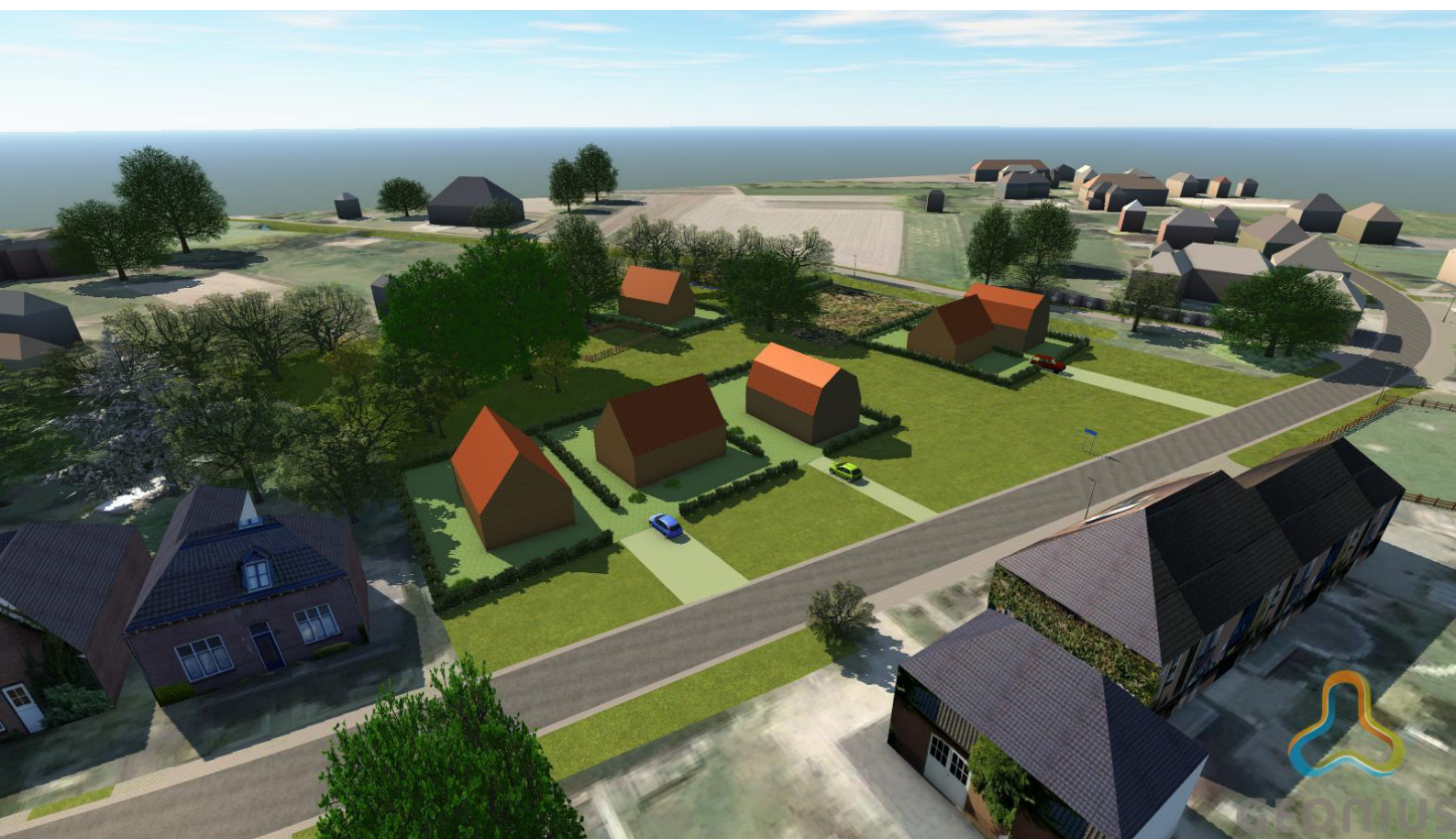




Onderbouwing inpassingsplan project Goorstraat, Geleen, 22 december 2017

Onderbouwing inpassingsplan project Goorstraat Definitief 1.0

Rapportage 170107.004.R01
Opdrachtgever Familie Staals
Projectnummer 170107.004
22 december 2017

Kantoor Breda
Minervum 7460
4811 ZP Breda

Kantoor Geleen
De Asselen Kuil 10
6161 RD Geleen

Kantoor Utrecht
Atoomweg 50
3542 AB Utrecht

Kantoor Herentals (B)
Diamantstraat 8/212
B-2200 Herentals

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl



©2017 Geonius Groep BV

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en Geonius Groep BV, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

GEONIUS

interdisciplinair
ingenieursbureau

wegen, geotechniek,
milieu, geodesie, water,
ruimtelijke ontwikkeling,
landschap, archeologie
en ecologie

Frank Bemelmans – algemeen directeur

Inhoud

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel van de onderbouwing	7
1.3	Leeswijzer	8
2.	Inpassingsplan Goorstraat	9
2.1	De projectlocatie	9
2.2	Ruimtelijk ontwerp	11
2.2.1	Behoud bestaande zichtlijnen en open landschapskarakteristiek	12
2.2.2	Woningtypes	12
2.2.3	Ontsluiting woningen	13
3	Beleidskader	16
3.1	Regionaal beleid	16
3.2	Beleidsnota Omdenken in Cranendonck	17
3.2.1	Woningbehoefte, woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen	17
3.2.1.1	Levensloopbestendigheid	18
3.2.1.2	Ligging ten opzichte van sociale omgeving en voorzieningen	19
3.2.2	Ruimtelijke kwaliteit	20
3.2.3	Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand	20
3.2.4	Sociale cohesie	21
3.2.5	Duurzaamheid	21
3.2.6	Juridisch-planologische aspecten	22
3.2.7	Financiën	22
	Bronvermelding	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Staals heeft aan ingenieursbureau Geonius Infra B.V. de opdracht gegeven voor het opstellen van een schriftelijke onderbouwing van het inpassingsplan voor project Goorstraat tussen 12 en 16. Deze onderbouwing dient specifiek in te gaan op de kaders van de beleidsnota Omdenken in Cranendonck waaraan het inpassingsplan getoetst dient te worden.

De familie Staals is sinds de zomer 2017 opnieuw met de gemeente Cranendonck in gesprek om te komen tot het bouwen van 6 woningen op hun kavels aan de Goorstraat. In het verleden heeft een eerdere poging van de familie Staals tot het verkrijgen van bouwtitels geen doorgang gevonden in verband met nieuwe beleidskaders en het onvoldoende aantonen van nut en noodzaak ten opzichte van andere woningbouwprojecten. In juli 2017 is door de gemeente Cranendonck een voorstel gedaan aan de familie Staals voor de ruimtelijke inpassing van de 6 woningen. De familie Staals heeft op basis van dit voorstel een alternatieve ontwerpschets opgesteld en dit gepresenteerd aan de gemeente tijdens een overleg op 19 oktober jl. Tijdens dit overleg is besloten om gezamenlijk een definitief en breed gedragen inpassingsplan te laten opstellen door de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente en Geonius. Het ruimtelijk plan zoals in dit document toegelicht is het resultaat van dit overleg waarbij zowel de stedenbouwkundige kaders als de wensen van de familie Staals zijn geborgd.

1.2 Doel van de onderbouwing

Sinds juni 2016 hanteert de gemeente Cranendonck een nieuw beleid ten aanzien van woningbouw- en transformatieprojecten. Dit beleid is vastgelegd in de beleidsnota Omdenken. De beleidsnota Omdenken biedt de gemeente kaders voor het objectief toetsen van nieuwe bouwinitiatieven binnen de gemeente tot 2024. Deze kaders sluiten aan bij het ruimtelijk beleid van de gemeente en bieden tevens handvaten voor het onderbouwen van de meerwaarde van nieuwe initiatieven.

Dit document is dan ook gericht op het toelichten en aantonen van de meerwaarde van project Goorstraat binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Cranendonck. De inhoud van dit document zal worden getoetst en beoordeeld door de regiekamer. Vervolgens zal dit document tezamen met een formeel verzoek worden ingediend bij het college ter toetsing om vervolgens te worden voorgedragen aan de gemeenteraad van Cranendonck.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit document beschrijft het inpassingsplan inclusief ruimtelijk ontwerpsschets en 3D-visualisatie. In hoofdstuk 3 wordt dit plan verder onderbouwt aan de hand van beleidskaders waaronder de kaders uit de Beleidsnota Omdenken, te weten:

- Woningbehoefte middellange termijn;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Bijdrage aan transformatie;
- Sociale cohesie;
- Duurzaamheid;
- Woningbouwprogramma;
- Juridisch-planologische aspecten;
- Financieel.

2. Inpassingsplan Goorstraat

2.1 De projectlocatie

Het projectgebied is gelegen aan de rand van de dorpskern Soerendonk. De Goorstraat is een historische straat die de kern ontsluit naar het buitengebied. Karakteristiek voor de Goorstraat is de halfopen lintbebouwing waarbij woningen worden afgewisseld met kleinschalige weilanden of akkers.

De projectlocatie betreft de eerste open zichtlijn vanaf de kern naar het buitengebied en kan daarom als overgangsgebied bestempeld worden. Momenteel wordt deze locatie gebruikt voor semi-agrarische doeleinden zoals een paardenweide en een grote moestuin. Ook staan er verschillende bijgebouwen zoals een lage schuur, een garage en een vee-overkapping.





Foto's van de
bestaande
situatie van
de
projectlocatie
tussen
Goorstraat 12
en 16.

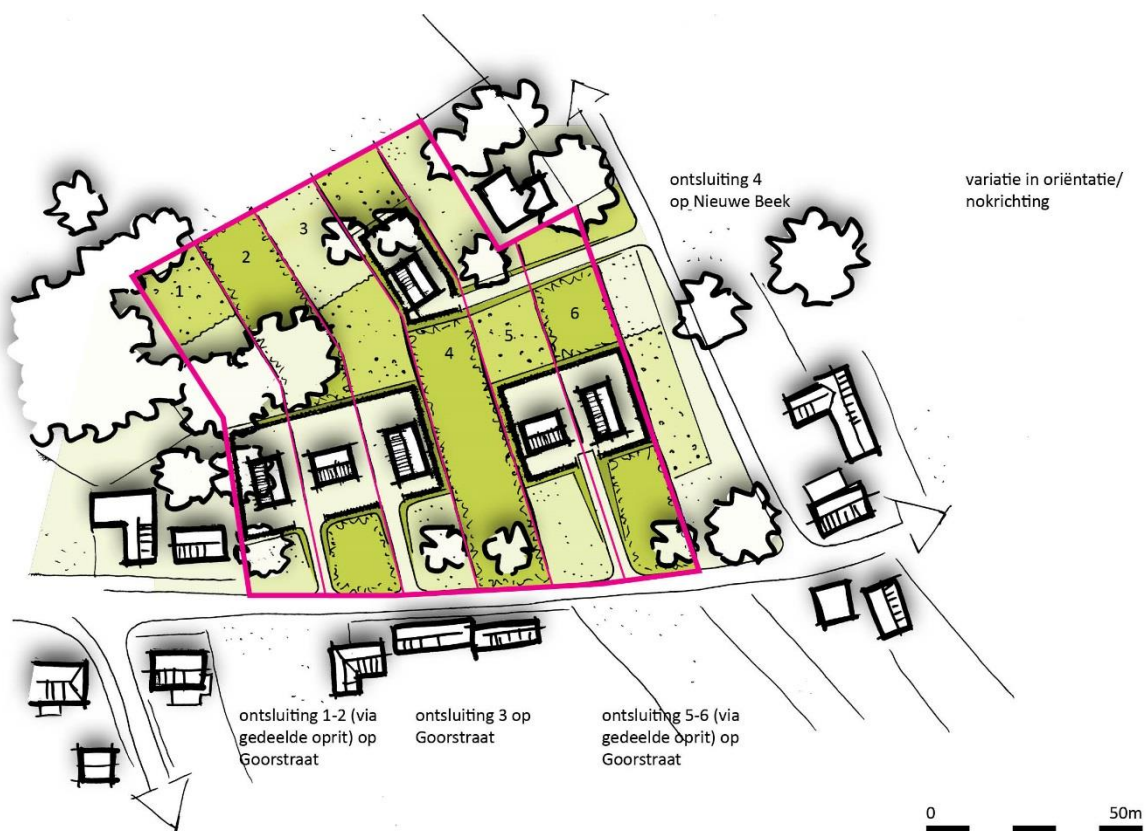


Binnen het vastgestelde bestemmingsplan (dossier NL.IMRO.1706.BPSRD6012) zijn voor de projectlocatie de bestemmingen Wonen en Waarde toegekend.

De bestemming Wonen komt overeen met de voorgenomen ontwikkeling van de familie Staals voor het bouwen van 6 woningen. In geval van het verkrijgen van bouwtitels kunnen op deze locatie woningen gebouwd worden mits voldaan wordt aan de bouwregels zoals geformuleerd in het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De bestemming Waarde behelst een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde wat betekent dat het aanvragen van een omgevingsvergunning verplicht is alvorens ontwikkelingen toe te staan op deze grond. In een voorgaand traject in 2016 is reeds door BRO aan de hand van archeologisch bureauonderzoek vastgesteld dat *"voor de zes kavels binnen het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde is en dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is"* (BRO, februari 2016).

2.2 Ruimtelijk ontwerp



Ruimtelijk ontwerp incl. aanduiding bouwvolumes en oriëntatie/nokrichting (boven) en perceelverdeling (onder)

2.2.1 Behoud bestaande zichtlijnen en open landschapskarakteristiek

In het inpassingsplan voor de Goorstraat is gezocht naar een optimale inpassing van de bouwvolumes in het bestaande landschap. Het behoud van de halfopen landschapskarakteristiek, de monumentale bomen, het kleinschalig agrarisch karakter en de zichtlijnen worden daarbij behouden. De bouwvolumes van de nieuwe woningen worden daarom bij benadering, op de *footprints* geplaatst van de huidige bebouwing. Om zo de bestaande zichtlijnen in stand te houden. Deze huidige bebouwing bestaat uit een schuur, een vee-overkapping en een garage, en zijn allen in eigendom van de familie Staals. Om deze open landschapsstructuur zoveel mogelijk te behouden is besloten om de woningen vrijstaand te bouwen, waarbij de woningen bij benadering en zoveel mogelijk gesitueerd blijven op de locatie van de huidige bebouwing. Bij positionering van toekomstige bijgebouwen zal tevens rekening gehouden worden met deze openheid. De bouwvolumes en oriëntatie/nokrichting van de woningen voldoen aan het document Locatie Goorstraat Soerendonk - stedenbouwkundige randvoorwaarden (Buro Hofsteden d.d. 27 november 2017).

De woningen zullen verschillend worden gepositioneerd ten opzichte van elkaar om het geheel organisch te laten ogen. Dit betekent dat woningen 1, 3, 4 en 6 met de korte gevel richting Goorstraat staan en woningen 2 en 5 met de lange gevel. Voordeuren worden conform het bestemmingsplan aan de straatzijde geplaatst.

Om de percelen zo veel mogelijk open te houden is gekozen om een landelijke meidoornhaag te plaatsen rondom de woningen, zodat huiselijk gebruik van het perceel zich concentreert rondom de bebouwing. Het overige perceeloppervlak zal vooral worden gebruikt voor semi-agrarische doeleinden waarbij gedacht kan worden aan een boomgaard, moestuintjes en een schapenweide. Dit alles in overeenstemming met de huidige kleinschalige landschapskarakteristiek.

2.2.2 Woningtypes

Omdat de familie Staals wil bijdragen aan de woningbehoefte voor ouderen en hulpbehoevenden (levensloopbestendig) kiezen zij voor twee woningtypes die hierbij aansluiten namelijk het schuurtype (schuurwoning) en het hoofdhuis type (hoofdgebouw).

Het schuurtype wordt gekenmerkt door het relatief compacte woonoppervlak, een lage goothoogte en het merendeel van het woonvolume op de begane grond. Het hoofdhuis type kenmerkt zich door een afwijkende nokrichting en (kap)uitstraling.

Het verschil in uitstraling tussen beide woningtypes zit in de uitvoering van de kap. Het schuurtype kent enkel een zadelpak, terwijl het hoofdhuis type een zadeldak of mansardedak (Franse kap) mag kennen. De kapvorm, goot- en nokhoogte van de woningen zijn overgenomen uit het document Locatie Goorstraat Soerendonk - stedenbouwkundige randvoorwaarden (Buro Hofsteden d.d. 27 november 2017).

Beide woningtypes kenmerken zich overigens vaak ook door het gebruik van duurzame materialen waaronder hout en riet in combinatie met karakteristieke bakstenen waardoor het naast een landelijke tevens een duurzame uitstraling heeft. Om rekening te houden met de openheid van het gebied en de karakteristiek van omliggende woningen zullen de schuurwoningen slechts één verdieping hebben, dit draagt tevens bij aan de behoefte van ouderen en hulpbehoevenden om activiteiten te concentreren op één verdieping. Dit draagt hiermee bij aan de levensloopbestendigheid van de woningen.

Bij de woning op perceel 3 zal eveneens een mantelzorgwoning worden gebouwd aan of nabij het woonhuis. De locatie en exacte maatvoering van deze woning zal tijdens de planologische vastlegging worden bepaald. Het gezin dat op deze locatie wil bouwen zal de zorg dragen voor een ouder familielid welke in deze mantelzorgwoning zal wonen.

2.2.3 Ontsluiting woningen

Binnen het plan is gezocht naar een optimale ontsluiting van de woningen met respect voor de bestaande en nieuwe bewoners. Door te kiezen voor drie inritten aan de Goorstraat en één inrit aan de Nieuwe Beek worden de aantal verkeerskundige conflictpunten beperkt en de nieuwe verkeerskundige situatie geoptimaliseerd. Twee van de opritten (woningen 1-2 en 5-6) aan de Goorstraat worden verbreed aangelegd op de perceelgrens zodat elke oprit voor twee woningen functioneel kan worden gebruikt. Bovendien wordt op deze manier voorkomen dat extra juridische constructies zoals erfdiensbaarheid moeten worden toegepast. De woning van perceel 4 wordt ontsloten via de Nieuwe Beek en wordt ten noorden van perceel 1800 (conform kadastraal perceel nummer) aangelegd. Hierdoor wordt de intensiteit van autoverplaatsingen rondom de woning van perceel 1800 beperkt tot de noordzijde en kunnen complexe grondaankoopprocedures worden voorkomen.



Afbeelding (boven) betreft een impressie van de toekomstige situatie waarbij de woningen zijn geabstraheerd. Vormgeving van de woningen kan afwijken. Bouwvolumes en ligging zijn conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Afbeeldingen (onder) betreffen een impressie van de toekomstige situatie waarbij de woningen zijn geabstraheerd. Vormgeving van de woningen kan afwijken. Bouwvolumes en ligging zijn conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden.



3 Beleidskader

3.1 Regionaal beleid

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Regio Eindhoven 'Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' vastgesteld. De visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

- Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten: de aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Maar om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage lonenarbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of zelfs structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende.
- Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied: door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven 'naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied' is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen wel noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het SRE is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil de regio waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.
- Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad: de grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van de bestaande voorraad. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het SRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad

regionaal te agenderen en te communiceren. Het definitieve actieprogramma is concreet uitgewerkt samen met de (regionale) woningmarktpartijen.

In onze onderbouwing gaan we met name in op het onderdeel duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

3.2 Beleidsnota Omdenken in Cranendonck

Sinds 22 juni 2016 is door de gemeenteraad een nieuw beleidsdocument vastgesteld genaamd de Beleidsnota Omdenken in Cranendonck. Deze nota biedt kaders voor het prioriteren van woningbouw- en transformatieprojecten binnen de gemeente. Aanleiding voor deze nota is de veranderde woningmarkt door verschillende ontwikkelingen waaronder het einde aan de financiële crisis, de vergrijzing, de decentralisatie van de zorg, de nieuwe Woningwet, de individualisering van de samenleving en meer. Het belangrijkste uitgangspunt van de nota is het kiezen voor kwaliteit bij het toekennen van nieuwe woningbouwprojecten en sluit daarbij aan bij de Strategische Visie 2009-2024 en de Woonvisie 2012-2022. Deze kwaliteit wordt getoetst en beoordeelt aan de hand van een afwegingskader welke gericht is op het creëren van toegevoegde waarde voor de gemeente Cranendonck. De toegevoegde waarde moet blijken uit de volgende kaders:

- de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn;
- de ruimtelijke kwaliteit;
- de bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand;
- de bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen;
- de bijdrage aan sociale cohesie;
- de bijdrage aan duurzaamheid;
- de juridisch-planologische status;
- de financiën.

Waarbij de eerste zes kaders zijn gerelateerd aan de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking en daarmee de nut en noodzaak van het plan onderbouwen. De laatste twee kaders worden kort toegelicht in deze onderbouwing omdat dit is gericht op maatwerk en hier in deze fase van het plan nog weinig over bekend is.

3.2.1 Woningbehoefte, woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen

De woningbouwbehoefte voor de gemeente Cranendonck is 680 woningen over de periode 2015-2024 waarvan 204 woningen onder de sociale woningbouw vallen. Uit onderstaande tabel blijkt dat specifiek voor de kern Soerendonk 81 woningen gerealiseerd kunnen worden tot 2024. In deze opgave wordt momenteel reeds voorzien, waardoor de woningen voor project Goorstraat onder de flexibele ruimte Cranendonck zullen vallen. Deze categorie voorziet in 68 woningen welke een meerwaarde moeten hebben voor de specifieke behoeftes van het gemeentelijk woningbouwbeleid. Omdat de familie Staals levensloopbestendige woningen zal bouwen voldoet

het plan aan deze specifieke woningbehoefte gericht op de (toekomstige) doelgroep ouderen en andere zorgbehoevenden.

Kern	Opgave 2015-2024	
Budel	35%	238
Budel-Dorplein	3%	20
Budel-Schoot	8%	55
Gastel	2%	14
Maarheeze	30%	204
Soerendonk	12%	81
Buitengebied		
Flexibele ruimte Cranendonck	10%	68
Totaal		680

Tabel 1 Woningbehoefte per kern 2015-2024 (uit Beleidsnota Omdenken in Cranendonck, 2016)

3.2.1.1 Levensloopbestendigheid

Een van de behoeftes van het gemeentelijk woningbouwbeleid betreft het voorzien in levensloopbestendige woningen waar ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Het plan van de familie Staals zet hier volledig op in door de toepassing van intelligente systemen onder de naam domotica. Onder domotica in de zorg worden technische oplossingen verstaan die het leven van ouderen en hulpbehoevenden gemakkelijker moet maken. Hierbij moet gedacht worden aan het gebruik van bewegingssensoren en toegangscontrolesystemen. Deze systemen staan in verbinding met het zorgpersoneel waardoor zij melding krijgen wanneer een persoon valt en niet meer op kan staan. Er gaat dan een alarm af waarna het zorgpersoneel zo snel mogelijk ter plekke kan zijn om de betreffende persoon te helpen. De familie Staals houdt bij de bouw van hun woningen rekening met de toepassing van domotica door een infrastructuur van netwerkkabels aan te leggen en de centrale meterkast in te richten op domotica. Zo ontstaan de noodzakelijke voorwaarden voor het installeren van technieken welke per inwoner naar eigen behoefte kunnen worden toegevoegd. Enkele voorbeelden van domotica zijn de volgende.

Bewegingsmelder onder het bed

Wanneer een persoon 's nachts uit bed stapt zal de bewegingssensor een lamp onder het bed of in de plinten inschakelen. Ouderen vallen sneller en met een klein beetje licht wordt het looppad al een stuk duidelijker. Daarnaast kan de bewegingsmelder gebruikt worden om een bericht naar het zorgpersoneel te sturen dat de persoon uit bed is gevallen of gestapt. Twee functies met één eenvoudige schakelaar.

Bewegingsmelders in gemeenschappelijke ruimtes

Bewegingsmelders kunnen in gemeenschappelijke ruimtes, WC's en mogelijk nog andere ruimtes toegepast worden. Overdag kunnen deze bewegingsmelders de verlichting inschakelen, maar 's nachts kunnen ze ook dienen als inbraak alarm (conventionele aanwezigheids- en bewegingsmelders voldoen overigens niet aan de certificering voor beveiligingsapparatuur). Wanneer een inbraak of brandalarm wordt geactiveerd zal automatisch alle verlichting ingeschakeld worden en de zonwering worden geopend.

Centrale schakelaar

Door het plaatsen van een schakelaar bij de uitgang van een woning is het mogelijk met één druk op de knop alle verlichting, HVAC en andere functies uit te schakelen bij het verlaten van het huis. Het is dan niet meer nodig door het hele huis te lopen om alles uit te schakelen. Eenzelfde of tweede knop kan worden gebruikt om diverse functies in het huis weer in te schakelen bij het binnengaan van de woning.

Automatische zonwering

Met de combinatie van een weerstation, een lichtsensoren en een klok kun je de zonwering rondom een geheel gebouw automatisch laten openen en sluiten. Op deze manier kan de invloed van de zon op de temperatuur en lichtintensiteit in de woning worden gereguleerd.

Gebruik app of touchscreen

Alle domotica is naast de conventionele schakelaars ook met een app of touchscreen te bedienen. Op deze manier kunnen mensen die slecht ter been zijn op afstand verschillende functies bedienen.

3.2.1.2 Ligging ten opzichte van sociale omgeving en voorzieningen

De percelen van de familie Staals liggen direct aangrenzend aan het ouderlijk huis van de familie. In dit huis en de naastgelegen woning zijn momenteel familieleden woonachtig. Ook elders in Soerendonk wonen verschillende broers, zussen, kinderen en neven en nichten van de initiatiefnemers. Dit betekent dat er voor de familieleden die van plan zijn te gaan wonen op de projectlocatie, voldoende aansluiting is tot de sociale omgeving voor eventuele mantelzorg en ondersteuning. Voor eventueel andere bewoners en toekomstige bewoners van de nieuwe woningen zijn er voldoende faciliteiten in de directe omgeving om voldoende sociale aansluiting

te vinden. Zo bevindt zich op loopafstand de zorgboerderij van de familie Winters en is het centrum van Soerendonk tevens op loopafstand te bereiken. Bovendien zorgt de clustering van de woningen voor voldoende sociale contacten en sociale controle en kan er, indien nodig, makkelijk hulp aan elkaar geboden worden. De gunstige ligging van de projectlocatie ten opzichte van de sociale omgeving en voorzieningen draagt dan ook bij aan de autonomie en zelfredzaamheid van de bewoners.

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

In de Structuurvisie schetst de gemeente veel waarde te hechten aan het landschap “[...] *zowel in de kernen als in het buitengebied. Het is daarom belangrijk dat de landschappelijke waarden, het groene en rustieke karakter, het kleinschalige agrarische landschap en de natuurgebieden behouden en versterkt worden.*”

Zij staat voor het groene en rustieke karakter van de gemeente te behouden en waar mogelijk te versterken. In het inpassingsplan zoals voorgedragen door de familie Staals is niet alleen aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit gedacht, maar is bewust gekozen voor het versterken van deze kwaliteit. Door te kiezen voor het behoud van bestaande zichtlijnen, het toevoegen van semi-agrarische elementen zoals een boomgaard en schapenweides, en de woningen te clusteren in de vorm van een boerenerf draagt dit plan bij aan het versterken van het landschappelijk beeld van de Goorstraat. De woningen worden bij benadering gebouwd op de *footprints* van de bestaande gebouwen waardoor de openheid gewaarborgd wordt. Deze bestaande bebouwing bestaat uit verouderd vastgoed en oogt in sommige gevallen “verrommeld” vanwege slecht onderhoud en verminderde functie. Bovendien bevatten twee van de drie gebouwen asbest dakplaten waardoor de gebouwen niet voldoen aan de omgevingskwaliteit die de gemeente voorstaat. Door deze gebouwen af te breken en te vervangen door woningen met een landelijke karakter die bijdragen aan de beeldkwaliteit van de Goorstraat worden spreekwoordelijk twee vliegen in één klap geslagen.

De aanplant van inheems haagplantsoen (eenstijlige meidoorn, gewone beuk of liguster) en gebiedskarakteristieke fruitbomen draagt bij aan een verhoging van de ecologische kwaliteit van de Goorstraat. Momenteel is dit een weiland (die wordt beweide door paarden) en biedt het weinig schuilmogelijkheden voor vogels en kleine zoogdieren. Het haagplantsoen biedt voor kleine vogels nest- en schuilgelegenheid. De omlijsting van de “huiskavels” met een inheems haagplantsoen zorgt er verder voor dat de geclusterde bouwvolumes worden verzelfstandigt. De open wei- en graslandpercelen wordt extra benadrukt, net als het verschil tussen huiskavel, grasland en omgeving.

3.2.3 Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

De gemeente Cranendonck geeft in het beleidsdocument de Nota Omdenken duidelijk aan de voorkeur te geven aan transformatie van bestaande bebouwing ten opzichte van nieuwbouw.

Zoals veel andere gemeente zit Cranendonck “middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad”. Het inpassingsplan speelt in op deze behoefte door de bebouwing zoveel mogelijk te positioneren op de locatie van bestaande bouwvolumes waaronder een schuur, een garage en een vee overkapping. Deze gebouwen bevatten in enkele gevallen asbest dakplaten, het onderhoud is verslechterd en de functionaliteit van de gebouwen verminderd waardoor mogelijke leegstand in de toekomst reëel is. Door deze gebouwen te verwijderen en daarvoor in de plaats karakteristieke woningen te plaatsen, komt het plan van de familie Staals tegemoet aan de doelstellingen van de gemeente.

3.2.4 Sociale cohesie

In de Nota Omdenken spreekt de gemeente Cranendonck over sociale cohesie op micro- en macroniveau. Op microniveau betreft dit “het gezin, de familie en de vriendenkring” terwijl het op macroniveau om de verenigingen en leefgemeenschappen gaat. De gemeente wil deze sociale cohesie versterken zodat men zich verbonden voelt met elkaar en waar nodig elkaar bijstaat en vooruit helpt, vergelijkbaar met de dorpsgemeenschappen zoals dat tot 20 jaar geleden heel normaal was. Het feit dat de familie Staals als familie wil gaan bouwen, op een locatie, die voor hun historische en emotionele waarde heeft geeft duidelijk de onderlinge verbondenheid en de verbondenheid met het dorp en de omgeving weer. De familie Staals is al generaties lang onderdeel van Soerendonk en heeft altijd actief bijgedragen aan het verenigingsleven en de activiteiten in het dorp. Voorbeelden hiervan zijn hun rol binnen het Gilde, de Dorpsraad en de parochie. Bovendien bestaat er binnen de familie een sterke verbondenheid en de familie Staals is wat dat betreft nog een ouwerwetse familie waarbinnen het heel normaal is voor elkaar te zorgen.

Naast de eigenschappen van de familie is de sociale cohesie ook als uitgangspunt genomen binnen het plan. Zo is er in de vorm van twee gedeelde opritten (perceel 1-2 en 5-6) een *shared space* of gedeelde ruimte toegevoegd. Zo’n gedeelde ruimte zorgt voor onderlinge verbondenheid tussen de verschillende perceeleigenaren omdat zij samen verantwoordelijk zijn voor het gebruik en onderhoud van deze oprit. Ook de positionering en afbakening van de woningen binnen twee ensembles zorgt voor onderlinge betrokkenheid. Mensen zijn eerder geneigd onderling contact te onderhouden en elkaar te helpen wanneer zij deel uitmaken van hetzelfde woningcluster. Op deze manieren faciliteert de indeling van de ruimte de sociale cohesie van haar omgeving.

3.2.5 Duurzaamheid

De gemeente Cranendonck wil zoals veel andere gemeenten de komende jaren de woningmarkt verduurzamen. Deze ambitie wordt volledig ondersteund door de familie Staals. Zij zijn dan ook voornemens om hun huizen zo in te richten dat zij volledig in hun energievoorziening kunnen voorzien met behulp van zonnepanelen of andere vormen van groene energie, het zogenaamde “nul-op-de-meter” concept. Bovendien zal rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen op gebied van klimaatverandering zoals excessieve neerslag. De tuinen zullen

daarom minimaal verhard worden zodat regenwater deels direct in de bodem kan infiltreren. Tevens zullen maatregelen genomen worden voor het tijdelijk bergen van water, ter compensatie van het toegenomen bebouwde oppervlak op de percelen. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van regentonnen of een centrale ondergrondse watertank, waarbij regenwater hergebruikt kan worden om bijvoorbeeld de percelen te bewateren in tijden van droogte. Ook zullen de huizen niet langer worden aangesloten op het aardgasnetwerk maar hun energiegebruik volledig toeleveren op elektriciteit.

3.2.6 Juridisch-planologische aspecten

In een voorgaand traject heeft de familie Staals reeds een bestemmingsplanwijziging laten onderbouwen door BRO. Dit document bevat voor een groot deel de noodzakelijke onderbouwing voor het toekennen van de bestemming wonen op de projectlocatie van de familie Staals en draagt daarom bij aan het verkorten van de bestemmingsplanprocedure. Ook is eerder reeds een avond belegd met de bewoners van omliggende woningen, over de voorgenomen ontwikkelingen aan de Goorstraat. Dit kan bezwaren in de procedure mogelijk voorkomen. De familie Staals is voornemens op korte termijn een extra bijeenkomst te beleggen met omwonenden om het huidige plan te bespreken.

3.2.7 Financiën

Voor zover inzichtelijk zullen er geen financiële consequenties zijn voor de gemeente Cranendonck of andere particulieren voor het realiseren van dit project.

Bronvermelding

Bureau BRO (2016), *Bestemmingsplan 'Goorstraat kavels Staals Soerendonk'*

Buro Hofsteden (27 november 2017), *Locatie Goorstraat Soerendonk, stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Gemeente Cranendonck (22 juni 2016), *Beleidsnota Omdenken in Cranendonck; Kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten*

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (16 januari 2012), *Woonvisie Regio Eindhoven; Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt*

Gemeente Cranendonck (8 april 2015), *Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck*

Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.



Wegen



Geotechniek



Milieu



Geodesie



Water



Ruimtelijke ontwikkeling



Landschap



Archeologie



Ecologie