

HOOFDSTUK 1. AANLEIDING

De aanleiding voor het opstellen van dit stedenbouwkundig inpassingsplan is het wijzigen van het bestemmingsplan voor de realisatie van een nieuwe woning aan de locatie Goorweg 1 te Riel, in de gemeente Goirle. De nieuwe woning komt in de plaats van een te slopen bestaande loods.

De gemeente vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing, gebaseerd op de “Stedenbouwkundige notitie, inbreidingsmogelijkheden kom Riel”.

In deze notitie is de stedenbouwkundige inpassing uitgewerkt.



Ligging en begrenzing plangebied

HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Het landschap van esdek en beemden van Riel met het Beekdal van de Leij

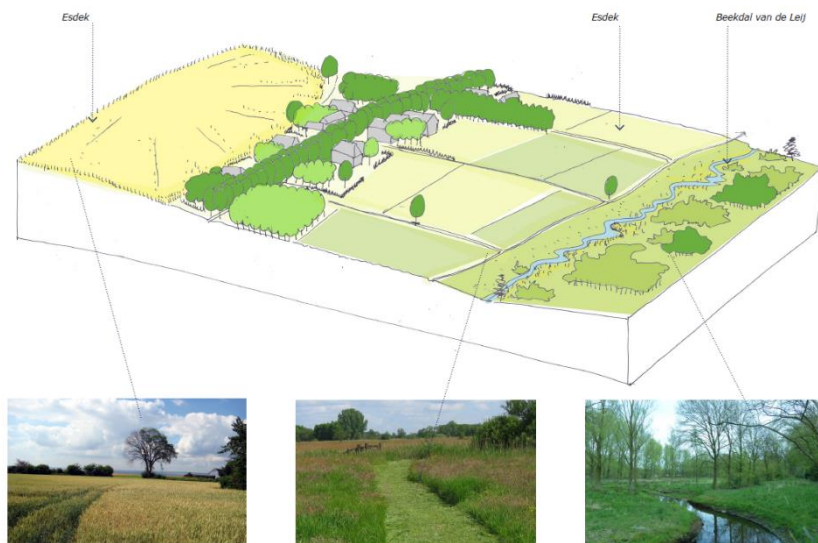
In 2016 heeft de gemeente Goirle het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan bestaat uit een robuust groen raamwerk, wat verschillende ontwikkelingen in de tijd kan opvangen, wat een aantrekkelijk, beleefbaar en gevarieerd buitengebied oplevert en wat het natuurnetwerk ondersteunt en aanvult. Het raamwerk bestaat uit de volgende lagen: het natuurnetwerk, de vier landschapsdelen, de drie beken, de lange lijnen van aantal doorgaande routes en het routenetwerk. Elke laag heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristiek en eigen spelregels ter ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in het “landschap van esdek en beemden van Riel met het Beekdal van de Leij”. Dit gebied bestaat uit een bijzondere compositie van diverse aspecten van een Middeleeuws agrarisch landschap in de hedendaagse tijd.

Riel, Zandeind en Spaanse Hoek vormen een bijzonder historisch ensemble met het omringende landschap van esdekken, beemden en beekdal van de Leij. De kleinschalige linten omranden de open esdekken. Het beekdal is deels natuurlijk ingericht.

Als concrete spelregels voor dit gebied worden aangedragen:

- Essen openhouden;
- Bebouwing langs de randen van de essen en kampen in ruime beplanting;
- Wegen rond essen in laanbeplanting;
- Netwerk van ommetjes, o.a. over verdwenen zandpaden creëren;
- Beekdalranden verdichten met beplanting;
- Versterking van de ecologische verbindingszone langs de Leij;
- In beekdalen beplantingstructuur aanbrengen op twee manieren:
 - o Bij de beemden lijnvormige houtwallen, loodrecht op de beek of parallel aan de kavelgrenzen;
 - o Bij de moerassige laagtes en waterbergingen beekbegeleidend bos laten ontwikkelen.



Voor erven en tuinen kan dit worden gecreëerd met onderstaande basisspelregels, beplantingssoorten en beheer:

Schaal niveau	Basis spelregel	Materialisering	Beplantingssoorten
Landschap	Essen openhouden	Verbouwen van graansoorten en inzaai van akkeronkruiden stimuleren	
		Wegen rond de es is in laanbeplanting	Zomereik, wintereik of linde.

<i>Erf/tuin</i>	Bebouwing langs de randen in ruim opgaand groen	Boomgroepen of solitaire groepen	Linden aan voorzijde erf, overige soorten elders op het erf, noot, kastanje, en fruitbomen, zoete kers, beuk of gewone esdoorn, es op rijkere plekken
		Struweel (vogel bosje/geriefstruweel)	Vuilboom, kornoelje, meidoorn, sleedoorn, hondsroos, hazelaar, krentenboompje, veldesdoorn, lijsterbes, seringen, incidenteel mispel, Gelderse roos en appel
<i>Erf</i>		Beplanting/ bosjes geriefhout in de overhoeken rond de es	Hoofdsoort zomerwintereik, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, sering etc.

Omgaan met erven

In het landschapsbeleidsplan wordt het geheel van het landschap beschreven, maar ook de kleinere onderdelen worden beschreven.

Juist door de herhaling van de kleine elementen kunnen deze op het landschap een grote impact hebben, zoals bijvoorbeeld erven, architectonische elementen en het straatmeubilair.

Aansluitend op de Interim Omgevingsverordening is de landschappelijke inpassing van ontwikkelingen in het buitengebied belangrijk, o.a. op bestaande erven en nieuwe erven. Door deze particuliere investeringen kan het landschap zich in de juiste richting ontwikkelen.

De gemeente Goirle hecht grote waarde aan duidelijkheid voor zijn burgers, en aan het robuust maken van het groene casco in het buitengebied, waardoor de opnamecapaciteit van elementen in het landschap vergroot wordt. Per deelgebied zijn spelregels voor de erven verder uitgewerkt.

Erfbeplanting vormt een integraal onderdeel van de ruimtelijke compositie van het erf en meer dan alleen de groene rand van de kavel. Erfbeplanting is een autonoom element en is niet aan de bebouwing “vastgeplakt”. Erfbeplanting is dan ook onderdeel van de ruimtelijke opbouw van het landschap.

Erfbeplanting is dus essentieel op de kleine schaal, maar ook op de schaal van het landschap. Vele erven samen bepalen de karakteristiek van het grotere geheel.

Indeling op de erf

Van oudsher kennen erven een karakteristieke tweedeling. Wonen bevindt zich vóór op het erf, gecombineerd met een sier-, moestuin en boomgaard, het werken aan de achterzijde op het doelmatige erf. De voorkant van het erf is altijd open naar de weg toe, men mag zich tonen. Het achtererf was veel soberder van karakter en kende een meer functionele indeling.

Per agrarisch bedrijf een ander type erf

De erfbeplanting is ook afgestemd op het type bedrijf. Bij melkveehouderijen is het essentieel om de huiskavel goed te overzien, de achterzijde is niet ingeplant met hoog opgaande beplanting. Bij een akkerbouwbedrijf is dat niet het geval, de achterzijde van het erf kan beplant kan zijn.



*Voorbeeld van erf indeling in deelgebied noord, es-
dekken landschap en aan de rand van een beekdal*

Erf per deelgebied

Voor elk deel onderscheiden we een andere opbouw van het erf.

Op de jonge ontginning van deelgebied West vormen de erven stoere ruimtelijke eenheden in het open, rationeel verkaveld landschap. De dichte struweelbeplanting van de erven vormt onderdeel van de lange lijnen in het landschap.

De erven rond de essen en kampen zijn kleinschaliger van opzet met dichte randen bestaande uit hagen, houtwallen en geriefbosjes.

De erven op de flank van de dekzandruggen van de Regte Heide en de landgoederenstrook vormen onderdeel van het coulissenlandschap, de beplanting langs de randen sluit aan op de boomsingels en laanstructuren. De erven worden omrand door hagen.

In de beekdalen komen bijna geen erven voor en als ze voorkomen liggen ze altijd op een hoger niveau. De Blokskens is een goed voorbeeld van dit soort erven. Hier gelden dezelfde spelregels als voor de erven rond de essen, kleinschalig, dichte randen bestaande uit hagen, houtwallen en geriefbosjes.

ORDITO

te slopen loods
ca. 200 m²

2.2 Het Dorpslint

De gemeente Goirle heeft de “Stedenbouwkundige notitie, inbreidingsmogelijkheden kom Riel” vastgesteld. Officieel ligt het plangebied buiten de kom, maar in het verlengde van het deelgebied ‘Dorpslint’. De uitgangspunten uit deze notitie worden daarom ook van toepassing verklaard op de ontwikkeling aan Goorweg 1.

De dorpskern Riel is ontstaan vanuit het lint dat wordt gevormd door de Kerkstraat/Dorpstraat/Zandeind. Achter het dorpslint hebben na de oorlog de eerste uitbreidingen plaatsgevonden. In eerste instantie vonden deze uitbreidingen plaats in het gebied tussen het lint en het beekdal van de Leij aan de oostzijde van Riel. Later is het westelijk gelegen gebied, tussen het Belslijntje en de Kerkstraat/Dorpstraat, in zuidelijke richting verder bebouwd.

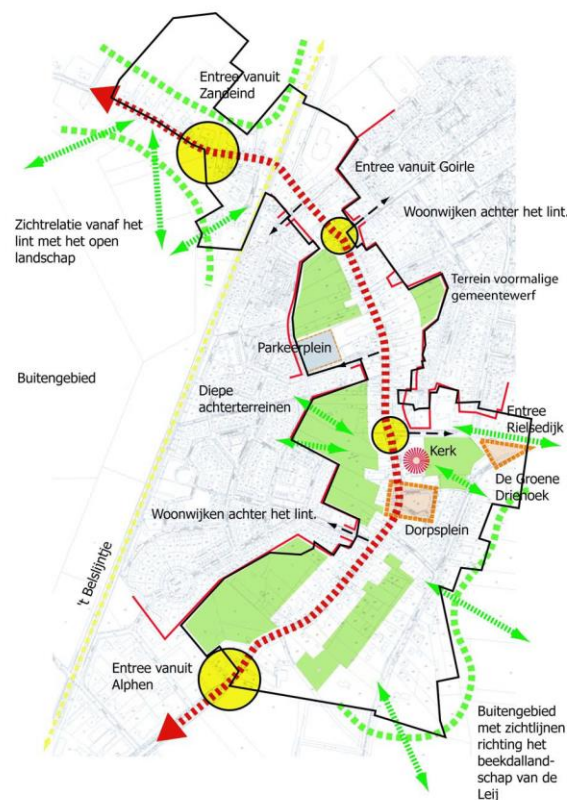
Deelgebied 1, het dorpslint

Dit wordt gevormd door het oorspronkelijke dorpslint met de bijbehorende diepe achterterreinen zoals deze van oudsher onderdeel uitmaakten van het lint. Deze achterterreinen zijn met name gelegen in de westelijke helft van het lint.

Het dorpslint kent afwisselend aaneengebouwde en vrijstaande bebouwingselementen. De percelen zijn vaak diep en lopen ver door aan de achterzijde. Op een aantal plaatsen in het lint is dit

opvallend en zijn deze achterterreinen tot op heden gevrijwaard van vormen van verstedelijking.

Aan de noord- en zuidzijde kenmerken de entrees tot de dorpskern zich door een langzame verdichting van het lint richting het dorpshart. Hierdoor is er sprake van een geleidelijke entree die het landelijke karakter van de kern ondersteunt en versterkt.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Met betrekking tot de bebouwing aan de Kerkstraat/
Dorpstraat/Zandeind zijn de volgende voor de locatie Goorweg 1
stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen:

1. De ruimtelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke lint dienen gerespecteerd en waar mogelijk versterkt te worden:
 - Afwisseling aaneengebouwd/vrijstaand;
 - Diepe percelen;
 - Richting centrum hogere bebouwingsdichtheid
 - Landelijke karakter wordt versterkt door geleidelijke entree;
 - Bebouwing overwegend in één of twee bouwlagen met kap.
2. Zichtlijnen die waardevol zijn en als zodanig op figuur 7 zijn aangegeven, dienen in stand te worden gehouden en gevrijwaard te blijven van bebouwing;
3. Karakteristieken van het lint dienen gerespecteerd te worden:
 - a. Het lint kenmerkt zich door een verspringende rooilijn waarbij deze binnen de dorpskern dicht aan de weg gelegen is en naarmate de afstand tot het centrum groter wordt, ligt de rooilijn vaker verder terug. Deze karakteristiek dient behouden te blijven;
 - b. Binnen het lint en met name in het centrumgebied is functiemenging mogelijk en wenselijk in verband met de leefbaarheid van Riel (rekening houdend met milieuplanologische en andere bijkomende aspecten);
 - c. Het dorpslint dient te bestaan uit overwegend vrijstaande bouwvolumes.
 - d. In de zone “open straatwand” dient de afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 10 meter te bedragen;
 - e. Bebouwing dient te bestaan uit één of twee bouwlagen en dient in beginsel voorzien te zijn van een kap.
 - f. Voor wat betreft maatvoering, dient als referentie de schaal en maat van de bestaande bebouwing;
 - g. Doorzichten naar achteren tussen bebouwingselementen dienen gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden;

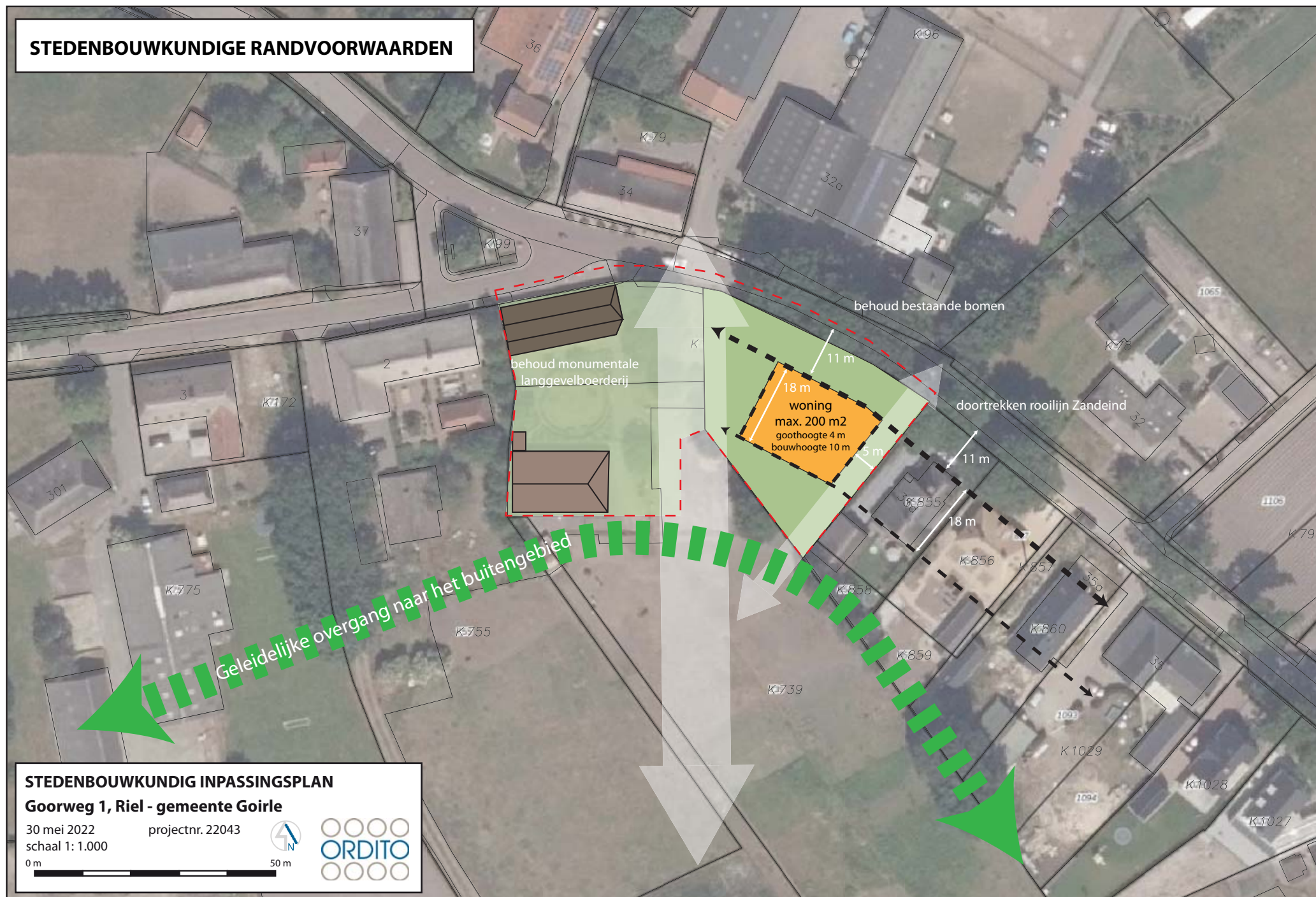
2.3 Bestaande landschappelijke situatie Goorweg 1 Riel

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van het gehuchtje Zandeind. Een bebouwingsconcentratie rondom een Frankische driehoek (een plek waar vroeger het vee werd samengedreven). Langs de Goorweg staan enkele verspreide bomenrijen en bevinden zich ondiepe greppels. Het plangebied grenst aan de noordzijde op de driehoekige structuur en de zuidkant wordt begrensd door het esdek. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door recent gerealiseerde vrijstaande woningen en aan de westzijde door de bestaande monumentale langgevelboerderij Goorweg 1.

Op het bestaande perceel aan de Goorweg 1 is momenteel een monumentale langgevelboerderij aanwezig met een bijbehorend bouwwerk en een loods. In de langgevelboerderij is naast de woning een kinderdagverblijf gevestigd. Het perceel aan de Goorweg 1 bestaat verder uit verharding en groen ten behoeve van de woning en het kinderdagverblijf. Een onderdeel van het groen bevat een omheining waarin zich dieren bevinden.

De monumentale langgevelboerderij heeft een oppervlakte van 200 m² en diens bijbehorende bouwwerk een oppervlakte van ca. 250 m². De te slopen loods aan de westzijde van het perceel heeft een oppervlakte van ca. 200 m².

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



STEDENBOUWKUNDIG INPASSINGSPLAN

Goorweg 1, Riel - gemeente Goirle

30 mei 2022
schaal 1: 1.000

projectnr. 22043



HOOFDSTUK 3. NIEUWE SITUATIE

Stedenbouwkundige inpassing situatie Goorweg 1 Riel

Stedenbouwkundige inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische ruimtelijke kwaliteiten.

Mede op basis van de “Stedenbouwkundige notitie, inbreidingsmogelijkheden kom Riel” gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie Goorweg 1 Riel:

- Nieuwe woning komt in plaats van de te slopen loods;
- De nieuwe woning wordt vrijstaand gebouwd;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- Het hoofdgebouw dient te bestaan uit één bouwlaag met een forse kap;
- De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- De woning wordt in de doorlopende rooilijn van de woningen aan de oostzijde (Zandeind 35b, 35c en 35d) geplaatst, op ca. 11 meter vanaf de weg.
- De woning vormt stedenbouwkundig gezien de beëindiging van het lint langs de zuidzijde van het Zandeind;
- Op deze wijze blijft de woning op voldoende afstand van de bestaande bomen langs het Zandeind/Goorweg en blijft het zicht op de monumentale langgevelboerderij Goorweg 1, die direct aan de straat staat, in stand;
- Tussen de nieuwe woning en de monumentale langgevelboerderij Goorweg 1 blijft een ruime zichtlijn behouden richting het achterliggende agrarisch gebied;
- De nieuwe woning mag een maximale footprint van 200 m² hebben, gelijk aan de oppervlakte van de te slopen loods.
- Het nieuwe bouwvlak voor de woning heeft een diepte van maximaal 18 meter, conform de naastgelegen woningen aan het Zandeind.

PROEFVERKAVELING

behoud monumentale
langgevelboerderij

STEDENBOUWKUNDIG INPASSINGSPLAN

Goorweg 1, Riel - gemeente Goirle

30 mei 2022
schaal 1: 1.000

projectnr. 22043



0 m 50 m