

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Liselotte Franssen
Onderwerp Raadsinformatiebrief CPO project Kerkstraat Riel
Datum 13-09-2023

Kennisnemen van

het schetsplan voor het CPO project aan de Kerkstraat in Riel.

Inleiding

Op 23 februari 2021 heeft ons college randvoorwaarden vastgesteld voor onder andere het gebied tussen de Kerkstraat, Maasland en Peelland in Riel (ook wel bekend als locatie Van Gorp – De Boer),. Van Gisbergen Bouw & Ontwikkeling wil hier een plan ontwikkelen voor het CPO Riel. Inmiddels heeft Van Gisbergen, in samenspraak met het CPO Riel, een schetsplan uitgewerkt. Het schetsplan voldoet aan de eerder vastgestelde randvoorwaarden. Het plan bestaat uit 26 woningen, alle woningen worden gebouwd voor het CPO Riel.

Informatie

Het plan voldoet aan de door ons college vastgestelde randvoorwaarden

Voor deze locatie heeft het college op 23 februari 2021 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, zie bijlage 2. Het schetsplan, dat nu wordt gepresenteerd, voldoet aan deze randvoorwaarden, zie bijlage 1. Er wordt volledig ingezet op grondgebonden woningen. De woningtypen bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en (semi-) bungalows/patiowoningen en zijn geschikt voor gezinnen, starters en ouderen. De bebouwing wordt uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap.

Het plan sluit aan bij de woonbehoefte

Het nu gepresenteerde schetsplan bestaat uit 26 grondgebonden woningen, met name rij- en patiowoningen, maar ook een beperkt aantal halfvrijstaande woningen. Er is in Riel behoefte aan woningen die passen bij de lokale groei van het dorp. Een grote groep, Rielse, woningzoekenden heeft zich inmiddels verenigd in CPO-Riel. Er zijn leden uit alle leeftijdscategorieën bij het CPO aangesloten en het betreft zowel starters, als doorstromers, als senioren. Omdat alle woningen voor het CPO Riel worden gerealiseerd sluit het plan aan bij de woonbehoefte in Riel.

Op het maaiveld worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plan en de parkeerplaatsen zijn getoetst door de verkeerskundige. Er worden ongeveer 51 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit is volgens het gemeentelijk parkeerbeleid en de CROW ruim voldoende.

Het behoud van waardevol groen moet het uitgangspunt zijn

Behoud van bestaande bomen, die in het Groenstructuurplan zijn aangemerkt als waardevol particulier groen, dient uitgangspunt te zijn. Voor zover nu beoordeeld kan worden voldoet het plan hieraan. Bij de verdere uitwerking van het plan moet het plan hieraan blijven voldoen.

Het is nog onduidelijk wat de omgeving ervan vindt

Een eerder plan is met omwonenden besproken, maar daarna is het plan op een aantal punten aangepast. Het huidige schetsplan is nog niet met omwonenden besproken. Daarmee is onduidelijk wat de rest van de omgeving van het aangepaste plan vindt. Een nieuw omgevingsgesprek kan hier helderheid in scheppen. Voorwaarde is dan ook dat deze wordt gevoerd en dat er een verslag met handtekeningen wordt overlegd, dit maakt onderdeel uit van de planologische procedure.

Er is nog geen overeenstemming over het gepresenteerde zorgcomplex.

Op het schetsplan is ook een kleinschalig zorgcomplex ingetekend achter Kerkstraat 6. Dit initiatief maakt geen onderdeel uit van dit plan. Het initiatief is 'slechts' ingetekend om de verkeersontsluiting naar een eventuele toekomstige ontwikkeling te duiden in het plangebied. Het zou kunnen dat voor deze ontwikkeling in de toekomst nog een apart plan ter beoordeling wordt ingediend. Op dat moment wordt voor dit plan een aparte beoordeling gedaan. In de procedure en de omgevingsdialoog blijft deze ontwikkeling buiten beschouwing.

Het schetsplan is nog niet optimaal ingericht

In het schetsplan oriënteert een deel van de bebouwing zich op de achtertuin van aangrenzende woningen (zie bijlage 1). Het is vanuit stedenbouwkundig opzicht beter om dit perceel ten zuiden van het plan (achter de Meijerij) mee te nemen. Op dat moment ontstaat in het zuidelijk deel namelijk een woonstraatje, aan beide zijden begeleid door voorkanten van woningen. De grondeigenaar van dit perceel wil nu niet deelnemen aan deze ontwikkeling. Om het plan niet langer te vertragen, wordt het niet wenselijk geacht om daar nog op te wachten. We hechten als gemeente grote waarde aan een CPO-initiatief. Omdat de verwachting is dat het perceel in een later stadium wel ontwikkeld zal worden, wordt voorgesteld om nu vast mee te werken aan het bijgevoegde schetsplan.

Het plan moet nog verder worden uitgewerkt.

Op het gebied van water is het plan nog niet uitgewerkt. Er moet voldoende waterberging gerealiseerd worden, zodat voldaan wordt aan de regelgeving van het waterschap en ons beleid. De locatie is bovendien gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied en nog onduidelijk is of de waterberging en verwerking zo gerealiseerd wordt, dat voldaan wordt aan de regelgeving van de provincie. In het kader van de planologische procedure moet deze uitwerking nog plaatsvinden.

Vervolg

Er moet eerst een nieuwe omgevingsdialoog plaatsvinden en een eventueel aangepast schetsplan ingediend worden, daarna kan een planologische procedure worden opgestart.

Bijlagen

Bijlage 1: Schetsplan

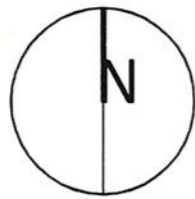
Bijlage 2: Vastgestelde randvoorwaarden

Verklaring

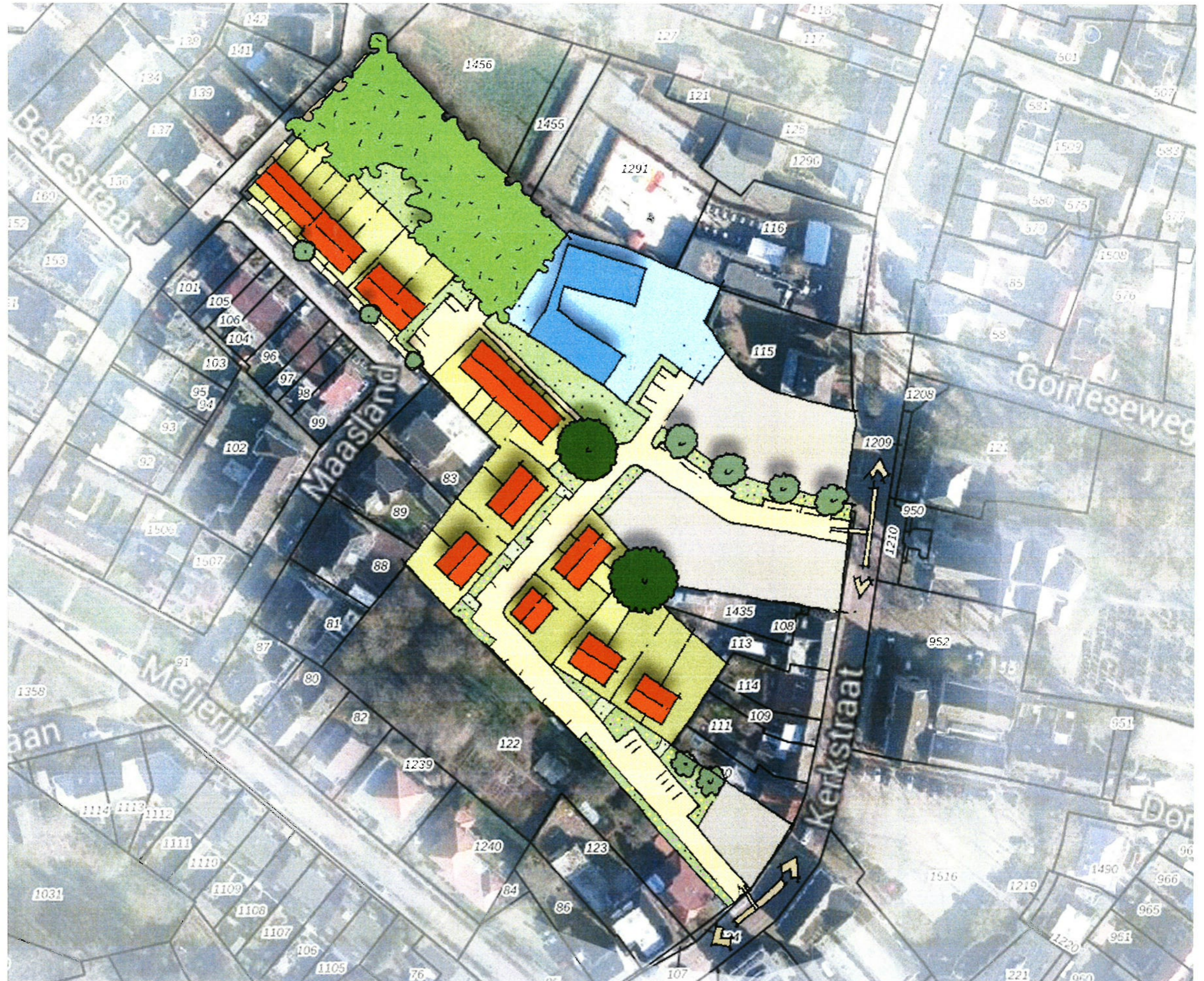
-  Grondgebonden woningen
-  Openbaar groen
-  Zorgcomplex
-  Opgaand groen
-  Ontsluiting
-  Beeldbepalende bestaande bomen
-  Kruidenrijke berm
-  Bestaand arboretum
-  Terreinen van derden

Schaal: 1:1000
Formaat: A3
Datum: 22 juni 2023

Burogkracht.nl



9 Kra
CH
t Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht



Locatie Van Gorp-De Boer

Waar

Gewenst woonmilieu

Deze locatie ligt in Riel. Ingestoken kan worden op een dorps woonmilieu. Omdat de locatie aan de rand van het centrum van het dorp ligt, is een wat meer stedelijke insteek, uiteraard op dorpse schaal, echter ook goed verdedigbaar. Gelet op de ligging van deze locatie aan de rand van het centrum van Riel, past de beschrijving van het woonmilieu “rustige stadswijk”: deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk, dichtbij het centrum maar buiten de drukte, het best op deze locatie.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor deze locatie zijn de stedenbouwkundige kaders op hoofdlijnen al geschetst en vastgesteld (Stedenbouwkundige inbreidingsnotitie Kom Riel 2005). Er is daarbij een onderscheid gemaakt in randvoorwaarden die gelden voor het gebied grenzend aan het lint en voor de achter-terreinen.

Voor het lint Kerkstraat zijn de volgende randvoorwaarden gedefinieerd:

- Ruimtelijke kwaliteiten lint Kerkstraat dienen gerespecteerd te worden:
 - Afwisseling aaneengebouwd/vrijstaand;
 - Diepe percelen;
 - Richting centrum hogere bebouwingsdichtheid
 - Bebouwing overwegend in één of twee bouwlagen met kap.
- Behoud van de verspringende rooilijnen.
- Binnen het lint en met name in het centrumgebied is functiemenging mogelijk.
- Het deel van het dorpslint, waar op de straatwandkaart een “gesloten” wand is aangegeven, kan aaneengebouwd worden. Daar waar een “halfopen” straatwand is gelegen, kunnen hoofdgebouwen middels een terugliggend bijgebouw aan elkaar gekoppeld worden.
- Voor wat betreft maatvoering, dient als referentie de schaal en maat van de bestaande bebouwing.
- Bebouwing dient te bestaan uit één of twee bouwlagen en dient in beginsel voorzien te zijn van een kap. Op de straatwandkaart is een zone aangegeven waarbinnen tot maximaal 3 bouwlagen gebouwd mag worden in beginsel eveneens voorzien van een kap. Deze locatie maakt onderdeel uit van deze zone.
- Doorzichten naar achteren tussen bebouwingselementen dienen gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden.

Voor de achter-terreinen zijn de volgende randvoorwaarden vastgelegd:

- Er zijn mogelijkheden voor ontwikkeling mits dit plaatsvindt op basis van het behoud van zichtlijnen tussen woonwijk en lint.
- Nieuwe invullingen in het gebied dienen bij te dragen aan een grotere herkenbaarheid van het dorpslint door een grotere zichtbaarheid van de “achterkant” mogelijk te maken, bijvoorbeeld d.m.v.:
 - Bebouwing met beperkte hoogte direct gelegen achter het lint;
 - Nieuwe routes mogelijk in combinatie met bebouwing in een strook langs de bestaande woonwijk;
 - Lage strokenbebouwing loodrecht op het lint met grote ruimten tussen de stroken.
- Parkeren geschiedt in principe geheel op eigen terrein

Aanvullend op de randvoorwaarden zoals op hoofdlijnen geschetst en vastgesteld in de Stedenbouwkundige inbreidingsnotitie Kom Riel 2005, is een groene inpassing van belang:

- Behoud van bestaande bomen, in het Groenstructuurplan aangemerkt als waardevol particulier groen, dient uitgangspunt te zijn.

Voor wie

De locatie is geschikt voor meerdere doelgroepen. Dit sluit aan op de behoefte in Riel. Het heeft daarom de voorkeur om een gevarieerd programma te bieden, voor diverse doelgroepen.

Er is in Riel behoefte aan een CPO-initiatief. Een grote groep, Rielse, woningzoekenden heeft zich verenigd in CPO-Riel. Er zijn leden uit alle leeftijdscategorieën en het betreft zowel starters als doorstromers, als senioren.

Op basis van wet- en regelgeving is het juridisch niet mogelijk om eigen inwoners voorrang te geven bij woningbouw. Door ruimte te bieden aan CPO kan tegemoet worden gekomen aan de woonbehoefte van de inwoners van de eigen kern. Kansen voor CPO is één van de doelen uit de Woonvisie. Om CPO succesvol in te zetten is het nodig dat er een substantieel aantal woning kan worden gebouwd. Voorgesteld wordt om 50% van de woningen op deze locatie in te zetten voor CPO.

De locatie is vanwege de ligging ook geschikt voor het realiseren van vormen van beschermd wonen.

Wat

Op deze locatie zijn vooral compacte grondgebonden woningtypen (rijwoningen/patiowoningen) goed inpasbaar. Een combinatie met een beperkt aantal vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen is goed voorstelbaar. Wellicht een (zeer) kleinschalig complex appartementen in een groene setting,

Welke andere beleidsdoelen

Een ontwikkeling van deze locatie draagt niet bij aan andere beleidsdoelen dan woningbouw.

Hoe past het plan in het totale woningbouwprogramma

Er zijn weinig woningbouwplannen in ontwikkeling in de kern Riel. Op dit moment bestaat het programma uit enkele woningen voor de afronding van Heisteeg en de realisatie van plan Leyoever. Om bij te dragen aan het gewenste woningbouwprogramma moeten de percentages van tabel 2 van de Woonvisie het uitgangspunt zijn bij de ontwikkeling van de locaties.