Raadsvoorstel

Agendapunt:
Zaaknummer: 2022-011510

Onderwerp
Nieuwbouw ruimte-voor-ruimtewoning hoek KoestraatLooienhoek Riel

Datum voorstel	**Datum raadsvergadering**
10 mei 2022	5 juli 2022

Aan de gemeenteraad,

Voorstel
1. Af te wijken van de Omgevingsvisie Goirle voor de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning op de hoek Koestraat/Looienhoek in Riel.

Inleiding
Er is een principeverzoek ingediend voor de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning op de hoek Koestraat – Looienhoek in Riel. Dit initiatief pas niet binnen de kaders die uw raad in de nieuwe Omgevingsvisie heeft vastgesteld. Het college wil onder een aantal voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek. Dit kan alleen als uw raad bereid is om hiervoor af te wijken van de Omgevingsvisie.

Argumenten
1.1 Realisatie van 1 woning sluit aan bij andere ontwikkelingen in dit gebied.
In 2021 heeft het college besloten om op basis van het toen geldende beleid (Structuurvisie Goirle en Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant) een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de realisatie van 2 vrijstaande ruimte-voor-ruimtewoningen op het aan de zuidzijde grenzende perceel. Het hoekperceel van initiatiefnemer komt daardoor in een ander licht te staan. Als deze 2 nieuwe woningen gerealiseerd zijn, resteert nog een kleine open hoek tot aan de Looienhoek. Gelet op de bebouwing, die er in dit gebied dan is, moet het realiseren van nog 1 vrijstaande woning in alle redelijkheid ruimtelijk verantwoord inpasbaar worden geacht.

1.2 Het initiatief valt op de grens van oud naar nieuw beleid.
In december 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Daarmee is er voor het buitengebied nieuw kaderstellend beleid. Volgens de nieuwe Omgevingsvisie ligt de locatie in Buitengebied West. De Omgevingsvisie biedt in Buitengebied West geen ruimte voor woningbouwontwikkelingen. Alleen vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) kan beperkt veranderen in woningen. Dan moet het wel in (of aan de randen van) de bestaande lintbebouwing of de bebouwingsclusters zijn. De locatie ligt in een bestaande bebouwingscluster en maakt onderdeel uit van een lint. Er is echter geen sprake van een VAB. Het is een onbebouwd agrarisch perceel.
Voorheen gold “Buitengebied in beweging” als beleidskader. In deze visie werd verdere verdichting van het noordelijk deel van de bebouwingscluster Looienhoek mogelijk geacht, mits rekening werd gehouden met landschappelijke en historische structuren en het behoud van waardevolle zichten richting omliggende landschap.

Op basis van dit geldende beleid heeft het college medewerking verleend aan het initiatief van de buren. Het lijkt niet redelijk om deze ontwikkeling op basis van het nieuwe beleid in de Omgevingsvisie dan nu af te wijzen. De gemeenteraad moet wel met een afwijking ten opzichte van de Omgevingsvisie willen instemmen.

1.3 Er kan afgeweken worden van de Omgevingsvisie.
In de Omgevingsvisie staat dat bij initiatieven die niet (helemaal) binnen de kaders van de omgevingsvisie vallen we een 'nee-tenzij-benadering' hanteren. Dat wil zeggen dat het initiatief niet mogelijk is en enkel als het dusdanig veel maatschappelijke meerwaarde biedt kan worden afgeweken van de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Deze afweging is dan aan de gemeenteraad. Het initiatief kan zoals hierna toegelicht meerwaarde hebben.

1.4 De maatschappelijke meerwaarde ligt in ruimte-voor-ruimte.
Het betreft een ruimte-voor-ruimtewoning. Deze woning draagt bij aan de sanering van een veehouderij elders in Brabant en heeft in die zin meerwaarde. Voorwaarde is dan ook dat een ruimte-voor-ruimtetitel wordt aangekocht. De woning draagt ook bij aan de kwalitatieve behoefte aan vrijstaande woningen in Riel, zoals in de Woonvisie aangeduid.

1.5 De maatschappelijke meerwaarde ligt ook in de afronding van de stedenbouwkundige structuur.
De bebouwingscluster Looienhoek is in de afgelopen jaren verder verdicht. Dit sloot ook aan bij de visie "Buitengebied in beweging" Als deze ruimte-voor-ruimtewoning wordt gerealiseerd zal de bebouwingsstructuur, zoals voor de Koestraat geschetst in het streefbeeld van de visie "Buitengebied in Beweging", voltooid zijn. In de visie is wel aangegeven dat initiatieven dienen bij te dragen aan kwaliteitsverbetering. Het huidige initiatief draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit elders in Brabant doordat een veehouderij kan worden gesaneerd. Om te zorgen dat ook in het gebied zelf een verbetering van de kwaliteit van het landschap wordt toegevoegd, stelt het college als voorwaarde dat er een gebiedsgerichte landschappelijke inpassing wordt ontwikkeld. Dit is eerder ook aan andere initiatiefnemers in het gebied als voorwaarde opgelegd.

Kanttekeningen
1.1 Mogelijke belemmering door aanwezige agrarische bedrijvigheid
In de nabijheid van de locatie is agrarische bedrijvigheid aanwezig. Omdat er al veel woonbebouwing in het gebied aanwezig is, is de verwachting dat het toevoegen van nog 1 woning geen belemmering zal vormen voor bestaande bedrijvigheid. Het college stelt als voorwaarde dat in het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige agrarische bedrijvigheid c.q. de belendende percelen niet onevenredig aantast worden en dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

2.1 Het initiatief is in strijd met de Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie staat in Buitengebied West geen nieuwe woonbebouwing toe, behoudens in de zogenaamde VAB's om zo o.a. bij te dragen aan de transitie van de landbouw en om ongewenste leegstand te voorkomen. Er is hier sprake is van een overgang van oud naar nieuw beleid. Het is naar buiten toe lastig uit te leggen is waarom in hetzelfde gebied een paar maanden geleden wel nog medewerking is verleend aan vergelijkbare initiatieven en nu niet meer.

Omdat met dit initiatief de bebouwingsstructuur op deze hoek zal zijn voltooid en verdere verdichting is in dit gebied fysiek niet meer mogelijk is, wordt voorgesteld om in deze situatie toch nog één keer een uitzondering te maken. Dit schept ook helderheid naar alle grondeigenaren.

Financiën
Het college stelt als voorwaarden dat de initiatiefnemer de kosten van het plan, waaronder de benodigde planologische procedures, voor zijn rekening neemt en dat er een planschadeverhaalsovereenkomst wordt gesloten. Daarmee zijn er voor de gemeente geen kosten en/of financiële risico's gemoeid.

Samenwerking
Niet van toepassing.

Communicatie
Initiatiefnemer heeft contact gehad met een aantal buren, die hebben aangegeven geen bezwaar te hebben, maar er heeft nog geen echte omgevingsdialoog plaatsgevonden. Onduidelijk is daarmee wat de omgeving er van vindt. Voorwaarde om mee te werken aan het initiatief is dan ook dat nog een omgevingsdialoog wordt gevoerd.

Vervolg
Op het moment dat de gemeenteraad bereid is af te wijken van de Omgevingsvisie, zal initiatiefnemer worden geïnformeerd over dit besluit. Deze dient in het kader van de planologische procedure de dialoog met de omgeving aan te gaan. Ten behoeve van dit initiatief dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden, rekening houdend met de voorwaarden zoals die door het college worden gesteld.

Bijlagen
- Kaartbeeld principeverzoek
- Pagina 17 “Buitengebied in Beweging”.

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Ruud Lathouwers, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2022

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Af te wijken van de Omgevingsvisie Goirle voor de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning op de hoek Koestraat/Looienhoek in Riel.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 5 juli 2022.

, de voorzitter

, de griffier