

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2016-007135

Onderwerp

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
18 april 2017	6 juni 2017		1. Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle 2. Eindverslag inspraakprocedure

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

In 2001 is de "Ontwikkelingsvisie centrumgebied gemeente Goirle" vastgesteld. In 2003 is dit gevolgd door het "Integraal Ontwikkelingsplan Centrum" (IOP 2003). Ruim 15 jaar na start van de visievorming over de gewenste ontwikkeling van het centrum van Goirle is het gewenst het plan te evalueren en te bezien of eerder vastgestelde ontwikkelingskaders ook nu nog geldend zijn. Ambities en doelstellingen, die in 2001/2003 ten grondslag hebben gelegen aan de plannen, zijn vergeleken met ambities en doelstellingen anno 2016. De stand van zaken is in beeld gebracht, nieuwe ontwikkelingslocaties zijn benoemd, die in 2001/2003 niet voorzien waren. In de rapportage wordt de stedenbouwkundige visie op gewenste, toekomstige ontwikkelingen in het centrum herijkt. Financiële consequenties zij indicatief in beeld gebracht.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

In 2001 is de "Ontwikkelingsvisie centrumgebied gemeente Goirle" vastgesteld. In 2003 is dit gevolgd door het "Integraal Ontwikkelingsplan Centrum" (IOP 2003), dat een nadere uitwerking is van de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied Goirle en de basis vormde voor de te realiseren bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en alle daarmee samenhangende maatregelen. Na vaststelling van het IOP 2003 is gestart met de concrete uitwerking en realisatie van bouw- en inrichtingsplannen in het centrum. Inmiddels is een groot deel van het IOP 2003 daadwerkelijk gerealiseerd. Ruim 15 jaar na start van de visievorming over de gewenste ontwikkeling van het centrum van Goirle is het gewenst het plan te evalueren en te bezien of eerder vastgestelde ontwikkelingskaders ook nu nog geldend zijn. Op een aantal locaties in het centrum zijn beoogde ontwikkelingen namelijk nog niet van de grond gekomen en nieuwe initiatieven, wensen, ideeën en plannen dienen zich aan.

2. Wat willen we bereiken?

De ambitie van de herijking van het IOP 2003 is en blijft het kunnen beschikken over een actuele, integrale visie voor het centrum van Goirle, een samenhangend kader waaraan voorgenomen ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Het resultaat van deze opdracht is de rapportage "Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle", waar in woord en beeld, de ruimtelijke en functionele visie op het centrum van Goirle is herijkt. Het is een stedenbouwkundige visie, met een vergelijkbaar uitwerkingsniveau als het IOP van 2003 en dat betrekking heeft op hetzelfde gebied. Er is geen nieuwe visie opgesteld, maar het IOP 2003 is beknopt geactualiseerd met de inzichten van nu.

Ambtelijke bijstand: <naam>

Zaaknummer 2016-007135

Het vormt het ruimtelijk en functioneel kader op basis waarvan ontwikkelingen en bouwplannen verder kunnen worden uitgewerkt c.q. getoetst.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

In het rapport zijn ambities en doelstellingen, die in 2001/2003 ten grondslag hebben gelegen aan de plannen, vergeleken met ambities en doelstellingen anno 2016, zoals geformuleerd in het collegeprogramma en het daaraan ten grondslag liggende bestuursakkoord.

Dit, om te bezien in hoeverre ambities nog actueel zijn danwel bijstelling behoeven. Conclusie is dat ambities en doelstellingen voor het centrum van Goirle zoals geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 en het IOP 2003 nog steeds goed aansluiten bij de ambities anno 2016.

De investeringen die de afgelopen jaren zijn gedaan in het centrum, hebben gezorgd voor een versterking van het centrumgebied, zowel in het aanbod als de uitstraling en kwaliteit. Diverse signalen wijzen er echter op dat het centrumgebied in Goirle het ondanks deze investeringen en kwaliteiten op dit moment niet gemakkelijk heeft. Zo is de leegstand in de periode na 2008 aanzienlijk toegenomen. Het functioneren van de winkels in het centrum van Goirle staat stevig onder druk door trends en ontwikkelingen die de gehele detailhandel treffen. Maar ook de regionale concurrentiepositie verslechtert. De gevolgen zijn zichtbaar, niet alleen in de doorgaans kwetsbare randen, maar vooral ook in De Hovel zelf. Nieuwe ambitie bovenop de ambities van 2001/2003 is daarom het terugbrengen van de leegstand. Nieuw is ook de ambitie om meer jongeren in het centrum te willen vestigen en recreatieve voorzieningen of activiteiten in het centrum te laten toenemen. Bij de afronding van het centrum, dient duurzaamheid meer dan voorheen de aandacht te krijgen.

In het rapport is in beeld gebracht wat nu de stand van zaken is. Een aantal herontwikkelingslocaties is inmiddels conform de oorspronkelijke ideeën uitgevoerd, een aantal gedeeltelijk en er zijn ook locaties die nog niet (her) ontwikkeld zijn. Daarnaast kunnen binnen het centrum nieuwe ontwikkelingslocaties benoemd worden, die in 2001/2003 niet voorzien waren. Naar de toekomst hoeft voor de delen die al gerealiseerd zijn, De Hovel, C.C. Jan van Besouw/Fraterstuin, Sint Jansstraat, Oranjeplein en Plein 1803, geen nieuwe visie te worden opgesteld. Voor de delen die nog niet of nog niet helemaal gerealiseerd zijn (hoek Tilburgseweg/Kalverstraat, Kloosterplein en de Tilburgseweg) en de nieuwe herontwikkelingsdelen (hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat, de Wildert – Mainframe, Zorgcentrum – De Marmot en de leegstand in het centrum) is wel bezien of eerdere visies nog actueel zijn. Ook is in zijn algemeenheid te bezien of eerder vastgestelde uitgangspunten voor de gewenste functionele en ruimtelijke structuur herijkt moeten worden.

Op dit moment, anno 2016, kan nog een aantal locaties in het centrum concreet benoemd worden waar ter voltooiing van de "Ontwikkelingsvisie centrumgebied gemeente Goirle 2001" en het "Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003" nog ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Het betreft de volgende locaties:

- herinrichting Tilburgseweg;
- hoek Tilburgseweg/Kalverstraat;
- hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat;
- Kloosterplein;
- De Wildert/Mainframe;

- Zorgcentrum/De Marmot;
- Leegstand in het centrum.

In het rapport worden hiervoor de kaders geschetst. Ook wordt voor deze locaties een financiële doorkijk gegeven. Dit komt neer op het volgende.

Herinrichting Tilburgseweg

Voor de herinrichting van de Tilburgseweg geldt dat op dit moment het herinrichtingsplan in een concreet ontwerp wordt uitgewerkt. Uitvoering is voorzien in 2018. Financiële consequenties van dit plan komen in detail in het kader van dit herinrichtingsproject aan de orde.

Hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat

Ook voor de ontwikkeling op de locatie hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat hebben Woonstichting Leystromen en Amarant een plan uitgewerkt, waarbij uitgangspunt is het realiseren van 18 appartementen met bijbehorende (zorg)voorzieningen ten behoeve van de specifieke doelgroep WINGS (jong volwassenen met een beperking). Verwacht wordt dat ook dit project medio 2017 gerealiseerd zal worden. Dit project heeft voor de gemeente geen financiële consequenties.

Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat

Voor de locatie hoek Tilburgseweg/Kalverstraat zijn in de afgelopen periode door college en raad zeer uitgebreide en gedetailleerde uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld. Deze zijn nog steeds actueel en bieden voldoende kaders om door Woonstichting Leystromen te worden uitgewerkt in een concreet bouwplan. Één nuance moet gemaakt worden. In 2013 werd gelet op de leegstand afgeraden om de plint voor detailhandel te ontwikkelen. In het in 2015 door ondernemers uitgevoerde leegstandsonderzoek is echter geadviseerd deze locatie in beeld te houden voor de vestiging van een nieuwe supermarkt ter versterking van de boodschappenfunctie van het centrum. Relocatie van detailhandel van buiten het winkelconcentratiegebied of andere commerciële of maatschappelijke functies en/of horecafuncties zijn meer reële en veiligere opties voor deze plint. Een herontwikkeling van deze locatie biedt ook de kans voor een uitgang vanuit de parkeergarage richting de Tilburgseweg en het C.C. Jan van Besouw voor voetgangers.

Zoals u bekend is, heeft zich recent een concrete ontwikkelingsmogelijkheid aangediend, die op dit moment nader onderzocht wordt. De in de nota "Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle" geformuleerde randvoorwaarden worden gehanteerd als kader voor de ontwikkeling van de locatie. Dit project betreft een particulier initiatief en heeft voor de gemeente in beginsel geen financiële consequenties, maar zoals u bekend is, is een probleem voor deze ontwikkeling het parkeren op eigen terrein. Recent heeft u een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld voor het doen van onderzoek naar de mogelijkheden en consequenties van uitbreiding van de bestaande parkeergarage met openbare parkeerplaatsen onder de hoek Tilburgseweg -Kalverstraat.

Kloosterplein

Voor het Kloosterplein geldt dat in de periode 2001 – 2012 verschillende visie zijn opgesteld en vastgesteld. Werd in het kader van het IOP 2003 uitgegaan van een plein tussen het C.C. Jan van Besouw en De Hovel met daarop nieuwe bebouwing, naar aanleiding van de huiskamergesprekken met de bevolking is dit veranderd in de wens voor het realiseren van een groot en open Kloosterplein. Anno 2016 is het zinvol de vraag te stellen of een groot Kloosterplein haalbaar is c.q. nog wel wenselijk is.

Om een groot Kloosterplein te kunnen realiseren, zal de bestaande bebouwing op dit plein moeten worden geamoveerd. De praktijk wijst uit dat een dergelijke beweging alleen gemaakt zal worden als kosten gecompenseerd kunnen worden. Gelet op de enorme investering die gedaan moet worden om de bestaande bebouwing te kunnen slopen, moet betwijfeld worden of dit realistisch is. De vraag is ook of een groot Kloosterplein in functionele en ruimtelijke zin nog wel het meest wenselijke scenario is.

In het centrum van Goirle zijn nu twee pleinen gelegen, het grote Oranjeplein en het kleinere Kloosterplein. Ervaring uit de afgelopen periode wijst uit dat juist deze combinatie goed werkt. Het verleggen van de koers naar het versterken van dit kleinere Kloosterplein, waarbij de aandacht gericht wordt naar het versterken van de horecafunctie en terrassen aan de zuidzijde van het plein, is daarom het advies. Een koers meer richting de gedachtegang van het oorspronkelijke IOP 2003. Dit past beter bij het "kloppend hart" en het huiskamergevoel. Dit wordt ook in financiële zin onderschreven. De financiële middelen ontbreken om de bestaande bebouwing op het Kloosterplein te verwerven en te slopen. Wanneer de bestaande bebouwing behouden blijft is het wel belangrijk dat het gebouw wordt opgewaardeerd. Een facelift, waarbij de beeldkwaliteit van de gevels wordt verbeterd, is nodig.

De Wildert/Mainframe

Ook voor de locatie De Wildert/Mainframe zijn in de afgelopen jaren al meerdere visies uitgewerkt. Inmiddels is duidelijk dat het schoolgebouw De Wildert als waarschijnlijk het gebouw Mainframe binnen afzienbare tijd hun functie zullen verliezen. Gelet op de ligging direct aan de rand van het centrum, zou een herontwikkeling met bijzondere functies, niet zijnde detailhandel of horeca, op zich voorstelbaar kunnen zijn. Gelet op de leegstand in het centrum, is voor wat betreft de situering van centrum ondersteunende functies het echter wenselijk om de aandacht nu eerst te richten op het invullen van gaten en leegstand in het centrumgebied zelf.

Voor de korte termijn lijkt een herontwikkeling met woningbouw dan ook een meer kansrijk scenario. Daarmee kan ook concreet invulling gegeven worden aan de gesignaleerde kwalitatieve woonbehoefte aan appartementen met lift, woningen geschikt voor zorg en betaalbare huurwoningen in het woonmilieu 'rustige of luxe stadswijk'. Afhankelijk van het woningtype, grondgebonden woningen of appartementen, biedt deze locatie bij vervangende nieuwbouw ruimte voor ca. 20 à 35 wooneenheden.

Een andere optie zou kunnen zijn om te studeren op mogelijkheden om de bestaande bebouwing van De Wildert voor woningbouw te herontwikkelen. Hiermee zou mogelijk invulling gegeven kunnen worden aan de zogenaamde 'rode leefstijl' en daarmee aan de wens meer jongeren naar het centrum te halen. Een dergelijk herontwikkelingsscenario lijkt echter niet realistisch voor het gebouw Mainframe gelet op de indeling en vormgeving van dit gebouw. Wat vervolgens dan weer pleit voor een integrale herontwikkeling in combinatie met de locatie De Wildert.

Op deze locatie rust een bestaande boekwaarde die zich vertaalt in kapitaallasten (rente en afschrijving) die jaarlijks drukken op de gemeentelijke begroting. Wanneer deze locatie verkocht zou worden ten behoeve van een commerciële herontwikkeling, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, zouden de bestaande kapitaallasten gedeeltelijk kunnen komen te vervallen. Gelet op de hoogte van de bestaande boekwaarde is het niet realistisch te verwachten dat deze met een herontwikkeling geheel terugverdiend zullen kunnen worden.

Zorgcentrum/De Marmot

In 2015 zijn zowel het Zorgcentrum als De Marmot ten behoeve van de tijdelijke huisvesting intern verbouwd. Voor de lange termijnoplossing van 't Loket zijn twee scenario's denkbaar, scenario 1: blijven zitten in de huidige panden op de locatie Zorgcentrum/de Marmot en Scenario 2: verplaatsing van 't Loket naar het CC Jan van Besouw. In de komende periode worden deze scenario's verder opgepakt en uitgewerkt. Mocht besloten worden voor verplaatsing van 't Loket naar het CC Jan van Besouw dan komt de huidige locatie voor een herontwikkeling in beeld.

Gelet op de leegstand in het centrum en de afstand tot het centrum is een herontwikkeling met bijzondere functies niet wenselijk. Woningbouw is daarentegen wel een realistische optie. Daarmee kan concreet invulling gegeven worden aan de gesignaleerde kwalitatieve woonbehoefte aan appartementen met lift, woningen geschikt voor zorg en/of betaalbare huurwoningen in het woonmilieu 'rustige of luxe stadswijk'. Eerdere studies wijzen uit dat er ruimte is voor ca. 20 à 40 wooneenheden, afhankelijk van het woningtype.

Op deze locatie rust ook nog een boekwaarde die zich vertaalt in kapitaallasten (rente en afschrijving). Bij een herontwikkeling van deze locatie, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, zouden deze kapitaallasten geheel of gedeeltelijk kunnen komen te vervallen. Het zal afhankelijk zijn van het aantal en type woningen of deze boekwaarde al dan niet terugverdiend kan worden.

Leegstand in het centrum

In het centrum, zowel in De Hovel als aan de Tilburgseweg, staan op dit moment meerdere panden leeg. Het betreft zowel kleinschalige (winkel)panden als meer grootschalige locaties zoals de Rabobank e.o.. Ook het C.C. Jan van Besouw kent nog geen optimale invulling.

Het is wenselijk dat de beide uiteinden van de Tilburgseweg op termijn van kleur verschieten. Zittende ondernemers moeten worden verleid zich elders in het centrum te vestigen. Verruimen van planologische mogelijkheden voor andere functies is wenselijk om dit proces te ondersteunen. Op dit moment lijkt alleen een herontwikkeling met woningbouw daarbij kansrijk. Daarmee kan ook concreet invulling gegeven worden aan de gesignaleerde kwalitatieve woonbehoefte aan appartementen met lift, woningen geschikt voor zorg en betaalbare huurwoningen in het woonmilieu 'rustige of luxe stadswijk'.

Andere centrumondersteunende functies dienen bij voorkeur een plaats te vinden in de vele leegstaande (winkel)panden in het centrum zelf. Ervaring leert dat het niet perse noodzakelijk is om bestaande panden te slopen, maar dat bestaande panden ook door middel van een interne verbouwing geschikt gemaakt kunnen worden voor een nieuwe woonbestemming. Een dergelijk scenario heeft de voorkeur, omdat daarmee aansluiting gevonden blijft worden bij de bestaande karakteristieke bebouwingsstructuur. Op het moment dat toch geopteerd wordt voor vervangende nieuwbouw moet uitgangspunt zijn dat aansluiting gezocht wordt bij de maat en schaal van de aangrenzende bebouwing.

De leegstand in het centrum heeft betrekking op particuliere panden. Voor de gemeente heeft dit geen financiële consequenties.

4. Wat mag het kosten?

Er zijn geen kosten gemoeid met de vaststelling van de Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle. Met het verleggen van de koers naar het versterken van een kleinere Kloosterplein kan de reserve Kloosterplein komen te vervallen. De Reserve Kloosterplein is gebruikt voor de herinrichting Kloosterplein in 2012 en is op dit moment leeg.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Om voor besluitvorming door college en raad over de herijkte stedenbouwkundige visie, draagvlak voor geschetste ontwikkelingen te kunnen peilen, zijn de resultaten van het onderzoek gedeeld met buiten. Op grond van de door de gemeenteraad van Goirle op 20 december 2005 vastgestelde "Inspraakverordening Goirle" heeft het ontwerp rapport gedurende zes weken, van 18 januari 2016 tot en met 1 maart 2017, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden mondeling en schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle.

Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Wel heeft overleg plaatsgevonden met betrokken platformorganisaties waar de gemeente over ontwikkelingen in het centrum regelmatig mee spart. Daarbij is ook uitgenodigd de Klankbordgroep Kloosterplein, die in het verleden betrokken is bij de visievorming over het Kloosterplein. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

De opmerkingen die in en naar aanleiding van het overleg zijn gemaakt, zijn als zienswijzen in het "Eindverslag inspraakprocedure Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle" samengevat en van een beoordeling voorzien. Korthedshalve verwijzen wij hier naar deze nota, die deel uitmaakt van het vast te stellen raadsbesluit. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het ontwerp.

6. Vervoltraject besluitvorming

Dit besluit kent geen verder vervolg. Met de vaststelling van de "Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle" hebben we de beschikking over een actueel ruimtelijke en functioneel kader waaraan ontwikkelingen in het centrum van Goirle getoetst kunnen worden.

7. Fatale beslisdatum

Er is geen sprake van een fatale beslisdatum.

8. Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. het vastgestelde eindverslag van de inspraakprocedure voor kennisgeving aan te nemen;
2. de "Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle" vast te stellen als kader waaraan ontwikkelingen in het centrum van Goirle getoetst kunnen worden;
3. de reserve Kloosterplein op te heffen.

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Michel Tromp, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2017;

gelezen het advies van de commissie Ruimte, Welzijn d.d. 17 mei 2017;

gelet op de Gemeentewet;

besluit:

1. het vastgestelde eindverslag van de inspraakprocedure voor kennisgeving aan te nemen;
2. de "Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle" vast te stellen als kader waaraan ontwikkelingen in het centrum van Goirle getoetst kunnen worden;
3. de reserve Kloosterplein op te heffen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 6 juni 2017.

, de voorzitter

, de griffier