**VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK**

| | |
|---|---|
| Registratienummer | 2022-206464 |
| Datum raadsvergadering | 8 februari 2022 |
| Datum B&W besluit | 18 januari 2022 |
| Portefeuillehouder | Frans Kuppens |
| Programma: | Burgers en Bedrijven |
| Behandeld ambtenaar | Paul Steggink |

Onderwerp: Formeel verzoek Damenweg ong. (naast Damenweg 5) te Soerendonk

Aan de raad

**Voorstel:**
Instemmen met het formeel verzoek om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' ten behoeve van de realisatie van twee woningen op een perceel aan de Damenweg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk sectie B, nummer 3419. De medewerking wordt onder de volgende voorwaarden verleend:

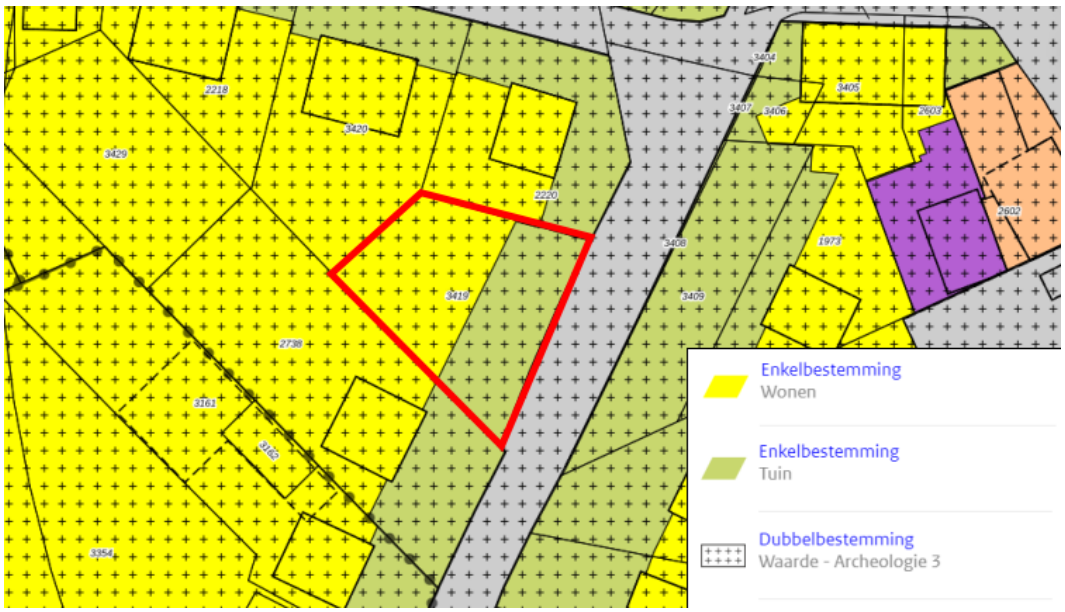
1. Stedenbouwkundig is een voorwaarde dat het volume van de twee-onder-één-kapper er uit ziet als één vrijstaande woning voor passendheid in het straatbeeld.
2. De afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
3. Voor beide woningen wordt een separate inrit gerealiseerd.
4. Het bouwplan voldoet aan de CROW-normen inzake parkeren en parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor dienen voor beide woningen twee parkeerplekken vóór of naast het bouwvolume gerealiseerd te worden door een parkeerplaats van minimaal 5 x 5 meter per perceel.
5. Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin wordt onder andere planschade en afdracht aan Fonds Ruimtelijke Kwaliteit vastgelegd;
6. Het bouwplan is milieutechnisch haalbaar.
7. Er wordt een perceelplan opgesteld waar in ieder geval onderbouwd moet worden:
   - hoe omgegaan wordt met de aanwezige groenstructuur en bomen zoals deze aanwezig was op het moment van behandeling van het formeel verzoek;
   - hoe een deel van het groenvolume in stand of vervangen moet worden voor de bewoners en de omgeving;
   - hoe omgegaan wordt met monumentale bomen, waarbij verplicht is zieke bomen te herplanten met minimaal een jongvolwassen boom.

**Motivering:**
Op 18 november 2021 heeft initiatiefnemer een formeel verzoek ingediend voor de bouw van een twee-onder-één-kap woning op een separaat perceel gelegen naast Damenweg 5 te Soerendonk. De woning wordt gesitueerd aan Damenweg ongenummerd.



*Luchtfoto in vogelperspectief met plangebied rood omkaderd*

<u>Vigerend bestemmingsplan:</u>
Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Kom Soerendonk". Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Op basis van het huidige bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Tevens is sprake van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3'.




*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Beoogde ontwikkeling:
De initiatiefnemer beoogt twee woningen te realiseren op een perceel tussen de Goorstraat 4 en Damenweg ongenummerd te Maarheeze, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie B, nummer 3419.



*Beoogde situering van de twee nieuwe woningen*

Initiatiefnemer is op dit moment beoogd koper van het perceel en is voornemens het perceel te ontwikkelen in afwachting van het raadsbesluit op het formeel verzoek. Echter, voordat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd dient initiatiefnemer volledig eigenaar te zijn van het perceel en wordt t.a.v. de ontwikkeling een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten.

Redenen om medewerking te verlenen aan het initiatief:

Regiekamer
Het initiatief is besproken in de vergadering van de Regiekamer op 2 maart 2021. De Regiekamer heeft geconcludeerd dat er sprake is van een kansrijk initiatief en adviseert: ja, tenzij. Hieraan zijn door de Regiekamer de volgende voorwaarden verbonden:

- Stedenbouwkundig is een voorwaarde dat het volume van de twee-onder-één-kapper er uit ziet als één vrijstaande woning voor passendheid in het straatbeeld.
- De afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt.
- Voor beide woningen een separate inrit wordt gerealiseerd.
- Voor beide woningen dienen twee parkeerplekken vóór of naast het bouwvolume gerealiseerd te worden door een parkeerplaats van minimaal 5 x 5 meter per perceel.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van het advies van de Regiekamer aangegeven zich te conformeren aan de voorwaarden.

Woonvisie: 2018 – 2030
In de Woonvisie 2018-2030 en Structuurvisie Cranendonck spreken over kiezen voor kwaliteit. Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed. De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte. Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied. Daarbij is er specifiek tekort aan woningen voor zorgbehoevenden en huur-en koopwoningen voor starters of ouderen. Het voorliggende plan gaat over het mogelijk maken van twee gezinswoningen.

De locatie is gelegen in Kom Soerendonk. Momenteel betreft het separaat perceel een dichtgegroeid achtererfperceel van Goorstraat 4 te Soerendonk. De ontwikkeling is een transformatie van een binnenstedelijke locatie waarmee een bebouwingslint wordt ingevuld.

Provincie:
De ontwerp-omgevingsverordening Noord-Brabant heeft onderhavige locatie aangeduid als ‘stedelijk gebied’. In gebieden die binnen ‘stedelijk gebied’ vallen is het mogelijk een nieuwe woning mogelijk te maken als uit de verantwoording blijkt dat de ontwikkeling in verhouding staat tot de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit is in de Verordening opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De plannen passen in de harde plancapaciteit. Daarnaast is er in de gemeente Cranendonck voldoende behoefte aan (gezins-)woningen.

Toelichting voorwaarden:
Om medewerking te verlenen aan het formeel verzoek stellen wij -naast genoemde voorwaarden uit de Regiekamer- nadere voorwaarden aan het initiatief om te komen tot een juiste stedenbouwkundige inpassing van de twee woningen en het borgen van een groene kwaliteit voor bewoners en aanwonenden. Door de hoeveelheid groen cq. bomen op het perceel is voor dit planlocatie door initiatiefnemer reeds een dunningsplan voor de bestaande vegetatie (bomen) aangeleverd welke in het te volgen proces wordt beoordeeld door de beleidsmedewerker Groen. Hierbij kunnen aanvullende eisen worden gesteld en vastgelegd in een perceelplan met hierin bijvoorbeeld specifieke voorwaarden t.a.v. bomenbehoud of herplantingsverplichtingen om een groene kwaliteit voor bewoners en aanwonenden te borgen.

Omgevingsdialoog:
Zie ‘communicatie/burgerparticipatie’.

Uitvoerbaarheid t.a.v. milieuaspecten:
Bij de uitwerking van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarbij moeten milieuaspecten zoals geluid, bedrijvenzoneringen, bodem, water, archeologie, etc. worden onderzocht.

Conclusie
Het advies is om medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van twee gezinswoningen op deze locatie, met in acht neming van de opmerkingen om te komen tot een optimale stedenbouwkundige inpassing van het initiatief. Met het initiatief worden twee gezinswoningen gerealiseerd in het centrum van Soerendonk. Aan deze woningen is behoefte in de gemeente.

**Consequenties:**
Financiële:
De financiële consequenties zijn afgedekt. De initiatiefnemer stelt op eigen kosten het bestemmingsplan op en voert op eigen kosten de daarbij behorende haalbaarheids-onderzoeken uit. Initiatiefnemer betaalt leges ter hoogte van € 8.513,90 voor behandeling van een formeel verzoek.

Voorts wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst worden de overige kosten en risico's voor de gemeente die betrekking hebben op de uitvoering van het project afgedekt (zoals planschade en bijdrage fonds ruimtelijke kwaliteit).

Juridische:
Na besluit op het formele verzoek kan de bestemmingsplanprocedure opgestart worden. Afwijzing van het verzoek door de raad is vatbaar voor bezwaar en beroep.

A2-Samenwerking:
Het formele verzoek heeft enkel betrekking op een ontwikkeling binnen de gemeente Cranendonck. Er zijn geen gevolgen voor de A2-Samenwerking.

Strategische visie:
Het plan past binnen het thema 'Wonen en Leven', met name binnen de focuspunten 'Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern, diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit' en het "streven naar behoud van het inwoneraantal".

Beleidsmatige:
De ontwikkeling is in lijn met de 'Woonvisie 2018-2030', 'Structuurvisie Cranendonck' en de 'Nota Omdenken'. Voor een toelichting zie bovenstaande argumentatie.

Hoewel de inschatting gemaakt wordt dat het initiatief passend is in de geldende wet- en regelgeving, dient door de initiatiefnemer in de vervolgfase nader te worden onderbouwd dat en hoe het initiatief voldoet aan Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

**Communicatie/burgerparticipatie**:
Initiatiefnemer heeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan een buurtdialoog gevoerd. De resultaten van de buurtdialoog zijn overwegend positief en worden meegenomen worden in de procedure om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen.

Uw besluit zal schriftelijk aan initiatiefnemer worden medegedeeld.

**Commissiebehandeling: Nee**

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

E. Jacobs F.A.P. van Kessel