

Project CA180017.011
Omschrijving Omgevingsdialoog bouwplan Goorstraat
Datum 13 december 2018
Tijd 19:30 uur
Locatie Zorgboerderij 't Schutje, Het Schutje 6, Soerendonk

Aanwezig

Familie Fiddelaers	Omwonende
Familie Vercoelen	Omwonende
A. Cuijvers	Omwonende
M. Baten	Omwonende
S. van der Geer	Omwonende
Familie Ras	Omwonende
M. Winters	Omwonende
A. Winters	Omwonende
R. Kuijpers	Initiatiefnemer
A. Staals	Initiatiefnemer
F. Staals	Initiatiefnemer
T. Huijbregts-Staals	Initiatiefnemer
J. Staals	Initiatiefnemer
D. Schoenmakers	Initiatiefnemer
Koen Staals	Geonius
Jeroen van Schie	Geonius

1. Opening

Koen Staals heet iedereen welkom namens de familie Staals.

Doel van deze avond is om een toelichting te geven op het planvoornemen van de familie Staals voor de realisatie van een zestal woningen aan de Goorstraat en de omwonenden in de gelegenheid te stellen om vragen te stellen of reacties/opmerkingen te plaatsen en hun eventuele zorgen te uiten.

2. Toelichting op het plan

Aan de hand van een PowerPointpresentatie wordt een toelichting gegeven op het plan.

- Het plan betreft de realisatie van een zestal vrijstaande woningen aan de Goorstraat;
- Door de Gemeente Cranendonck zijn de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden opgesteld voor de inpassing van de betreffende woningen;
- De situering van de nieuwe bebouwing is gerelateerd aan de aanwezige bebouwing binnen het gebied;
- De woningen worden geclusterd waarmee wordt aangesloten bij de typologie van het boeren erf;
- Per cluster dient een ensemble van bebouwing te worden gerealiseerd (samenhang qua uitstraling);

- Ten behoeve van de planrealisatie dient het bestemmingsplan te worden aangepast. De procedure en de globale planning van het bestemmingsplan worden toegelicht.

De presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

3. Reacties en vragen

- **S. van der Geer:** Er wordt aangegeven dat de situering van de nieuwe bebouwing gerelateerd is aan de bestaande bebouwing binnen het plangebied. Klopt het dat het oppervlakte van de nieuwe bebouwing groter is dan het oppervlakte van de bestaande bebouwing?

Die constatering is correct. De situering van de clusters met de nieuwe woningen is gerelateerd aan de situering van de bestaande bebouwing binnen het plangebied. De situering van de afzonderlijke woningen valt daarbij op verschillende plaatsen buiten de bebouwingsvlakken van de bestaande bebouwing. Dit is een gevolg van de kaveldeling en het centraal positioneren van de woningen op het kavel. Op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is te zien hoe de bouwvlakken voor de nieuwe woningen zich verhouden tot de bestaande bebouwing.

- **S. van der Geer:** Doordat de nieuwe woningen buiten de bestaande bebouwingsvlakken worden gesitueerd worden zichtlijnen vanuit bestaande woningen op het buitengebied geblokkeerd. Dit geldt m.n. voor de woningen Goorstraat 11 t/m 13a.

Ter hoogte van de Goorstraat 11 t/m 13a is een cluster met een drietal vrijstaande woningen voorzien. Met name de meest westelijke van deze drie woningen is buiten het grondvlak van de bestaande bebouwing gesitueerd. In verband met het landelijke karakter is bewust gekozen voor vrijstaande woningen waarbij de woningen op ruime afstand van de Goorstraat gelegen. Ten westen van dit woningcluster blijft het doorzicht naar het buitengebied behouden. Dit neemt niet weg dat de situatie voor betreffende woningen zal veranderen en het zicht op het buitengebied deels zal worden beperkt door de nieuwe woningen.

- **S. van der Geer:** Hoe en door wie is bepaald waar de nieuwe woningen worden gesitueerd?

De gemeente heeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor deze planontwikkeling. Hierin is o.a. de situering van de bebouwing vastgelegd. Voor het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft de gemeente het Buro Hofsteden in de arm genomen. Over de vast te stellen randvoorwaarden is overleg geweest met de initiatiefnemers (familie Staals). Op verzoek van de familie Staals is gekozen voor de realisatie van uitsluitend vrijstaande woningen (mede in verband met de eigendomssituatie) en voor het toevoegen van een tweede inrit bij het woningcluster met de drie woningen.

- **M. Baten:** Wat zijn de mogelijkheden straks voor het bouwen van aan- en bijgebouwen zoals een garage bij de nieuwe woningen? Waar kunnen die komen te staan?

Op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan zijn de bouwvlakken aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw (de woning met alle ruimten die daarbij horen, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, inpandige bergruimte en bijkeuken) gerealiseerd dient te worden. Binnen het vlak van de bestemming 'Wonen' mogen daarnaast bij- en aanbouwen worden gerealiseerd zoals garage, berging e.d. Deze bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel gerealiseerd te worden.

Daarnaast kunnen binnen de bestemming 'Wonen' ook vergunningsvrij nog aanbouwen of bouwwerken worden gerealiseerd. De woningen mogen echter niet aan elkaar gebouwd worden omdat in de bestemming over vrijstaande grondgebonden gebouwen gesproken wordt.

- **A. Ras:** Wat zijn de afstanden van de nieuwe bebouwing tot de Goorstraat?
De afstanden worden globaal vanaf de tekening gemeten. De minimale afstand van de woningen tot de perceelgrens langs de Goorstraat varieert tussen ca. 14 en 27 meter. Een tekening met de maatvoering zal worden aangeleverd aan alle aanwezigen.
- **S. van der Geer:** Wie komen er straks te wonen in de woningen? Zijn dit jonge gezinnen of ook ouderen?
Randvoorwaarden bij de realisatie van de woningen is dat deze levensloopbestendig dienen te zijn. Er is echter geen specifieke doelgroep bepaald voor de woningen. De verwachting van de initiatiefnemers is dat er een gemengd beeld zal zijn in de leeftijd van de nieuwe bewoners.

4. Afspraken

- Van de avond wordt een beknopt verslag gemaakt waarin de reacties en de afspraken worden vastgelegd.
- Het verslag wordt samen met de presentatie per email toegestuurd aan de aanwezigen.
- Tevens wordt een tekening met de situering van de inritten meegestuurd. Deze tekening zal tevens worden voorzien van maatvoering.

5. Afsluiting

De familie Staals is zich bewust van het feit dat met het voorliggende plan de situatie aan de Goorstraat de komende jaren zal veranderen. Ze hoopt met deze avond in ieder geval de omwonenden op een correcte wijze te hebben geïnformeerd over het plan. Ze dankt iedereen voor de aanwezigheid en hun bijdrage en reacties. Mochten er de komende tijd nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan kan men altijd contact opnemen met een van de familieleden.