

Onderbouwing (gefaseerde) ontwikkeling Dorpstraat Riel

d.d. 19 november 2024

Achter de woningen aan de Dorpstraat 54 en 63a te Riel ligt een klein bedrijventerrein van ca. 1 hectare in oppervlakte. Het visiegebied waarin ook de bestaande en te behouden bebouwing en kavels (nr. 56,63 en 52A) zijn meegenomen beslaat 1,25ha. Het gebied is al sinds de jaren 60 in gebruik voor industrie/bedrijfsdoeleinden. De laatste jaren is hier Cleijssen schade- en herstelbedrijf gevestigd. Door de toenemende vraag naar woningen, en de gunstige ligging van de locatie binnen de bebouwde kom van Riel, is hier een ontwikkeling van bedrijfslocatie naar woongebied gewenst.



Visie Gemeente Goirle

In de recent verschenen omgevingsvisie van de Gemeente Goirle wordt het beoogde gebied (met een bruine arcering) aangeduid als 'verstedelijking – Binnenstedelijk – i.c.m. klimaatadaptatie, waterberging, ecologie en openbare ruimte'. Een ontwikkeling in dit gebied kan daarnaast bijdragen aan het activeren van het achtergelegen gebied (oranje arcering), welke wordt gereserveerd voor verstedelijking op de lange termijn. Langs de westrand van het plangebied ligt het 'Bels Lijntje'. Deze historische spoorlijn, welke vroeger Tilburg via Riel en Baarle met Turnhout verbond, is vandaag de dag een veel gebruikte (recreatieve) fietsroute.



Omgevingsvisie Gemeente Goirle, vastgesteld 01-2022

In 'Woningbouwprogramma en prioritering 2020' heeft het college van B&W vastgelegd hoe zij, bij de nieuwe woningbouwlocaties, sturing wil bieden om zo goed mogelijk invulling te geven aan het gewenste woningbouwprogramma. Hierin wordt de woningbouwopgave van Riel toegelicht. Dit is expliciet meegegeven in het document 'Randvoorwaarden locatie Boerenschuur tuinmeubelen, Riel' (zie bijlage). Hieruit blijkt o.a. 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 middendure koop;
- Er een kleine behoefte aan extra goedkope koop;
- Er behoefte is aan rijwoningen;
- Er een kleine behoefte is aan bijzondere woonvormen.

Betreft type woonmilieu wordt een dorps woonmilieu al dan niet in combinatie met een meer luxe woonmilieu, gelet op de ligging van deze locatie gewenst. 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 voorkeur gaat hier naar een gevarieerd woonprogramma voor diverse doelgroepen. Zowel compacte grondgebonden woningentypen (rijwoningen/patiowoningen) als vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen zijn goed inpasbaar.

Voor deze locatie zijn de stedenbouwkundige kaders op hoofdlijnen al geschetst en vastgesteld in de ‘Stedenbouwkundige inbreidingsnotitie Kom Riel 2005’. In lijn met deze notitie zijn volgens de Gemeente de volgende randvoorwaarden bij een herontwikkeling van deze 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.
- 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.
- Het gebied kan vrij compact bebouwd worden.
- Realisatie van nieuwe bebouwingswanden / voorkanten aan de Dorpstraat. Geen achterkanten aan het openbaar gebied.

Natuur Netwerk Brabant

Binnen het visiegebied liggen geen door NNB (Natuur Netwerk Brabant) als ‘bestaande natuur’ of ‘zoekgebied natuur’ benoemde percelen. Wel rijkt een ecologische verbindingszone (NNB) met de beheerstijpe; ‘N16.03 Droog bos met productie’ tot aan de noordelijke punt van het bedrijventerreintje. Naast de actuele en beoogde natuur, is op de kaartbank van de Provincie Noord-Brabant ook een zone gekenmerkt met ‘Interim Omgevingsverordening - NNB Ecologische Verbindingszones’. De aanduiding (rood op onderstaande kaart) volgt het Bels Lijntje en valt wel deel binnen de westrand van het visiegebied. Deze geeft indicatief het tracé aan dat de verbinding tussen natuurgebied zou moeten volgen en heeft daarmee de aard van een zoekgebied. De aanwijzing van de evz zelf vindt plaats door de gemeente in een bestemmingsplan.



NNB en interim omgevingsverordening – NNB evz

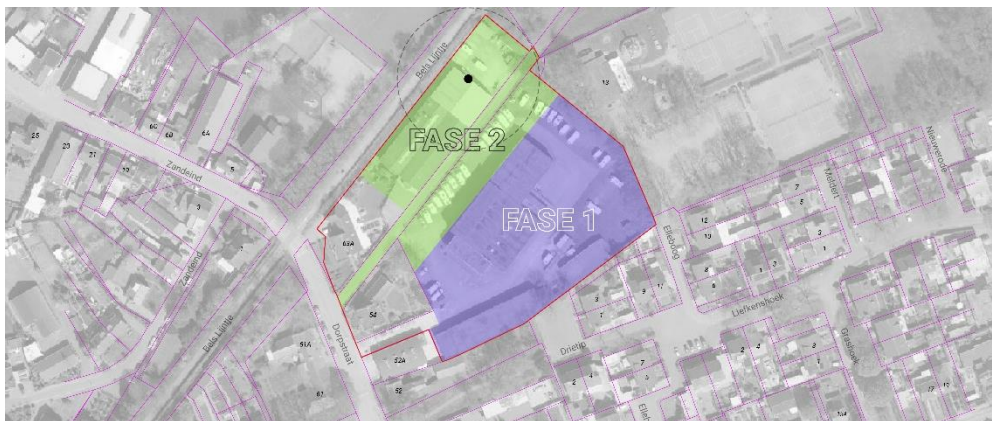
In relatie tot het initiatief heeft overleg plaats gevonden met de provincie inzake de ecologische verbindingszone (evz). Vanuit planontwikkeling, in overleg met de adviseur groen, kan er concreet besproken worden wat belangrijk is om rekening mee te houden. In het algemeen vanuit het beleid van de provincie kan het onderstaande worden gesteld:

- Een evz feitelijk wordt gerealiseerd; en
- Zolang de evz niet gerealiseerd is, dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die de toekomstige aanleg en werking van een evz doorkruisen.

Er zijn onlangs stepping stones aangelegd om de EVZ van het Bels Lijntje te versterken. Zodra EVZ is gerealiseerd en is goedgekeurd door de Provincie zal de EVZ bufferzone (50 m) van de NNB kaart gehaald worden. Voorwaarde is wel dat bij bouwplannen wel rekening gehouden dient te worden met effecten (zoals licht, geluid en betreding) op de EVZ. Tevens moet EVZ met de bestemming Natuur in het omgevingsplan worden opgenomen.

Fasering

Het zuidoostelijke deel van het plangebied heeft momenteel geen echte gebruiksfunctie. Hier worden enkel campers en caravans gestald. Om vaart in het proces te houden zal dit gebied (ca. 0.6 ha) als eerste worden ontwikkeld. Dit wordt dus fase 1. In het resterende (noordwestelijke) deel van het plangebied (ca. 0.4 ha) is 'Cleijse schade- en herstelbedrijf' gevestigd. Cleijse heeft wel de ambitie te verhuizen, maar nog geen concrete locatie gevonden. Tot die tijd blijft het gebied (aangeduid met 'fase 2') zijn huidige als schadeherstelbedrijf behouden. Bij de bepaling van de fasering is geconstateerd dat de hierbij horende hinderzone/milieucontour geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van fase 1. De woning aan de Dorpstraat 54 is reeds voorzien van de bestemming wonen. Dit zal te zijner tijd ook worden doorgevoerd voor de woning aan de Dorpstraat 63a.



Stedenbouwkundige opzet

Fase 1

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is het uitgangspunt dat zowel individueel fase 1, als het complete plan als afgerond en leefbaar woonmilieu kan worden beschouwd. Om dit te bewerkstelligen zijn er geen voorkanten richting fase 1 gepositioneerd. Daarnaast zal fase 1 ontsloten worden op de zuidoostelijk gelegen woonbuurt door aansluiting op de Drietip. Hierdoor wordt menging met werkverkeer en optische hinder van de bedrijvigheid beperkt/voorkomen. Om ontwikkeling van fase 2 mogelijk te houden zijn twee (in eerste instantie doodlopende) woonstraten/hoven binnen fase 1 haaks op de grens van fase 2 gelegd. Met een groene wand (haag of begroeid hekwerk) wordt het zicht op voertuigen onttrokken.

Door openbaar groen en parkeerplaatsen in het zuiden van het gebied te positioneren wordt een ruimtelijke buffer gecreëerd tussen de bestaande en de te ontwikkelen woningen. Overig straatgroen wordt als (midden)berm in de woonstraten toegepast. Hierdoor heeft iedere woning uitzicht op openbaar groen. Een open ruimte in het noordoosten van het gebied maakt de robuuste groene zone rondom de tennisbanen zichtbaar en daarmee het kenmerkende coulisselandschap (welke het plangebied omarmd) voelbaar. Deze sfeer wordt ook binnen het plangebied versterkt door bomenrijen. Om een overwegend groen karakter te behouden is voor de parkeervraag van de rijwoningen een geclusterde parkeervoorziening bedacht. Bewoners van de tweekappers krijgen de mogelijkheid hun auto op eigen terrein te parkeren.

Tijdens de eerste fase worden er twaalf rijwoningen, vier tweekappers, en een vrijstaande woning gerealiseerd.

Van de twaalf rijwoningen worden tien woningen (59%) gerealiseerd in de betaalbare sector (middendure huur en/of betaalbare koop). Hiermee wordt ingespeeld op, en prioriteit gegeven aan de acute woningbouwbehoefte.

Momenteel blijkt in Riel dat de doorstroming stagneert. Voor een de betere doorstroming in de huurmarkt en goedkope koop is het aanbod van deze woningen van belang. Hierin wordt voorzien door woningen te realiseren in een prijssegment tot circa € 550.000. Hieronder vallen 10 woningen in de categorie middeldure koop tot € 390.000. Deze zijn evt. uitwisselbaar met middeldure huurwoningen (tot € 1125 per maand).

Door woningen in het 'betaalbare koop' en 'middeldure koop' segment, worden goedkopere woningen achter gelaten (beperkt aanbod in Riel). Dit sluit aan op de constatering uit de woonvisie dat huishoudens met kinderen, met verhuisneiging, de voorkeur geven aan een woning tot € 600.000,-. En bij voorkeur rij-, 2/1 kap en vrijstaande woningen zijn.

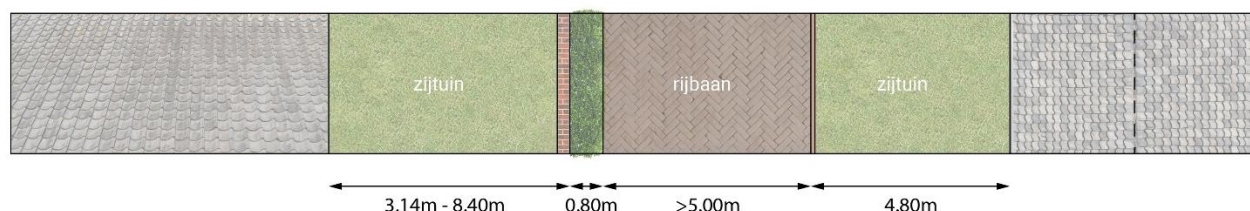
Toevoegen van sociale huur en -koopwoningen geeft geen extra impuls aan de Rielse woning behoefte. Ook dit onderschrijft de woonvisie. Tevens komen er deze woningen ook vrij bij doorstroming naar de woningen in ons plan.



Voorlopig ontwerp fase 1

Fase 2

Op de stedenbouwkundige opzet van de eerste fase kan in deze tweede fase gemakkelijk worden aangesloten. De twee evenwijdige woonstraten worden doorgetrokken en verbonden met de bestaande (en gelijknamige) zijstraat van de Dorpstraat. Hierdoor heeft het gehele woongebied een tweede gebiedsontsluiting gekregen en kan de toegenomen (woon)verkeersdruk gelijkmatig over de omgeving worden verdeeld. Ook in de tweede fase worden ruimtelijke aanknopingspunten open gelaten. Zo kunnen eventuele toekomstige ontwikkelingen ten noordoosten van het plangebied (Riel-Noord) aansluiten op de nu gefaciliteerde infrastructuur.



Profiel entree plangebied tussen de Dorpstraat 54 en 63A

De verkavelingsopzet voor fase 2 is indicatief van wat er mogelijk is. Het definitieve programma wordt t.z.t. gerelateerd aan de dan geldende woonzorgvisie. Hierbij is voor nu ook programmatisch gekeken naar de betaalbaarheid. Een achttal rijwoningen vormt de noordoostgrens van het gebied. Deze liggen bewust met hun achterkant naar het Bels Lijntje. Zo wordt voorkomen dat het straatbeeld verrommelt, en blijft het huidige karakter van de unieke groene fietsroute behouden. Vanzelfsprekend dient de achterzijde van deze kavels hoogwaardig en met zorg te worden vormgegeven. Er wordt daarnaast een subtiele lv verbinding gemaakt tussen het Bels Lijntje en het woongebied. Deze zorgt er voor dat het Bels Lijntje kan worden benut door nieuwe inwoners van het plangebied, maar ook door de huidige inwoners van de meer zuidelijk gelegen buurten. Net zoals in de eerste fase worden straatgroen en bomenrijen toegevoegd als knipoog naar het coulisselandschap, verbinding met het landschap en bijdrage aan het groene karakter van de buurt.

In het midden van het gebied wordt gekozen voor drie patiowoningen. Deze vervullen de behoefte aan 'bijzondere woonvormen' en zorgen voor een meer gevarieerd woonprogramma binnen de buurt. Daarnaast is deze typologie ideaal als hoekoplossing omdat het met twee gezichten een verbijzondering in het straatbeeld kan zijn.

Met de afronding van de tweede fase is een nieuw woonbuurtje gecreëerd welke door routing en groenstructuren goed verankerd is in de directe omgeving. Met het verdwijnen van industrie en het toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom wordt de algehele leefomgeving verbeterd en bijgedragen aan het woningbouwprogramma. Tevens wordt een eerste aanzet gemaakt voor het 'Transformatiegebied Riel-Noord'.

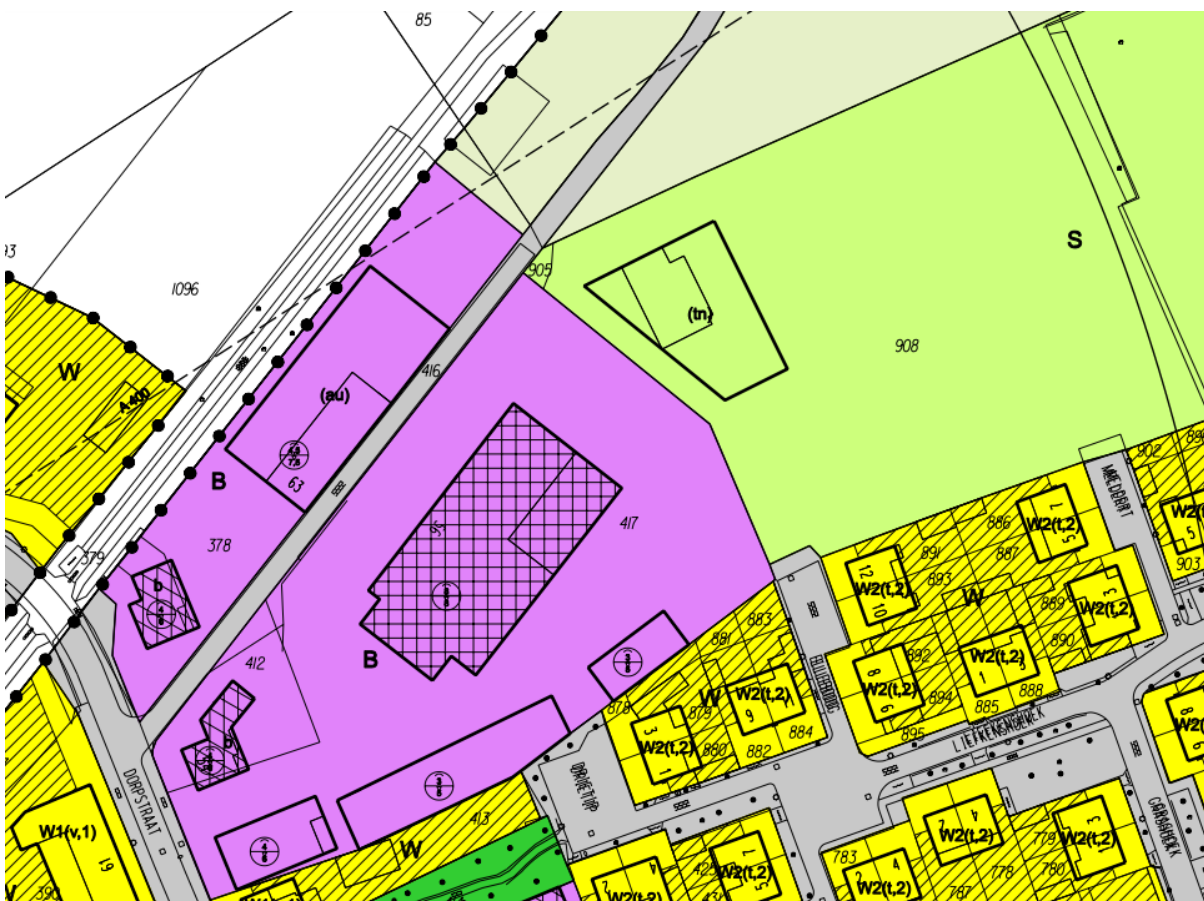


Voorlopig ontwerp fase 2

Toelichting Milieuzonering

In en rondom de beoogde ontwikkellocatie (locatie Boerenschuur) aan de Dorpstraat te Riel bevinden zich een aantal functies en bedrijven waarmee in de zonering van de uitwerking rekening gehouden dient te worden. Doordat de het plan gefaseerd tot ontwikkeling zal worden gebracht, is maatwerk en flexibiliteit benodigd.

In het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat er op de hier gevestigde bedrijfsbestemmingen (paarse vlak) bedrijven gevestigd mogen zijn met een milieucategorie van 1 en 2. Uitzondering geldt voor het schade- en herstelbedrijf '(au)' welke een SBI codering (45204) voor milieucategorie 3.1 heeft verkregen. Ten noordoosten van het plangebied is een tennisvereniging met lichtmasten en kantine gevestigd: '(S)' en '(tn)'.

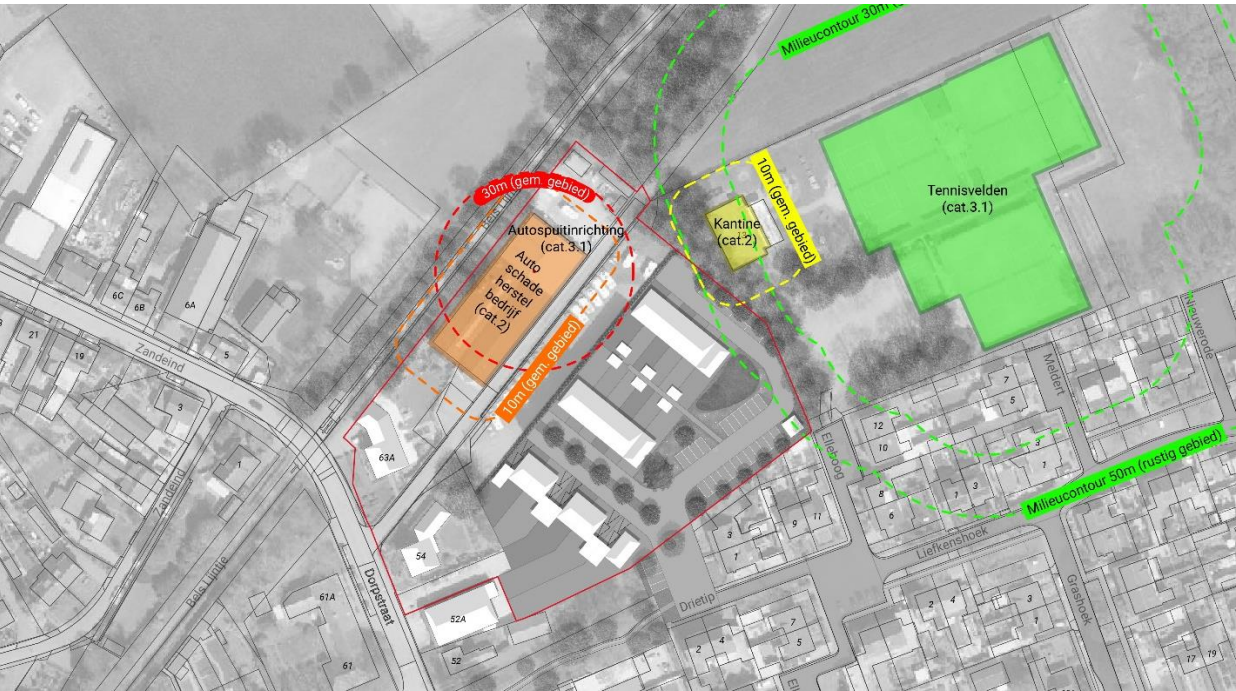


Uitgangspunt milieuzonering en afstanden (VNG)

Omschrijving	Milieucategorie	Afstand in 'gemengd' gebied	Afstand in 'rustig' gebied
Tennis (gebaseerd op een sportpark met lichtmasten)	3.1	30m	50m
Autoschadeherstelbedrijf	2	10m	30m
Autospuiterijinrichting	3.1	30m	50m
Kantine (gebaseerd op bar of café)	2	10m	30m

Fase 1

In de eerste fase zal het zuidoostelijke deel van het plangebied worden ontwikkeld. Het hier gevestigde bedrijfsgebouw (autodealer en kunstenaarswinkel) zal worden gesloopt en plaats maken voor een achttiental woningen. Door de gemixte functies in de directe omgeving en de ligging tegen de bebouwde (woon- en winkel) kern van Riel wordt het gebied als 'gemengd gebied' beschouwd. In lijn met de omgevingswet worden milieucontouren vanaf de bron te meten (en dus niet vanaf de bestemmingsgrens). Dat betekent dat de milieucontour van 30 meter wordt gemeten vanaf het emissiepunt van de autospuiterijinrichting.



In het bestemmingsplan 'Kom Riel' uit 2007 staat de koepelhal (Dorpstraat 52a en het gehele daarbij horende perceel) als bedrijfsbestemming ingekleurd. Daarmee is in de planregels bepaald dat cat. 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Aangezien het een gemengd gebied is kunnen we hier uitgaan van een afstand van maximaal 10 m1. Dit zal dus geen consequenties hebben. Overigens is in deze de naastgelegen woning (Dorpstraat 52) maatgevend (omgevingswet) aangezien hier een woonbestemming op zit (dit in tegenstelling tot hetgeen onder 'ruimtelijke plannen' is aangegeven).

Schadeherstelbedrijf

Cleijssen schade- en herstelbedrijf is mede initiatiefnemer voor deze ontwikkeling. Het schadebedrijf heeft door de spuitactiviteiteneen milieucategorie van 3.1. Het emissiepunt van de spuitery heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling. In de rest van het bedrijfsgebouw vinden enkel werkzaamheden en activiteiten plaats behorende bij een cat. 2 schadeherstelbedrijf. Echter onder de omgevingswet bestaan milieucategorieën niet meer. Bedrijven hebben nu die milieubelastende activiteiten die vallen onder het besluit activiteiten leefomgeving (BAL) en de bruidschat . Dit dient in het omgevingsplan verder uitgewerkt te worden.

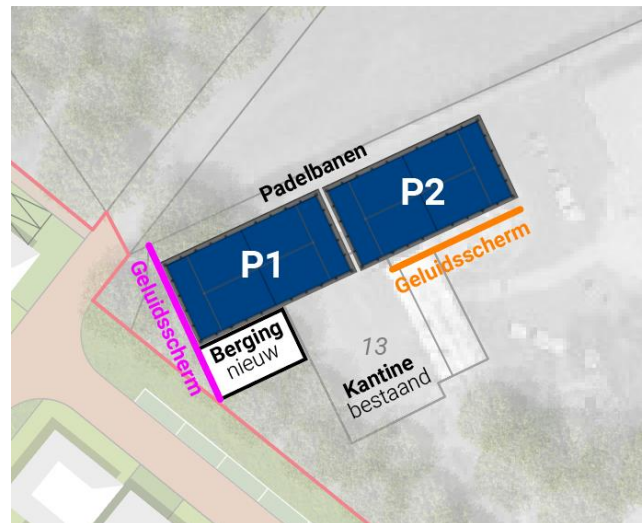
Tennisvereniging

De tennisvereniging (TV Riel) is in het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel als 'Sportdoeleinden' weergegeven. Formeel is tennis cat. 3.1, gebaseerd op een sportpark met lichtmasten. Voor wordt gesteld de milieucontour dan ook te meten vanaf de tennisvelden incl. lichtmasten. Dit lijkt in de praktijk al te gebeuren kijkende naar de aan de tennisclub grenzende woningen ten zuiden van het complex. Daarnaast wordt voorgesteld de kantine (voor wat betreft de contour) als horeca cat. 2 te behandelen. Deze zal in de praktijk niet meer hinder veroorzaken dan een bar of café. Tevens biedt de ontwikkeling van woningen extra sociale controle en veiligheid voor de vereniging en haar leden.

In de nabije toekomst is de tennisvereniging voornemens een tweetal padelbanen achter de bestaande kantine te realiseren. Recent is hiervoor door de gemeente Goirle een omgevingsvergunning afgegeven (welke tot 12 april 2024 ter inzage heeft gelegen,) voor de aanleg van 2 padelbanen incl. geluidsscherm. In deze omgevingsvergunning is opgenomen dat er een geluidsvoorziening gerealiseerd moet kunnen worden om toekomstige woningbouw op de beoogde locatie mogelijk te maken:

'Mocht het in de toekomst nodig zijn dat er ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningbouw meer geluidwerende voorzieningen getroffen dienen te worden dan dient u hieraan medewerking te verlenen. De kosten hiervan komen voor rekening van de ontwikkelaar van die woningbouw.'

TC Riel wil hier medewerking aan verlenen. De berging die nu achter de kantine staat wordt gesloopt en kan achter tegen het clubhuis opnieuw gerealiseerd worden. Voor de toekomstige woningbouw zijn er mogelijkheden om een geluidsvoorziening op deze berging te plaatsen, eventueel aangevuld met geluidsreducerende voorziening langs de westzijde van het terrein.



In overleg met de tennisvereniging worden nadere afspraken gemaakt voor wat betreft de vormgeving en uitwerking van deze geluidsreducerende maatregelen.

Fase 2

In de tweede fase zal ook het noordwestelijke deel van het plangebied worden ontwikkeld. Hiermee wordt het plan afgerond en (ruimtelijk) optimaal verankerd in haar omgeving. Als gevolg verdwijnt het schade- en herstelbedrijf. Hierdoor verdwijnen ook de door deze bestemmingen veroorzaakte belemmeringen (geurhinder, geluidshinder, stof en gevaren).

Kijkende naar de toekomst kan door de verkleuring van het gebied (van bedrijven naar woningen), en dus het verdwijnen van belemmeringen, ook het achterliggende gebied gemakkelijk tot ontwikkeling worden gebracht.



Parkeren

In een mail van 16-02-2023 geeft de Gemeente Goirle aan, de parkeeropogave van de woningbouwopgave (conform bestemmingsplan) te willen toetsen aan de CROW 317 uit 2012 en niet aan de Nota Parkeernormen van de gemeente zelf. Het gebied wordt door de Gemeente Goirle beschouwd als ‘matig stedelijk’ in de ‘rest bebouwde kom’. Hiervoor mag de gemiddelde parkeernorm aangehouden worden. Wel is het belangrijk dat de parkeervoorzieningen in beide fasen van de ontwikkeling voldoende is. O.b.v. bovengenoemde is de parkeerbalans berekent met onderstaande waarden (opgehaald uit het ASVV, CROW 317).

Parkeervraag per woningtype

Woningtype	Parkeervraag (incl. 0,3 aandeel bezoekers)
koop, vrijstaand	1,8-2,6pp per woning (=gem. 2,2pp)
koop, twee-onder-één-kap (ook voor Patio)	1,7-2.5pp per woning (=gem 2,1pp)
koop, tussen/hoek	1,5-2,3pp per woning (=gem 1,9pp)
huurhuis vrije sector	1,5-2,3pp per woning (=gem 1,9pp)

Overzicht en berekening parkeervraag per fase

	Woningen F1	Parkeernorm F1	Woningen F2	Parkeernorm F2	Woningen F1 + F2	Parkeernorm cumulatief F1+F2
koop, vrijstaand (2,2)	1	2,2	n.v.t.	n.v.t.	1	2,2
twee-onder-één-kap / Patio (2,1)	4	8,4	3	6,3	7	14,7
koop, tussen/hoek (1,9)	6	11,4	8	15,2	14	26,6
huurhuis vrije sector (1,9)	6	11,4	n.v.t.	n.v.t.	6	11,4
Totaal	17	33,4	11	21,5	28	54,9

Conclusie

In de eerste fase is er behoefte aan minimaal 33 parkeerplaatsen. Na de afronding van de tweede fase zijn er minimaal 55 parkeerplaatsen gewenst.

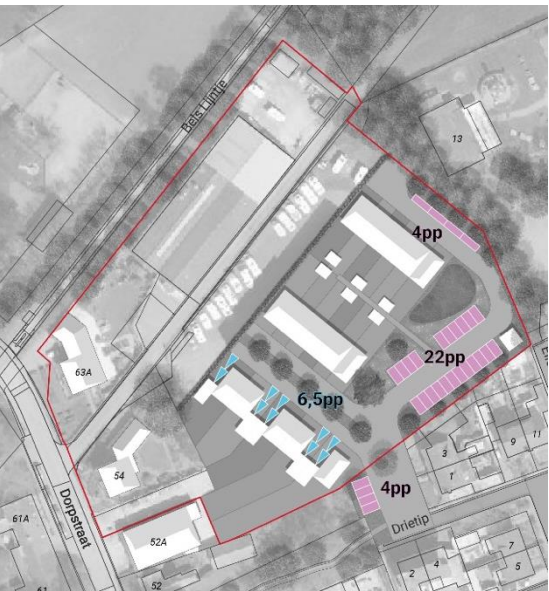
Parkeeraanbod

Om het parkeeraanbod te berekenen worden onderstaande waarden uit het CROW 2012 gehanteerd:

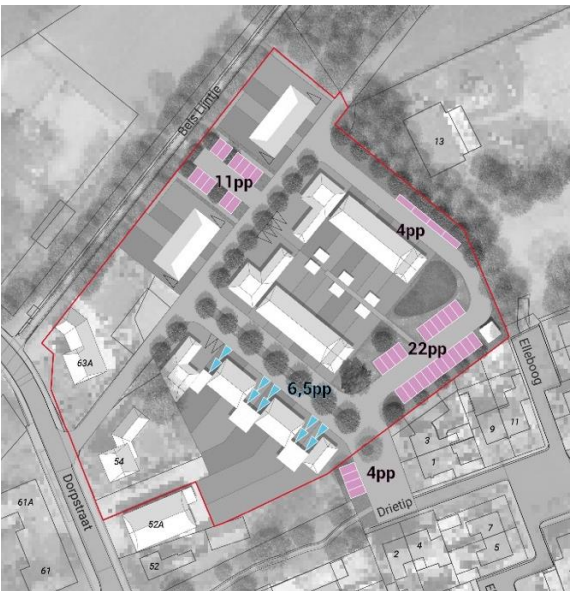
Parkeeroplossing	Berekeningsaantal
Parkeerplaats OR	1,0 (theoretisch 1)
Enkele oprit zonder garage	0,8 (theoretisch 1)
Garage met lange oprit	1,3 (theoretisch 3)
Dubbele oprit zonder garage	1,7 (theoretisch 2)
Dubbele oprit met garage	1,8 (theoretisch 3)

Overzicht en berekening parkeeraanbod per fase

	Parkeerruimte F1	Parkeerruimte F2	Parkeerruimte F1+F2
Parkeerplaats OR (1,0)	30 =30,0	11	41
Enkele oprit zonder garage (0,8)	n.v.t.	*4 =3,2	3,2
Garage met lange oprit (1,3)	*5 =6,5	n.v.t.	6,5
Dubbele oprit zonder garage (1,7)		*3 =5,1	5,1
Dubbele oprit met garage (1,8)	n.v.t.	n.v.t	n.v.t
Totaal	36,5	19,3	55,8



Parkeren F1



Parkeren F2

Bijlage 1: Schetsontwerp Dorpstraat 56-63 d.d. 10 oktober 2024

Bijlage 2: Randvoorwaarden locatie Boerenschuur tuinmeubelen, Riel.