

Randvoorwaarden Locatie Boerenschuur Tuinmeubelen, Riel

Kaders Woonvisie 2019

Op 2 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019 vastgesteld. In de Woonvisie liggen de uitgangspunten vast voor nieuwbouw in de gemeente Goirle. De doelstelling van het nieuwbouwprogramma is het toevoegen van woningen en woonmilieu waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstromen.

Het uitgangspunt hierbij is het gewenste woningbouwprogramma zoals in tabel 2 van de [Woonvisie](#) is opgenomen.

Het gewenste woningbouwprogramma geeft de behoefte aan waar het gaat om woonmilieus, prijscategorieën (huur en koop) en woningtypen. Er moet worden bijgedragen aan de doelstellingen van de Woonvisie en het totale programma per kern moet het uitgangspunt zijn.

Woningbouwprogramma en prioritering 2020

Omdat de gewenste percentages uit de Woonvisie, met name op kleinere locaties, niet op individuele locaties kunnen worden behaald, heeft het college in de notitie [Woningbouwprogramma en prioritering 2020](#), heeft het college vastgelegd hoe zij, bij de nieuwe woningbouwlocaties, sturing wil geven om zo goed mogelijk invulling te geven aan het gewenste woningbouwprogramma.

De eerste stap daarbij is dat zij randvoorwaarden stelt voor de nieuwe locaties. De locatie van een woningbouwinitiatief is daarbij een gegeven, evenals de (stedenbouwkundige) kenmerken van een locatie, de omgeving van de locatie en eventuele beperkingen van een locatie.

Hierbij komt aan de orde waar de woningen worden gebouwd, voor wie moeten er woningen worden gebouwd, wat wordt er gebouwd, aan welke andere beleidsdoelen moet worden bijgedragen en hoe past het plan in het totale woningbouwprogramma.

In deze notitie beantwoorden we deze vragen voor de locatie Boerenschuur Tuinmeubelen te Riel. Hierbij gaan we niet in op randvoorwaarden en maatregelen op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, klimaatadaptatie, groen en verkeer. De voorwaarden en eisen hierover zijn vastgelegd in wet- en regelgeving en op elke locatie van toepassing.

Woningbouwopgave in Riel

In de notitie 'Woningbouwprogramma en prioritering 2020, wordt de woningbouwopgave in Riel toegelicht. Hieruit blijkt dat er

- Geen extra opgave is voor dure huur of koop;
- Er behoefte is aan sociale- en middendure huurwoningen;
- Er een grote behoefte is aan middenduur koop;
- Er een kleine behoefte aan extra goedkope koop;
- Behoefte is appartementen met lift;
- Behoefte is aan rijwoningen;
- Behoefte is aan vrijstaande woningen;
- Het woningbouwprogramma al voorziet in de behoefte aan tweekappers;
- Er een kleine behoefte is aan bijzondere woonvormen.

Locatie Boerenschuur Tuinmeubelen

Waar wordt gebouwd?

Gewenst woonmilieu

Deze locatie ligt in Riel, aan de rand van het dorp. Een dorps woonmilieu al dan niet in combinatie met een meer luxe woonmilieu, is gelet op de ligging van deze locatie het meest passend. Kenmerken van een “dorps” woonmilieu: een eigen buurtje op zichzelf gelegen in een dorp. Het is rustig of gemoedelijk. Een “luxe woonmilieu” richt zich meer op de realisatie van een ruim opgezette, groene buurt bestaande uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor deze locatie zijn de stedenbouwkundige kaders op hoofdlijnen al geschetst en vastgesteld (Stedenbouwkundige inbreidingsnotitie Kom Riel 2005).

Voor ontwikkelingen langs het lint zijn de volgende randvoorwaarden gedefinieerd:

- Ruimtelijke kwaliteiten lint Kerkstraat/Dorpstraat/Zandeind 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 “open” wand is aangegeven, dienen zowel nieuw op te richten hoofd- als bijgebouwen vrijstaand te zijn gelegen ten opzichte van de bestaande bebouwing.
- 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.
- Doorzichten naar achteren tussen bebouwingselementen dienen gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden.

In deze notitie is nog niet echt rekening gehouden met een herontwikkeling van de bestaande bedrijfslocatie. In de lijn van de randvoorwaarden, die wel al voor andere locaties zijn vastgesteld, zijn de volgende randvoorwaarden bij een herontwikkeling van de locatie passend:

- Volledig inzetten op woningbouw.
- Alleen de bestaande functies zouden binnen dit gebied geheel of gedeeltelijk behouden kunnen blijven. Er dient dan rekening gehouden te worden met de milieucontouren van deze functies.
- Behoud Dorpstraat, ook als potentiële ontsluitingsroute van het Transformatiegebied Riel-Noord in de toekomst.
- Het gebied kan vrij compact bebouwd worden.
- Realisatie van nieuwe bebouwingswanden / voorkanten aan de Dorpsstraat. Geen achterkanten aan het openbaar gebied.

- Groene inpassing. Aandacht voor inpassing ecologische verbindingszone Bels Lijntje. Aandacht voor behoud van groene coulisse en bomen nabij tennispark.
- Bebouwing in korrel en maat en schaal die past bij de maat van de omliggende bebouwing. Bebouwingsmassa's in ca. 2 bouwlagen met een kap of terug gelegen dakopbouw.
- Parkeren op eigen terrein, rekening houdend met de geldende parkeernormen.

Voor wie moet worden gebouwd?

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, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het gewenste percentage uit de Woonvisie.

Er is in Riel behoefte aan een CPO. 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.

Er is in Riel behoefte aan bijzondere woonvormen al dan niet in combinatie met zorg (beschermd wonen). De locatie is hier vanwege de ligging ook geschikt voor. Het realiseren van vormen van bijzondere woonvormen en beschermd wonen draagt bij aan de ambities van de gemeente en behoort dus zeker tot de mogelijkheden.

Wat

Op deze locatie zijn zowel compacte grondgebonden woningentypen (rijwoningen/patiowoningen) als vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen, goed inpasbaar. Aansluitend bij de bestaande bebouwingskarakteristiek, wellicht een kleinschalig complex appartementen in twee lagen, in een groene setting.

Welke andere beleidsdoelen

Een ontwikkeling van deze locatie draagt niet bij aan andere beleidsdoelen dan woningbouw. In de notitie "Keigoed ondernemen in Riel" is aangegeven dat verkleuring van deze locatie naar woningbouw voorstelbaar is, maar er is geen noodzaak vanuit het oogpunt van een overschot aan bedrijventerrein, milieu of anderszins. Een herontwikkeling met woningbouw biedt de bestaande onderneming Cleijssen mogelijk wel de financiële middelen om zijn bedrijfsactiviteit elders toekomstbestendig te kunnen voortzetten.