoor stijgt het aandeel sociale huurwoningen enigszins in dit plan en draagt daarmee bij aan de nieuwe doelstellingen.

### 4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

#### 4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van twee woningen op deze locatie heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling. De wijk en de aansluitingen om de omliggende wegen wordt verkeersveilig ingericht, volgens het principe Duurzaam Veilig.

Er moet voldaan worden aan het Parkeerbeleidsplan Eersel. De in dit plan opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de op dat moment bekende feiten. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die aanleiding zijn om van de normen in deze nota af te wijken wegens bijzondere belangen, waarbij de gevolgen van toepassing van de norm onevenredig zouden zijn met de te dienen doelen. In dat geval is er de mogelijkheid om van de beleidsregel af te wijken. Deze nota geeft het college van burgemeester en wethouders ruimte om in gevallen maatwerk te kunnen leveren. Het college bereidt momenteel een voorstel voor om het parkeerbeleidsplan te actualiseren met de nieuwe landelijke normen van het CROW. Dit heeft voornamelijk gevolgen voor de norm voor de kleinere huur- en betaalbare woningen in dit project. Vanwege een efficiënt ruimtegebruik, we geen parkeerplaatsen aan willen leggen die niet gebruikt worden en we bij voorkeur groen in plaats van verharding willen aanleggen, past het college hier vooruitlopend op het nieuwe parkeerbeleid maatwerk toe.

In tabel 1 zijn de parkeernormen opgenomen die worden toegepast in dit plan.

| Woning                                                                          | Centrum     | Schil centrum | Rest bebouwde kom | Buitengebied |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------------|--------------|
| Koop, vrijstaand                                                                | 1,75        | 2,05          | 2,3               | 2,5          |
| Koop, twee-onder-een-kap                                                        | 1,65        | 1,95          | 2,2               | 2,3          |
| Koop, tussen/hoek                                                               | 1,45        | 1,75          | 2,1               | 2,2          |
| Koop, appartement, > 100 m² bvo                                                 | 1,55        | 1,85          | 2,1               | 2,2          |
| Koop, appartement, 75 - 100 m² bvo                                              | 1,35        | 1,55          | 1,7               | 1,7          |
| Koop, appartement, < 75 m² bvo                                                  | 1,25        | 1,35          | 1,6               | 1,7          |
| Huur, vrije sector                                                              | 1,25        | 1,55          | 1,7               | 1,8          |
| Huur, sociale huur                                                              | 1,05        | 1,15          | 1,4               | 1,5          |
| Huur, appartement, vrije sector, > 100 m² bvo                                   | 1,25        | 1,55          | 1,7               | 1,7          |
| Huur, appartement, vrije sector, 75 - 100 m² bvo                                | 0,95        | 1,05          | 1,3               | 1,4          |
| Huur, appartement, vrije sector, < 75 m² bvo                                    | 0,85        | 0,95          | 1,2               | 1,3          |
| Huur, appartement, sociale huur, > 100 m² bvo                                   | 0,95        | 1,05          | 1,3               | 1,4          |
| Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo                                  | 0,85        | 0,95          | 1,2               | 1,3          |
| Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo                                    | 0,75        | 0,85          | 1,1               | 1,2          |
| Huur, appartement, sociale huur of vrije sector, < 30 m² bvo                    | 0,55        | 0,65          | 0,7               | 0,8          |
| Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig                                       | 0,25        | 0,45          | 0,5               | 0,7          |
| Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen) | 0,95        | 0,95          | 1,1               | 1,2          |
| Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)                    | 0,55        | 0,65          | 0,7               | 0,8          |
| <b>Bezoekersaandeel (al verwerkt in parkeernorm)</b>                            | <b>0,15</b> | <b>0,15</b>   | <b>0,2</b>        | <b>0,3</b>   |

Tabel 1 Parkeernormen woningen

#### 4.1.2 Motivering/Uitkomst onderzoek

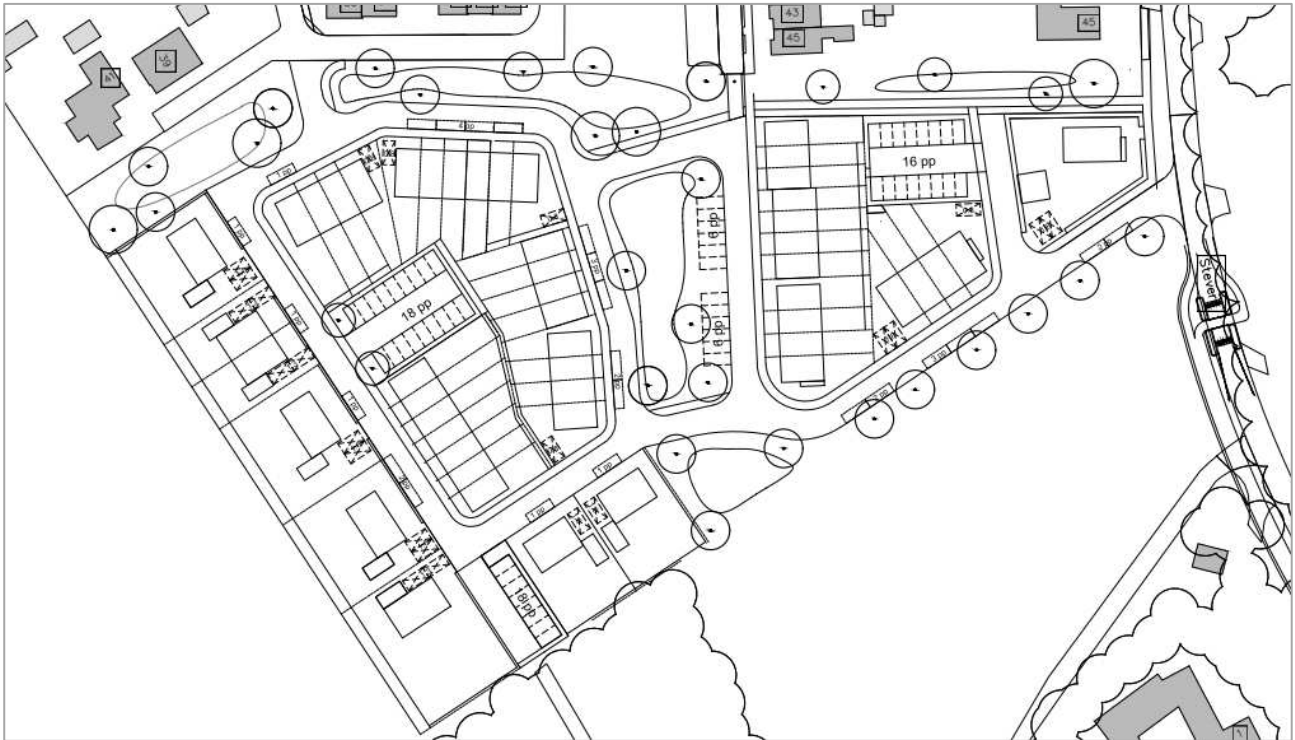
De parkeernormen zoals hiervoor opgenomen zijn doorgerekend voor het voorliggende plan. In tabel 2 is de berekening opgenomen. In figuur 5 zijn daarna de feitelijk te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied weergegeven.



## Wijzigen verkaveling plan Boterbochten Steensel

| Woningtype                          |  | Nieuwe            | Norm | Prive    | Openbaar   | Aantal | Benodigd Totaal | Prive | Benodigd openbaar |
|-------------------------------------|--|-------------------|------|----------|------------|--------|-----------------|-------|-------------------|
|                                     |  | Rest bebouwde kom |      |          |            |        |                 |       |                   |
| <b>Sociale Huurwoningen</b>         |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| Sociale Huurwoningen                |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| zonder garage, zonder oprit         |  |                   | 1,4  | 0        | 1,4        | 11     | 15,4            | 0     | 15,4              |
|                                     |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| <b>Goedkope Koop 01</b>             |  |                   | 2,1  |          |            |        |                 |       |                   |
| zonder garage, ekele opstelplaats   |  |                   |      | 0,8      | 1,3        |        | 0               | 0     | 0                 |
| zonder garage, dubbele opstelplaats |  |                   |      | 1,7      | 0,4        |        | 0               | 0     | 0                 |
| zonder garage, zonder oprit         |  |                   |      | 0        | 2,1        | 8      | 16,8            | 0     | 16,8              |
|                                     |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| <b>Goedkope Koop 02</b>             |  |                   | 2,1  |          |            |        |                 |       |                   |
| zonder garage, ekele opstelplaats   |  |                   |      | 0,8      | 1,3        |        | 0               | 0     | 0                 |
| zonder garage, dubbele opstelplaats |  |                   |      | 1,7      | 0,4        |        | 0               | 0     | 0                 |
| zonder garage, zonder oprit         |  |                   |      | 0        | 2,1        | 6      | 12,6            | 0     | 12,6              |
|                                     |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| <b>Goedkope Koop 03</b>             |  |                   | 2,1  |          |            |        |                 |       |                   |
| zonder garage, ekele opstelplaats   |  |                   |      | 0,8      | 1,3        |        | 0               | 0     | 0                 |
| zonder garage, lange opstelplaats   |  |                   |      | 1        | 1,1        |        | 0               | 0     | 0                 |
| zonder garage, dubbele opstelplaats |  |                   |      | 1,7      | 0,4        | 1      | 2,1             | 1,7   | 0,4               |
| zonder garage, zonder oprit         |  |                   |      | 0        | 2,1        | 7      | 14,7            | 0     | 14,7              |
|                                     |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| <b>Dure Koopwoningen</b>            |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| <b>Vrijstaande woning</b>           |  |                   | 2,3  |          |            |        |                 |       |                   |
| Garage, lange oprit                 |  |                   |      | 1,3      | 1          | 1      | 2,3             | 1,3   | 1                 |
| Garage, dubbele oprit               |  |                   |      | 1,8      | 0,5        | 4      | 9,2             | 7,2   | 2                 |
| Garage, enkele oprit                |  |                   |      | 1        | 1,3        | 2      | 4,6             | 2     | 2,6               |
|                                     |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| <b>Hoekwoning</b>                   |  |                   | 2,1  |          |            |        |                 |       |                   |
| zonder garage, lange oprit          |  |                   |      | 1        | 1,1        |        | 0               | 0     | 0                 |
| zonder garage, enkele opstelplaats  |  |                   |      | 0,8      | 1,3        | 5      | 10,5            | 4     | 6,5               |
| zonder garage, dubbele opstelplaats |  |                   |      | 1,7      | 0,4        |        | 0               | 0     | 0                 |
| zonder garage, zonder oprit         |  |                   |      | 0        | 2,1        | 2      | 4,2             | 0     | 4,2               |
|                                     |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
| <b>2 kapper</b>                     |  |                   | 2,2  |          |            |        |                 |       |                   |
| 2 kapper, lange oprit               |  |                   |      | 1,3      | 0,9        | 2      | 4,4             | 2,6   | 1,8               |
| 2 kapper, dubbele oprit             |  |                   |      | 1,8      | 0,4        |        | 0               | 0     | 0                 |
|                                     |  |                   |      |          |            |        |                 |       |                   |
|                                     |  |                   |      | Benodigd |            | 49     | 96,8            | 18,8  | 78                |
|                                     |  |                   |      |          | Realisatie |        | Openbaar        |       | 78                |
|                                     |  |                   |      |          |            |        | Prive           |       | 18,8              |
|                                     |  |                   |      |          |            |        | Totaal          |       | 96,8              |
|                                     |  |                   |      |          |            |        | Benodigd        |       | 96,8              |
|                                     |  |                   |      |          |            |        | Aanwezig        |       | 99                |

Tabel 2 Berekening parkeernormen plan Boterbochten III, na wijziging



Figuur 5 Te realiseren parkeerplaatsen plan Boterbochten III, na wijziging

#### 4.1.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande motivering, inclusief berekening, blijkt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en hiermee aan de geldende kaders wordt voldaan.

## 4.2 Overige onderzoeken

Voor het Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Boterbochten III Steensel zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd, zoals naar archeologie, bodemgesteldheid, flora en fauna, stikstof en geluid. Uit een toetsing van deze onderzoeken blijkt dat de toevoeging twee woningen en het verwijderen van acht parkeervakken geen invloed heeft op de uitkomst van de onderzoeken. Daarom voldoen de bestaande onderzoeken en worden deze niet aangepast. Alle onderzoeken zijn opgenomen in het bestemmingsplan Boterbochten III Steensel en te vinden via [deze link](#).

## 5. Participatie

Bij de totstandkoming van het Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingplan Boterbochten III Steensel heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Over de wijzigingen van de verkaveling uit dit gewijzigde plan heeft overleg plaatsgevonden met de Dorpsraad Steensel. Zij staan positief tegenover deze wijzigingen.

Nabij de plekken waar wijzigingen in het plan plaatsvinden, wonen op dit moment geen direct aanwonenden. De invloed van de afwijkingen op de omgeving is klein. Gelet hierop is het college van mening dat belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## 6. Financiële haalbaarheid

De aanpassingen zijn verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie. De berekening toont aan dat door middel van de aanpassingen (vermindering parkeerplaatsen en toevoeging van uitgeefbare grond) het resultaat van de reeds vastgestelde grondexploitatie positiever wordt waarmee de aangepaste planversie economisch uitvoerbaar is.

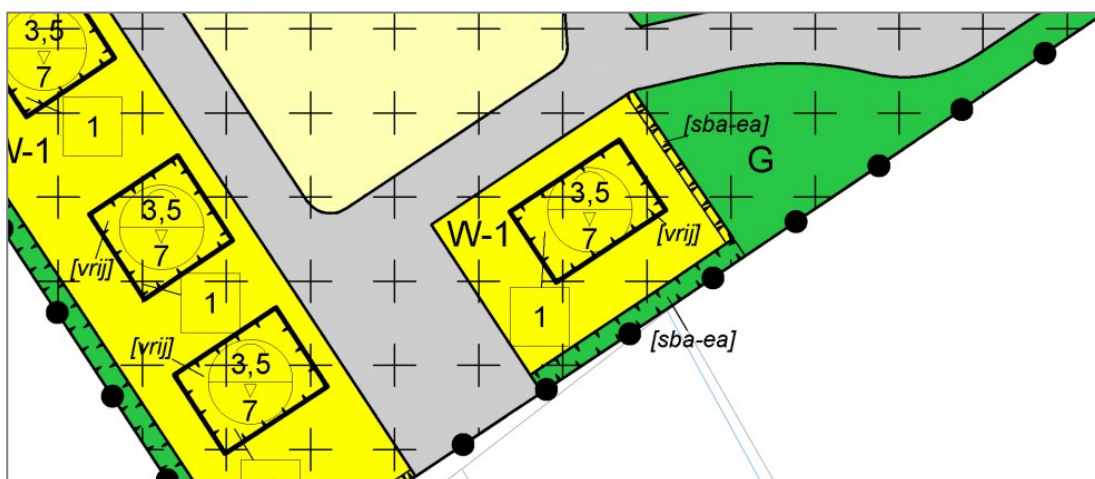
## 7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De wijzigingen die in dit plan worden doorgevoerd zijn naar mening van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel wenselijk en noodzakelijk met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, dragen bij aan het bereiken van maatschappelijke doelen en is passend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (volgens artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl).

## 8. Toetsing omgevingsvergunningen en opnamen van het initiatief in het omgevingsplan

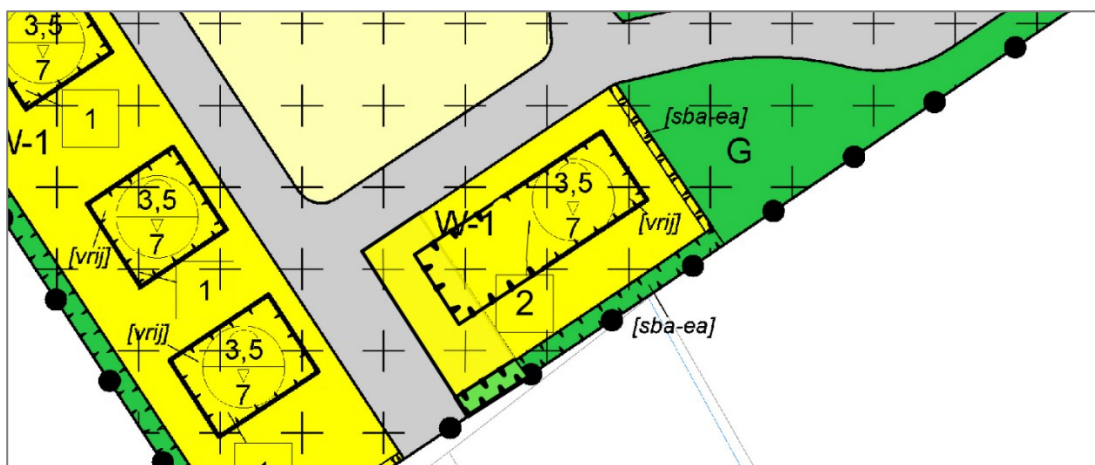
De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt op een later moment opgenomen in het omgevingsplan. Tot dat moment worden concrete (bouw)initiatieven die betrekking hebben op de wijzigingen van de verkaveling uit deze motivering getoetst aan onderstaande regel en verbeelding en de gewijzigde parkeernormen zoals opgenomen in paragraaf 4.1 van deze onderbouwing. De regel hieronder en figuur 7 wordt verwerkt in het Omgevingsplan gemeente Eersel. De overige regels behorende uit het bestemmingsplan Boterbochten III Steensel blijven onverminderd van toepassing.

- Artikel 6.2.1 lid c: Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 39 *wordt gewijzigd in:*
- Artikel 6.2.1 lid c: Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 40



Figuur 6 Bestaand deel verbeelding

*wordt gewijzigd in:*



Figuur 7 Nieuw deel verbeelding