



Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle

Zaaknummer	2016-007135
Versie	Eindrapport
Datum:	18 / 04 / 2017
Stellers:	S. Torremans

Inhoud

1.	INLEIDING	3
2.	AMBITIES EN DOELSTELLINGEN	4
2.1	Ambities en doelstellingen Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 / Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003	4
2.2	Ambities en doelstellingen centrum Goirle anno 2016.....	4
2.3	Conclusie.....	5
3.	STAND VAN ZAKEN	6
3.1	Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 / Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003 op hoofdlijnen	6
3.2	Stand van zaken.....	7
3.2.1	Herontwikkelingslocaties gerealiseerd.....	7
3.2.2	Herontwikkelingslocaties gedeeltelijk gerealiseerd.....	10
3.2.3	Herontwikkelingslocaties niet gerealiseerd	14
3.2.4	Nieuwe herontwikkelingslocaties	14
4.	VISIE OP TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN.....	21
4.1	Functionele structuur algemeen	21
4.2	Ruimtelijke structuur algemeen	22
4.3	Groen	23
4.4	Verkeer en parkeren.....	24
4.5	Duurzaamheid, water en klimaat	25
4.6	Herontwikkellocaties anno 2016.....	25
5.	FINANCIËLE DOORKIJK.....	29

1. INLEIDING

In 2001 is de "Ontwikkelingsvisie centrumgebied gemeente Goirle" vastgesteld. In 2003 is dit gevolgd door het "Integraal Ontwikkelingsplan Centrum" (IOP 2003 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.

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

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn ambities en doelstellingen, die in 2001/2003 ten grondslag hebben gelegen aan de plannen, vergeleken met ambities en doelstellingen anno 2016. Dit, om te bezien in hoeverre ambities nog actueel zijn danwel bijstelling behoeven. In hoofdstuk 3 is de stand van zaken in beeld gebracht, waarbij is aangegeven hoe het staat met de herontwikkelingslocaties die in 2001/2003 zijn aangeduid. Daarnaast worden binnen het centrum nieuwe ontwikkelingslocaties benoemd worden, die in 2001/2003 niet voorzien waren. Hoofdstuk 4 beschrijft de stedenbouwkundige visie op gewenste, toekomstige ontwikkelingen in het centrum. Financiële consequenties worden tenslotte indicatief in beeld gebracht in hoofdstuk 5.

2. AMBITIES EN DOELSTELLINGEN

2.1 Ambities en doelstellingen Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 / Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003

De ambitie van de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 was het kunnen beschikken over een integraal plan voor het centrum van Goirle, een samenhangend kader waaraan voorgenomen ontwikkelingen getoetst zouden kunnen worden. Ruimtelijke kwaliteit (bebouwing en openbare ruimte) als voorzieningenniveau verbeteren en op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Het Integraal Ontwikkelingsplan Centrum (IOP 2003) is de nadere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied Goirle. Het IOP 2003 is te beschouwen als een bundeling van architectonische ontwerpen voor de te onderscheiden deelgebieden op niveau schetsontwerp c.q. globaal voorlopig ontwerp. Het IOP 2003 vormt de basis voor de te realiseren bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte en alle daarmee samenhangende maatregelen.

Algemene uitgangspunten en doelstellingen van deze plannen waren het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied, onderscheidend en concurrerend binnen de regio. Binnen het centrumgebied dient een 'hart van Goirle' gerealiseerd te worden, nabij de aansluiting De Hovel en Tilburgseweg. Het centrumgebied dient het meest compacte gebied te zijn, met een grote menging en veelheid van functies op een relatief beperkt oppervlakte, met meervoudig grondgebruik. Bepalend waren de keuzes voor de Tilburgseweg, de positionering van het kernwinkelapparaat en de bandbreedte tussen sloop en nieuwbouw versus de handhaving en uitbreiding van De Hovel.

2.2 Ambities en doelstellingen centrum Goirle anno 2016

In het collegeprogramma "Eigen kracht en samenspel" 2014-2018 en het daaraan ten grondslag liggende bestuursakkoord "Een krachtige gemeente in een kansrijke regio met oog voor elkaar" zijn verschillende ambities en doelstellingen geformuleerd die betrekking hebben op het centrum.

Een aantrekkelijk en levendig centrum

De ambitie is gericht op een aantrekkelijk en levendig centrum. Een centrum waar uitstekend gewinkeld kan worden in winkels die ook een aanzuigende werking hebben op inwoners van omliggende gemeenten. Men vertoeft er graag. De leegstand wordt de komende jaren teruggebracht. De woonvoorzieningen in het centrum worden niet alleen door ouderen benut; ook jonge mensen vestigen zich er graag. We zien het centrum als een bruisende ontmoetingsplaats, waar meer evenementen plaatsvinden. Er komen meer toeristen naar Goirle en het aantal recreatieve voorzieningen of activiteiten (zoals het aantal evenementen, horeca, etc.) neemt toe.

Doelen die daarbij nagestreefd worden zijn een toename van het aantal bezoekers van ons centrum (winkelend publiek en publiek van evenementen) en een toename van de tevredenheid van deze bezoekers. De leegstand moet dalen tot onder het Nederlandse gemiddelde. Het aantal jongeren dat in ons centrum woont moet stijgen.

Bouwen en Wonen

Ten aanzien van bouwen en wonen is de ambitie om te bouwen naar behoefte om zo op de juiste wijze invulling te kunnen geven aan onze volkshuisvestingstaken. Zo zorgen we ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar zijn of komen in relatie tot de vraag.

Hoewel het bouwen van woningen geen doel op zich is, laat het onverlet dat gedane investeringen (bijvoorbeeld de aankoop van gronden) terug moeten worden verdiend (via de grondprijs) om financieel risico's zo klein mogelijk te houden.

Doelen die daarbij nagestreefd worden zijn het bouwen van voldoende goedkope en betaalbare woningen, aansluitend aan de woningbehoefte, een toename van nieuwe woningen die 'levensloopbestendig' zijn en nieuwe woningen die energiezuinig zijn en voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, zo mogelijk hogere eisen.

Veilig verkeer

Ambitie is het zorgen voor veilige en goed onderhouden wegen en verkeerssituaties. We hebben bijzondere aandacht voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Infrastructuur en ruimtelijk beheer

Ambitie is een integrale benadering van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de ondergrondse infrastructuur. Zo beperken we overlast zo veel mogelijk en werken we efficiënt en effectief.

Duurzaamheid

Ambitie is een duurzaam Goirle dat uiterst zorgvuldig omgaat met energie, water en (eindige) grondstoffen.

2.3 Conclusie

Ambities en doelstellingen voor het centrum van Goirle zoals geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 en het IOP 2003 sluiten nog steeds aan 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.

3. STAND VAN ZAKEN

3.1 Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 / Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003 op hoofdlijnen

In hoofdlijnen was uitgangspunt van de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 en het daaruit voortvloeiende IOP 2003 om het volgende te bereiken:

- De Hovel wordt uitgebreid met winkels en er worden woningen en andere centrum ondersteunende functies toegevoegd; daartoe wordt het oostelijk deel gesloopt.
- De achterkanten van De Hovel transformeren naar voorkanten.
- Parkeergarage toevoegen onder nieuwe deel De Hovel.
- Kloosterplein omvormen tot plein met ruimtelijke betekenis en daarbij passende functies.
- Fraterstuin nieuwe invulling door verbouwing C.C. Jan van Besouw, sloop van deel bestaande complex en nieuwbouw van theater en woningen rondom de tuin.
- Onderstrepen betekenis Tilburgseweg in historische structuur Goirle.
- Nader definiëren gewenste ontsluitings-, parkeer- en verkeersstructuur.
- Afmetingen Oranjeplein door middel van gebouw terugbrengen naar een meer bij Goirle en de functie van dit plein passende maat en schaal.
- Chaotische verkeerssituatie op Tilburgseweg terugdringen.
- Gebouw De Instuif handhaven, maar binnengebied volledig herinrichten en woningen toevoegen.
- De Hovel en Kloosterplein volledig herinrichten; uitgangspunt is een onderscheid naar inrichtingskarakteristieken van pleinen, het winkelgebied en de straten.



Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001



Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003

Om deze Ontwikkelingsvisie en het IOP 2003 te kunnen vormgeven was uitgangspunt dat nieuw programma aan het centrum zou worden toegevoegd in de vorm van wonen, winkelen, horeca, baliefuncties en culturele functies.

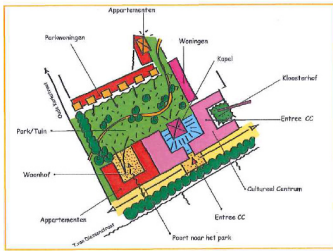
3.2 Stand van zaken

In de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 en het daaruit voortvloeiende IOP 2003 is een onderscheid gemaakt in verschillende herontwikkelingslocaties. 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.

3.2.1 Herontwikkelingslocaties gerealiseerd

Vastgesteld kan worden dat een aantal herontwikkelingslocaties inmiddels conform de oorspronkelijke ideeën is uitgevoerd. Het betreft de volgende locaties.

Jan van Besouwhuis / Fraterstuin



Ontwikkelingsvisie Centrumgebied 2001

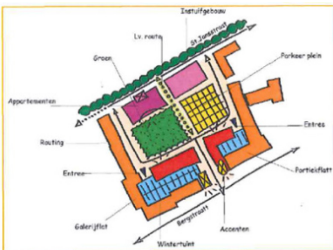


Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003



Luchtfoto 2016

Sint Jansstraat



Ontwikkelingsvisie Centrumgebied 2001

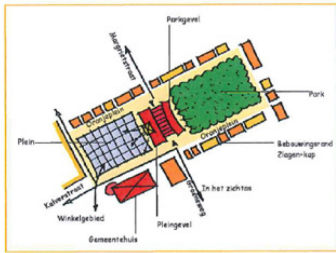


Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003

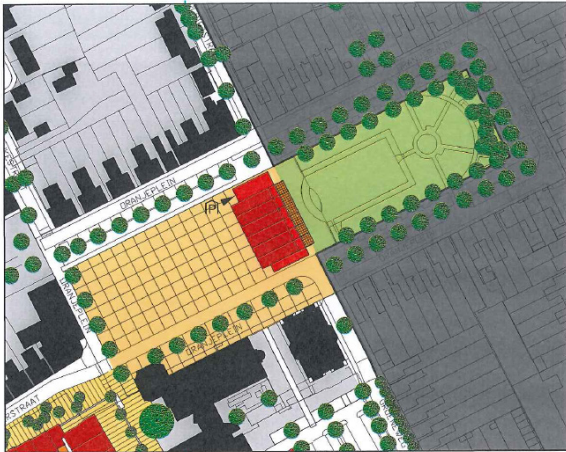


Luchtfoto 2016

Oranjeplein



Ontwikkelingsvisie Centrumgebied 2001

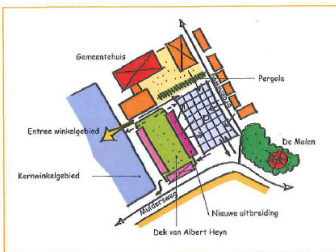


Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003

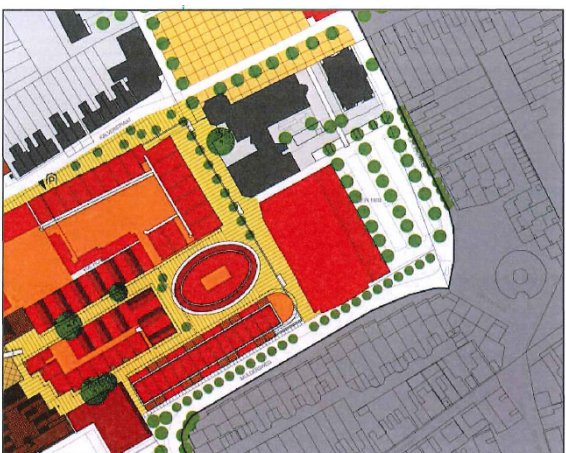


Luchtfoto 2016

Plein 1803



Ontwikkelingsvisie Centrumgebied 2001



Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003



Luchtfoto 2016

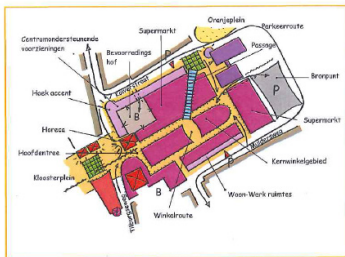
Op Plein 1803 is alleen het beoogde front naar het plein boven op de supermarkt uiteindelijk niet gerealiseerd.

3.2.2 Herontwikkelingslocaties gedeeltelijk gerealiseerd

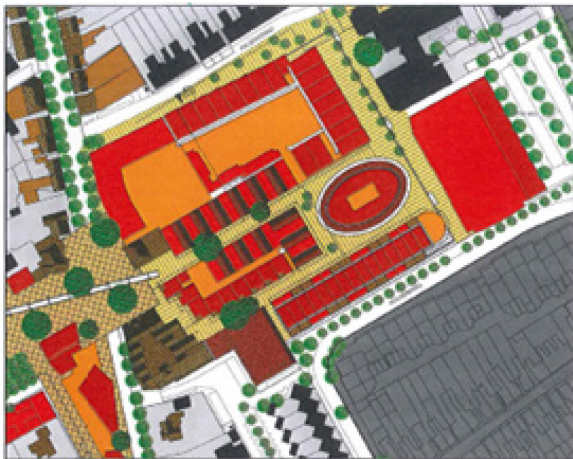
Voor een aantal locaties geldt dat deze gedeeltelijk conform de oorspronkelijke ideeën is uitgevoerd. Een deel van de locatie is nog niet tot ontwikkeling gekomen en/of is anders uitgevoerd dan oorspronkelijk de bedoeling was. Dit geldt voor de volgende locaties.

De Hovel

De Hovel is grotendeels uitgevoerd volgens de oorspronkelijke plannen. Alleen de hoek Tilburgseweg/Kalverstraat is nog niet tot ontwikkeling gekomen. Ook heeft de eerder beoogde uitbreiding en verwinkeling van het postkantoor niet plaatsgevonden. Op deze locatie heeft zich een horecagelegenheid gevestigd (Mozes).



Ontwikkelingsvisie Centrumgebied 2001

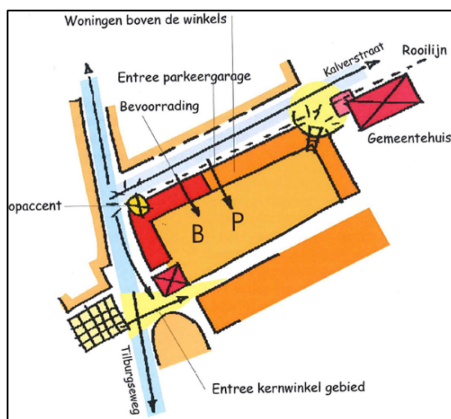


Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003



Luchtfoto 2016

Voor de ontwikkeling van de hoek Tilburgseweg/Kalverstraat is door Kuiper Compagnons in 2003 een afzonderlijke studie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden. In 2013 zijn aanvullend op het IOP 2003 en deze studie stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.



Studie Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat 2003

Samengevat is voor deze locatie in de afgelopen periode het volgende wensbeeld geschetst.

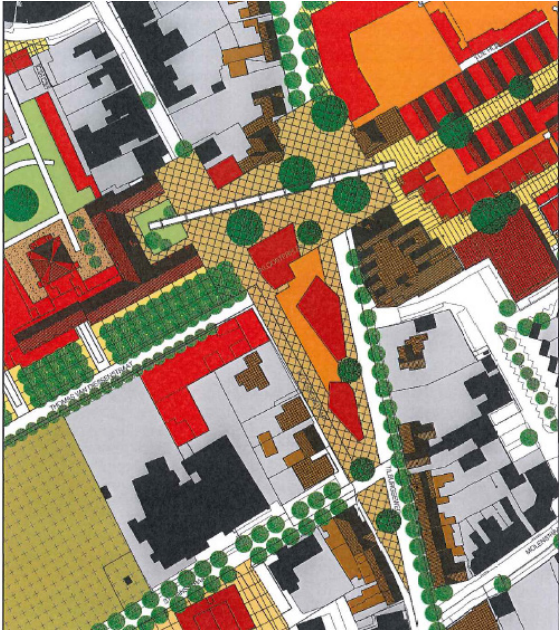
- het gebied dient compact bebouwd te zijn;
- duidelijke relatie met Kloosterplein en Tilburgseweg;
- schakelpunt tussen winkelgebied De Hovel en de Tilburgseweg en verbinding tussen de parkeergarage en het CC Jan van Besouw;
- situering van de nieuwe bebouwing aan de Tilburgseweg in de lijn Tilburgseweg 40 - De Wieken, aan de Kalverstraat in de rooilijn van het gemeentehuis;
- geen achterkanten aan het openbaar gebied;
- de bebouwingshoogte dient aan te sluiten op de aangrenzende bebouwing;
- op de hoek is een bebouwingsaccent wenselijk (maximaal 5 bouwlagen);
- bebouwingshoogte aan de Tilburgseweg dient af te lopen richting restaurant de Hovel;
- er moet uitgegaan worden van een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van de indelingsmogelijkheden van de begane grond;
- in de plint (commerciële of maatschappelijke) functies komen die zogenaamde "loop" generen, en/of horecafuncties, detailhandel wordt in relatie tot leegstand afgeraden;
- de begane grond/plint van de nieuwe bebouwing dient zowel naar de Kalverstraat als de Tilburgseweg een open en uitnodigend karakter te hebben (dus geen grote stukken blinde gevel en/of afgeplakte etalages);
- bovenop dienen woningen gesitueerd te worden;
- uitgangspunt voor woningen is 'bouwen naar behoefte';
- Omdat de locatie binnen een 800 meter ligt van zorgcentrum Elisabeth en alle centrumvoorzieningen is deze ook uitermate geschikt voor het bouwen van woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg;
- behoud van de bestaande bevoorradingsroute tussen deze locatie en De Hovel;
- geen parkeren aan de voorzijde, aan de Kalverstraat en de Tilburgseweg;
- geen bevoorrading aan de voorzijde, aan de Kalverstraat en de Tilburgseweg;
- voor de koppeling parkeergarage en CC Jan van Besouw is het wenselijk dat een uitgang van de parkeergarage aan de kant van de Tilburgseweg voor voetgangers wordt gerealiseerd.
- in binsel moet parkeren op eigen terrein plaatsvinden.

Kloosterplein

De bedoeling van de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 en het daaruit voortvloeiende IOP 2003 was het Kloosterplein als ontmoetingsplek en nieuwe hart van Goirle vorm te geven. Het Kloosterplein als de verbindende schakel tussen kernwinkelgebied en cultureel centrum.



Ontwikkelingsvisie Centrumgebied 2001



Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003

Uitgangspunt van het IOP 2003 was om na planvorming over het ontwerp van het Kloosterplein zo mogelijk in overleg met de Goirlese samenleving te laten plaatsvinden. Dit is in 2008 gebeurd en resulteerde in de visie "Kloosterplein een nieuw hart voor Goirle" van Karres en Brands.



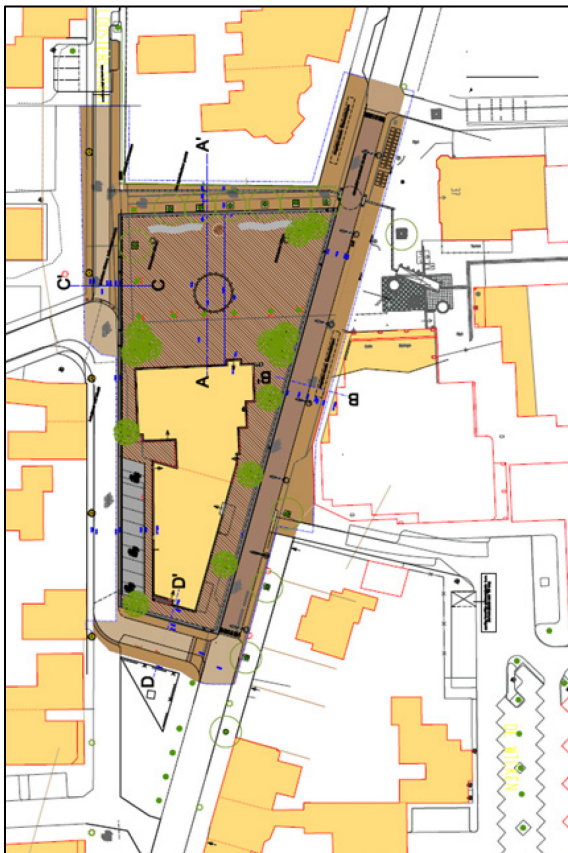
Visie Kloosterplein Karres en Brands 2008

In 2010 is deze visie door Bureau Lubbers uitgewerkt in een voorlopig ontwerp groot Kloosterplein.

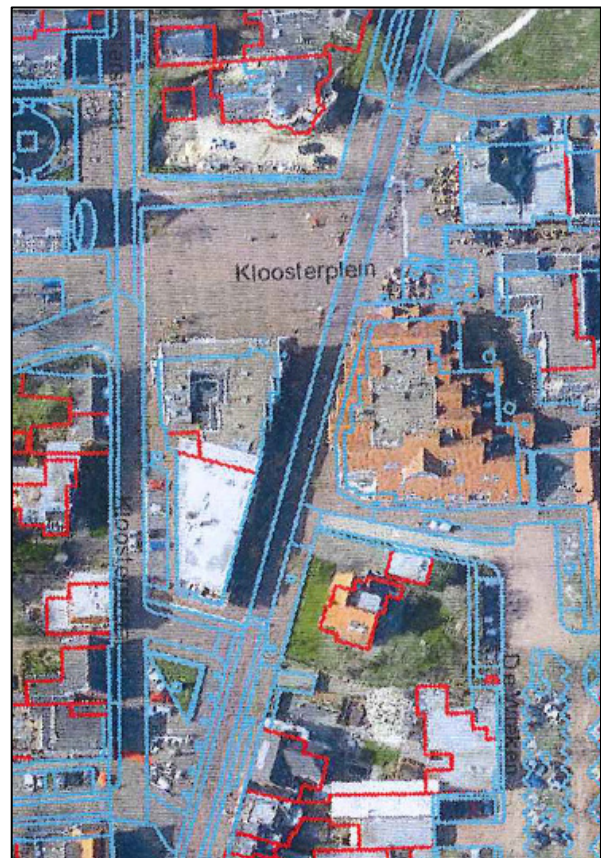


Visie Kloosterplein Bureau Lubbers 2010

In 2012 is dit voorlopig ontwerp door de gemeente zelf uitgewerkt in een definitief ontwerp voor de eerste fase. Daarbij is uitgegaan van het feit dat er op dat moment geen mogelijkheden waren om het gebouw op het plein te slopen ten gunste van een groot Kloosterplein, maar dat wel al vast een gebaar in deze richting zou worden gemaakt.



Definitief Ontwerp Kloosterplein gemeente Goirle 2012

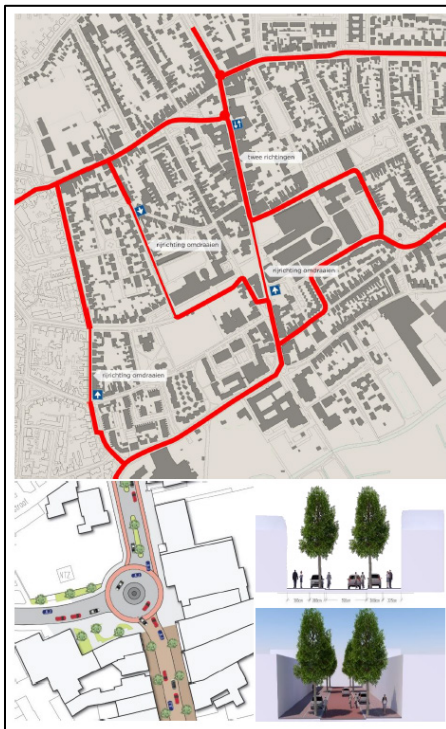


Luchtfoto 2016

Dit ontwerp is inmiddels gerealiseerd. Een verdere uitwerking richting een groot Kloosterplein heeft nog niet plaatsgevonden.

3.2.3 Herontwikkelingslocaties niet gerealiseerd

Er is één herontwikkelingslocaties, die is opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 en het daaruit voortvloeiende IOP 2003, die nog helemaal niet is gerealiseerd. Het betreft de Tilburgseweg. In de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied gemeente Goirle 2001 was aangegeven dat het de wens is om de betekenis van de Tilburgseweg in de historische structuur van Goirle te ondersteunen en de chaotische verkeerssituatie op de Tilburgseweg terug te dringen. Het was de bedoeling dat in het kader van het IOP 2003 integraal onderzoek zou plaatsvinden. In het kader van het IOP 2003 is besloten tot twee proeven: één met afsluiten Kloosterplein en één met éénrichtingsverkeer op Tilburgseweg. Aangegeven was dat daarna een besluit over de toekomstige verkeerscirculatie op Tilburgseweg en in centrum genomen zou worden. Dit besluit heeft lang op zich laten wachten. Pas zeer recent, in maart 2016, heeft de gemeenteraad besloten om twee richtingsverkeer in te stellen op de Tilburgseweg noord (Tussen de Kalverstraat en de Dorpsstraat) en een mini rotonde te realiseren op het knooppunt Dorpsstraat-Tilburgseweg. Ook is besloten de rijrichting op de Tilburgseweg (ter hoogte van Kloosterplein) en de Oude Kerkstraat om te draaien, zodat een logische (parkeer)route ontstaat. Op dit moment wordt dit besluit in een concreet ontwerp uitgewerkt. Uitvoering is voorzien in 2018.



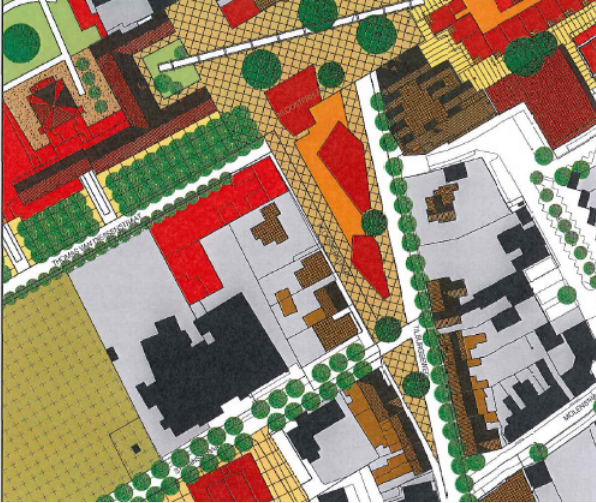
Advies studie centrumcirculatie 2015

3.2.4 Nieuwe herontwikkelingslocaties

Tenslotte kunnen binnen het centrum een aantal nieuwe ontwikkelingslocaties benoemd worden, die in 2001/2003 niet voorzien waren.

Hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat

Op de hoek van de Thomas van Diessenstraat en de Kloosterstraat staan twee kleine woningen, eigendom van Woonstichting Leystromen, al geruime tijd leeg. In het IOP 2003 was een suggestie opgenomen voor de eventuele herontwikkeling van deze locatie, in de vorm van een nieuw bouwvolume. Dit idee was in het IOP 2003 echter niet verder uitgewerkt.



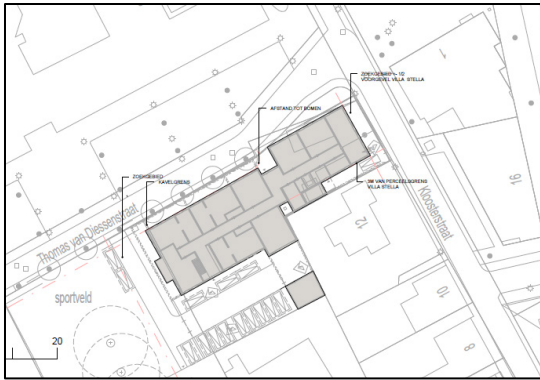
Integraal Ontwikkelingsplan Centrum 2003

In 2003 zijn in een afzonderlijk document voor de herontwikkeling van deze locatie de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld:

- pand plaatsen in voorgevel rooilijn Kloosterstraat;
- wand aan zijde Kloosterstraat is hoofdgevel;
- ritmiek gevel zijde Kloosterstraat voortzetten, dus verticale geleding en hoogte maximaal 3 lagen;
- eventuele balkons in gevel oplossen;
- aan zijde villa Stella 3 meter tot aan erfgrans onbebouwd;
- aan zijde Kloosterstraat frontbreedte ca. 15 meter;
- hoogte maximaal 3 lagen ook aan tweede gevel die gericht is naar Jan v. Besouwhuis;
- bijzondere functie op begane grond;
- bebouwing minimaal 3 meter uit hart bestaande bomen;
- rekening houden met privacy bewoners huize Stella;
- aan zijde Jan van Besouw verticale geleding;
- parkeren op eigen terrein.

In de periode 2004-2006 is door Woonstichting Leystromen voor deze locatie een nieuwbouwplan ontwikkeld en een projectbesluit in procedure gebracht. De planologische procedure is in 2007 gestopt. Belangrijkste aanleiding daarvoor was de wens van de gemeente om deze locatie bij de ontwikkeling van het Kloosterplein te betrekken.

In de afgelopen periode is door de Woonstichting Leystromen en Amarant een nieuw 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). De eerder vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op hoofdlijnen gevolgd. Ook is rekening gehouden met de door de raad vastgestelde visie op het Kloosterplein (zie hierna). De benodigde planologische procedure is gestart. Realisatie is voorzien in 2017.



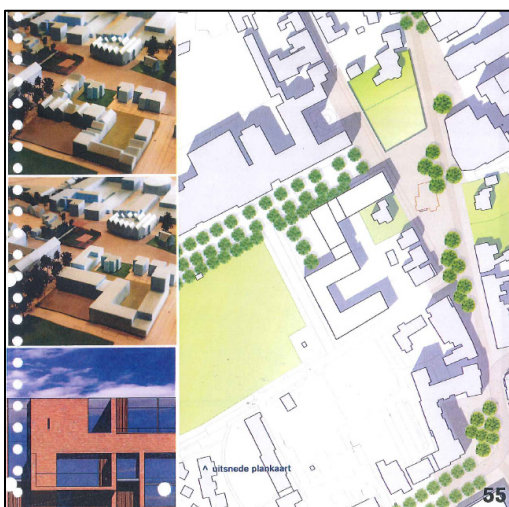
Impressie (Bedaux de Brouwer Architecten, 2016)

De Wildert - Mainframe

Het bestaande schoolgebouw De Wildert heeft al geruime tijd geleden haar oorspronkelijke functie verloren. Sinds de sluiting van basisschool De Wildert is het gebruikt voor de tijdelijke huisvesting voor verschillende scholen. Op dit moment, tot eind 2016, vervult het schoolgebouw een functie voor leerlingen van basisschool De Kameleon, gedurende de vervangende nieuwbouw van hun school.

Het jongeren centrum Mainframe grenst aan De Wildert. In het kader van het vervolgonderzoek Back to Basics: denkrichtingen inzet accommodaties is geopperd om de activiteiten van het jeugd- en jongerenwerk, zoals die nu plaatsvinden in jongeren centrum Mainframe, te verplaatsen. De raad heeft in 2012 een motie over het verplaatsen van de activiteiten van het jongerenwerk Mainframe en het vrijspelen van het huidige gebouw aanvaard. Idee daarbij was dat misschien middelen vrijkomen wanneer Mainframe goedkoper gehuisvest zou worden. Zeer recent, in het voorjaar van 2016, is een nieuw onderzoek naar sociaal-culturele accommodaties in de gemeente Goirle uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er alle reden is om voor de activiteiten van Mainframe nieuw(e) onderkomen(s) te zoeken, en daarmee de accommodatie te sluiten. De bezetting is met bijna 18% namelijk erg laag. Er zijn vooralsnog geen indicaties dat de bezetting de komende periode substantieel zou gaan stijgen. Besloten is voor Mainframe een nieuw onderkomen te zoeken, mogelijk in het C.C. Jan van Besouw. Dit betekent dat ook deze bebouwing binnen afzienbare tijd haar functie zal verliezen.

De gemeenteraad heeft in 2008 de visie "Kloosterplein, een nieuw hart voor Goirle", op hoofdlijnen vastgesteld. Daarbij is ook een suggestie gegeven voor de invulling van de schoollocatie de Wildert in combinatie met de hoek Kloosterplein/Thomas van Diessenstraat.



Visie Karres en Brands 2008

Idee was het als onderdeel van het stelsel van pleinruimtes toevoegen van een nieuw plein. De nieuwe bebouwing moest aansluiten bij het stoere karakter van het klooster, maar met een individuele parcellering. Wat fasering betreft zou het blok in een aantal eenheden kunnen worden ontwikkeld.

In 2009 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de ontwikkeling van het Kloosterplein het volgende besloten:

- Locatie de Wildert en de ontwikkeling Kloosterstraat - Thomas van Diessenstraat vormen de westelijke grens van het plangebied. Het ontwerp voor het groot Kloosterplein zal stedenbouwkundige randvoorwaarden bepalen voor de ontwikkeling van beide locaties.
- De afhandeling van het autoverkeer aan de westzijde van het Kloosterplein dient te verlopen via locatie De Wildert. Bezien moet worden in hoeverre deze locatie kan worden ingezet als parkeervoorziening ten behoeve van gebruikers van het Kloosterplein en CC Jan van Besouw. Naast de verkeerscirculatie aan de westzijde van het plein dient ook de totale verkeerscirculatie op en rondom het plein bekeken te worden.
- Bij de herontwikkeling van locatie De Wildert (tweedelijns bebouwing) de massa afstemmen op de huidige bebouwing aan de Sint Jansstraat en de Thomas van Diessenstraat (Bergvenne, CC Jan van Besouw en Beukenhof).

In het kader van het Voorlopig Ontwerp groot Kloosterplein van Buro Lubbers is in 2010 de volgende stedenbouwkundige visie voor de locatie De Wildert vastgesteld:

- Op locatie De Wildert en op de hoek Thomas van Diessenstraat - Kloosterplein worden ongeveer 30 woningen gerealiseerd in een korrel die past bij de maat van de woningen rond het plein en in het dorp.
- De drie grote kastanjes worden ingepast.
- Er komt een verbinding voor autoverkeer tussen de Thomas van Diessenstraat en de St. Jansstraat.
- Het stedenbouwkundig plan voorziet in een buurtje rondom een groen hof.
- Parkeren wordt achter en onder de woningen, uit het zicht ingepast.
- In dit stedenbouwkundig plan blijft Mainframe behouden.



Visie Bureau Lubbers 2010

In het kader van het recent uitgevoerde onderzoek naar de verkeerscirculatie in het centrum van Goirle is gebleken dat er vanuit verkeerskundig oogpunt voor het centrum geen noodzaak is voor het realiseren van een verbinding voor autoverkeer tussen de Thomas van Diessenstraat en de St. Jansstraat.

Wat niet betekent dat deze er niet zo mogen komen, als dat voor de ontsluiting van de locatie zelf positief zou kunnen zijn. Ook is er geen behoefte meer voor het realiseren van extra parkeervoorzieningen op deze locatie ten behoeve van gebruikers van het Kloosterplein en CC Jan van Besouw.

Zorgcentrum – De Marmot

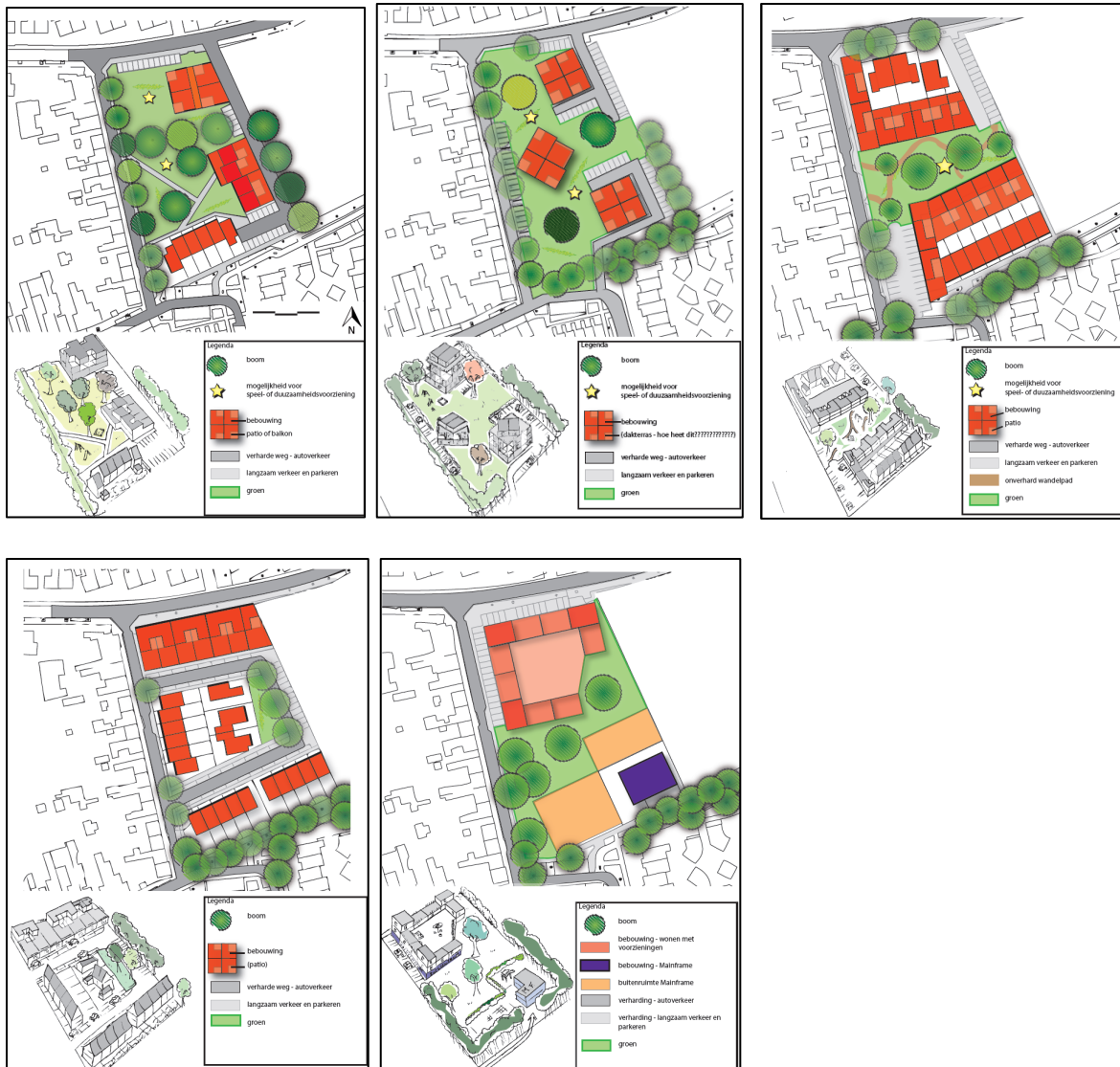
Er wordt al een aantal jaren gesproken over de huisvesting van het Zorgcentrum / 't Loket aan de Thomas van Diessenstraat 4. In de periode 2009 - 2013 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden om de activiteiten die op dit moment plaatsvinden in het Zorgcentrum onder te brengen in het C.C. Jan van Besouw.

In 2013 heeft de architect van het C.C. Jan van Besouw in overleg met gebruikers van het Zorgcentrum en betrokken partijen in het C.C. Jan van Besouw een getekend programma van eisen en wensen gemaakt voor de (eventuele) interne verbouwing van het C.C. Jan van Besouw ten behoeve van de inpassing van het Zorgcentrum. Gebleken is dat het fysiek en bouw- en installatietechnisch mogelijk is om de huidige gebruikers van het Zorgcentrum een plaats te geven in het C.C. Jan van Besouw. De locatie van het huidige Zorgcentrum zou hiermee vrijgespeeld kunnen worden. In 2013 is echter besloten dat eerst duidelijk moet zijn of, en in welke mate, opbrengsten gegenereerd kunnen worden uit een herontwikkeling van de bestaande locatie van het Zorgcentrum aan de Thomas van Diessenstraat alvorens hierover een besluit te kunnen nemen.

Na de transitie bleek al snel dat 't Loket in het Zorgcentrum te krap in zijn jasje is komen te zitten. In 2015 is daarom besloten om tijdelijk het nabijgelegen gebouw van De Marmot bij de huisvesting te betrekken. Deze voormalige peuterspeelzaal kwam vrij omdat Humanitas heeft besloten haar activiteiten te verplaatsen naar de nieuwbouw van de Kameleon. In 2015 zijn zowel het Zorgcentrum als De Marmot ten behoeve van de tijdelijke huisvesting intern verbouwd. De gedachte daarbij is om binnen drie jaar een permanente oplossing voor de huisvesting van 't Loket te vinden.

In het collegeprogramma "Eigen kracht en samenspel" 2014-2018 is opgenomen dat een voorstel dient te worden gepresenteerd over het al dan niet verplaatsen van de functies van het Zorgcentrum naar het CC Jan van Besouw. In de sideletter, die in 2016 aan het bestuursakkoord is toegevoegd, is vastgesteld dat de toekomstbestendigheid van het CC verbeterd moet worden, maar dat het nog maar de vraag is of het verplaatsen van de functies die nu in 't Loket zijn geconcentreerd, daartoe een bijdrage levert. Eind 2015 is een amendement aanvaard, om bij de lange termijnoplossing voor 't Loket alle mogelijke locaties in het centrum te onderzoeken, met inbegrip van het CC. Dit onderzoek is recent uitgevoerd. 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 verder opgepakt en uitgewerkt.

In 2013 is een afstudeeronderzoek uitgevoerd waarbij is ingezoomd naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie van het Zorgcentrum en de Marmot. De volgende herontwikkelingsmogelijkheden, vooral voor woningbouw en één variant voor nieuwbouw van het Zorgcentrum en Mainframe, zijn in dit onderzoek geschetst.



Leegstand in het centrum

Naast de locaties Hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat, De Wildert, Mainframe, De Marmot is ook in andere panden in het centrum van Goirle sprake van (gedeeltelijke) leegstand. Gedacht kan daarbij worden aan (winkel)panden op De Hovel en de Tilburgseweg, waaronder de ABN Amro bank, Rabobank en het pand De Vijf Bogen. Recent is ook het pand van Woonstichting Leystromen op het Oranjeplein gedeeltelijk leeg komen te staan. Uit het zeer recent, in het voorjaar van 2016, uitgevoerde nieuwe onderzoek naar sociaal-culturele accommodaties in de gemeente Goirle, is gebleken dat ook diverse ruimten in het C.C. Jan van Besouw een lage bezettingsgraad hebben of dagdelen onbenut. Twee verenigingsruimten staan nu permanent leeg. Ook hier is dus sprake van een vorm van leegstand.

In 2015 hebben de ondernemers in het centrum een onderzoek naar leegstand laten uitvoeren. In de rapportage "Toekomstige ontwikkeling centrum Goirle: na oranje volgt rood" is vastgesteld dat de leegstand in het centrum zorgwekkend is. Voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van het centrum zijn verschillende scenario's beschreven. Duidelijk is dat niets doen, geen optie is. De neerwaartse spiraal waarin het centrum zich bevindt is versterkt door het vertrek van de Aldi en de toenemende concurrentie in de omgeving en van internet. Versterking van de boodschappenfunctie is wenselijk.

Het vertrek van de Aldi heeft de boodschappenfunctie, een belangrijke pijler voor het centrum, verzwakt. Toevoeging van een supermarkt kan de benodigde impuls geven. Hiervoor zijn volgens het onderzoek verschillende locaties denkbaar: de hoek Kalverstraat/Tilburgseweg of de locatie waar voorheen de Aldi gevestigd was in combinatie met de locatie waar de Rabobank gevestigd is. De mogelijkheden om deze locaties te benutten zullen volgens dit onderzoek verder verkend moeten worden. Ook de niet-dagelijkse artikelensector kan versterkt worden om de dorpse beleving een impuls te geven. Ook hiervoor komen de hiervoor benoemde ontwikkelingslocaties in beeld. Daarnaast kan via tijdelijkheid, pop-upstores, ruimte voor vernieuwing worden geboden. Kansarme delen moeten daarentegen van kleur verschieten. Gebieden die geen economisch perspectief voor winkels meer hebben (de delen van het centrum buiten het BIZ-gebied bijvoorbeeld) zullen op termijn van kleur moeten verschieten. Mogelijk dat ondernemers kunnen worden verleid zich elders in het centrum te vestigen. Verruimen van planologische mogelijkheden voor andere functies en beperking van deze mogelijkheden voor detailhandel kan dit proces ondersteunen. Een samenhangende ontwikkeling van de sleutellocaties Kalverstraat/Tilburgseweg en Aldi/Rabobank kan het perspectief voor het gehele centrum versterken.

4. VISIE OP TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat een aantal delen van het IOP 2003 inmiddels is gerealiseerd. Naar de toekomst hoeft voor deze delen (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 gerealiseerd zijn en de nieuwe herontwikkelingsdelen moet wel bezien worden of eerdere visies nog actueel zijn. Allereerst is het belangrijk om in zijn algemeenheid te bezien of eerder vastgestelde uitgangspunten voor de gewenste functionele en ruimtelijke structuur herijkt moeten worden.

4.1 Functionele structuur algemeen

Detailhandel en centrumondersteunende functies

Naar de toekomst toe blijft uitgangspunt een centrum met een evenwichtige mix van functies, filiaalzaken en mkb, gericht op boodschappen doen en recreatief winkelen en verblijven. De Hovel is en blijft het kernwinkelgebied. Dit kernwinkelgebied is een voetgangersgebied met een overzichtelijke ruimtelijke structuur en routing met tweezijdige bewinkeling. De Tilburgseweg, zowel ten noorden van De Hovel als ten zuiden van De Hovel, vormt de aanloopstraat naar het kernwinkelgebied, tezamen met de zuidzijde van de Kalverstraat.



Ontwikkelingsvisie Centrumgebied 2001

Verschil is wel, dat werd in 2001 er nog van uitgegaan dat aan de gehele Tilburgseweg van de kruising Van Haestrechtstraat tot Bergstraat ruimte geboden zou kunnen en moeten worden voor functiemenging als onderdeel en ondersteuning van centrumfuncties, de leegstandsproblematiek noopt om daarin andere keuzes te maken. Het is wenselijk dat de beide uiteinden van de Tilburgseweg op termijn van kleur verschieten, zodat de het centrum zich concentreert tussen de kruising Dorpstraat en het Kloosterplein. Detailhandel of centrum ondersteunende functies zijn buiten dit gebied niet langer wenselijk. Zittende ondernemers moeten worden verleid zich elders in het centrum te vestigen. Verruimen van planologische mogelijkheden voor andere functies, zoals wonen, is wenselijk om dit proces te ondersteunen. Uitbreiding van detailhandel of centrum ondersteunende functies buiten het kernwinkelgebied De Hovel en de aanloopstraat Tilburgseweg is gelet op de leegstand eigenlijk uit den boze.

Werd eerder nog in het leegstandsonderzoek van de ondernemers de suggestie gedaan om de mogelijkheid open te houden om op de locatie Aldi/Rabobank een supermarkt te vestigen ter versterking van de boodschappenfunctie van het centrum van Goirle, dit wordt toch niet langer wenselijk geacht. Gelet op de afstand tot het kernwinkelgebied De Hovel, de aanwezige leegstand en de nog steeds teruglopende ontwikkelingen in de detailhandel, wordt het risico te groot geacht dat geen goede functionele verbinding tussen deze locatie en De Hovel tot stand gebracht kan worden. Als nog meer versnippering ontstaat, heeft dat een negatief effect op de levensvatbaarheid van het kernwinkelgebied De Hovel.

Horeca

Voor het Kloosterplein, het kloppend hart van Goirle, dient het accent op horeca en terrassen te blijven liggen. Aan de noord-, oost- en westzijde van het plein heeft zich in de afgelopen periode nieuwe horeca ontwikkeld. Nieuwe kansen zijn gelegen aan de zuidzijde van het plein ter plaatse van huidige bankgebouw dat recent leeg is komen staan.

Cultuur

Het C.C. Jan van Besouw is en blijft voor cultuur de belangrijkste voorziening in het centrum. Het C.C. Jan van Besouw is vanouds gericht op cultuur, zowel professionele kunsten als culturele beoefening door verenigingen. De laatste jaren is er een duidelijke verbreding van functie merkbaar: de (sociale) ontmoetingsfunctie wordt sterker, er worden ook meer maatschappelijke issues opgepakt. In toenemende mate is het C.C. Jan van Besouw ook een sociale ontmoetingsplaats geworden. Behoud en versterking van deze functie als sociaal-cultureel huis van Goirle is gewenst.

Wonen

In het kader van het IOP 2003 zijn in de afgelopen jaren al veel woningen aan het centrum van Goirle toegevoegd. Uitgangspunt van de Woonvisie 2015 is te bouwen naar behoefte. Uit het Woonbehoefteonderzoek dat aan deze Woonvisie ten grondslag heeft gelegen, blijkt dat er op dit moment nog steeds een tekort is aan appartementen met lift. Daarnaast is er op dit moment een tekort aan tweekappers en vrijstaande woningen. Er is een groot tekort aan woningen geschikt voor zorg, zeker gelet op de huidige en toekomstige vergrijzing. Er is een grote vraag naar betaalbare huurwoningen. Er is een overschot aan tussen- en hoekwoningen geconstateerd. Tekorten worden geconstateerd aan de woonmilieus 'rustige stadswijk', 'luxe woonwijk' en 'luxe stadswijk'. De belangrijkste conclusie van het woonbehoefteonderzoek is dat gevarieerd en gefaseerd gebouwd moet worden. Dit betekent dat om in de gemeente Goirle te bouwen naar behoefte, op meerdere locaties tegelijkertijd, ontwikkeld moet worden. Leegstaande en vrijkomende locaties in het centrum kunnen met name (mede) invulling geven aan het gesignaleerde tekort aan appartementen met lift, woningen geschikt voor zorg, betaalbare huurwoningen en de woonmilieus 'rustige en luxe stadswijk'. Wellicht dat door specifiek in te spelen op de zogenaamde 'rode leefstijl' geprobeerd kan worden te sturen dat de woonvoorzieningen in het centrum niet alleen door ouderen worden benut, maar dat ook jonge mensen zich er willen vestigen. In de notitie Prioritering Woningbouw 2016 zijn diverse locaties in het centrum geprioriteerd om invulling te geven aan de woonbehoefte (Hoek Kloosterstraat-Thomas van Diessenstraat, Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat, De Wildert/Mainframe, Zorgcentrum/De Marmot, Rabobank, Vijf Bogen). In het totaal bieden deze locaties ruimte voor het toevoegen van nog ruim 100 woningen.

4.2 Ruimtelijke structuur algemeen

Het centrumgebied moet naar dichtheid van functies en bebouwing het meest compacte gebied van Goirle zijn en blijven.

De stedenbouwkundige structuur van het centrumgebied wordt in hoofdzaak gevormd door de ruimtelijke en functionele samenhang van de ruimtelijke eenheden: Tilburgseweg, De Hovel, Fraterscomplex, C.C. Jan van Besouw, Kloosterplein, Plein 1803 en Oranjeplein, die in elkaar overlopen of met elkaar zijn verbonden door middel van een herkenbaar patroon. De onderlinge relatie tussen de afzonderlijke delen moet worden benadrukt door goede zichtlijnen, een zorgvuldige en eenduidige inrichting van het openbaar gebied en door de plaatsing, massa en architectonische uitstraling van de bebouwing.

Het lange lint Tilburgseweg is en blijft beeldbepalend in de structuur van Goirle. Het heeft de functie aanloopstraat. Veelkleurig met een grote verscheidenheid aan functies. Het is een belangrijke weg voor de bereikbaarheid van het centrum en het kernwinkelgebied.

Dwars op dit oude lint is in het kader van het IOP 2003 een nieuwe ontwikkelingsas gerealiseerd bij het Kloosterplein. Hier is het "kloppend Hart van Goirle" aan het ontstaan. Het Kloosterplein moet een ontmoetingsplek zijn, de huiskamer van Goirle, een levendig plein en de verbindende schakel tussen het kernwinkelgebied De Hovel en Cultureel Centrum Jan van Besouw.

Het kernwinkelgebied De Hovel is een voetgangersgebied met dubbelzijdige bewinkeling en een aaneengesloten winkelfront. De ruimtelijke structuur is zo opgezet dat het kernwinkelgebied niet doorsneden wordt door autoverkeer. Supermarkten, bevoorrading en parkeerplaatsen zijn waar mogelijk aan het oog onttrokken om de belevingskwaliteit te optimaliseren. De interne structuur van het kernwinkelapparaat heeft de vorm van een acht. Door de gerealiseerde nieuwe bebouwing en woningen, centrum ondersteunende functies en voorzieningen aan met name Kalverstraat en Muldersweg, is het centrum verankerd aan bestaande omgeving. Met de positionering van het gebouw op het Oranjeplein is een duidelijke begrenzing van het centrumgebied vormgegeven.

De locatie hoek Kalverstraat/Tilburgseweg vormt in ruimtelijke zin nu nog een 'gat' in de ruimtelijke structuur van het centrum. Tijdelijk is in deze onbebouwde ruimte 'De Tuin' gerealiseerd. Zowel voor het economisch functioneren van het centrum als ruimtelijk gezien is het van essentieel belang dat dit belangrijke schakelpunt tussen winkelgebied De Hovel en de Tilburgseweg toch wordt ingevuld. Ook voor de leegstaande en/of vrijkomende locaties aan de westzijde van het Kloosterplein is een nieuwe invulling in ruimtelijk opzicht voor de kwaliteit van het centrumgebied van belang. In ruimtelijk opzicht behoort de locatie hoek Thomas van Diessenstraat/De Wildert/Mainframe daarbij meer bij het centrum dan de meer op afstand gelegen locatie van het Zorgcentrum/De Marmot. Deze laatste sluit meer aan bij het aangrenzende woongebied.

Belangrijk is dat de gebouwde en onbebouwde omgeving afgestemd is en blijft op de Goirlese maat en schaal. Het kernwinkelgebied De Hovel vormt letterlijk qua maat, schaal en dichtheid het hoogtepunt in het centrum van Goirle. Het C.C. Jan van Besouw vormt zowel qua rijksmonumentaal gebouw als qua functie de ruimtelijke tegenhanger. Naar de randen van het centrum neemt de bebouwing zowel qua korrel als in hoogte af en ontstaat letterlijk meer lucht in de gebouwde structuur.

4.3 Groen

De Fraterstuin, het park Oranjeplein en ook de begraafplaats vormen oases van groen in het centrumgebied. De groenstructuur in het centrum wordt verder gevormd door de boombeplanting van de straten, enkele grote solitaire of groepen bomen en de kleinschalige parken/hoven.

In het centrum bepalen nu ook de bomen in bakken het groene beeld, langs de wegen in het centrum staan nieuwe leibomen en de Fraterstuin en het Oranjeplein zijn, beiden met een eigen karakter, ingericht als openbaar park in het centrum.

In het Groenstructuurplan is aangegeven dat in het centrum met name de huidige groenstructuur langs de wegen en de parken waardevol is en behouden dan wel versterkt dient te worden. Groen dient bij te dragen aan het zichtbaar maken van de historische opbouw van de kern.

Het groen in het centrum dient compact en hoogwaardig te zijn, maar vanwege de beheerbaarheid ook sober. Groen in het centrum heeft naast waarde voor beeldkwaliteit en functionaliteit ook een belangrijke waarde voor de leefbaarheid en cultuurhistorie.

4.4 Verkeer en parkeren

Een goede bereikbaarheid voor alle verkeerssoorten is voor een centrumgebied van levensbelang. Met name de inrichting van de routes naar de parkeergelegenheden en van de parkeergelegenheid naar de voetgangersgebieden. Doorgaand verkeer wordt op basis van de wegcategorisering over de ontsluitingswegen geleid. De Tilburgseweg is een aanloopstraat. Er is daarom een combinatie van mobiliteiten. Met name gericht op bestemmingsverkeer voor de Tilburgseweg en De Hovel. Autoverkeer is vanuit economisch oogpunt en qua bereikbaarheid van het gehele centrum essentieel. De verkeersdruk op de Tilburgseweg is hoog. Zeer recent is besloten om twee richtingsverkeer in te stellen op de Tilburgseweg noord (Tussen de Kalverstraat en de Dorpsstraat) en een mini rotonde te realiseren op het knooppunt Dorpsstraat-Tilburgseweg, om de verkeerscirculatie in het centrum te verbeteren. Gezien het belang van de fiets wordt bij het ontwerp en opnieuw inrichten van de Tilburgseweg gebruik gemaakt van het principe dat de auto te gast is.

Belangrijk is dat in het centrum voldoende parkeergelegenheid is. Parkeerbeleid is vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn leidend. Geclusterde parkeervoorzieningen zijn inmiddels gerealiseerd. Maximale bezetting 90% op drukke tijdstippen. Loopafstand voor de foodsector 0-50 meter en voor non-food en overige functies maximaal 200 meter. Efficiënt gebruik parkeerplaatsen, zoveel mogelijk dubbelgebruik en dubbel ruimtegebruik. Er is op basis van onderzoek aangetoond dat er voor de nu aanwezige functies en voorzieningen voldoende parkeerruimte aanwezig is in het centrum van Goirle. Parkeerregulering is wel nodig en heeft vorm gekregen door het instellen van blauwe zones. Voor nieuwe functies geldt dat voorzien dient te worden in de parkeerbehoefte. In beginsel op eigen terrein. Blauwe zone wordt in 2016 geëvalueerd. Parkeercapaciteit is geoptimaliseerd in het centrum door het gratis maken van de parkeergarage

Ook de bereikbaarheid van het centrum per fiets moet goed zijn, zodat het gebruik van de fiets wordt bevorderd. Geen aparte fietspaden in het centrum, maar wel genoeg ruimte voor de fiets. Nabij de ingangen van het winkelgebied De Hovel moeten ruime en hoogwaardige fietsenstallingen aanwezig zijn. Ook voor bezoekers van het C.C. Jan van Besouw is een voldoende aanbod aan fietsparkeervoorzieningen nodig, dicht bij de entree. De Tilburgseweg moet als aanloopstraat juist geen centrale fietsparkeervoorzieningen krijgen. Gezien de functie van deze straat moet men met de fiets voor de deur van de winkel kunnen komen.

Omdat de halten van het openbaar vervoer net ten noorden van het centrumgebied gelegen zijn, zijn goede looproutes via de Tilburgseweg naar het kernwinkelgebied belangrijk. De Hovel is een verblijfsgebied waar het langzaam verkeer en met name het voetgangersverkeer centraal dient te staan. De Tilburgseweg is een combinatiestraat waar de verschillende modaliteiten met elkaar worden verenigd. Ook tussen de verschillende ruimtelijke functies zijn herkenbare looproutes belangrijk.

Bevoorrading, laden en lossen dient zoveel mogelijk plaats te vinden via binnenterreinen. De Tilburgseweg kan maar in geringe mate laden en lossen via achterkanten. Hier is een andere organisatie nodig bestaande uit een combinatie van laad- en losplaatsen en toegestane tijden.

De wenselijkheid van het reguleren van het laden en lossen op de Tilburgseweg is een punt dat bij de herinrichting van de Tilburgseweg nader wordt gezien.

4.5 Duurzaamheid, water en klimaat

De gemeente Goirle wil een duurzame gemeente zijn die zorgvuldig omgaat met energie, water en grondstoffen. Ambitie is een klimaatadaptieve inrichting van de nog uit te voeren planontwikkelingen en de openbare ruimte. Klimaatadaptieve maatregelen en waterrobuustheid moeten meegenomen worden als afweging bij de planontwikkelingen en de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee kan hittestress en wateroverlast in de toekomst voorkomen worden, of worden gereduceerd. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Energie duurzame opwekking van elektriciteit wordt gestimuleerd. Aandacht dient te worden besteed aan de toename van de biodiversiteit.

4.6 Herontwikkellocaties anno 2016

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.

Herinrichting Tilburgseweg

Voor de herinrichting van de Tilburgseweg geldt dat op dit moment het herinrichtingsplan in een concreet ontwerp wordt uitgewerkt (zie paragraaf 3.2.3). Uitvoering is voorzien in 2018. In het kader van deze herijkingsrapportage hoeft over dit project niets meer gezegd te worden.

Hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat

Dit geldt ook voor de ontwikkeling op de locatie hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat. Woonstichting Leystromen en Amarant hebben 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) (zie paragraaf 3.2.4). Verwacht wordt dat ook dit project medio 2017 gerealiseerd zal worden.

Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat

Voor de locatie hoek Tilburgseweg/Kalverstraat zijn in de afgelopen periode 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. Verwezen wordt naar paragraaf 3.2.2.. 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.

Gelet op de (regionale) ontwikkelingen in de supermarktsector, waaronder de vestiging van een Jumbo Foodstore in Tilburg op relatief korte afstand, wordt anno 2016 echter gevreesd dat vestiging van een 3^e supermarkt op De Hovel mogelijk toch te veel negatieve consequenties kan hebben voor de bestaande supermarkten. Mocht een 3^e supermarktorganisatie interesse tonen, dan zal op dat moment nadrukkelijk bezien moeten worden of, en welke, consequenties er zijn voor de bestaande detailhandelstructuur. Andere commerciële of maatschappelijke functies, horecafuncties en/of relocatie van detailhandel van buiten het winkelconcentratiegebied zijn meer veilige opties voor deze plint.

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. Betwijfeld moet worden of de huidige particuliere eigenaren ‘zomaar’ bereid zullen zijn om dat te doen. De praktijk wijst uit dat een dergelijke beweging alleen gemaakt zal worden als kosten gecompenseerd kunnen worden. Dit, hetzij door een rendabele exploitatie in combinatie met een herontwikkeling ter plaatse en/of elders, hetzij doordat de gemeentelijke overheid bereid is om deze kosten voor haar rekening te nemen. Gelet op de enorme investering die gedaan moet worden om de bestaande bebouwing te kunnen slopen, moet betwijfeld worden of dit realistische opties zijn.

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. Grote evenementen, zoals bijvoorbeeld de kermis en de huldiging van Ireen Wüst, hebben een prima plek gevonden op het Oranjeplein met het gemeentehuis als podium, decor en ontvangstruimte. Kleinere evenementen, zoals Goirle zingt en het glazen huis, vinden een passende plek op het meer intieme Kloosterplein. Betwijfeld moet worden of het fijne huiskamergevoel voor deze kleinere evenementen behouden kan blijven, wanneer het Kloosterplein groter wordt gemaakt. Dit, mede gelet op de toch kleinschalige bebouwing die rondom dit plein gelegen is.

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 het advies. Een koers meer richting de gedachtegang van het oorspronkelijke IOP 2003. Wanneer de bestaande bebouwing behouden blijft is het wel belangrijk dat het gebouw wordt opgewaarderd. 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.

Ondernemers moeten gelet op de leegstand immers verleid worden zich in het centrum zelf te vestigen, en niet aan de randen. Pas wanneer geen geschikte ruimte in het centrum beschikbaar is, is het opportuun om met centrumondersteunende functies uit te wijken naar de randen, waaronder deze locatie.

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'. Uit alle voor deze locaties opgestelde visies blijkt dat in het scenario vervangende nieuwbouw eigenlijk weinig andere opties zijn dan het realiseren van een nieuwe bebouwingswand langs de Sint Jansstraat en het realiseren van een nieuwe wand aan de ruimte die aan de zijde van de Thomas van Diessenstraat ontstaat, wanneer de bestaande kastanjabomen behouden blijven. Gekozen kan nog worden om deze bebouwingswanden te verbinden tot een U-vormig bouwblok (zie paragraaf 3.2.4). Nieuwe woningen en/of appartementen dienen in deze bebouwingswanden gerealiseerd te worden in een korrel en maat en schaal die past bij de maat van de bestaande volumes aan de Kloosterstraat en Sint Jansstraat. Gedacht dient daarbij te worden aan bebouwingsmassa's in ca. 2 a 3 bouwlagen met een kap of teruggelegen dakopbouw. 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. Betwijfeld moet worden of de beperkte maat van de locatie Mainframe voldoende is voor een ruimtelijk passende solitaire herontwikkeling. Omdat het de afgelopen jaren niet is gelukt om de bezetting van het gebouw van Mainframe te verbeteren en geen nieuwe functies voorhanden zijn om dit bestaande gebouw in te vullen wanneer Mainframe wordt verplaatst, lijkt vervangende nieuwbouw op dit moment de enige realistische optie. Wat vervolgens dan weer pleit voor een integrale herontwikkeling in combinatie met de locatie De Wildert.

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'. Eerder uitgevoerde studies hebben laten zien dat er meerdere mogelijkheden zijn om deze locatie voor woningbouw te herontwikkelen. Afhankelijk van de woningbehoefte in relatie tot andere geprioriteerde woningbouwlocaties, zowel voor grondgebonden woningen als voor kleinschalige appartementencomplex(en) danwel een combinatie van beiden.

Belangrijk is een groene inpassing en behoud van een deel van dit als waardevol aangemerkte buurtgroen. Gelet op de maat en schaal van het omliggende gebied dient bebouwing gerealiseerd te worden in maximaal 2 a 3 bouwlagen met een kap of teruggelegen dakopbouw. Eerdere studies, zie paragraaf 3.2.4., wijzen uit dat er ruimte is voor ca. 20 à 40 wooneenheden, afhankelijk van het woningtype.

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.

5. FINANCIËLE DOORKIJK

Bezien is of, en welke, financiële consequenties er zitten aan de vervolmaking van het centrum door de (her)ontwikkeling van de locaties:

- herinrichting Tilburgseweg;
- hoek Tilburgseweg/Kalverstraat;
- hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat;
- Kloosterplein;
- De Wildert/Mainframe;
- Zorgcentrum/De Marmot;
- Leegstand in het centrum.

Het betreft een grove, indicatieve schatting. Kosten en opbrengsten zijn immers afhankelijk van wat uiteindelijk daadwerkelijk zal worden gerealiseerd en op welk moment.

Herinrichting Tilburgseweg

Voor de herinrichting van de Tilburgseweg geldt dat op dit moment het herinrichtingsplan in een concreet ontwerp wordt uitgewerkt (zie paragraaf 3.2.3). Financiële consequenties van dit plan komen in detail in het kader van dit herinrichtingsproject aan de orde.

Hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat

De herontwikkeling van de locatie hoek Thomas van Diessenstraat/Kloosterstraat betreft een initiatief van Woonstichting Leystromen en Amarant. Dit project heeft voor de gemeente geen financiële consequenties.

Hoek Tilburgseweg/Kalverstraat

Dit geldt ook voor de herontwikkeling van de locatie hoek Tilburgseweg/Kalverstraat. In beginsel zijn de kosten van de herontwikkeling van deze locatie voor rekening van Woonstichting Leystromen. Daarbij moet opgemerkt worden dat het oplossen van de parkeersituatie in financiële zin zwaar drukt op de ontwikkelingsmogelijkheden op het moment dat een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd moet worden.

Kloosterplein

In 2009 is door PAS bv een berekening gemaakt van de kosten van de aanleg van een groot Kloosterplein. Destijds werden de stichtingskosten (grondverwerving, sloopkosten, kosten bouwrijpmaken, kosten woonrijpmaken, vaste terreininrichting etc. en bijkomende kosten) geraamd op bijna 10 miljoen euro. Toen was het idee om dit project te financieren vanuit de reserve Kloosterplein, reserve Bovenwijkse voorzieningen Boschkens, positieve saldi grex Boschkens, reserve Bovenwijkse voorzieningen overige woningbouwlocaties, positieve saldi grex overige woningbouwlocaties eventuele subsidies.

In 2012 is een deel van het Kloosterplein al heringericht. Inmiddels zijn, mede als gevolg van de woningbouwcrises, de verwachtingen ten aanzien van de fondsen en de positieve saldi van de grexen aanmerkelijk naar beneden toe bijgesteld. De Reserve Kloosterplein is gebruikt voor de herinrichting Kloosterplein in 2012 en is op dit moment leeg. Ook de reserve Bovenwijkse is in 2012 al gedeeltelijk aangewend voor de herinrichting van het Kloosterplein. Op dit moment (begroting 2016) bedragen de reserves Grondexploitatie (algemene reserve en reserve bovenwijkse voorzieningen) totaal € 2.417.410,00. Dit is onvoldoende om de realisatie van een groot Kloosterplein te kunnen financieren. Deze financiële doorkijk ondersteunt de stelling in het vorige hoofdstuk dat gelet op de enorme investering die gedaan moet worden om de bestaande bebouwing te kunnen slopen, betwijfeld moet worden de realisatie van een groot Kloosterplein nog een realistische optie is.

Het verleggen van de koers naar het versterken van een kleinere Kloosterplein, waarbij de aandacht gericht wordt naar het versterken van de horecafunctie en terrassen aan de zuidzijde van het plein, is ook in financiële zin beter.

De Wildert/Mainframe

Op deze locatie rust een bestaande boekwaarde van € 799.662,18 (31-12-2016).

Boekwaarde Jeugd en jongerengebouw	
Jeugd en jongerengebouw	799.662,18

Deze boekwaarde vertaald zich in kapitaallasten (rente en afschrijving) ca. €39.100,00 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

Op deze locatie rust nog een boekwaarde van totaal € 405.492,66 (31-12-2016).

Overzicht boekwaarden bij 't zorgcentrum	
	31.12.2016
	Boekwaarde
grond Thomas van Diessenstraat 4	130.000,00
nieuwbouw zorgcentrum	80.291,60
aankoop pand Thomas van Diessenstraat	123.375,08
langparkeren Th. Van Diessenstraat , Zorgcentrum	16.564,50
Totaal	350.231,18
nieuwbouw peuterspeelzaal de marmot	55.261,48
Totaal	405.492,66

Deze boekwaarde vertaald zich ook in kapitaallasten (rente en afschrijving). Op dit moment bedragen deze ca. € 34.400,00. Bij een herontwikkeling van deze locatie, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, zouden deze kapitaallasten geheel of gedeeltelijk kunnen komen te vervallen. Behalve de boekwaarde van de grond. Uit het afstudeeronderzoek dat in 2013 is uitgevoerd is gebleken, dat het afhankelijk zal zijn van het aantal en type woningen of deze boekwaarde al dan niet terugverdiend kan worden.

Leegstand in het centrum

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