

Memo: Koestraat ong. Perceel GLE01-K-336, Riel

Gilze: 24 januari 2024

Kenmerk: F.v.H./ 21122.002

Aanleiding & doel

initiatiefnemer is eigenaar van de onbebouwde percelen aan de Koestraat (zie afbeelding 1) te Riel. Dit perceel is reeds in gebruik voor het beweiden van landbouwhuisdieren. De locatie is gelegen binnen het buurtschap Looienhoek. Binnen deze locatie zijn verschillende woningbouwontwikkelingen gerealiseerd op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Om deze reden heeft de initiatiefnemer de wens om ter plaatse van zijn gronden twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren.

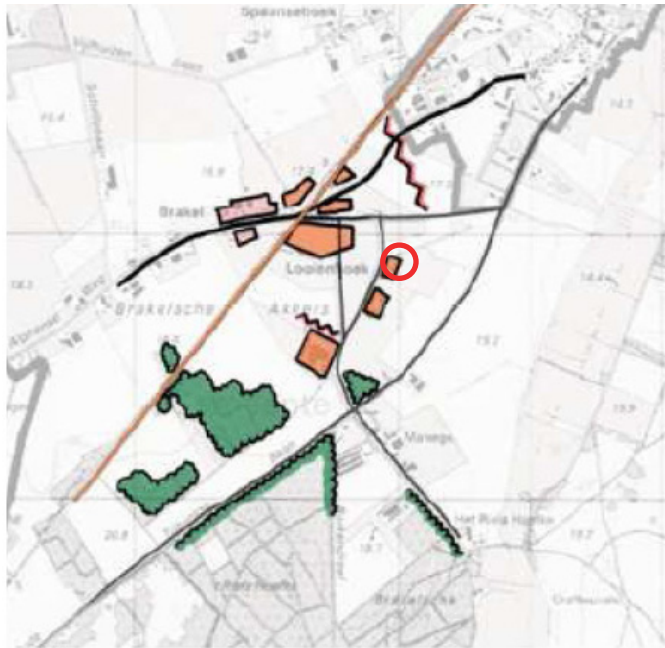
Om dit te bewerkstellen is een bestemmingsplan opgesteld voor de twee woningen. Daarnaast is er een derde woning beoogd (vanuit een sepeeraat initiatief) op de hoek van de Koestraat/ Looienhoek. Voor het bestemmingsplan is medewerking verleend, echter dient onderbouwd te worden waarom de beoogde woningen stedenbouwkundig passen binnen de locatie en hoe deze bijdragen aan de ontwikkelingsrichting van de omgeving. Hiervoor is deze memo opgesteld.



Afbeelding 1: plangebied

Structuurvisie Goirle

Voorheen (tot 2020) was de structuurvisie van Goirle leidend. Deze visie, vastgesteld op 20 juli 2010, biedt het kader voor het te voeren ruimtelijk beleid tot 2020. Uit deze structuurvisie blijkt dat de Koestraat/Looienhoek is gelegen binnen het deelgebied 'Buitengebied West' van de gemeente Goirle. Binnen dit deelgebied waren vier verschillende bebouwingsconcentraties aangegeven. De Koestraat/Looienhoek is op grond van de structuurvisie gelegen binnen één van de bebouwingsconcentraties, namelijk 'Looienhoek' (zie afbeelding 2).



Huidige situatie Looienhoek



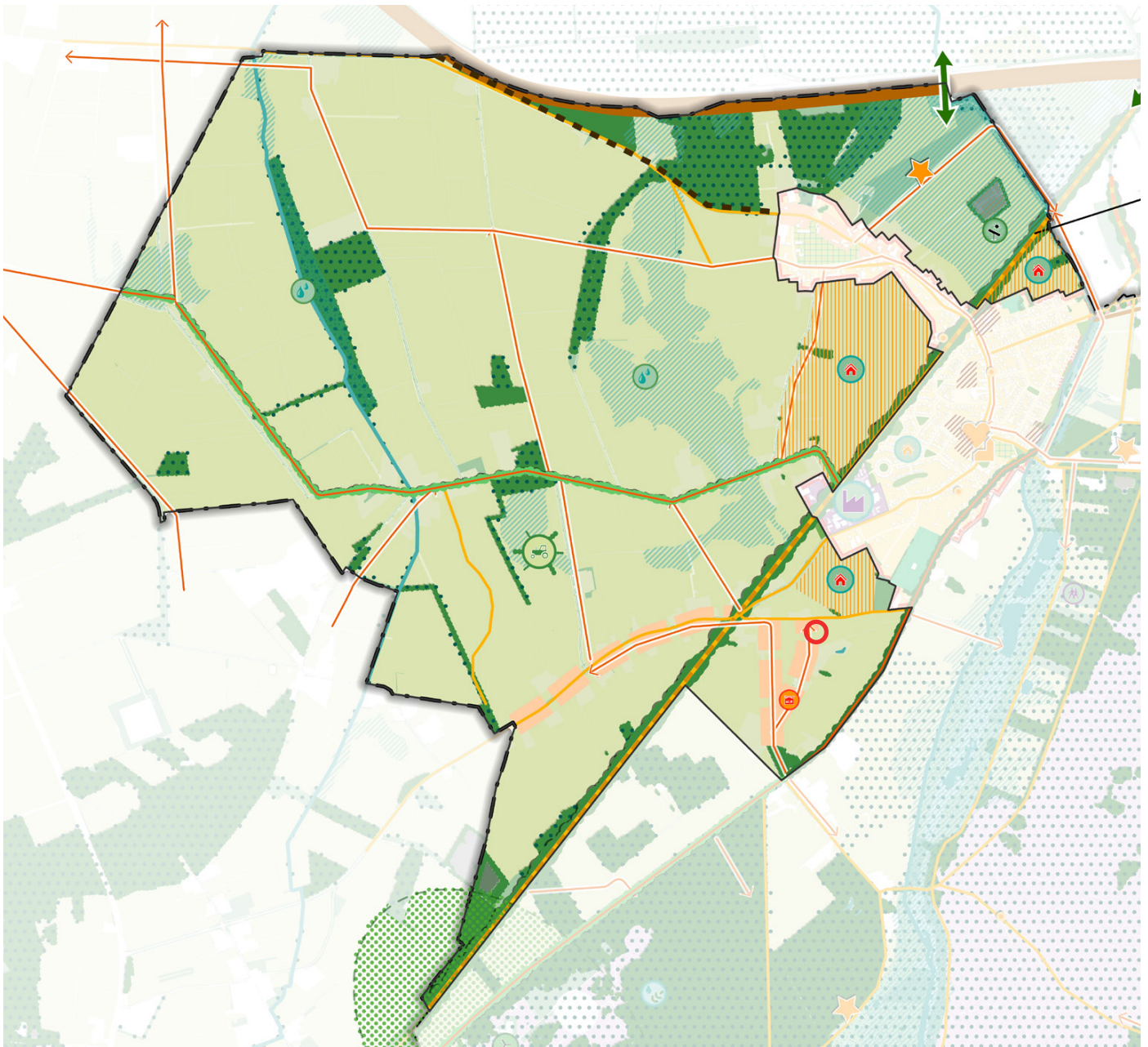
Streefbeeld Looienhoek

Zoals te zien op bovenstaande afbeelding is verdere verdichting aan de noordzijde voorstelbaar, waarbij rekening gehouden wordt met zichtlijnen en (cultuurhistorische) landschappelijke lijnen. Op basis van de structuurvisie kan geconcludeerd worden dat het mogelijk is om de beoogde ruimte-voor-ruimtetoningen te realiseren op de locatie.

Omgevingsvisie Goirle

In december 2021 heeft de gemeente Goirle de omgevingsvisie vastgesteld. Ook volgens deze visie valt de locatie binnen het gebied 'Buitengebied West'. Dit gebied wordt binnen de omgevingsvisie beschreven als relatief grootschalig, open landbouwgebied met akkers en weiden, op de grens van zandgronden en het beekdal. Binnen het gebied zijn een aantal kleine gehuchten (Vijfhuizen, Brakel en Looienhoek) aanwezig.

Op afbeelding 2 is een overzichtskaart van 'Buitengebied West' weergegeven. Op de kaart is duidelijk te zien dat de agrarische gronden, natuur en water belangrijke aspecten zijn. Zoals te zien op de overzichtskaart zijn er wel een aantal bebouwingsclusters aanwezig aan de Koestraat/Looienhoek waarbinnen woningen passend zijn. In de visie is bepaald dat vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) beperkt kan veranderen in woningen. Hierdoor wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de Koestraat/Looienhoek op enkele locaties woningen gerealiseerd kunnen worden ter plaatse van VAB-locaties. Dan moet het wel in (of aan de randen van) de bestaande lintbebouwing of de bebouwingsclusters zijn.



Afbeelding 2: Kansen & kwaliteiten 'Buitengebied West'

Op grond van de omgevingsvisie Goirle wordt geconcludeerd dat in het deelgebied 'Buitengebied West' beperkte ruimte is voor functies als wonen. De gewenste Ruimte-voor-Ruimtewoningen maken geen deel uit van een VAB-locatie. Hierdoor is de gewenste ontwikkeling op grond van de omgevingsvisie Goirle niet passend. In de omgevingsvisie is echter geen standpunt ingenomen over de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimtewoningen binnen het deelgebied 'Buitengebied West'. Zoals blijkt uit de structuurvisie, zoals voorheen geldend, is de ontwikkeling van een drietal Ruimte-voor-Ruimtewoningen passend op de locatie aan de Koestraat/Looienhoek.

Principeverzoek 2 juni 2021 realisatie twee Ruimte-voor-Ruimtewoningen

In 2021 is een principeverzoek ingediend om op het aan de zuidzijde grenzende perceel (kadastraal perceel, gemeente Goirle, sectie K, nummer 336), plaatselijk gelegen aan de Koestraat/Looienhoek te Riel, twee Ruimte-voor-Ruimtekavels te realiseren. Op 25 mei 2021 heeft het college van Goirle een positieve grondhouding aangenomen om een planologische procedure op te starten om twee Ruimte-voor-Ruimtekavels mogelijk te maken op voornoemd perceel. Dit principebesluit is bekend met zaaknummer 2021-011415. Op grond van voornoemd principebesluit wordt de realisatie van de twee Ruimte-voor-Ruimtewoningen mogelijk gemaakt.

Raadsbesluit vaststellen omgevingsvisie Goirle inzake realisatie één (extra) Ruimte-voor-Ruimtewoning

Op 22 oktober 2021 is een raadsvoorstel ingediend inzake de vaststelling van de Omgevingsvisie Goirle. Op 10 mei 2022 is een raadsvoorstel ingediend inzake het afwijken van de Omgevingsvisie Goirle voor de bouw van een Ruimte-voor-Ruimtewoning op de hoek van de Koestraat en de Looienhoek te Riel. 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 twee vrijstaande Ruimte-voor-Ruimtewoningen op het aan de zuidzijde grenzende perceel (dit blijkt uit het principebesluit, zoals hiervoor omschreven). Het hoekperceel aan de Koestraat/Looienhoek komt hierdoor in een ander licht te staan. Als deze twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen gerealiseerd zijn, resteert nog een kleine open hoek tot aan de Looienhoek. Gelet op de bebouwing, die er in dit gebied aanwezig is, moet het realiseren van een extra vrijstaande woning in alle redelijkheid ruimtelijk verantwoord inpasbaar worden geacht.

In 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, het perceel op de hoek van de Koestraat/Looienhoek, ligt in een bestaande bebouwingscluster en maakt onderdeel uit van een lint. Er is echter geen sprake van een VAB. Het betreft namelijk 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 het omliggende landschap. Op basis van dit geldende beleid heeft het college medewerking verleend aan het initiatief voor de realisatie van de twee Ruimte-voor-Ruimtewoningen op het naastgelegen perceel aan de Koestraat. Het lijkt niet redelijk om de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimtewoning op het perceel op de hoek van de Koestraat/Looienhoek op basis van het nieuwe beleid in de Omgevingsvisie in dit geval af te wijzen. De gemeenteraad moet wel met een afwijking ten opzichte van de Omgevingsvisie instemmen.

In de raadsvergadering de dato 5 juli 2022 heeft de raad van de gemeente Goirle besloten om voor het realiseren van de Ruimte-voor-Ruimtewoning op het perceel op de hoek van de Koestraat/Looienhoek toch nog één keer een uitzondering te maken en dus medewerking te verlenen aan de realisatie van de woning.

Ontwikkelingsrichting

Zoals hiervoor beschreven heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan het realiseren van drie ruimte-voor-ruimte woningen aan de Koestraat/Looienhoek te Riel. De provincie heeft echter in hun zienswijze aangegeven dat er een duidelijke visie moet liggen voor het gebied waarbinnen de woningen beoogd zijn.

Hiervoor dient een ontwikkelingsrichting voor de locatie en omgeving opgesteld te worden. Binnen deze ontwikkelingsrichting worden kaders aangegeven voor toekomstige initiatieven.

Binnen de omgevingsvisie van de gemeente Goirle zijn verschillende ruimtelijke aspecten opgenomen.

De projectlocatie wordt geduid als een bebouwingscluster. Dit is een logisch vervolg op de al bestaande en reeds gerealiseerde (ruimte-voor-ruimte)woningen aan de Koestraat. De locatie bestaat momenteel uit geclusterde woningen met verschillende doorzichten naar het achterliggende landschap. Belangrijk is dat deze gebiedseigen karakteristieken behouden blijven en waar mogelijk versterkt.

Gekoppeld aan dit bebouwingscluster zijn de recreatieve en historische routes. Binnen de beoogde ontwikkelingsrichting dienen deze behouden te blijven.



Uitsnede 'Buitengebied West'



Zicht op Koestraat met bebouwingslint



projectlocatie aan de Koestraat



Ontwikkelingsrichting projectlocatie

De opgestelde ontwikkelingsrichting bevat drie belangrijke aspecten: Bebouwingsclusters, landschappelijke structuren en recreatieve routes. De afbeelding hierboven laat duidelijk zien dat er twee bebouwingsclusters/linten aanwezig zijn in het gebied. Aan de oostzijde zijn verschillende agrarische woningen met bijbehorende bouwwerken geclusterd tegen de Alphenseweg. Deze worden omgeven door landbouwgronden. Belangrijk is dat dit cluster niet verder uitgebreid wordt met woningen. Om de kwaliteit van het landschap te borgen dient er aan de zuidzijde een groene overgang naar het open buitengebied te ontstaan. Daarnaast dienen bestaande zichtlijnen naar het achterliggende landschap gewaarborgd en waar mogelijk versterkt te worden.

Het bebouwingslint aan de Koestraat bestaat momenteel uit verschillende (ruimte-voor-ruimte) woningen. Het lint eindigt op de kruising van de Koestraat/Looienhoek. Op deze hoek zijn twee karakteristieke boerderijen aanwezig. De beoogde woningen aan de Koestraat zorgen voor een logische afronding van het bebouwingslint. Om hier meer kracht aan te geven dienen de noord- en zuidzijde van het bebouwingslint open te blijven.

Door deze locaties vrij te laten ontstaan er zichtlijnen richting het achterliggende landschap. Deze zichtlijnen dienen waar mogelijk versterkt te worden met struweelsingels, laanbomen of houtwallen. Belangrijk is dat de achterzijde van de beoogde situatie een open karakter blijft behouden. Dit is mogelijk door de woning aan de zijdelingse perceelsgrenzen in te passen en aan de achterzijde lage, of geen beplanting te plaatsen.

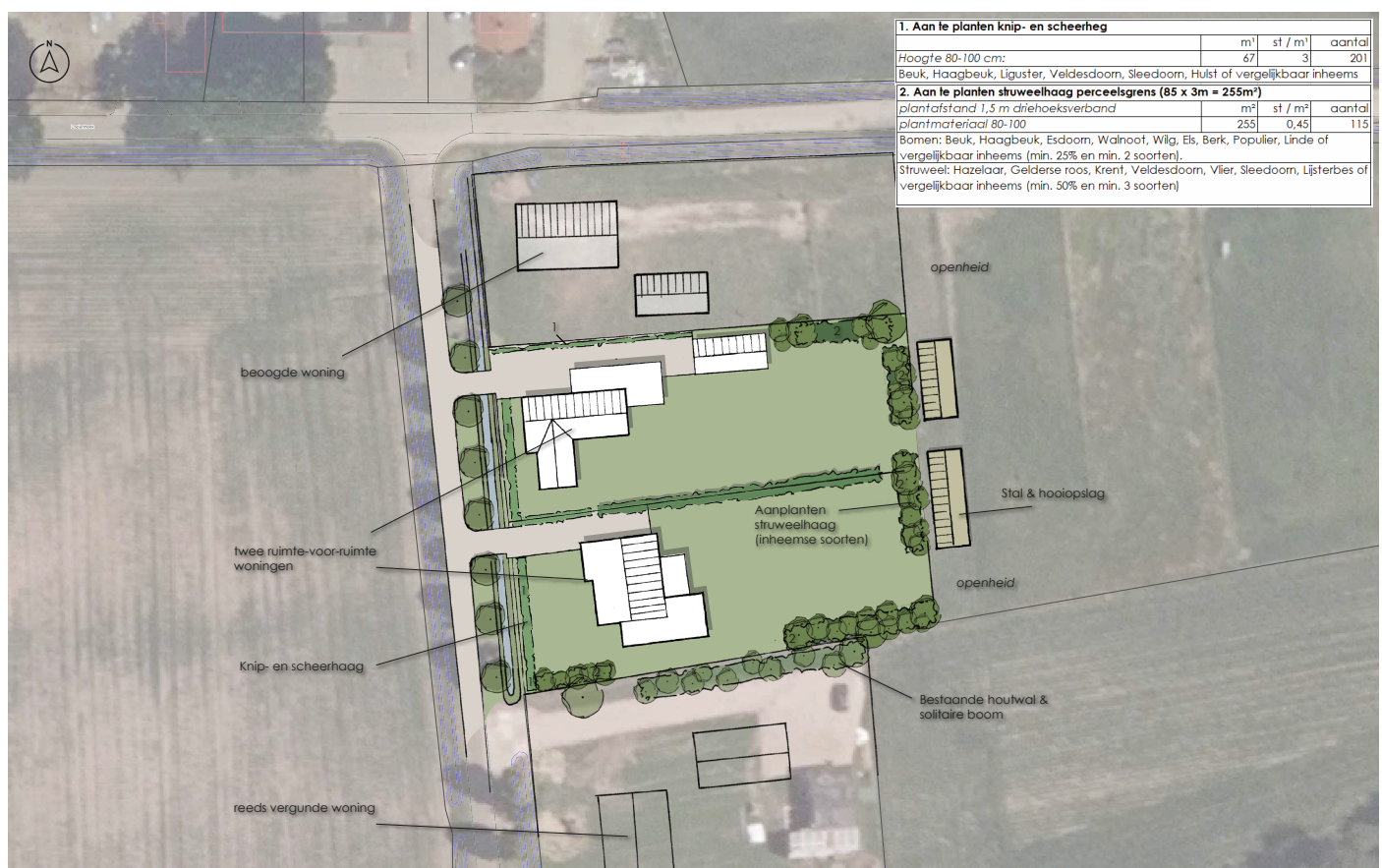
Het bebouwingscluster en lint worden verbonden door drie recreatieve routes met een historisch karakter. Deze kunnen i.c.m. de beoogde woningen versterkt worden door het aanzetten met laanbeplanting en struwelen. Hierdoor ontstaan fraaie zichtlijnen gecombineerd met inheemse beplanting.

Situatieschets & landschappelijke inpassing

Zoals beschreven binnen de ontwikkelingsrichting dient de beoogde situatie qua stedenbouw en landschap passend te zijn binnen de locatie Koestraat/Looienhoek en aan te sluiten op de ontwikkelingsrichting.

Zoals zichtbaar op de onderstaande situatieschets worden de woningen aan de Koestraat gesitueerd. De bestaande laanbeplanting dient hierbij gehandhaafd te blijven om de recreatieve routes en het historisch karakter te behouden. De erfgrenzen worden op een natuurlijke wijze geduid door de struweelhaag. Deze wordt op verschillende plekken onderbroken om de openheid te bewaren.

De woning en kavel op de hoek van de Koestraat/Looienhoek wordt op dezelfde wijze ingericht waarbij rekening gehouden wordt met de langzaamverkeersroute. Door ook hier zoveel mogelijk openheid te creëren is de woning passend binnen de locatie en vormt het een logische afronding van het bebouwingslint.



Concluderend kan gezegd worden dat de beoogde woningen passend zijn op de locatie. Daarbij dient de landschappelijke inpassing als positieve bijdrage aan de bestaande groenstructuren waardoor bestaande kwaliteiten gehandhaafd blijven en versterkt worden.