

Wijzigen goot- en bouwhoogten plan Boterbochten III 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	- 5 -
2.4 Motivering stedenbouwkundige	- 5 -
3. Toetsing aan beleid en uitvoeren van onderzoeken.....	- 8 -
4. Participatie	- 8 -
5. Financiële haalbaarheid	- 8 -
6. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	- 8 -
7. Toetsing omgevingsvergunningen en opnemen van het initiatief in het omgevingsplan	- 9 -

Samenvatting

Op 28 mei 2024 werd het bestemmingsplan Boterbochten III Steensel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel. Onderdeel van dit plan is een beeldkwaliteitsplan, dat dient als inspiratie voor de te ontwikkelen bebouwing.

Bij de toetsing van de eerste ontwerpen voor de woningen in het plan is gebleken dat er een discrepantie zit tussen de verbeelding met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is namelijk bedoeld om reguliere grondgebonden woningen in 1,5 laag met kap mogelijk te maken. De regels in het bestemmingsplan maken dit echter niet mogelijk vanwege de daarin voorgeschreven goothoogte van maximaal 3,5 meter en bouwhoogte van maximaal 7 meter voor de woningen aan de buitenrand en een bouwhoogte van maximaal 9 meter voor de 'eilanden'. Deze hoogten maakt reguliere woningen haast onmogelijk, waarbij ook niet het gewenste straatbeeld zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan kan worden gerealiseerd.

Gelet op het voormelde worden de goot- en bouwhoogten als volgt aangepast:

	Huidige situatie bestemmingsplan	Voorstel	Hoogtes fase II Boterbochten
Binnen eilanden goothoogte	4,5 m.	ongewijzigd	4,0 m.
Binnen eilanden nokhoogte	9,0 m.	9,5 m.	9,0 m.
Buitenrand goothoogte	3,5 m.	4,0 m.	4,0 m.
Buitenrand nokhoogte	7,0 m.	9,0 m.	9,0 m.

Tabel 1: Gewijzigde goot- en bouwhoogten

In figuur 1 zijn de wijzigingen weergegeven.



Legenda

- Woningen buitenrand Boterbochten III
- Woningen binnen eilanden Boterbochten III

Figuur 1: Gewijzigde goot- en bouwhoogten

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. Onderdeel van dit plan is een beeldkwaliteitsplan, dat dient als inspiratie voor de te ontwikkelen bebouwing.

Bij de toetsing van de eerste ontwerpen voor de woningen aan de zuidoost- en zuidwestzijde van het plan, de buitenrand, is gebleken dat er een discrepantie zit tussen de verbeelding met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Bij een beoordeling van de verbeelding en regels van het gehele plan bleken meer onvolkomenheden aanwezig. Het projectgebied omvat daarom het gehele bestemmingsplan Boterbochten III Steensel.

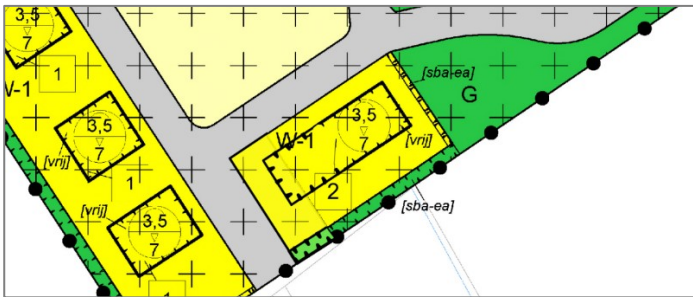
2. Huidige situatie en plan

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 49 woningen, ruimte voor groen, wegen en paden. In figuur 2 is de verbeelding uit het omgevingsplan weergegeven. Vanwege een eerdere wijziging van de verbeelding is de verbeelding aangepast. Hiervoor is op 8 januari 2025 een omgevingsvergunning verleend, met zaaknummer 07706036 en documentnummer 077042791. Zie hiervoor figuur 3.



Figuur 2: Verbeelding Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Boterbochten III



Figuur 3: Aangepast deel verbeelding (middels omgevingsvergunning d.d. 8 januari 2025 met kenmerk 07706036)

2.2 Planbeschrijving

Het initiatief houdt in het wijzigen de goot- en bouwhoogten voor de woningen in het plan Boterbochten III in Steensel. De goot- en bouwhoogten worden bouwhoogten als volgt aangepast:

	Huidige situatie bestemmingsplan	Voorstel	Hoogtes fase II Boterbochten
Binnen eilanden goothoogte	4,5 m.	4,5 m.	4,0 m.
Binnen eilanden nokhoogte	9,0 m.	9,5 m.	9,0 m.
Buitenrand goothoogte	3,5 m.	4,0 m.	4,0 m.
Buitenrand nokhoogte	7,0 m.	9,0 m.	9,0 m.

Deze aangepaste hoogten maakt reguliere woningen mogelijk zodat het gewenste straatbeeld ontstaat zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

2.3 Beschrijving strijdigheid

Bij de toetsing van de eerste ontwerpen voor de woningen in het plan is gebleken dat er een discrepantie zit tussen de verbeelding met bijbehorende regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is namelijk bedoeld om reguliere grondgebonden woningen in 1,5 laag met kap mogelijk te maken. De regels in het bestemmingsplan maken dit echter niet mogelijk vanwege de daarin voorgeschreven goothoogte van maximaal 3,5 meter en bouwhoogte van maximaal 7 meter voor de woningen aan de buitenrand en een bouwhoogte van maximaal 9 meter voor de 'eilanden'. Deze hoogten maakt reguliere woningen haast onmogelijk, waarbij ook niet het gewenste straatbeeld zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan kan worden gerealiseerd.

2.4 Motivering stedenbouwkundige

De stedenbouwkundige van plan Boterbochten III Steensel, Buro Hofsteden BV, heeft advies uitgebracht over de aangepaste goot- en bouwhoogten. Het advies luidt als volgt:

Onderbouwing afweging aanpassing goot- en nokhoogte Boterbochten III Steensel

Toen Boterbochten 2 werd ontworpen en gerealiseerd ging men er vanuit dat dit de dorpsrand was. In het bestemmingsplan is een paragraaf met betrekking tot de beeldkwaliteit opgenomen. In deze beeldkwaliteit paragraaf is een onderbouwing opgenomen voor de eisen op het gebied van beeldkwaliteit gebaseerd op het feit dat het de dorpsrand was. In deze paragraaf zijn met betrekking tot deze onderbouwing de volgende aspecten/ spelregels opgenomen:

- *Karakter woonbuurt*

Het plan ligt op de overgang van het woongebied Steensel naar het buitengebied. De buurt vormt een duurzame afronding van het dorp naar het landschap.

- *Bebouwing algemeen*

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing vormt het realiseren van een groene, landelijke woonbuurt.

- *Landelijk bouwen*

Landelijke bebouwing wordt gekenmerkt door een lage onderbouw en relatief hoge schuine kappen met eenvoudige goten. Uitgangspunt vormt daarom een goothoogte van bij voorkeur 3,0 à 3,50 m. Landelijk bouwen wordt gekenmerkt door een sfeer van verbondenheid met de grond. De horizontale lijn is dominant.

Algemeen geldende beeldkwaliteitscriteria

De onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn voor alle typologieën van toepassing.

Massaopbouw:

- kiezen voor eenvoudige heldere massa's;
- uitgaan van één bouwlaag met een schuine kap.

Dit waren dus belangrijke aspecten in de beeldkwaliteitsparagraaf, meerdere keren benoemd en beschreven en gebaseerd op het feit dat dit deel van de wijk de dorpsrand oftewel de overgang van het dorp naar het buitengebied/ het landschap was.

Nu hebben we Boterbochten III ontworpen en ontwikkeld en gaat dit binnenkort gerealiseerd worden. Bij het opstellen van de beeldkwaliteitsparagraaf is ook het feit dat dit de dorpsrand wordt, die de overgang van de kern / de woonwijk naar het open landschap gaat vormen.

Omdat er tegenwoordig meer hoogte nodig is op basis van verduurzaming, isolatie en dergelijke is de goothoogte iets verhoogd van 4,00 meter in Boterbochten II naar 4,50 in Boterbochten III. In Boterbochten II werd in de beeldkwaliteitsparagraaf uitgegaan van volumes van één laag met een kap. In de paragraaf werd dan ook een goothoogte van 3,00 tot 3,50 meter benoemd. In de Regels van het bestemmingsplan is er echter wat marge opgenomen en is er een maximale goothoogte van 4,0 meter opgenomen. De nokhoogte/ bouwhoogte was iets meer dan het dubbele hiervan (maximaal 9,0 meter i.p.v. 8,0 meter (225%)).

Zoals gezegd is in Boterbochten III dezelfde filosofie aangehouden als in Boterbochten II. Op basis van die basale uitgangspunten, zijn de volgende omschrijvingen in de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen:

Stedenbouwkundig plan

Het plan ligt op de overgang van het woongebied Steensel naar het buitengebied. De nieuwe buurt vormt een kwalitatieve en duurzame afronding van het dorp richting het landschap. Het plan voor de nieuwe uitbreiding is zodanig vormgegeven dat er een goede relatie ontstaat tussen de nieuwe buurt en het omliggende landschap.

Landelijk bouwen

De nieuwe buurt vormt de afronding van de kern Steensel aan deze zijde van het dorp. Het wordt dus de nieuwe dorpsrand. Om die reden is het belangrijk dat de nieuwe buurt een landelijke uitstraling heeft. Landelijke bebouwing wordt gekenmerkt door een lage onderbouw en relatief hoge schuine kappen met eenvoudige, maar kwalitatieve, klassieke goten. Om die reden vormt het basale uitgangspunt zoveel mogelijk woningen met een lage goothoogte van bij voorkeur 3,50 tot 4,50 meter.

Met name voor de bebouwing aan de rand van de wijk dient de goothoogte zo laag mogelijk te zijn (3,50 meter). Rekening houdend met het feit dat een groot deel van het plan de nieuwe dorpsrand gaat vormen, dient hier zorgvuldig mee om worden gegaan. De vrijstaande woningen die direct aan de plangrens staan en met hun percelen aan het landschap grenzen, dienen in alle gevallen een maximale bouwhoogte van één laag met een kap te hebben.

Algemeen geldende criteria m.b.t. beeldkwaliteit

De onderstaande criteria op het gebied van beeldkwaliteit zijn voor alle typologieën van toepassing:

- Massaopbouw: kiezen voor eenvoudige, heldere volumes;
- In beginsel uitgaan van volumes van 1 tot 1,5 bouwlaag met een schuine kap;
- Alle woningen met de kavels grenzend aan het landschap (west- en zuidzijde van het plan) hebben een maximale hoogte van 1 bouwlaag met een kap.

Zoals hierboven reeds benoemd en beschreven is de goothoogte in Boterbochten III om praktische/ technische redenen iets verhoogd naar maximaal 4.50 meter i.p.v. maximaal 4.00 meter in Boterbochten II. Nu hadden de bouw- en nokhoogtes op basis van de verhouding van 225% eigenlijk 10,0 meter moeten worden in plaats van 9,0 m1 (200%). Maar dit is planologisch gezien helaas niet gebeurd.

Nu is het op basis van de hierboven beschreven uitgangspunten en motivatie helder dat Boterbochten fase 3 nu echt de definitieve dorpsrand vormt en de overgang naar het landschap van groot belang is. In de bovenstaande beschrijving komt ook naar voren dat deze benadering in fase 2 ook al erg serieus is genomen. Het zou om die reden erg onlogisch zijn om nu in fase 3 van deze filosofie af te wijken en de nieuwe dorpsrand met een passende overgang naar het landschap opeens niet meer serieus te nemen.

Afgezien van de ruimtelijke stedenbouwkundige logica is dit (deze wijziging) ook vanuit het participatieproces niet passend. Tijdens het proces van het opstellen van het bestemmingsplan voor Boterbochten II is het participatieproces in de vorm van diverse omgevingsdialogen en zelfs enkele persoonlijke gesprekken zeer serieus doorlopen.

Tijdens dit proces zijn ook de goot- en nokhoogtes serieus toegelicht en mede om die reden zijn er ook geen bezwaren ingediend tegen het bestemmingsplan. Het zou niet erg passend en niet beschaafd zijn om de omwonenden nu opeens te benaderen met een minder fraai en minder open uitzicht en hogere volumes tegenover en/of naast hun eigen woningen.

Nu is de reden om hogere goot- en nokhoogtes te overwegen de toepassing van duurzame woningen met bio-based materialen. Dit zijn de sociale kop en huurwoningen voor WSZ. Indien hier voor wordt gekozen, zijn dit de woningen van de combinatie van WoonST en Hurks. De typologieën PMC 1, PMC 2 en PMC 16 voldoen wel aan de regels van het bestemmingsplan (en beeldkwaliteit) op het gebied van goot- en nokhoogte. Het type PMC 3, een gezinswoning, voldoet echter niet aan deze eisen. En er is door Hurks aangegeven dat het aanpassen van dit standaard woningtype niet mogelijk is.

Nu wil WSZ graag een combinatie van verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld starters, gezinnen en senioren, toepassen. Uitgaande van deze combinatie (bio-based en doelgroepen) is dit type dus enerzijds nodig, maar anderzijds niet mogelijk. Nu geeft WSZ aan dat de toepassing van deze standaard woningtypes met bio-based materialen voor hen ook nog niet 100% vastligt. Zij hebben ook nog bedenkingen. Nu zou men kunnen zeggen: laat WSZ dan voor starters en senioren de types PMC 1, 2 en/ of 3 nemen en voor de gezinnen woningen laten creëren door een ander bouwbedrijf. Dit is voor WSZ echter niet haalbaar.

De CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorheen Welstand) heeft deze woningtypes ook al meerdere keren afgekeurd, omdat deze woningen (met o.a. houten gevels) op het gebied van beeldkwaliteit niet aan de eisen voor die betreffende projecten voldeden.

Nu is op basis van de wens van de gemeenteraad afgesproken dat dit uitgangspunt (de toepassing van zoveel mogelijk bio-based materialen in nieuwbouwwoningen) in de nieuwe beeldkwaliteitsplannen gaat worden opgenomen, zodat dit in de toekomst geen argument meer is om dergelijke woningen op basis van de beeldkwaliteitsregels met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik in principe af te keuren.

Eindconclusie

De bovenstaande motivaties en argumenten (ook van andere partijen) combinerend, is de conclusie dat het niet wenselijk is om de van de in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgenomen goothoogtes af te wijken.

Vakinhoudelijk is het niet logisch om in fase 3, in de huidige periode juist de letterlijke dorpsrand met de overgang naar het landschap, hogere goothoogtes toe te staan dan in fase 2.

Daarnaast is het ook niet wenselijk op het gebied van vertrouwelijke communicatie. Zoals hierboven reeds benoemd wijkt dit dan sterk af van hetgeen met de omwonenden is gecommuniceerd.

Nu dient de wens van de gemeenteraad op basis van de toepassing van biobased materialen in woningtypes wel serieus te worden genomen. Dit kan echter gebeuren door in nieuwe woningbouwprojecten de wens om zoveel mogelijk bio-based materialen als uitgangspunt te nemen. Dit begint met de keuze om dit letterlijk in de beeldkwaliteitsplannen op te nemen en om in het omgevingsplan marge op te nemen op het gebied van goot- en bouwhoogtes om bepaalde woningtypes niet uit te sluiten.

Nokhoogte/ bouwhoogte Boterbochten III

Nu kan het in Boterbochten III wel verstandig zijn om op het gebied van de nokhoogte/ bouwhoogte enigszins af te wijken van de beeldkwaliteit en mogelijk van de Regels in het bestemmingsplan. Zoals hierboven

beschreven is met name de goothoogte zeer bepalend voor een passende overgang van het dorp naar het landschap. De visuele impact en de dominantie van de hele kapvorm is daarnaast echter ook bepalend. Nu zijn er in het huidige bestemmingsplan relatief beperkte bouw- (en nok-)hoogtes opgenomen. Er is uitgegaan van slechts 200% in relatie tot de goothoogte. Voor de woningen met goothoogtes van maximaal 3.50 m1 geldt op basis van de Regels van het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 7.00 meter. Voor de woningen met een maximale goothoogte van 4.50 meter geldt een maximale bouwhoogte van 9.00 m1 (ook 200%). Dit is echter bouwkundig gezien nogal beperkend. Zorgt voor een minder gunstige functionele indeling van de volumes onder da kappen ook in combinatie met de wenselijke isolatie. En zoals gezegd: een hogere nokhoogte heeft geen negatieve impact op het landelijke karakter, sterker nog: een dominante kapvorm is zelfs wenselijk. Dus het advies is om op het gebied van de nok(bouw)hoogte wat meer marge toe te staan. Nu zou men kunnen zeggen, dat scheelt maar 50 cm (de maximale goothoogte), maar dit maakt zeker wel verschil. Dit geeft hier namelijk ruimte voor volumes van 1,5 bouwlaag met een kap. Om die reden is deze goothoogte (maximaal 4.50 m1) aan de buitenrand niet akkoord. In de centrale eilanden is nog 50 cm hoger (maximaal 5.0 meter) ook niet akkoord, want dan zijn twee bouwlagen met een kap in principe al mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bovenstaand advies overgenomen.

3. Toetsing aan beleid en uitvoeren van onderzoeken

De wijzigingen die worden doorgevoerd hebben geen gevolgen voor toetsing aan het rijks-, provinciaal, regionaal, gemeentelijk en waterschapsbeleid. De wijziging van de goot- en bouwhoogte is ondergeschikt aan het plan.

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 wijziging in de goot- en bouwhoogte van de te realiseren woningen in het plangebied 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](#).

4. Participatie

Bij de totstandkoming van het Omgevingsplan gemeente Eersel, bestemmingsplan Boterbochten III Steensel heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Nabij de plekken waar de eerder beschreven wijzigingen in het plan plaatsvinden, wonen op dit moment geen direct aanwonenden. De meest dichtbij gelegen woning ligt op ruim 21 meter, waarbij tussen die woning en het plangebied een groene ruimte wordt gerealiseerd. De invloed van de afwijkingen op de omgeving is daarom klein. Daarbij was het volgens het beeldkwaliteitsplan voor dit plan altijd de bedoeling hier woningen mogelijk te maken met de nu op te nemen goot- en bouwhoogten. Gelet hierop is het college van mening dat belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

5. Financiële haalbaarheid

De aanpassingen van het plan hebben geen gevolgen voor de financiële haalbaarheid in de gemeentelijke grondexploitatie.

6. 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).

7. Toetsing omgevingsvergunningen en opnemen 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 goot- en bouwhoogten uit deze motivering getoetst aan onderstaande regels. De regel hieronder en tabel 1 en figuur 1 (Gewijzigde goot- en bouwhoogten) wordt verwerkt in het Omgevingsplan gemeente Eersel. De overige regels behorende uit het bestemmingsplan Boterbochten III Steensel blijven onverminderd van toepassing.

- Artikel 5.2.1 lid f: De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
wordt gewijzigd in:
- Artikel 5.2.1 lid f: De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- Artikel 5.2.1 lid g: De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
wordt gewijzigd in:
- Artikel 5.2.1 lid g: De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- Artikel 6.2.1 lid f: De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
wordt gewijzigd in:
- Artikel 6.2.1 lid f: De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,5 m.