

Bedrijventerreinvisie Tijvoort



Bijlage: *[faded text]*
behoort bij het besluit van de raad van Goirle

d.d. 14DEC2010

mij bekrand,
de griffier



**stec
groep**

Bedrijventerreinvisie Tijvoort

Opgesteld door:

De projectgroep Ruimteplanner

- Evert-Jan de Kort (Stec-groep)
- Erik-Jan van Dijk (Stec-groep)
- Bram Boek (Kamer van Koophandel Brabant)
- Wouter Boon (Kamer van Koophandel Brabant)
- Marco de Bruin (gemeente Goirle)
- Hildegard de Kort (gemeente Goirle)
- Joep Horevoorts (gemeente Goirle)

Versie 30 november 2010

Vastgesteld gemeenteraad: 14 december 2010

VOORWOORD

In deze visie bedrijventerreinen is de toekomstvisie voor het bedrijventerrein Tijvoort in de gemeente Goirle weergegeven. Voor het samenstellen van de visie is gebruik gemaakt van de Ruimteplanner. Dit door de Kamer van Koophandel Brabant ontwikkelde instrument maakt duidelijk wat de huidige en de gewenste toestand van de bedrijfslocaties is. De Ruimteplanner houdt daarbij rekening met de daadwerkelijke behoefte van bestaande bedrijven in een gemeente en het gemeentelijk economisch beleid. Het grote pluspunt is de bottom-up benadering, waarbij gemeente en het lokale bedrijfsleven samenwerken. De methode van de Ruimteplanner is in de praktijk getoetst en blijkt uitstekend te werken.

De gemeente Goirle is samen met de Kamer van Koophandel begin 2010 aan de slag gegaan met het toepassen van de methodiek van de Ruimteplanner om te komen tot een gedragen bedrijven(terreinen) beleid voor de gemeente en voor de ondernemers. Via een schouw, interviews met grotere bedrijven, twee bijeenkomsten voor bedrijven en een goed bezocht spreekuur zijn de lokale ruimtebehoeftevraagstukken in beeld gebracht. Deze resultaten zijn het vertrekpunt geweest om het lokale bedrijventerreinbeleid vorm te geven. Bij de methodiek van de Ruimteplanner wordt niet alleen naar kwantitatieve aspecten gekeken, maar zeker ook naar het aspect kwaliteit en duurzaamheid.

Aanleiding voor de gemeente Goirle om met de methodiek van de Ruimteplanner aan de slag te gaan was het feit dat zij haar inzicht in de wensen en behoeften van het lokale bedrijfsleven wilde versterken. Zonder een goed inzicht is het onmogelijk om een gedragen bedrijventerreinvisie te vormen. Bij de inventarisatie zijn de bedrijventerreinen alsmede de solitaire locaties in de gemeente Goirle bekeken, te weten Tijvoort, Spoorweide/Veertels, de locaties Havep en Van Besouw. In deze visie staan de uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van Tijvoort benoemd.

Tijdens het proces is inzicht verkregen in de aard en omvang van de ruimtebehoefte. Het grootste deel van de bedrijvigheid in de gemeente is traditioneel van aard en gevestigd op Tijvoort, dat een functionele en verzorgde uitstraling kent. Uit het onderzoek is ook gebleken er nog voldoende inbreidingsruimte is om de eerste behoefte aan ruimte van ondernemers te kunnen opvangen. Op middellange termijn zal echter de aanleg van nieuw terrein aan de orde moeten komen.

De gemeente heeft door dit proces en met name door de inbreng van de ondernemers, beter inzicht gekregen in de feitelijke vraag van de bedrijven en daarmee goede bouwstenen gekregen voor haar economisch en ruimtelijk beleid voor de komende jaren. Dit doorlopen proces kan leiden tot versterking van de banden tussen ondernemers en de gemeente, hetgeen ook door de Kamer van Koophandel nagestreefd wordt.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 – INLEIDING EN AANPAK	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Proces.....	6
1.3 Leeswijzer.....	6
HOOFDSTUK 2 – INVENTARISATIE	7
2.1 Randvoorwaarden.....	7
2.2 Bestaand beleid.....	7
2.3 Thema's.....	10
2.4 Inventarisatie	11
HOOFDSTUK 3 – ANALYSE	14
3.1 Ruimtelijke structuur en kwaliteit	14
3.2 Leegstand en uitbreidingsbehoefte	16
3.3 Duurzaamheid.....	17
3.4 Functiemenging en verkleuring	19
3.5 Infrastructuur en bereikbaarheid	21
3.6 Communicatie.....	22
HOOFDSTUK 4 – VISIE.....	24
4.1 Visie op ruimtelijke structuur en kwaliteit.....	25
4.2 Visie op uitbreidingsruimte en leegstand	25
4.3 Visie op duurzaamheid.....	26
4.4 Visie op functiemenging en verkleuring	26
4.5 Visie op infrastructuur en bereikbaarheid.....	27
4.6 Visie op communicatie.....	27
HOOFDSTUK 5 – REALISATIESTRATEGIE	28
5.1 Acties	28

HOOFDSTUK 1 – INLEIDING EN AANPAK

1.1 Algemeen

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie en leefbaarheid van Goirle

De gemeente Goirle kent twee formele¹ bedrijventerreinen, Tivoort in de kern Goirle en Spoorweide in de kern Riel (ook wel bekend als bedrijventerrein Riel). Tivoort is met een omvang van circa 80 ha bruto verreweg het grootste terrein.

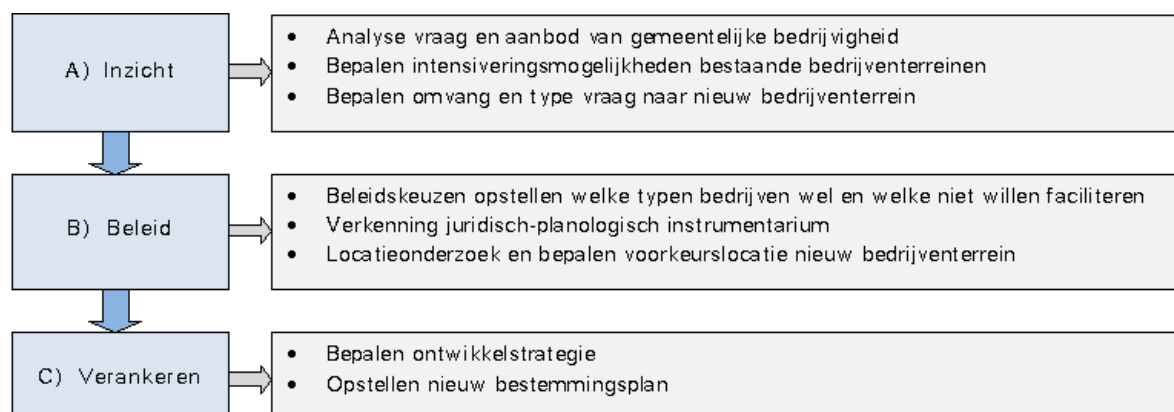
Beide terreinen hebben een belangrijke economische functie. Zo zijn de terreinen goed voor circa 40% van de werkgelegenheid in Goirle. Nemen we de indirecte werkgelegenheid mee, dan hangt meer dan de helft van de Goirlese economie samen met deze twee bedrijventerreinen.

Gemeente Goirle wil dit zo houden en de economische functie van de terreinen versterken

De gemeente wil de huidige terreinen dan ook up-to-date houden, zodat bedrijven en ondernemers ook in de toekomst de bedrijfsactiviteiten goed kunnen blijven uitvoeren en om de economische ontwikkeling van Goirle te stimuleren. Daarom heeft de gemeente besloten om samen met de Kamer van Koophandel Brabant een heldere en praktische visie voor de Goirlese bedrijventerreinen te maken via de methodiek van de Ruimteplanner (zie figuur 1). Het accent daarbij ligt op bedrijventerrein Tivoort. Daarbij zijn KvK en gemeente ondersteund door economisch onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep uit Arnhem.

Figuur 1: de ruimteplanner

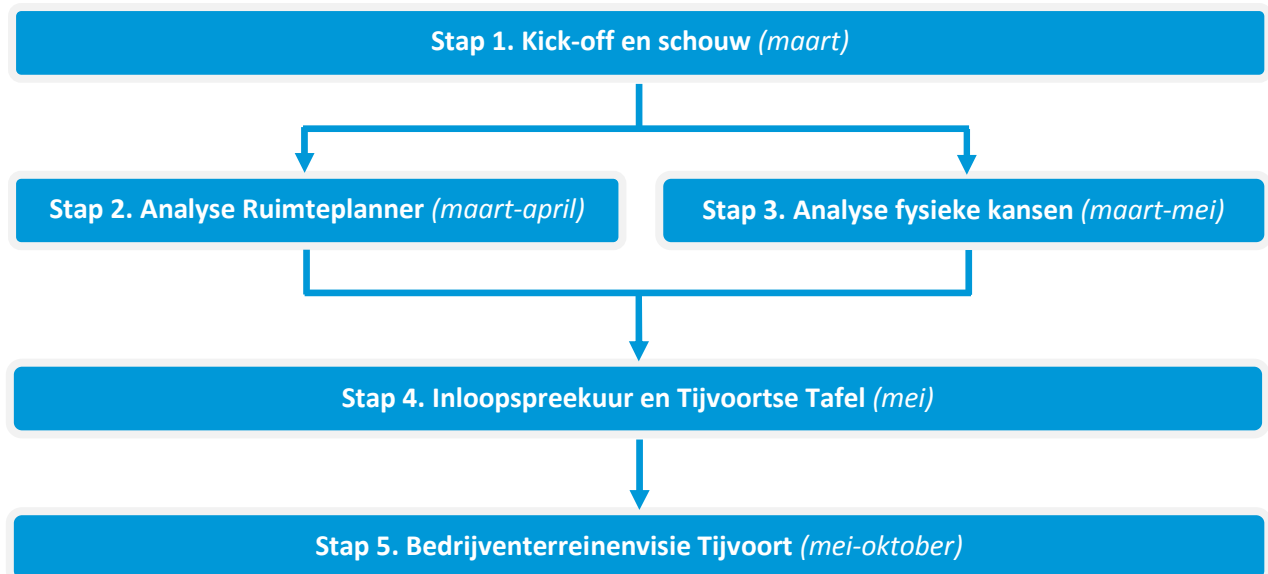
In 2007 heeft de Kamer van Koophandel Brabant in samenwerking met BRO de Ruimteplanner opgesteld. De Ruimteplanner is een hulpmiddel voor gemeenten en regio's om hun bedrijventerreinbeleid te plannen én daaraan ook ruimtelijk inhoud te geven. De aanleiding voor het opstellen van de Ruimteplanner zijn de top-down ramingen voor nieuw bedrijventerrein. Hierbij worden hectares bedrijventerrein landelijk en provinciaal geraamd, regionaal verdeeld en vervolgens lokaal toebedeeld. Het rammen van hectares op basis van landelijke sectorale groeiverwachtingen sluit niet altijd goed aan bij de lokale vraag. Er was behoefte aan een op lokaal en regionaal niveau meer op de feitelijke ontwikkelingen toegespitste planning van nieuw bedrijventerrein. Onderstaand schema geeft de drie hoofdstappen vanuit de Ruimteplanner weer.



¹ Een bedrijventerrein is volgens de definities van IBIS Werklocaties (de landelijke database met gegevens over bedrijventerreinen, die door Stec Groep en Arcadis wordt beheerd in opdracht van VROM) een locatie waar meerdere bedrijven bij elkaar zijn gevestigd en met een minimale omvang van 1 ha bruto. Solitaire locaties zoals Havep/Havep en Van Besouw vallen hier dus niet onder. Overigens bevindt landelijk meer dan de helft van de bedrijven zich op dergelijke solitaire locaties!

1.2 Proces

Voorliggende visie is het resultaat van een interactief en intensief proces met gemeente, KvK en vooral de gevestigde ondernemers in Goirle. Het proces bestond uit vijf stappen:



Na een startoverleg (stap 1), hebben gemeente Goirle, Kamer van Koophandel en Stec Groep een schouw uitgevoerd van de terreinen. Zo ontstond een eerste beeld van het ruimtegebruik en de ruimtebehoefte en fysieke kansen op de terreinen (stap 2 en 3). Dit beeld is besproken en aangescherpt in een ontbijtsessie met de ondernemers van de bedrijventerreinen. Vervolgens is op 18 mei een inloopdag georganiseerd. Deze inloopdag bood ondernemers de mogelijkheid één op één te praten over de knelpunten die zij of hun bedrijf ondervinden op Tijnvoort. De informatie uit de ontbijtsessie en de inloopdag zijn gebruikt om een eerste visie op Tijnvoort te formuleren. Deze visie is op woensdag 26 mei gepresenteerd aan en bediscussieerd met de ondernemers (Tijnvoortse Tafel). Vervolgens is de definitieve visie opgesteld.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende visie bestaat uit in vijf hoofdstukken. Naast de inleiding treft u aan:

- Hoofdstuk 2 'Inventarisatie': dit hoofdstuk geeft een beeld van de uitgangssituatie voor Tijnvoort. Zo wordt ingegaan op de randvoorwaarden die aan de visie ten grondslag liggen. Ook wordt inzicht gegeven in de belangrijkste beleidskaders voor Tijnvoort en wordt aan de hand van een aantal thema's de huidige ruimtelijk-economische situatie van bedrijventerrein Tijnvoort geschetst (inclusief bedrijventerrein Riel en de solitaire locaties Havep en Van Besouw).
- Hoofdstuk 3 'Analyse': dit hoofdstuk gaat dieper in op de inventarisatie. Er wordt een nadere analyse en oordeel gegeven over de inventarisatie uit hoofdstuk 2. Dit wordt vervolgens vertaald in een conclusie en beleidskeuze voor de bedrijventerreinen in Goirle.
- Hoofdstuk 4 'Visie': Dit betreft een kort hoofdstuk met een visiekaart en een puntsgewijze samenvatting van alle gemaakte beleidskeuzes uit hoofdstuk 3, welke betrekking hebben op bedrijventerrein Tijnvoort. Het is een compacte weergave van de Visie Tijnvoort, die apart gelezen kan worden.
- Hoofdstuk 5 'Realisatiestrategie': in dit hoofdstuk staat een aantal acties om de visie tot uitvoering te brengen.

Bij de visie hoort een bijlage, het Basisdocument bedrijventerreinvisie Tijnvoort, waarin de resultaten van de inventarisatie van Tijnvoort en de overige terreinen in de gemeente Goirle zijn opgenomen. Ook treft u hier onder andere de verslagen van de ontbijtsessie en de Tijnvoortse Tafel aan.

HOOFDSTUK 2 – INVENTARISATIE

2.1 Randvoorwaarden

Belangrijke uitgangspunten en doelstellingen voor de visie

Er is een aantal belangrijke uitgangspunten en doelstellingen voor de visie verwoord. Deze zijn afgeleid in de eerder vastgestelde 'Toekomstvisie: Goirle, Groen en Sociaal' en de 'Nota Economisch Beleid'.

De visie moet:

- Inzicht geven in de manier waarop Tijvoort en de daarop gevestigde bedrijven behouden en versterkt kunnen worden;
- Inzicht geven in de mogelijkheden voor vestiging van kleinschalige kennisintensieve en arbeidsintensieve bedrijvigheid en voor activiteiten op het vlak van life-sciences en vrijetijdseconomie (leisure), waarbij in het bijzonder oog moet zijn voor deze mogelijkheden aan de randen van het terrein grenzend aan het woongebied (overgangsgebieden);
- Duidelijkheid geven over de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden van zware bedrijvigheid;
- Duidelijkheid geven over de uitbreidingsmogelijkheden voor Sportcentrum Jan de Rooij (internationaal judocentrum);
- Een onderbouwing vormen voor de mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein Tijvoort met 5 hectare bij de entree van de Tijvoortsebaan en de wijze waarop deze vorm moet krijgen;

Aanvullend hierop wil de gemeente Goirle de kwaliteit van met name Tijvoort verder verbeteren. De laatste jaren heeft de gemeente Goirle al geïnvesteerd in verbetering van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door herinrichting/bestrating van wegen (onder andere Tijvoortsebaan). Maar hoe nu kwaliteitsverbetering en herontwikkeling van private gebieden (zoals Spinnerijlocatie) op Tijvoort mogelijk te maken?

De visie moet hiervoor een realisatiestrategie aanreiken, binnen de kaders van het faciliterend grondbeleid van de gemeente Goirle. De visie moet daarnaast input vormen voor de actualisatie van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Tijvoort.

2.2 Bestaand beleid

De visie op Tijvoort kan niet los gezien worden van andere ontwikkelingen en beleidskaders. De belangrijkste elementen uit het beleid waarbinnen de visie op Tijvoort moet passen, danwel rekening mee moet houden, zijn:

Schaalniveau	Beleidsdocument/-kader
Regionaal	<ul style="list-style-type: none">• De Ideale Connectie• De Leisure Boulevard• Regionaal gronduitgifteprotocol West- en Midden-Brabant
Lokaal	<ul style="list-style-type: none">• Toekomstvisie Goirle, Groen en Sociaal• Nota Economisch Beleid Goirle• Masterplan Duurzame Bedrijventerreinen Goirle Riel

Regionaal beleid: de ideale connectie en de Leisure Boulevard

In de "ideale connectie" hebben de gemeenten van Midden-Brabant, de regionale onderwijs- en kennisinstellingen en het regionale bedrijfsleven de handen ineen geslagen. De ideale connectie heeft als doel de regionale economische kracht van Midden-Brabant te versterken en zichtbaar te maken voor partners in binnen- en buitenland. De focus ligt hierbij op Leisure (vrijtijd, cultuur en creatieve industrie), Logistics (logistiek en maintenance) en Life sciences (zorg), inclusief PDV/GDV² bedrijvigheid. Het project Leisure Boulevard maakt onderdeel uit van de ideale connectie en moet de regio Midden-Brabant op Europees niveau op de kaart zetten als hotspot voor cultuur, recreatie en vrijetijd.

Belangrijkste kansen voor de bedrijventerreinen in Goirle en Riel, en specifiek Tijvoort

- mogelijkheden voor de ontwikkeling van bedrijvigheid in de sector vrijetijd en recreatie, inclusief PDV/GDV bedrijvigheid, op Tijvoort

Regionaal beleid: overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol Midden- en West-Brabant

Samen met de andere gemeente in Midden- en West-Brabant heeft de gemeente Goirle afgesproken om zuinig om te gaan met de (beschikbare) ruimte op bedrijventerreinen. Er wordt daarom bewust omgegaan met de uitgifte van bedrijventerrein. De vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de mogelijkheden op bestaande terreinen. Het regionaal gronduitgifteprotocol is geheel in lijn met de SER-ladder (zie Figuur 2).

Figuur 2: SER-ladder

De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. De treden van de SER-ladder zijn als volgt omschreven:

1. Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden. Als de huidige locatie opties biedt, krijgt het bedrijf tal van suggesties en alle hulp om de procedures te doorlopen.
2. Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
3. Lukt het niet om het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe gebied. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

² PDV staat voor perifere detailhandelsvestiging en GDV staat voor grootschalige detailhandelsvestiging. Met PDV worden de volgende branches bedoeld: auto's, boten, caravans (ABC goederen), keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en /of materialen. Alle overige grootschalige detailhandelsvestigingen (>1500 m²) die niet onder de PDV vallen en zich vestigen buiten het kernwinkelgebied worden aangeduid als GDV.

Lokaal beleid: Toekomstvisie Goirle, Groen en Sociaal en Nota Economisch Beleid Goirle

In de toekomstvisie wordt op het gebied van economie en werkgelegenheid ingezet op vernieuwing van de productiestructuur, uitbreiding van de werkgelegenheid en een bloeiende lokale economie. De gemeente zet daarbij in op het versterken van de lokale economie zonder afbreuk te doen aan het groene karakter van de gemeente. De ontwikkelingsrichting op het gebied van economie en werkgelegenheid, zoals die in de toekomstvisie Goirle, Groen en Sociaal is weergegeven, is verder uitgewerkt in de Nota Economische Beleid Goirle. De belangrijkste speerpunten voor de Goirlese bedrijventerreinen zijn:

- Bestaande bedrijven behouden en versterken
- Maximale uitbreiding van bedrijventerreinen van 5 hectaren
- Aantrekken van beperkte hoeveelheid kleinschalige, kennisintensieve bedrijven
- Kansen benutten op gebied van zorg en gezondheid

Belangrijkste kansen voor de bedrijventerreinen in Goirle en Riel, en specifiek Tijvoort

- inzetten op verbeteren ondernemingsklimaat op Tijvoort en het terrein toekomstvast maken door middel van goed onderhoud en beheer van de openbare ruimte
- inzetten op herstructurering van verouderde delen van het terrein
- ontwikkeling van 5 hectare uitbreiding van Tijvoort om kennisintensieve bedrijven, ook binnen de gezondheids- en welzijnszorg, aan te trekken

Lokaal beleid: masterplan duurzame bedrijventerreinen Goirle Riel

In 2004 is door de gemeente Goirle in samenwerking met het Ondernemers Contact Goirle, de Kamer van Koophandel voor Midden-Brabant en de Provincie Noord Brabant het Masterplan Duurzame Bedrijventerreinen Goirle Riel opgesteld. Doel van het plan was om als "bedrijfsleven en overheid gemeenschappelijk te zoeken naar mogelijkheden om economische groei, versterking van de concurrentiekracht van het bedrijfsleven en toename van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen van Goirle en Riel te combineren met een verdere afname van de milieubelasting". Concreet kwam dit neer op

- Minder kosten en behoud/stijging van de waarde van de bedrijfspanden en de terreinen
- Minder milieubelasting
- Efficiënt gebruik van de ruimte op de bedrijventerreinen
- Duurzaamheid van de bedrijventerreinen bevorderen in de vorm van parkmanagement

Belangrijkste kansen voor de bedrijventerreinen in Goirle en Riel, en specifiek Tijvoort

- eerst ontwikkelen van vrije kavels en restruimte
- faciliteren van duurzaamheids- en parkmanagementinitiatieven
- een schoon, veilig en goed beheerd bedrijventerrein

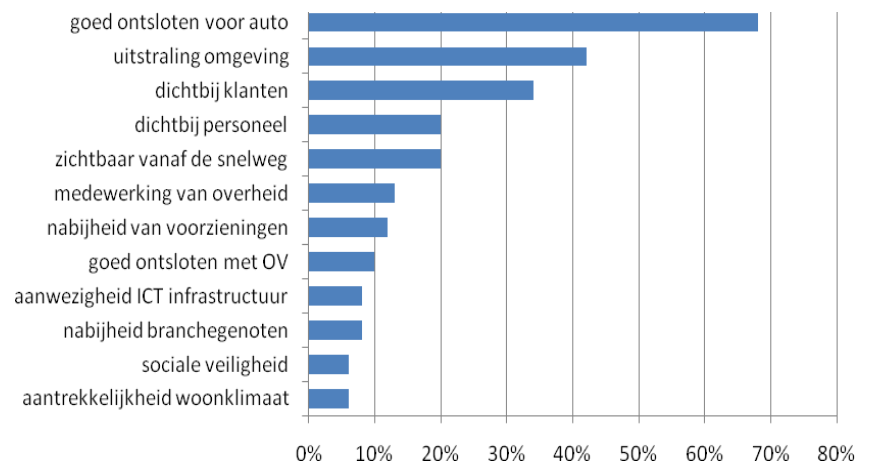
De ontwikkelingsrichtingen, zoals die in bovenstaande (beleids)documenten zijn geschetst, zijn kaderstellend en/of richtinggevend voor deze bedrijventerreinvisie.

2.3 Thema's

De aantrekkelijkheid en toekomstwaarde van een bedrijventerrein wordt in belangrijke mate bepaald door de score c.q. het functioneren van het terrein op de volgende zes thema's:

- **Ruimtelijke structuur en kwaliteit:** de toekomstwaarde van een bedrijven terrein is voor een belangrijk deel afhankelijk van de vastgoedwaarde en aantrekkelijkheid van de locatie en de waarde die bedrijven daaraan hechten. Een verzorgde ruimtelijke kwaliteit/structuur van een bedrijventerrein is immers nummer 2 van de belangrijkste vestigingsfactoren van bedrijven (figuur 1). Het belang van representativiteit en uitstraling van de vestigingsomgeving is de laatste 10 à 15 jaar steeds meer toegenomen en door de verdere verdienstelijking van de economie zal deze trend zich voortzetten.
- **Uitbreidingsbehoefte en leegstand:** de toekomstwaarde van een bedrijventerrein is ook afhankelijk van de mate waarin het aan de uitbreidingsbehoefte van ondernemers kan voldoen. Een krappe bedrijventerreinenmarkt in een regio of gemeente vormt voor ondernemers een belangrijke belemmering om te kunnen groeien. Dat betekent voor een regio of gemeente minder economische groei en werkgelegenheid. Tegelijkertijd geldt dat vanuit het landelijke, provinciale en regionale beleid de focus sterk is komen te liggen op een bewuste/zorgvuldigere uitgifte van bedrijventerrein en het terugdringen van leegstand. De overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol Midden- en West-Brabant is een goed voorbeeld over hoe in de regio en door de gemeente Goirle bewuster omgegaan wordt met de uitgifte van bedrijventerrein.
- **Duurzaamheid:** duurzaamheid is een belangrijk begrip bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, zowel bij de overheid als bij bedrijven zelf. Een duurzame insteek bij de herontwikkeling van oude terreinen of de uitgifte van nieuwe terreinen is gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik. Om een bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen moeten zowel op de sociaal-maatschappelijke aspecten, als de bescherming van het milieu en de economische ontwikkeling worden gelet. Een evenwicht tussen deze drie pijlers is van groot belang. Het gaat in de eerste plaats om het behoud van de waarde van het terrein voor de langere termijn, waarbij "waarde" niet alleen een economische maar ook een sociale en een ecologische betekenis heeft.
- **Funciemenging en verkleuring:** de gebruikers van bedrijventerrein zijn niet meer alleen de reguliere industriële bedrijven van een aantal decennia geleden. De opkomst van nieuwe economische sectoren heeft de structuur van bedrijventerreinen veranderd. Bedrijventerreinen huisvesten nu ook steeds meer PDV/GDV of leisure-bedrijven. Bedrijventerreinen zijn in toenemende mate gemengde economische gebieden geworden waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Dit kan leiden tot conflictsituaties. Vooral in randgebieden waar het bedrijventerrein grenst aan woonbebouwing. De woonfunctie kan overlast hebben van geluid- en stankoverlast die een werkfunctie nu eenmaal met zich meebrengt. De toekomstwaarde van een bedrijventerrein hangt af van de manier waarop omgegaan wordt met dergelijke nieuwe functies en de manier waarop een goede overgang gecreëerd wordt tussen deze functies.

Figuur 1: belangrijkste vestigingsfactoren van bedrijfsruimtegebruikers



Bron: Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep (2002-heden)

- Infrastructuur en bereikbaarheid: Een goede infrastructuur en optimale bereikbaarheid vormen de nummer 1 vestigingsfactor voor bedrijven (zie figuur 1). Voor het overgrote deel van de bedrijven is het essentieel dat hun vestigingslocatie goed bereikbaar en herkenbaar is, nu en in de toekomst.
- Communicatie: De vitaliteit van een bedrijventerrein is ook gebaat bij een goede communicatie-infrastructuur. Verschillende belangendoelgroepen zoals ondernemers, bedrijven, ondernemersverenigingen en de Kamer van Koophandel, moeten betrokken zijn en blijven bij hun terrein, zeker wanneer het over de toekomst hiervan gaat.

Bovenstaande zes thema's vormen dan ook de basis voor de inventarisatie, analyse en visievorming op bedrijventerrein Tivoort.

2.4 Inventarisatie

Hieronder gaan we per thema puntsgewijs in op het huidige ruimtelijk-economisch functioneren van Tivoort. Basis hiervoor vormen bureauonderzoek, de schouw, de inspraak van ondernemers en de ambtelijke sessies. Ook wordt hierbij de verbinding gelegd met bestaande onderzoeken, afspraken en beleidsdocumenten.

In het basisdocument vindt u de uitgebreide inventarisatie van de knelpunten, kansen en verbetermogelijkheden op de bedrijventerreinen Tivoort en Riel en de solitaire bedrijventerreinlocaties van Havep en Besouw.

Ruimtelijke structuur en kwaliteit

- Tivoort mist een duidelijke identiteit. Dit komt door een gebrekkige ruimtelijke structuur in functies, maar ook gebrek aan samenhang in kavelmatten en architectuur.
- Op verschillende plekken op Tivoort zijn (bedrijfs)woningen aanwezig. Er is geen probleem met (bedrijfs)woningen en er is geen overlast. De woonfunctie is ondergeschikt aan de werkfunctie.
- De spreiding van consumentgerichte bedrijven op Tivoort is schijnbaar willekeurig. Dit draagt bij aan een gebrekkige ruimtelijke structuur.
- Op Tivoort zit nu verspreid een klein aantal middelgrote kantoren en een aantal kleinschalige kantoorachtigen. Ze zitten vooral in kantoorpanden die historisch gegroeid zijn als onderdeel van een bedrijf en nu overgebleven zijn of in bedrijfsverzamelpanen.
- De entrees vormen geen duidelijke ingang naar het terrein. Ook is er geen uniformiteit in uitstraling en beeldkwaliteit, zoals aan de kruising Tivoortsebaan-Turnhoutsebaan, nabij de manege.
- Er is geen uniform en overzichtelijk bewegwijzeringssysteem op de verschillende entrees en op Tivoort zelf.
- De plaats en aanwezigheid van de manege aan de Turnhoutsebaan wordt door de meeste ondernemers niet als een belemmering ervaren.
- De meeste bedrijven zijn over het algemeen tevreden over de uitstraling en kwaliteit van Tivoort en functioneren goed.
- De kwaliteit, uitstraling en ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein in Riel is goed. Er zit veel kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid en op het terrein staan meerdere (bedrijfs)woningen. Het betreft een goed functionerend, kleinschalig gemengd woonwerkmilieu.
- De locatie van de Havep heeft een belangrijke historische waarde in Goirle. Op deze locatie vindt nog altijd een belangrijk deel van de distributie en onderzoek en ontwikkeling plaats. De productie is echter grotendeels, zo niet geheel, verdwenen, waardoor een belangrijk deel van het terrein leegstaat.
- De locatie van Van Besouw heeft net zoals Havep een belangrijke historische waarde en Van Besouw kent een sterke lokale binding. Toch zijn delen van de productie naar andere locaties verplaatst waardoor het overgrote deel van de locatie leegstaat. Tegelijkertijd bood dit kansen voor andere bedrijven die zich nu hier hebben gehuisvest.

Uitbreidingsbehoefte en leegstand

- Er is een acute uitbreidingsbehoefte van circa 13.000 tot 20.000 m² in Goirle. Dit is de extra ruimte die bedrijven aangeven nodig te hebben om hun huidige (en groeiende) bedrijfsactiviteiten op de korte termijn te kunnen uitvoeren.
- Er is sinds 2002 geen bedrijventerrein meer uitgeefbaar bij de gemeente Goirle.
- Op het bedrijventerrein in Riel is bijna geen leegstand. Op het moment van de schouw was er leegstand in slechts een pand.
- Ook op Tivoort is de leegstand beperkt. In totaal is er een leegstand van bijna 19.000 m²,
- De leegstand bevindt zich voor een belangrijk deel in net opgeleverde bedrijfsverzamelgebouwen en voor een deel in incurante panden.
- Op Tivoort is wel een omvangrijk aantal hectare van het terrein niet bebouwd. Het gaat om 4,8 hectare lege kavels/restruimte die zeer kansrijk of kansrijk zijn voor herontwikkeling, 0,6 hectare lege kavel/restruimte die redelijk tot gemiddeld kansrijk zijn voor herontwikkeling en 0,6 hectare lege kavels/restruimte waarbij de kans gering is dat het herontwikkeld wordt.
- Er is een totale toekomstige ruimtebehoefte van circa 13 tot 16 hectare tot en met 2020 (voor een uitgebreide analyse van de ruimtebehoefte wordt verwezen naar de bijlage). De leegstaande respectievelijk braakliggende panden en kavels op Tivoort kunnen een deel van de uitbreidingsbehoefte opvangen.
- Na opvulling en gebruik te maken van alle bestaande lege kavels en inbreidingsruimte is er op de middellange tot lange termijn nog behoefte aan de ontwikkeling van zo'n 5 hectare uitbreidingsruimte op/aan Tivoort.

Duurzaamheid

- Op Tivoort is op een beperkt aantal plekken sprake van oneigenlijk ruimtegebruik, verrommeling en vervuiling van de openbare ruimte. Het gaat om geparkeerde auto's of vrachtwagens op of langs de weg, vervuiling van het straatbeeld door restafval, matig onderhoud van groen en opslag van goederen op de openbare ruimte. Op bedrijventerrein Riel en de solitaire locaties Van Besouw en Havep is daarvan geen sprake.
- Enkele bedrijven op Tivoort hebben al concrete ideeën om het concept van duurzaamheid handen en voeten te geven, zoals het plaatsen van een biomassavoorziening.

Funciemenging en verkleuring

- Tivoort grenst aan de noord- en oostzijde aan woonbebouwing. Verder bevindt zich in het noordelijk deel van Tivoort een woonstraat: de Zandschelstraat.
- Consumentgerichte bedrijvigheid is sterk verspreid over Tivoort. Er is geen concentratie of clustering aanwezig.
- Enkele consumentgerichte bedrijven hebben ruimte tekort op de huidige locatie en overwegen te verplaatsen.
- Op het bedrijventerrein zit ook een aantal grootschalige bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (vanaf categorie 4). Bestaande bedrijfsactiviteiten in de hogere milieucategorieën en activiteiten met relatief veel (vracht)verkeersbewegingen vormen op dit moment geen noemenswaardige belemmering of overlast op Tivoort.
- Een deel van deze zwaardere bedrijvigheid bevindt zich ook op het noordelijke deel van Tivoort, vlakbij woonbebouwing.
- Aan de noordzijde van de Parallelweg bevinden zich op een groene strook een zwembad, skatebaan en een (vrachtwagen)parkeerterrein, die er voor zorgen dat het bedrijventerrein geen goede overgang heeft tussen de noord en zuidzijde van de Parallelweg.

Infrastructuur en bereikbaarheid

- Een deel van het vrachtverkeer heeft moeite om de korte draai te maken op de kruising Turnhoutsebaan-Tijvoortsebaan op Tijvoort.
- Op dit moment zijn er geen afwikkelingsproblemen op de ontsluitingsroute van het bedrijventerreinen Tijvoort. Wel geldt dat in de toekomst door de autonome groei van de automobiliteit en de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Turnhoutsebaan-Rillaersbaan een aandachtspunt vormt.
- Voor het vrachtverkeer is het belangrijk dat de op- en afritten naar private terreinen niet belemmerd worden door ophogingen, gaten of goten. Dit is vooral het geval aan de Nieuwkerksedijk op Tijvoort.
- De Parallelweg op Tijvoort is een brede weg en goed toegankelijk voor bestemmingsverkeer en vrachtverkeer voor Tijvoort, maar de uitstraling en inrichting is niet optimaal.
- Het vrachtwagenparkeerterrein aan de Parallelweg wordt matig tot redelijk gebruikt. Tegelijkertijd is vooral op het zuidelijk deel van Tijvoort sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens, waardoor onder andere de verkeersveiligheid afneemt.
- Op Tijvoort wordt het parkeren op de Nobelstraat als een probleem ervaren. Her en der staan auto's geparkeerd. Dit zorgt voor onveilige situaties.
- Het bedrijventerrein in Riel is redelijk goed bereikbaar. Er zijn praktisch geen afwikkelings- of ontsluitingsproblemen. Ook is er geen probleem met parkeren. Hetzelfde geldt voor de solitaire locaties Van Besouw en Havep.

Communicatie

- De gemeente Goirle beschikt over een bedrijfscontactfunctionaris.
- Een groot deel van de bedrijven is aangesloten bij het Ondernemerscontact Goirle (OCG).
- Er is goed contact tussen de gemeente en de ondernemers en er wordt getracht ondernemers, actief te betrekken bij allerlei projecten die op de bedrijventerreinen spelen.

HOOFDSTUK 3 – ANALYSE

3.1 Ruimtelijke structuur en kwaliteit

Bestaande bedrijven

Op basis van de inventarisatie in hoofdstuk 2 kan gesteld worden dat Tijvoort een gemengd bedrijventerrein is met veelal traditionele bedrijvigheid met een functionele, verzorgde uitstraling. De gevestigde bedrijven zijn sterk aan Tijvoort/Goirle gebonden. Dit vanwege hun afzetmarkt en de traditionele binding met Goirle. Maar ook vanwege het gunstige ondernemersklimaat. Zo is in Goirle en de regio veel goed gekwalificeerd en gemotiveerd personeel aanwezig en zijn de meeste bedrijven tevreden met de huidige terreinen.

In totaal telt Goirle bijna 300 bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen met in totaal ruim 3.300 arbeidsplaatsen. Al met al zijn de bedrijven op de terreinen in Goirle goed voor meer dan 40% van de werkgelegenheid.

Conclusie: De gevestigde bedrijven op Tijvoort (en op de overige terreinen/locaties) zijn van belang voor het behoud van werkgelegenheid en economische groei van Goirle.

Beleidskeuze: Zet in op het behoud van de huidige gevestigde bedrijven in Goirle.

Ruimtelijke kwaliteit

De bedrijventerreinen Tijvoort en Riel functioneren veelal goed. Ook ondernemers geven aan voor een groot deel tevreden te zijn over de bedrijventerreinen. Toch is er op een aantal punten winst te behalen om te zorgen dat Tijvoort en Riel ook in 2020 nog als goed functionerend (modern) gemengd bedrijventerrein te boek staan.

Primair moet er ruimte blijven voor traditionele, reguliere bedrijven op de terreinen. Immers, 60 tot 70% van de bedrijfsruimte vraag zoekt naar bedrijventerreinen met gemiddelde tot goede beeldkwaliteit, ook in Goirle. Dit betekent bijvoorbeeld dat de kleinere knelpunten aangepakt moeten worden om het terrein up-to-date een aantrekkelijk te houden. Zoals het aanpakken van de gebrekkige uniformiteit in uitstraling en beeldkwaliteit van de entrees en het ontbreken van een uniforme en overzichtelijk bewegwijzeringssysteem. De Tijvoortsebaan is al heringericht en heeft een goede uistraling gekregen. Voor een uniforme uitstraling kunnen alle entrees een vergelijkbare uistraling krijgen.

Rigoureuze ingrepen in de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het terrein zijn markttechnisch niet nodig. Slechts een beperkt deel heeft behoefte aan een meer hoogwaardige beeldkwaliteit en Tijvoort kent al een hoogwaardige strook aan de Edisonstraat. Het lijkt dan ook wenselijk de vraag naar hoogwaardige beeldkwaliteit te concentreren rondom deze strook, en aan de randen langs de doorgaande wegen. Om de ruimtelijke kwaliteit en het ondernemingsklimaat van Tijvoort nu en in de toekomst te behouden en te verbeteren volstaat het daarom om in te zetten op pragmatische en praktische ingrepen.

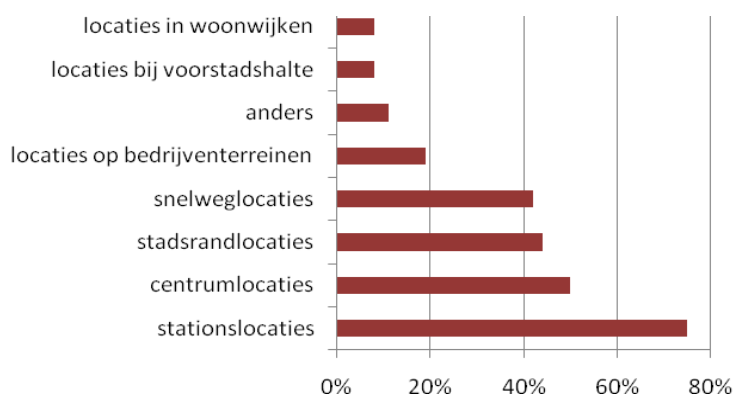
Conclusie: De bedrijventerreinen in Goirle en Riel functioneren over het algemeen goed en ondernemers zijn grotendeels tevreden over de uitstraling en kwaliteit van de terreinen.

Beleidskeuze: kwaliteit wordt verbeterd door “kleine“ ingrepen om praktische problemen op te lossen.

Solitaire kantoren

Op Tivoort – maar ook op verspreid gelegen solitaire bedrijfslocaties in Goirle – komen nu (solitaire) kantoren voor. Deze situatie wordt zo gelaten, maar nieuwe ontwikkeling van solitaire kantoorpanden wordt tegengegaan. Belangrijkste redenen hiervoor zijn allereerst dat de kantoorchtigen goed terecht kunnen in bestaande bedrijfsverzamelgebouwen op Tivoort of de kantoorchtige gebouwen nabij bedrijventerrein Riel. Ten tweede geldt dat de ontwikkeling van nieuwe solitaire kantoorpanden moet voorkomen worden om een verdere versplintering in uitstraling in beeldkwaliteit en ruimtelijke structuur te voorkomen. Ten derde geldt dat vooral kantoorpanden op bedrijventerrein op langere termijn minder aantrekkelijk zijn (figuur 2). In de praktijk komen deze panden vaker en sneller leeg te staan, wat verrommeling en verval van een terrein in de hand speelt en toekomstige aantrekkelijkheid van een bedrijventerrein in gevaar kan brengen.

Figuur 2: welke kantorenlocatietypes gaan het maken volgens kantoorgebruikers, ontwikkelaars en beleggers?



Bron: Stec Groep, 2010³

Conclusie: Nieuwe solitaire kantoorontwikkeling is niet wenselijk

Beleidskeuze: Geen ruimte nieuwe solitaire kantoorontwikkeling op Tivoort.

Detailhandel

Op Tivoort komt detailhandel voor die gekoppeld is aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, alsmede PDV vestigingen. Dit willen wij graag zo houden en solitaire kleinschalige detailhandel en GDV uitsluiten. Belangrijkste redenen:

- Ten eerste om te voorkomen dat er op deze manier onnodige concurrentie ontstaat met de detailhandelsvestigingen in het centrum van Goirle en de nieuw gerealiseerde voorzieningen in de Hovel, dit is ook nadrukkelijk geformuleerd in de visie detailhandel en horeca Goirle en Riel (vastgesteld in de gemeenteraad van 15 december 2009).
- Ten tweede om de structuur en samenhang op het bedrijventerrein niet verder te versnipperen en om verrommeling te voorkomen. Detailhandel zorgt namelijk voor meer wandel-, fiets- en autoverkeer. De ruimtelijke inrichting van Tivoort is hier niet op toegesneden. Meer wandel- en fietsverkeer zorgt voor onveilige situaties, mede omdat er bijna geen voetgangers- of fietsvoorzieningen zijn zoals fietspaden en stoepen. Ook kan de toename van autoverkeer door bezoekers aan de detailhandel afbreuk doen aan de verkeersveiligheid. De huidige bedrijfspanden en percelen beschikken over te weinig parkeervoorzieningen waardoor de kans vergroot wordt dat er op de openbare ruimte geparkeerd wordt.

³ In deze figuur is aan gebruikers, ontwikkelaars en beleggers gevraagd welke locatietypen zij het meest aantrekkelijk vinden. Meerdere antwoorden waren mogelijk, waardoor de gezamenlijke som niet op 100% uitkomt.

Conclusie: Vestiging van kleinschalige detailhandel en GDV op bedrijventerreinen is niet wenselijk. Specifieke aan de hoofdactiviteit van het bedrijf gekoppelde detailhandelsactiviteiten, alsmede PDV vestigingen, kunnen wel toegestaan worden.

Beleidskeuze: Geen ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en GDV op Tijnvoort.

Bedrijfswoningen

Op Tijnvoort, en ook op bedrijventerrein Riel, staat een groot aantal (bedrijfs)woningen. Vaak geldt dat de functie werken kan botsen met wonen. Vooral bedrijven in de hogere milieucategorieën hebben de kans in conflict te komen met de functie wonen als gevolg van geluids- en of stankoverlast.

Er is vooralsnog geen conflict opgetreden tussen het wonen en werken en ondernemers en woonachtigen op Tijnvoort geven aan geen hinder te ondervinden van de (bedrijfs)woningen, of andersom. Dit kan echter wel gebeuren als woningen op het bedrijventerrein doorverkocht worden los van de bedrijfsruimte. Op deze manier komen er namelijk mensen op Tijnvoort wonen die zelf geen directe binding meer hebben met de bedrijfsactiviteiten. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen of woonwerkseenheden op Tijnvoort wordt daarom sterk afgeraden.

De enige uitzondering hierop vormt de overgangszone, zoals weergegeven in figuur 3, paragraaf 3.4. De gemeente heeft namelijk de wens deze zone op termijn te verkleuren naar lichtere bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. Er blijven mogelijkheden bestaan voor de ontwikkeling van een beperkt aantal kleinschalige woonwerklandschap bijvoorbeeld op de Oude Spinnerijlocatie en aan de Parallelweg. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie: Vestiging van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen is niet wenselijk.

Beleidskeuze: Geen nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijnvoort, met uitzondering van woonwerkseenheden in de overgangszone.

3.2 Leegstand en uitbreidingsbehoefte

Leegstand

Uit de inventarisatie in hoofdstuk 2 blijkt dat er in Goirle zeer weinig bedrijfspanden leeg staan. Op Tijnvoort bevinden zich wel relatief veel vrije kavels en inbreidingsruimte. In lijn met regionale afspraken (regionaal uitgifteprotocol Midden- en West-Brabant) streeft de gemeente ernaar om deze braakliggende kavels in te vullen (zie Figuur 2, pagina 7). Dit betekent dat, voordat overgegaan wordt tot de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, er eerst wordt gekeken of de behoefte ondergebracht kan worden in de huidige leegstaande panden en ruimten. Daarnaast kan een aantal vrije kavels herontwikkeld worden en daarmee voorzien in de ruimtebehoefte. Deze aanpak voorkomt een ongebreidelde uitleg aan nieuw bedrijventerrein, met als gevolg oplopende leegstand en verloederding van de bestaande bedrijventerreinen.

Conclusie: De leegstand op bedrijventerreinen in Goirle is beperkt, maar er is nog wel uitbreidingsruimte op een aantal lege kavels.

Beleidskeuze: inbreiden op bestaande locaties voordat uitbreiding van nieuw bedrijventerrein gerealiseerd wordt.

Uitbreidingsbehoefte

Tot en met 2020 kent de gemeente Goirle een totale netto ruimtebehoefte aan bedrijventerrein van 13 tot 16 hectare. Echter, ruim 8 hectare hiervan kan opgevangen worden door invulling van leegstaande kavels (en panden) en inbreidingsruimte op Tivoort. Dat betekent dat er op de korte termijn voldoende mogelijkheden zijn om aan de vraag naar bedrijventerreinen te voldoen in Goirle.

Op de middellange tot lange termijn ontstaat echter een tekort aan bedrijventerrein van circa 5 tot 8 hectare netto. Dat betekent dat er in potentie voldoende uitbreidingsbehoefte is voor de (voorziene) ontwikkeling van minimaal 5 hectare uitbreidingsruimte op/aan Tivoort. De uiteindelijk opzet en invulling van deze uitbreidingsruimte zal te zijner tijd nader bepaald moeten worden.

De ontwikkelingen op de solitaire bedrijventerreinlocaties Havep en Van Besouw spelen daarbij ook echter ook een rol. Deze bedrijven hebben belangrijke delen van hun bedrijfsvoering in de loop der tijd verplaatst waardoor grote hallen en loodsen slechts ten dele gebruikt worden. Deze locaties kunnen op termijn geheel leeg komen te staan. Zo heeft Havep al aangegeven op termijn misschien te willen verhuizen, eventueel naar een locatie op Tivoort. Afhankelijk van hun ligging (aan doorgaande weg, aan rand van Goirle en/of nabij het centrum) en de markttechnische situatie bieden deze locaties vooral kansen voor de herontwikkeling tot PDV locatie en woonwerklocatie. Een (gedeeltelijke) herontwikkeling van deze locaties tot (kleinschalig) bedrijventerrein met weinig milieubelastende activiteiten blijft ook voorstelbaar, hoewel ruimtelijk gezien minder aantrekkelijk. Voor de wat zwaardere bedrijfsactiviteiten blijft het bestaande bedrijventerrein Tivoort, inclusief de mogelijke uitbreiding, het meest geëigend.

Een herontwikkeling van deze locaties tot (kleinschalig) bedrijventerrein is ruimtelijk gezien minder aantrekkelijk en zou het draagvlak/de marktruimte voor de uitbreiding van Tivoort ondermijnen.

Conclusie: Tot 2020 is een ruimtebehoefte van circa 14 tot 16 hectare en een aanbod van circa 8 hectare. Dit betekent dat er tot 2020 een tekort aan bedrijventerrein is van circa 5 tot 8 hectare.

Beleidskeuze: de realisatie van 5 hectare nieuw bedrijventerrein op/aan Tivoort op de middellange tot lange termijn.

3.3 Duurzaamheid

Schoon, heel en veilig

Op een aantal plekken op Tivoort is de straat enigszins vervuild of beschadigd en is de groenvoorziening niet goed bijgehouden. Ook wordt soms geparkeerd op plekken waar dit niet mag en vindt opslag plaats in de openbare ruimte. Dit zorgt voor onveilige situaties en een verrommelde uitstraling van het terrein. Het betreft echter slechts een beperkt aantal locaties. Op Tivoort wordt al veel gedaan om deze knelpunten aan te pakken en delen van het terrein, zoals de Tivoortsebaan, zijn gerevitaliseerd. Het bedrijventerrein Riel kent eigenlijk geen knelpunten op het gebied van oneigenlijk ruimtegebruik of verrommeling en vervuiling van de openbare ruimte.

Om te voorkomen dat auto's op de stoep, in de berm of op de openbare weg worden geparkeerd, parkeerplekken als opslagterrein voor spullen en opleggers worden gebruikt en om het dumpen van restafval tegen te gaan, is een strikte handhaving een goede oplossing. Dit betekent echter dat duidelijk gecommuniceerd moet worden naar bedrijven en ondernemers wat mag en wat niet mag, maar ook wat de consequenties zijn van het overtreden van regels. Ook kunnen de ondernemers zelf

een rol spelen bij het schoon, heel en veilig houden van de bedrijventerrein. Ze dienen elkaar aan te spreken, ook hierbij geldt dat het duidelijk moet zijn wat gewenst is en wat ongewenst is.

Conclusie: Tijnvoort en Riel hebben een redelijke tot goede uitstraling en kwaliteit, maar op een enkele staat deze kwaliteit onder druk door oneigenlijk ruimtegebruik, verrommeling en vervuiling van de openbare ruimte.

Beleidskeuze: Via strikte handhaving in de openbare ruimte wordt de kwaliteit van Tijnvoort en Riel bewaakt.

Herstructurering en herinrichting

De herstructurering of herinrichting van een bedrijventerrein moet ervoor zorgen dat het ook in de toekomst haar economische waarde blijft behouden en er duurzaam omgegaan wordt met de beschikbare ruimte. Hiermee wordt onnodige verplaatsing van bedrijven (en daarmee leegstand) voorkomen en duurzaam ruimtegebruik bevordert. Voor Tijnvoort geldt dat er op een aantal punten geïnvesteerd kan worden in herstructurering. Denk aan herinvulling van leegstaande panden en braakliggende kavels zoals de Spinnerijkavel of de Sommersetkavel. Daarnaast kan gedacht worden aan het verbeteren van de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit, waardoor de toekomstwaarde van het terrein verbetert en ondernemers eerder geneigd zijn ook te investeren in hun kavels en panden. Een goed voorbeeld hiervan is de revitalisering van de Tijnvoortsebaan.

Voor bedrijventerrein Riel geldt dat het terrein geheel is uitgegeven. Ook is er praktisch geen inbreidingsruimte en voldoet de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit. Herstructurering of herinrichting van bedrijventerrein Riel zal dan ook geen noemenswaardige bijdrage leveren aan een verbetering van de duurzaamheid en toekomstwaarde van dit terrein.

Conclusie: Op Tijnvoort zijn mogelijkheden voor herstructurering en/of herinrichting. Dit kan een belangrijke bijdrage leveren aan de toekomstwaarde van het bedrijventerrein door verrommeling en leegstand te voorkomen.

Beleidskeuze: Mogelijke nieuwe herstructurering of herinrichting van (lege kavels op) Tijnvoort moet een bijdrage leveren aan duurzaamheid (zorgvuldig ruimtegebruik).

Duurzaamheidsinitiatieven

Duurzaamheid is ook een thema dat binnen de bedrijven zelf leeft. Zo hebben diverse bedrijven op Tijnvoort aangegeven dat ze ambities hebben op het gebied van duurzaamheid. De gemeente kan dit soort initiatieven stimuleren via een actueel bestemmingsplan, door de huidige industriebestemming van de locatie ongewijzigd te laten en de toegestane milieucategorie te handhaven (minimaal categorie 3 is nodig voor een biomassavoorziening).

Ook zal het bestemmingsplan ruime bouwhoogten en bebouwingspercentages moeten bieden om duurzame ontwikkelingen mogelijk te maken. Zo heeft bijvoorbeeld een biomassavoorziening een aanzienlijk ruimtebeslag, afhankelijk van de aard van de biomassa. Bij droge biomassa moet in elk geval al snel uitgegaan worden van een ruimtebeslag van 500 tot 1.000 m². Daarnaast is een milieuvergunning nodig voor het realiseren van de voorziening en het aanleggen van (transport)leidingen naar andere bedrijven.

Conclusie: Diverse bedrijven hebben gevorderde plannen voor een variëteit aan duurzaamheidsinitiatieven, waaronder bijvoorbeeld de ontwikkeling van een biomassavoorziening

Beleidskeuze: Het ruimtelijk juridisch instrumentarium zal worden gericht op het stimuleren van duurzaamheidsinitiatieven van bedrijven.

3.4 Functiemenging en verkleuring

Verkleuring

De rand ten noorden en oosten van bedrijventerrein Tijvoort en de Zandschelstraat grenst aan woonbebouwing. Hier zit ook een aantal grootschalige bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (vanaf categorie 4). Op deze plekken kan de werkfunctie botsen met de woonfunctie. Stankoverlast, geluidsoverlast en stofoverlast zijn op plekken waar bedrijventerreinen grenzen aan woonbebouwing veel genoemde knelpunten, alhoewel ondernemers aangeven dat dit niet specifiek voor Tijvoort geldt.

Echter, met het oog op een toekomstig aantrekkelijk vestigingsmilieu van Tijvoort zou deze randzone, waar bedrijven dicht tegen de woonwijken aanliggen, op termijn kunnen verkleuren met meer bedrijven in de lichtere milieucategorieën (categorie 1 en 2) en minder overlastveroorzakende bedrijven (zie figuur 2). Op deze manier kan een betere ruimtelijke verbinding gecreëerd worden tussen de noordelijke woon- en leefmilieus en het bedrijventerrein Tijvoort.

Tegelijkertijd geldt dat veel consumentgerichte bedrijvigheid sterk verspreid zijn over Tijvoort. Er is geen concentratie of clustering aanwezig. Daarnaast hebben enkele consumentgerichte bedrijven een tekort aan ruimte op de huidige locatie en overwegen te verplaatsen. Verder geldt dat functies als leisure en consumentgerichte bedrijvigheid een steeds groter deel in de vraag naar bedrijventerrein hebben. De verwachting is dat dit de komende 10 tot 20 jaar alleen maar toeneemt, dus is het ook logisch deze vraag beter en meer te faciliteren. In bovenstaand licht bekeken past ook een ontwikkeling van een internationaal judocentrum bij de locatie van Sportcentrum Jan de Rooij.

Daarbij ligt de locatie van de Oude Spinnerij, maar ook de solitaire bedrijventerreinlocaties Havep en Van Besouw voor de hand. Belangrijkste reden hiervoor is dat deze locaties grenzen aan de woonbebouwing, dichtbij het centrum en aan een doorgaande weg liggen. Het zijn kansrijke gebieden om te herontwikkelen tot een gemengd economisch gebied. Er is voldoende marktruimte om deze locatie in te vullen met functies als PDV, recreatieve en vrijetijdsfuncties en/of woonwerkfuncties (door groei van het aantal ZZP-ers). Er is bovendien binnen Goirle een aantal bedrijven geïnteresseerd die als trekkers kunnen fungeren bij de ontwikkeling van een PDV boulevard. Een (gedeeltelijke) herontwikkeling van deze locaties tot (kleinschalig) bedrijventerrein met weinig milieubelastende activiteiten blijft voorstelbaar, hoewel ruimtelijk gezien minder aantrekkelijk. Voor de wat zwaardere bedrijfsactiviteiten blijft het bestaande bedrijventerrein Tijvoort, inclusief de mogelijke uitbreiding, het meest geëigend.

Figuur 3: overgangszone verkleuring Tijvoort



Bij een eventuele herontwikkeling van de randzone tot gemengd economisch gebied zal dit in samenhang ontwikkeld moeten worden met de opwaardering van de Parallelweg en de daaraan gelegen locatie van de skatebaan, de schuttersgilde, het zwembad en het vrachtwagenparkeerterrein. Dat betekent wel dat bij een herontwikkeling van de schuttersgildelocatie, voor het zwembad en het vrachtwagenparkeerterrein gezocht moet worden naar alternatieve locaties.

Bij de randzone moeten ook de zware bedrijven aan de noordzijde van de Parallelweg worden betrokken, zoals TSO en Houtepen. Mochten deze bedrijven ooit vertrekken, dan komt ruimte vrij om ook hier een "zachte rand" te realiseren.

Conclusie: De noordelijke en oostelijke rand van Tivoort kent een sterk gemengd economisch milieu, waarbij de woonfunctie kan conflicteren met de werkfunctie vanwege de aanwezigheid van zwaardere bedrijven. Daarnaast zit verspreid over het terrein een aantal consumentgerichte bedrijven, waarvan sommige uitbreidings- of verplaatsingswensen hebben. De kansen en beperkingen in deze randzone bieden mogelijkheden voor de verkleuring van deze randzone op termijn.

Beleidskeuze: de randen van het terrein, in de buurt van woonlocaties, moet ruimte bieden voor lichtere bedrijvigheid.

Beleidskeuze: uitbreiding van Sportcentrum Jan de Rooij met een internationaal judocentrum is passend in het licht van de toenemende vraag naar consumentgerichte bedrijvigheid en Leisure.

Behoud en clustering zwaardere bedrijven

Bovenbeschreven ontwikkeling sluit goed aan bij het creëren van een goede overgang tussen de woon- en leefmilieu's ten noorden van Tivoort en het reguliere bedrijfsmilieu. Dit betreft echter een wensbeeld. De Spinnerijlocatie biedt namelijk nog altijd de mogelijkheid voor de ontwikkeling van zwaardere bedrijvigheid. Daar komt bij dat op Tivoort verspreid over het terrein, en ook aan de randen, een aantal grote tot zeer grote bedrijven zitten die behoren tot milieucategorie 4 of hoger. Deze bedrijven zijn niet alleen goed voor veel werkgelegenheid, maar hebben ook forse kavels in bezit.

Uit gesprekken met deze bedrijven is naar voren gekomen dat zij graag in Goirle gevestigd blijven. Het is zonder meer belangrijk om deze bedrijven te behouden. De aard en omvang van deze grote bedrijven leidt echter ook tot enkele knelpunten, zoals veel vrachtverkeer en geluids- en stofoverlast. Ook ervaren enkele grote bedrijven dat groeien op Tivoort op de huidige locatie niet altijd vanzelfsprekend is vanwege ruimtegebrek.

In dat kader is het wenselijk om op de lange termijn grootschalige en zwaardere bedrijven op Tivoort te clusteren. Zo kan de overlast voor overige bedrijven worden beperkt. Clustering draagt echter ook bij aan behoud van het aantrekkelijke vestigingsmilieu van Tivoort in de toekomst en aan het creëren van een betere ruimtelijke verbinding tussen de noordelijke woon- en leefmilieus en het bedrijventerrein. Hierbij geldt dat het zuidelijk-westelijke deel van Tivoort, aan de Edisonstraat, zich een zichtlocatie bevindt. De beeldkwaliteit van deze panden kent een hoogwaardige uitstraling. Clustering van grootschalige en zwaardere bedrijven nabij deze strook is niet wenselijk.

Conclusie: Op Tivoort zit een aantal grote tot zeer grote bedrijven die behoren tot milieucategorie 4 of hoger. Deze bedrijven creëren relatief veel werkgelegenheid en willen ook graag in Goirle gevestigd blijven. Toch is de locatie nabij woningen niet altijd optimaal wat betreft bijvoorbeeld geluid- of stankoverlast.

Beleidskeuze:

- **Behoud grootschalige (industriële) bedrijven, maar zet in op het weren van nieuwe grootschalige (industriële) bedrijven aan de randen van Tivoort, nabij woningen.**
- **Nieuwe vestigingen van grootschalige (industriële) bedrijven worden geconcentreerd in het zuidelijke deel en het centrum van Tivoort, met uitzondering van de zichtlocatie aan de Edisonstraat.**
- **Voer geen actief uitplaatsing- of verplaatsingsbeleid.**

3.5 Infrastructuur en bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid en infrastructuur is vestigingsplaatsfactor 1 onder bedrijfsruimtegebruikers, zo blijkt o.a. uit onze Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld. Het is belangrijk voor de (economische) toekomstwaarde van Tivoort om de bereikbaarheid op orde te hebben.

Externe bereikbaarheid

Kijkende naar de externe bereikbaarheid van Tivoort en bedrijventerrein Riel, dan is deze redelijk tot goed. Op dit moment zijn er slechts beperkt afwikkelingsproblemen op de ontsluitingsroute bekend. Recente doorrekeningen van de hoofdwegenstructuur geven echter aan, dat door de autonome groei van de automobiliteit, de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Turnhoutsebaan-Rillaersebaan (en dus de route naar/van de kern Riel c.q. de aansluiting op de A58) een aandachtspunt is. Op de middellange termijn is het wenselijk om te kijken naar een verbetering van deze ontsluitingsroute. Bij het ontwerp een eventuele rotonde zal rekening gehouden worden met een goede doorstroming van het vrachtverkeer.

Conclusie: De externe bereikbaarheid van Tivoort en bedrijventerrein Riel is redelijk tot goed, maar de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Turnhoutsebaan-Rillaersebaan vormt een aandachtspunt.

Beleidskeuze: Op termijn aandacht voor de hoofdonsluitingsroute naar de A58 .

Interne bereikbaarheid

Voor de interne bereikbaarheid van bedrijventerrein Riel geldt dat deze op maat is. Voor Tivoort geldt dat er een beperkt aantal knelpunten is. Het parkeren op de Nobelstraat wordt als een probleem ervaren. Her en der staan auto's geparkeerd. Dit zorgt voor onveilige situaties. Daarnaast is op de Nieuwkerksedijk een aantal delen van het wegprofiel verouderd. Er zitten scheuren in het wegdek en de randen zijn verzakt. Ook is er een knelpunt op de Parallelweg op Tivoort, een brede weg die goed toegankelijk is voor bestemmingsverkeer en vrachtverkeer. De uitstraling en inrichting van de weg is niet optimaal. Het is wenselijk om de uitstraling en het profiel te verbeteren. In het gemeentelijk infrastructuurplan staat de Parallelweg op de planning voor grootschalig onderhoud. Daarbij zal de weg tevens worden heringericht, o.a. met betere voorzieningen voor het fietsverkeer. Daarbij blijft ook de bruikbaarheid voor vrachtverkeer gegarandeerd. Het uiteindelijke profiel is mede afhankelijk van de functie die de Parallelweg vervult binnen de hoofdwegenstructuur. In ieder geval dient de Parallelweg goed bereikbaar te blijven voor vrachtverkeer.

Verder wordt het vrachtwagenparkeerterrein aan de Parallelweg slechts matig gebruikt. Dit terwijl vooral op het zuidelijk deel van Tijvoort sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens. Mogelijk is het vrachtwagenparkeerterrein niet goed bereikbaar, staat het niet goed aangegeven of voldoet niet aan de wensen en eisen voor vrachtwagens die op het zuidelijk deel van het terrein staan.

De komende tijd zal bekeken moeten worden wat met het parkeerterrein moet gebeuren. De eerste mogelijkheid is het verbeteren van het gebruik van het terrein door vrachtwagens betere te wijzen op het bestaan van het terrein, bijvoorbeeld via een beter bewegwijzeringssysteem in combinatie met strengere handhaving van het verbod op (oneigenlijk) geparkeerde vrachtwagens in de openbare ruimte. Het vrachtwagenparkeerterrein ligt echter binnen de overgangszone waarin het wenselijk is een betere ruimtelijke overgang te creëren tussen de noordelijke woon- en leefmilieus en het bedrijventerrein. In dat kader zou het terrein wellicht ook voor herontwikkeling in aanmerking komen. In dat geval ligt het voor de hand dat samen met ondernemers wordt bekeken wat de behoefte is aan een vrachtwagenparkeerterrein op Tijvoort en in welke opzet en op welke locatie een dergelijk terrein het beste tot zijn recht komt.

Conclusie: De interne bereikbaarheid van Riel is voldoende. Voor Tijvoort geldt dat er knelpunten zijn ten aanzien van (vrachtwagen)parkeren, wegprofielen en bewegwijzering.

Beleidskeuze: bij de actualisering van de beheersplannen voor Goirle dient voor wat betreft Tijvoort onder andere ingegaan te worden op de knelpunten van het profiel en de veroudering van de Parallelweg en de Nieuwkerksedijk, de parkeeroverlast op de Nobelstraat en de problemen met het parkeren van vrachtwagens op het zuidelijk deel van het terrein.

3.6 Communicatie

Communicatie

Voor ondernemers is het van belang te weten hoe de toekomst van het bedrijventerrein eruit komt te zien. Om ervoor te zorgen dat ondernemers blijven investeren in hun pand en onderneming is duidelijkheid en visie over de toekomst belangrijk. Daarom is het wenselijk de resultaten van deze toekomstvisie te communiceren aan de achterban (ondernemers, bestuur, omwonenden, etc.) en deze te mobiliseren om hun bijdrage te leveren aan de verbetering van Tijvoort.

Conclusie: Ondernemers hebben veel input geleverd aan de totstandkoming van de toekomstvisie en blijven graag betrokken bij en geïnformeerd over beleid en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen.

Beleidskeuze: versterking van de communicatie naar ondernemers.

Accountmanagement

De gevestigde ondernemers zijn over het algemeen goed te spreken over het accountmanagement. Ondernemers geven aan dat het belangrijk is een duidelijk contactpunt te hebben binnen de gemeente waar zij terecht kunnen voor vragen en klachten. Goed accountmanagement is echter ook belangrijk voor de gemeente zelf. Met goed en actief accountmanagement kunnen de toekomstige wensen en behoefte van ondernemers goed in beeld gebracht worden en kunnen de vorderingen en uitwerkingen van de gedane investeringen gemonitord worden. Onder goed accountmanagement wordt verstaan:

- de implementatie en de uitvoering van deze toekomstvisie;
- goed afstemmen en communiceren over toekomstig beleid, projecten en keuzes;

- intern, binnen de gemeente, maar ook extern naar ondernemers toe blijven uitdragen dat bedrijventerreinen, en Tivoort in het bijzonder, zeer belangrijk zijn voor de Goirle en Riel.

Daarnaast kan de bedrijfscontactfunctionaris een belangrijke taak vervullen als tussenpersoon tussen ondernemers en bedrijven en de vastgoedmarkt. Een bedrijfscontactfunctionaris is goed op de hoogte van verhuis- en uitbreidingswensen van bedrijven en ondernemers en knelpunten en problemen op het bedrijventerrein. Door te inventariseren en bij te houden hoe de vastgoedmarkt op het terrein zich ontwikkelt (leegstand en nieuwbouw) kan de gemeente gemakkelijker maatwerk bieden aan bedrijven en ze verder helpen. Overigens geldt niet dat de gemeente de taak van de makelaar op zich moet nemen. Wel kan de gemeente ondernemers en bedrijven sturen en op de juiste weg helpen.

Conclusie: Ondernemers hebben behoefte aan een centraal aanspreekpunt binnen de gemeente. Voor de gemeente geldt dat accountmanagement belangrijk is om de wensen en behoefte van ondernemers goed te kunnen monitoren.

Beleidskeuze: continuering van het accountmanagement voor een ondernemers.

Samenwerking ondernemers/gemeente

Een groot deel van de ondernemers in Goirle is aangesloten bij een ondernemersvereniging (Ondernemers Contact Goirle, OCG). Een aantal ondernemers en het OCG is in het verleden betrokken geweest bij een inventarisatie naar mogelijkheden voor het opzetten van parkmanagement. Een aantal zaken is al door een deel van de bedrijven opgepakt, maar het ontbreekt nog aan initiatieven die door de meerderheid van de bedrijven wordt gesteund. Ook geldt dat niet alle initiatieven tot ontplooiing komen door een gebrek aan draagvlak, sturing, regie, of financiële middelen. De gemeente heeft een kans om opnieuw verschillende initiatieven, waaronder bijvoorbeeld ook duurzaamheidsaspecten (zie 3.3), beheer en onderhoud, collectieve beveiliging en het opzetten en onderhouden van een helder bewegwijzeringssysteem samen met ondernemers op te pakken. Daarbij kan de gemeente goed gebruik maken van de bestaande organisatiestructuur van het OCG.

Conclusie: Een groot deel van de ondernemers is verenigd in het OCG en is actief betrokken bij nieuwe initiatieven op het gebied van parkmanagement en duurzaamheid.

Beleidskeuze: een structurele samenwerking met de ondernemersvereniging OCG.

Quick wins

Laat aan de ondernemers en bedrijven zien dat de gemeente serieus is in het aanpakken en tegengaan van veroudering en het oplossen van de knelpunten op de bedrijventerreinen. Daarbij kan eerst het 'laaghangend fruit' geplukt worden. Denk aan een aantal quickwins, zoals het verbeteren van de beeldkwaliteit van de entrees van en naar Tivoort en het realiseren van een uniform bewegwijzeringssysteem. Op deze manier geeft de gemeente een duidelijk signaal af aan ondernemers dat de klachten en wensen van bedrijven serieus genomen worden. Daarnaast laat de gemeente zien dat belangrijke knelpunten op het bedrijventerrein in een korte tijd weggewerkt kunnen worden. Voor zover de quick wins niet binnen de bestaande budgetten kunnen worden gefinancierd, zal per quick win apart budget gezocht moeten worden.

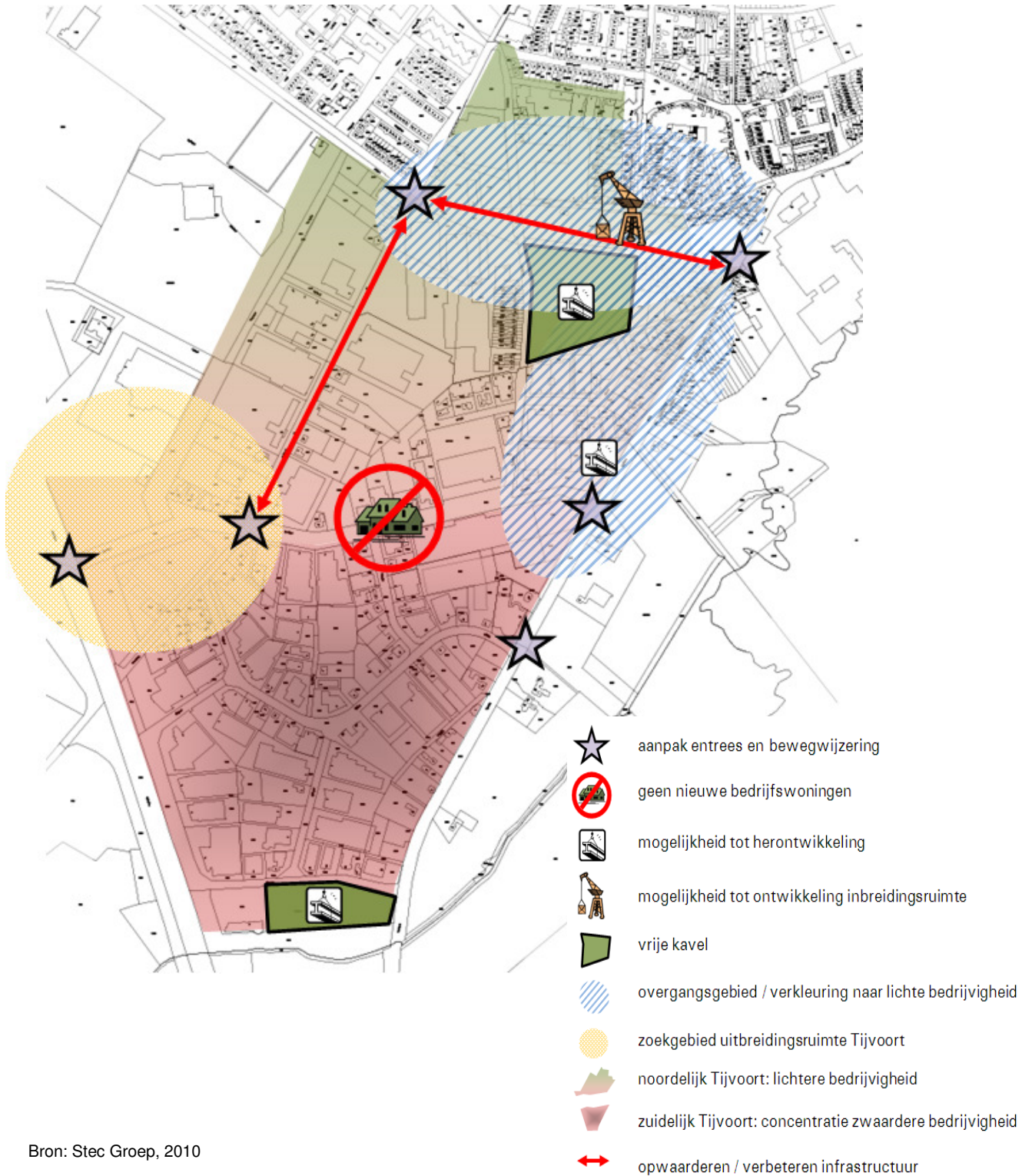
Conclusie: Ondernemers vinden het belangrijk dat hun klachten en wensen serieus genomen worden en dat de gemeente acties onderneemt.

Beleidskeuze: een aantal quick wins snel uitvoeren door snel en duidelijk op klachten en wensen te reageren.

HOOFDSTUK 4 – VISIE

In dit hoofdstuk wordt een puntsgewijze opsomming gepresenteerd van de visie van de gemeente op de thema's die in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 gepresenteerd zijn. In onderstaande figuur is het uiteindelijke eindbeeld van de bedrijventerreinvisie Tijnvoort visueel weergegeven.

Figuur 4: Overzichtskaat bedrijventerreinvisie Tijnvoort



Bron: Stec Groep, 2010

4.1 Visie op ruimtelijke structuur en kwaliteit

1. De gemeente zet in op het behoud van de huidige gevestigde bedrijven op Tijvoort.
Om de werkgelegenheid te behouden/versterken en de economische groei van Goirle te stimuleren is het belangrijk dat de huidige gevestigde bedrijven behouden blijven. Dit zijn de bedrijven die nu en in de toekomst in belangrijke mate de economische kar van Goirle zullen trekken. De bovenregionale instroom van bedrijven is – zeker in een gemeente als Goirle – beperkt en moet in voorkomende gevallen vooral als een mooi extraatje worden gezien.
2. De gemeente zet in op pragmatische “kleine” ingrepen om problemen in de beeldkwaliteit en representativiteit van Tijvoort op te lossen.
De bedrijventerreinen in Goirle en Riel functioneren veelal goed en ondernemers zijn grotendeels tevreden over de uitstraling en kwaliteit van de terreinen. Op een klein aantal plekken op Tijvoort laat de kwaliteit en uitstraling te wensen over. Rigoureuze ingrepen zijn daarom markttechnisch niet nodig en onverstandig.
3. De gemeente biedt geen ruimte voor nieuwe solitaire kantoorontwikkeling op Tijvoort .
Om een verdere versplintering in uitstraling in beeldkwaliteit en ruimtelijke structuur te voorkomen wordt nieuwe solitaire kantoorontwikkeling tegengegaan. Belangrijkste reden is dat kantoorpanden op bedrijventerrein vaker en sneller leeg komen te staan, wat verrommeling en verval van een terrein in de hand speelt en toekomstige aantrekkelijkheid van een bedrijventerrein in gevaar kan brengen. Daarnaast kunnen kantoorachtige bedrijven nu goed terecht in bestaande bedrijfsverzamelgebouwen op Tijvoort of de kantoorachtige panden nabij bedrijventerrein Riel.
4. De gemeente biedt geen ruimte voor kleinschalige detailhandel en GDV op Tijvoort .
Om de structuur en samenhang op het bedrijventerrein niet (verder) te versnipperen, verrommeling tegen te gaan en onnodige concurrentie met de detailhandelsvestigingen in het centrum van Goirle te voorkomen, wordt kleinschalige detailhandel en GDV op Tijvoort tegen gegaan. Alleen specifieke aan de hoofdactiviteit van het bedrijf gekoppelde detailhandelsactiviteiten, alsmede PDV vestigingen, kunnen wel toegestaan worden.
5. De gemeente biedt geen ruimte voor nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijvoort, met uitzondering van woon-werkeenheden in de overgangszone.
Omdat de functie werken vaak sterk kan botsen met de woon- en leef functie (vooral bedrijven in de hogere milieucategorieën hebben de kans in conflict te komen met de functie wonen als gevolg van geluids- en of stankoverlast) wordt ingezet op het voorkomen de ontwikkeling van nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijvoort. Uitzondering hierop is de overgangszone.

4.2 Visie op uitbreidingsruimte en leegstand

1. De gemeente zet in op een optimale inbreiding op bestaande locaties voordat uitbreiding van nieuw bedrijventerrein gerealiseerd wordt.
Er is een ruimtebehoefte aan bedrijventerrein van 13 tot 16 hectare, terwijl er tegelijkertijd nog circa 8 hectare aan vrije kavels, inbreidingsruimte en leegstand op Tijvoort is. De gemeente wil eerst deze inbreidingsmogelijkheden optimaal benutten. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan het in regionaal verband ondertekende regionaal gronduitgifteprotocol Midden- en West-Brabant en wordt verrommeling en leegstand van Tijvoort (en de overige terreinen/locaties) tegen gegaan.

2. De gemeente gaat voor de behoefte op de middellange tot lange termijn 5 hectare nieuw bedrijventerrein realiseren.

Op de korte termijn zijn er voldoende mogelijkheden om aan de toekomstige behoefte naar bedrijventerreinen te voldoen. Op de middellange tot lange termijn ontstaat er echter een tekort aan bedrijventerrein van circa 5 tot 8 hectare. Dat betekent dat er in potentie voldoende uitbreidingsbehoefte is voor de ontwikkeling van minimaal 5 hectare uitbreidingsruimte op/aan Tijvoort.

4.3 Visie op duurzaamheid

1. De gemeente zet in op een strikte handhaving in de openbare ruimte om Tijvoort en bedrijventerrein Riel schoon, heel en veilig te houden.

Om te voorkomen dat auto's op de stoep, in de berm of op de openbare weg worden geparkeerd, parkeerplekken als opslagterrein voor spullen en opleggers worden gebruikt en om het dumpen van restafval tegen te gaan, is een strikte handhaving een goede oplossing. Ook ondernemers dienen elkaar onderling hierop aan te spreken.

2. De gemeente zet in op een duurzame invulling en bijdrage van nieuwe herstructurering of herinrichting van Tijvoort.

Duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte is een belangrijk speerpunt voor de gemeente. Hiermee wordt onnodige verplaatsing van bedrijven (en daarmee leegstand en verrommeling) voorkomen en duurzaam/zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan het regionaal gronduitgifteprotocol.

3. De gemeente zet in op het stimuleren van duurzaamheidsinitiatieven van bedrijven.

Diverse bedrijven hebben gevorderde plannen voor een variëteit aan duurzaamheidsinitiatieven, waaronder bijvoorbeeld de ontwikkeling van een biomassavoorziening.

4.4 Visie op functiemenging en verkleuring

1. De gemeente biedt mogelijkheid tot verkleuring aan de randen van het terrein, in de buurt van woonbebouwing, naar lichtere bedrijvigheid.

De rand ten noorden en oosten van Tijvoort en de Zandschelstraat grenst aan woonbebouwing. Op deze plekken kan de werkfunctie botsen met de woonfunctie als gevolg van de aanwezigheid van zwaardere (industriële) bedrijven. Stankoverlast, geluidsoverlast en stofoverlast zijn veel genoemde knelpunten. Tegelijkertijd geldt dat veel consumentgerichte bedrijvigheid sterk verspreid zijn over Tijvoort. Enkele willen uitbreiden maar hebben geen ruimte meer en overwegen te verplaatsen. Dergelijke bedrijven passen goed in een overgangszone van wonen naar werken.

2. De gemeente wil grootschalige (industriële) bedrijven behouden.

Op Tijvoort zit verspreid over het terrein, en ook aan de randen, een aantal grote tot zeer grote bedrijven zitten die behoren tot milieucategorie 4 of hoger. Deze bedrijven bieden plaats aan veel werkgelegenheid en zijn belangrijk voor de Goirlese economie. Deze bedrijven willen ook graag in Goirle gevestigd blijven.

3. De gemeente wil nieuwe vestigingen van grootschalige (industriële) bedrijven idealiter concentreren in het zuidelijke deel en het centrum van Tijvoort.

De aard en omvang van grootschalige (industriële) bedrijven leidt tot enkele knelpunten, zoals veel vrachtverkeer en geluids- en stof- of stankoverlast. Ook ervaren enkele grote bedrijven dat groeien op Tijvoort op de huidige locatie niet vanzelfsprekend is vanwege ruimtegebrek.

4. De gemeente voert geen actief uitplaatsing- of verplaatsingsbeleid.

De huidige gevestigde bedrijven belangrijk zijn voor de Goirlese economie en brengen veel werkgelegenheid met zich mee brengen. De gemeente wil de bedrijven graag behouden en ook de bedrijven willen graag blijven zitten.

4.5 Visie op infrastructuur en bereikbaarheid

1. De gemeente acht het wenselijk dat op termijn de hoofdontsluitingsroute naar de A58 verbeterd wordt.

De externe bereikbaarheid van Tijnvoort en bedrijventerrein Riel is redelijk tot goed, maar de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Turnhoutsebaan-Rillaersebaan vormt een aandachtspunt.

2. De gemeente neemt infrastructurele knelpunten op in het beheerplan voor gemeente Goirle.

De interne bereikbaarheid van bedrijventerrein Riel is voldoende. Voor Tijnvoort geldt dat er knelpunten zijn ten aanzien van (vrachtwagen)parkeren, wegprofielen en bewegwijzering. Met name het profiel en veroudering van de Parallelweg en de Nieuwkerksedijk verdienen aandacht. De Parallelweg dient voor vrachtwagenverkeer goed bereikbaar te blijven. Qua parkeerproblematiek ligt het zwaartepunt op de Nobelstraat en op het parkeren van vrachtwagens op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein.

4.6 Visie op communicatie

1. De gemeente zorgt voor een heldere en tijdige communicatie naar ondernemers.

Ondernemers hebben veel input geleverd aan de totstandkoming van de toekomstvisie en blijven graag betrokken bij en geïnformeerd over beleid en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen. Bovendien heeft de gemeente de ondernemers nodig om de visie daadwerkelijk tot een succes te maken.

2. De gemeente zorgt voor goed accountmanagement en voor een goede monitoring van de wensen en behoeften van ondernemers.

Ondernemers hebben behoefte aan een centraal aanspreekpunt binnen de gemeente. Voor de gemeente geldt dat accountmanagement belangrijk is om de wensen en behoefte van ondernemers goed te kunnen monitoren.

3. De gemeente zorgt voor een goede samenwerking met ondernemersverenigingen en verken de mogelijkheden voor uitbouw van het takenpakket.

Een groot deel van de ondernemers is verenigd in het OCG en is actief betrokken bij nieuwe initiatieven op het gebied van parkmanagement en duurzaamheid. Echter niet alle initiatieven komen tot ontplooiing door een gebrek aan draagvlak, sturing, regie, of financiële middelen.

4. De gemeente zet in op het snel uitvoeren van een aantal quickwins.

Ondernemers vinden het belangrijk dat hun klachten en wensen serieus genomen worden en dat de gemeente acties onderneemt. Door snel een aantal quickwins uit te voeren toont de gemeente dat ze ondernemers serieus neemt en dat bedrijventerreinen prioriteit hebben in Goirle. Momenteel ontbreekt echter budget, dus per quick win onderzocht moeten worden of er budget voor vrij kan worden gemaakt.

HOOFDSTUK 5 – REALISATIESTRATEGIE

5.1 Acties

In dit hoofdstuk wordt de visie vertaald in een aantal concrete acties. De acties zijn gebaseerd op basis van de doelstellingen en kansen, deze zullen opgepakt moeten worden om de herstructurering in gang te zetten en uit te voeren.

De acties die we hebben opgenomen in dit uitvoeringsplan zijn:

1. Opstellen nieuw bestemmingsplan Tijvoort
2. Herontwikkeling lege kavels op Tijvoort
3. Opwaarderen entrees van en naar Tijvoort
4. Openbare ruimte bedrijventerrein Tijvoort
5. Goed accountmanagement
6. Realisatie uitbreiding van Tijvoort

Actie 1: Opstellen nieuw bestemmingsplan Tijvoort	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> • Op Tijvoort zijn op dit moment verschillende bestemmingsplannen vigerend. Deze zijn grotendeels verouderd. Daarom is er behoefte aan een nieuw bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein Tijvoort. Deze toekomstvisie dient als input voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. • Ook de verschillende geplande ontwikkelingen vragen om een bestemmingsplan dat up-to-date is. Belangrijke ontwikkelingen zijn de herontwikkeling van de Oude Spinnerijlocatie, inclusief het gebied rondom de Parallelweg en de mogelijke herontwikkeling van de Somersetlocatie aan de Edisonstraat. • In het bestemmingsplan komen nieuwe richtlijnen voor <ul style="list-style-type: none"> ○ Kantoren: geen nieuwe solitaire kantoorontwikkeling op Tijvoort; ○ Wonen: geen nieuwe bedrijfswoningen op Tijvoort, met uitzondering van de overgangszone aan de noordelijke en oostelijke rand; ○ Detailhandel: geen detailhandel op Tijvoort. Specifieke aan de hoofdactiviteit van het bedrijf gekoppelde activiteiten, alsmede PDV vestigingen, kunnen wel worden toegestaan; ○ Bouwhoogten: nader vast te stellen; ○ Milieucategorieën/segmentering: het zuidelijke deel van Tijvoort laat milieucategorieën toe tot en met 4. Het noordelijke deel van Tijvoort kan aan de randen, in het overgangsgebied, op termijn verkleuren, wat betekent dat in de toekomst in die zone alleen milieucategorie 1 en 2 zich nog kan vestigen. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige bedrijven blijven zitten, als zodanig worden bestemd en niet worden uitgeplaatst. Alleen bij vertrek wordt de bestemming, indien mogelijk, gewijzigd.
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Heel het bedrijventerrein Tijvoort
Trekker / betrokkenen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Goirle, betrekken van ondernemersvereniging
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> • Bureaukeuze: eind 2010 • Opstellen bestemmingsplan: 2010/2011
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemersvereniging: actief betrekken bij opstellen van het bestemmingsplan; • Private partijen: individuele bedrijven en bewoners Tijvoort krijgen inspraakmogelijkheden bij totstandkoming bestemmingsplan; • Gemeente Goirle: opstellen bestemmingsplan

Actie 2: Herontwikkeling lege kavels op Tivoort	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de Parallelweg ligt nu circa 3 hectare aan bedrijventerrein braak en aan de Edisonstraat ligt nu circa 1,5 hectare • Er is ruimte (zowel bestemmingsplantechnisch als vanuit behoefte bedrijven) voor de herontwikkeling als regulier bedrijventerrein • Er zijn kansen voor de herontwikkeling van de kavels tot PDV-bedrijfsactiviteiten en leisure. • Ook is er beperkt ruimte voor de ontwikkeling van woonwkeenheden in de overgangszone Parallelweg en Bergstraat
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie wensen en uitgangspunten voor herontwikkeling, waarbij ook de gehele overgangszone (vrachtwagenparkeerterrein, schuttersgilde, skatebaan, zwembad) • Opstellen en vaststellen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan • Herontwikkeling van de vrije kavels
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Kavel Parallelweg (voormalig Spinnerij De Wijs) • Kavel Edisonstraat (voormalig Rubbermaid)
Trekker	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> • Korte tot middellange termijn
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars: trekkers van het project en hoofdfinancier van de herontwikkeling van de vrije kavel. • Gemeente Goirle: regiefunctie voor gebiedsontwikkeling, stelt bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast • Private partijen: individuele bedrijven en omwonenden betrekken bij de herontwikkeling (maatwerkoplossingen)

Actie 3: Opwaarderen entree van en naar Tivoort	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> • De entree aan de Tivoortsebaan-Turnhoutsebaan, nabij de manage, lijkt niet op een entree van een bedrijventerrein.
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • Er moet een uniform en helder bewegwijzeringssysteem op Tivoort komen • Alle entrees moeten een gelijke uitstraling en beeldkwaliteit krijgen.
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdentree Turnhoutsebaan-Tivoortsebaan • Nader te bepalen overige entrees
Trekker	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Goirle
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> • Lange termijn

Actie 4: Openbare ruimte bedrijventerrein Tijnvoort	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> • Het onderhoud van groenvoorzieningen en openbare ruimte laat op dit moment op een klein aantal plaatsen te wensen over. Zie ook het basisdocument voor de belangrijkste onderhouds- en veiligheidsproblemen. Belangrijkste knelpunten zijn op dit moment de Nieuwkerksedijk, de kruising Zandschelstraat en Vollerstraat, en de Parallelweg • Verkennen en oppakken van mogelijke opwaardering/verbetering van de Parallelweg en de Nieuwkerksedijk • Samen met ondernemers verkennen mogelijkheden voor verplaatsing van de gezamenlijke (vrachtauto)parkeerterrein aan de Parallelweg en uitzoeken wat de behoefte is aan, en wat de mogelijkheden zijn voor, een beter geoutilleerd (vrachtwagen)parkeerterrein • Verbeteren van de bewegwijzering op Tijnvoort.
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • Onderhoud groenvoorzieningen en openbare ruimte, alsmede infrastructurele knelpunten meenemen in beheerplan voor gemeente Goirle • Verkennen verplaatsing vrachtwagenparkeerterrein
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Hele bedrijventerrein Tijnvoort
Trekker / betrokkenen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Goirle • Bedrijven actief betrekken
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> • Beheerplannen gemeente Goirle continu proces • Vrachtwagenparkeerterrein middellange en lange termijn

Actie 5: Goed accountmanagement	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> • Door accountmanagement kan de levensduur van bedrijventerreinen worden verlengd. Door snel en actief in te spelen op verouderingsproblemen kunnen deze worden verholpen of tegen gegaan. • Voor goed accountmanagement en intensief contact tussen gemeente en ondernemers is het belangrijk dat de ondernemers op bedrijventerreinen goed georganiseerd zijn. Een actieve ondernemersvereniging kan hierbij ook het voortouw nemen. Het merendeel van de bedrijven op Tijnvoort is lid van deze club.
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • Goede afspraken maken over het onderhoud van groen en grijs op het bedrijventerrein. Afhandeling van klachten moet goed worden opgepakt • Duidelijkheid over taakverdeling: wat doen de bedrijven zelf, wat doet de gemeente. Handhaving moet ook gebeuren. Ondernemers dienen elkaar ook onderling aan te spreken. • Continuering huidig aanspreekpunt • Verbeteren huidige structureel overleg tussen gemeente en ondernemersvereniging
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijventerreinen in Goirle en Riel
Trekker	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Goirle in samenwerking met de ondernemersvereniging
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> • Continu proces
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijk oppakken in Goirle

Actie 6: Realisatie uitbreiding van Tijvoort	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> • Er is berekend dat in Goirle er, ook na herontwikkeling van de lege kavels en een optimale benutting van mogelijke inbreidingslocaties, nog een extra ruimtebehoefte bestaat van 5 tot 8 hectare. Er is dus voldoende ruimte voor de uitbreiding van Tijvoort met 5 hectare. • Er geldt wel dat deze uitbreiding pas op de middellange termijn (vanaf 2015) nodig zal zijn. Eerst dienen de lege kavels ontwikkeld te worden. • Tegelijkertijd kan de gemeente nu het zoekgebied instellen en de uiteindelijke locatie van de nieuw te ontwikkelen uitbreiding vaststellen. • De gemeente kan alvast een start maken met alle voorbereidingen en plannen (inclusief het vaststellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het verwerven van gronden, etc.)
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen van zoekgebied en uiteindelijke uitbreidingslocatie en afstemmen met de regiogemeenten; • Verwerven van gronden; • Opstellen van bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, uitgifteprotocol; • Bouwrijp maken en uitgeven van bedrijventerrein.
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Hele bedrijventerrein Tijvoort
Trekker / betrokkenen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Goirle, provincie Noord Brabant, eventuele grondeigenaren
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen uitbreidingslocatie: korte termijn • Verwerven van gronden: middellange termijn • Opstellen van bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, uitgifteprotocol: middellange termijn • Bouwrijp maken en uitgifte: middellange tot lange termijn
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Goirle: trekker, regierol, financier. Ook verantwoordelijk voor communicatie naar ondernemers en afstemming met provincie Noord Brabant en regiogemeenten • Provincie Noord Brabant: goedkeuring en afstemming planvorming en uitgifte.

QRA hogedruk aardgas buisleidingen

Gemeente Goirle
Bestemmingsplan Tijvoort
(aanvullende berekening leiding Z-528-04)

Auteur: Niels den Haan

Collegiale toets: Kees Aarts

Datum: 15-3-2013



CAROLA Rekenpakket

1.0.0.51

Parameterbestand

1.2

Inhoudsopgave

1	Algemene rapportgegevens	3
1.1	<i>Administratieve gegevens</i>	3
1.2	<i>Reden opstellen QRA</i>	3
1.3	<i>Gevolgde methodiek</i>	3
1.4	<i>Peildatum QRA</i>	3
2	Algemene beschrijving van de buisleidingen	4
2.1	<i>Gegevens van buisleidingen</i>	4
3	Beschrijving omgeving	5
3.1	<i>Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties</i>	5
3.2	<i>Risicoverhogende objecten</i>	6
3.3	<i>Weerstation</i>	6
4	Mogelijke risico's voor de omgeving	7
4.1	<i>Risico's leiding</i>	7
4.2	<i>Invloedsgebied</i>	8
4.3	<i>Plaatsgebonden risico</i>	9
4.4	<i>Groepsrisico</i>	10
4.4.1	<i>Leiding Z-528-04</i>	10
4.5	<i>Maatregelen</i>	11

1 Algemene rapportgegevens

1.1 Administratieve gegevens

De hogedruk aardgas buisleiding waarvoor in deze QRA de risico's worden berekend, wordt geëxploiteerd door:

Exploitant	Adres
De Nederlandse Gasunie N.V.	Concourslaan 17, 9727 KC Groningen

Deze QRA is uitgevoerd door:

Naam:	Niels den Haan
Functie	Medewerker Externe Veiligheid
Bedrijf	Omgevingsdienst Midden- en west brabant
Bezoekadres	Spoorlaan 181 5038 CB Tilburg
Postadres	Postbus 75 5000 AB Tilburg
Email	n.haan@omwb.nl
Telefoonnummer	(013) 20 60 358

1.2 Reden opstellen QRA

Voor het vaststellen van bestemmingsplan Tijvoort is inzicht noodzakelijk in de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren en de hoogte van het groepsrisico van de in de nabijheid gelegen hogedruk aardgasleiding.

1.3 Gevolgde methodiek

Bij de uitvoering van deze QRA is de rekenmethodiek gehanteerd, zoals deze beschreven staat in het document: "Handleiding risicoberekeningen Bevb" versie 1.0, 20 december 2010. De hierin beschreven rekenmethodiek is uitgewerkt door het Centrum Externe Veiligheid (CEV) van het Rijksinstituut voor volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.51. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.2.

1.4 Peildatum QRA

De berekeningen zijn uitgevoerd op 14-3-2013 Het hiervoor opgevraagde leidingenbestand is geleverd door de Nederlandse Gasunie op 14-3-2013.

2 Algemene beschrijving van de buisleidingen

2.1 Gegevens van buisleidingen

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]
De Nederlandse Gasunie N.V.	Z-528-04	114.30	40

Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leiding zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.



Figuur :Geografische ligging hogedruk aardgasleidingen

3 Beschrijving omgeving

Om te bepalen waar het maximale groepsrisico (GR) ten opzichte van de oriënterende (OW) ligt, is voor iedere hogedruk aardgastransportleiding een GR-berekening uitgevoerd. Aan de hand van deze berekeningen is bepaald of en waar er sprake is van een GR-aandachtspunt. Er is namelijk sprake van een GR-aandachtspunt indien het GR groter of gelijk is dan de OW.

Om een groepsrisicoberekening te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk om in het computerprogramma CAROLA de populatie binnen het invloedsgebied (dat wordt begrensd door de 1% letaliteitsafstand, zie paragraaf 4.2) van de leidingen in te voeren. In onderstaande hoofdstukken volgt een beschrijving van de hiervoor gebruikte uitgangspunten en aannamen.

3.1 Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties

Voor de populatiedata is gebruik gemaakt van het Populatiebestand Groepsrisico. Alle populatiedata rondom een bufferzone van 600m aan weerszijden van alle leidingen is aangeleverd door de firma Bridgis. De populatie is geschikt gemaakt voor CAROLA door aanwezig te verdelen op een rooster (met een celgrootte van 5x5m). De populatiedata heeft per punt op het rooster een code meegekregen om het type populatie te beschrijven en de bijbehorende aanwezigheidsfracties, zie Tabel 1 (zie ook Handleiding Populatiebestand groepsrisicoberekeningen, Bijlage 1 en Bijlage 2). In de aangeleverde populatiedata is gecorrigeerd met de (dag/nacht) aanwezigheidsfracties.

De populatie is met puntcoördinaten ingevoerd in de berekening. De groene punten binnen de omgeving betreffen woonfuncties en de blauwe punten werkfuncties. Hieronder ziet u de verdeling hiervan.



Figuur : ingevoerde populatie in de invloedsgebieden.

3.2 Risicoverhogende objecten

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin een risicoverhogend object (bijvoorbeeld een windturbine) in de directe omgeving van een buisleiding wordt toegelaten, dat hiermee bij het beoordelen van de contouren van die buisleiding rekening moet worden gehouden.

"Voor gasleidingen adviseert de Gasunie om rondom een windturbine een 'high impact zone' aan te houden waarbuiten geen negatieve invloed van deze windturbine te verwachten is. Deze 'high impact zone' heeft een straal van hoogte + 1/3 maal de lengte van het rotorblad."

Het gaat hierbij niet om een 'harde' in regelgeving vastgelegde afstand. Het nieuwe Activiteitenbesluit stelt op dit punt geen aanvullende eisen ten opzichte van wat reeds in het Bevi of het Bevb geregeld is.

Uit die inventarisatie is gebleken dat er zich geen windturbines bevinden die een risicoverhogend effect hebben op deze buisleidingen

3.3 Weerstation

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Gilze-Rijen.

4 Mogelijke risico's voor de omgeving

4.1 Risico's leiding

Op basis van de door de leidingexploitant aangeleverde leidingdata blijkt dat binnen het plangebied hogedruk aardgasleidingen zijn gelegen. Deze leidingen zijn in de onderstaande tabel weergegeven. In de tabel zijn de relevante resultaten uit de risicoberekening vermeld. Per buisleiding is aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} per jaar en per buisleiding is de hoogte van het groepsrisico vermeld t.o.v. de oriënterende waarde.

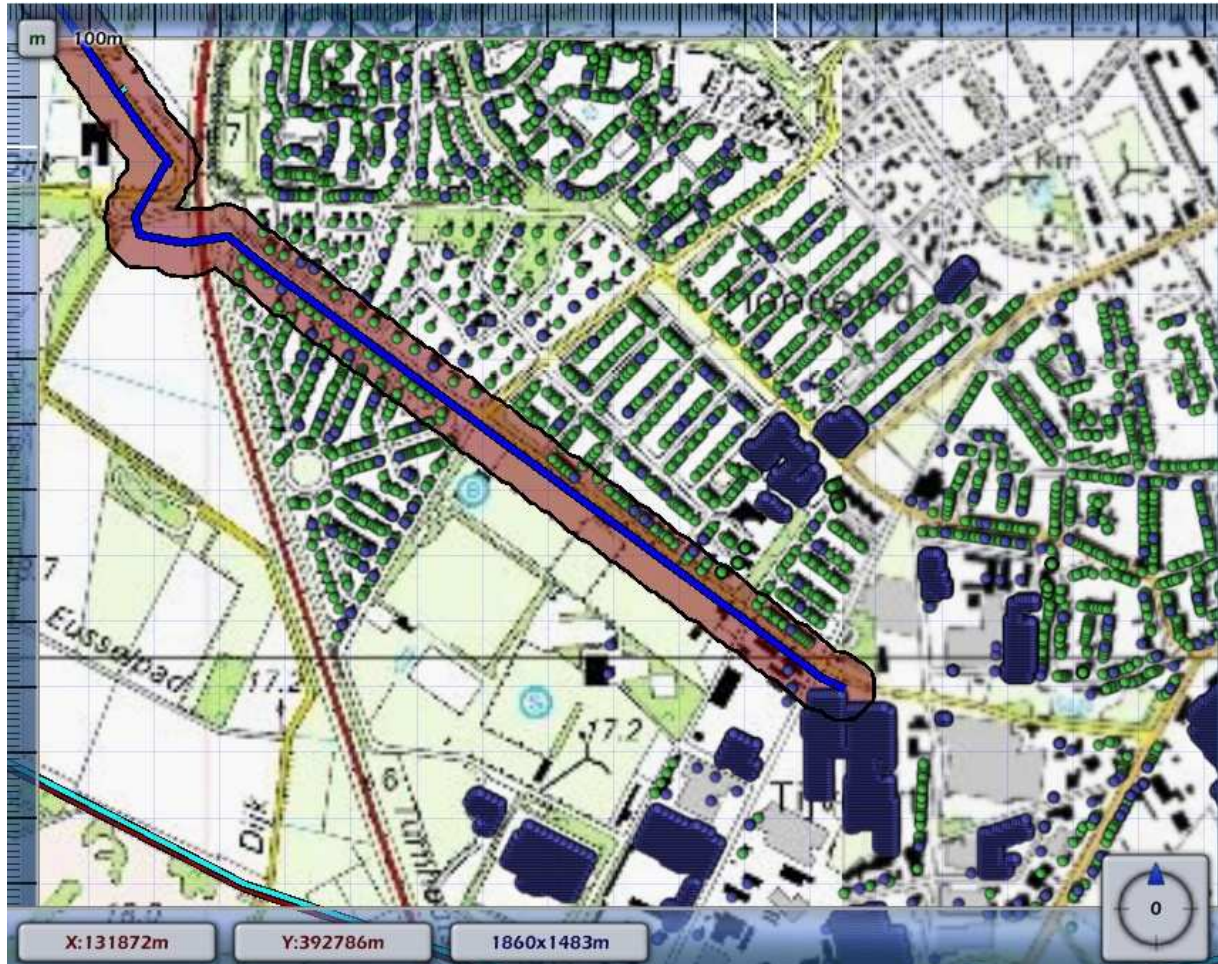
Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR10-6	Max. GR t.o.v. OW
De Nederlandse Gasunie N.V.	Z-528-04	114.30	40	NEE	<0,01

In de komende paragrafen wordt het groepsrisico van de hierboven benoemde buisleiding verder beschreven. De bovenstaande buisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour van meer dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico van deze leiding wordt dan ook niet verder toegelicht.

4.2 Invloedsgebied

Het invloedsgebied van de leiding wordt begrensd door de 1% letaliteitsafstand, Dit is de afstand waarop nog 1% van de personen zal komen te overlijden in het geval van het meest ongunstigste ongevalsscenario. Hoe groter de diameter en druk van de leiding des te groter is het invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied zijn de aanwezige personen van belang voor de groepsrisicoberekening.

Onderstaande weergaven van de invloedsgebied is afkomstig uit de Carola berekening van de leiding.



Figuur: invloedsgebied (rood) van de hogedruk aardgasleidingen.

4.3 Plaatsgebonden risico

Geen van de leidingen in en rondom het plangebied heeft een plaatsgebonden risicocontour van meer dan 10^{-6} per jaar. Deze worden dan ook niet verder toegelicht.

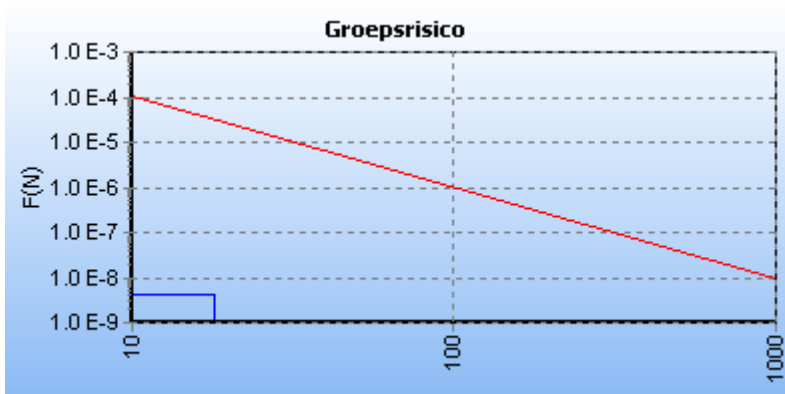
4.4 Groepsrisico

In deze paragraaf wordt het groepsrisico toegelicht.

4.4.1 Leiding Z-528-04



Figuur : Kilometer leiding met het hoogste groepsrisico (groen). In het blauw is de gehele leiding aangegeven. De rode contour hieromheen is het invloedsgebied van de leiding.



Figuur : FN curve behorend bij de boven aangegeven kilometer leiding.

De hoogte van het groepsrisico bedraagt $< 0,01 \cdot$ de oriënterende waarde

4.5 Maatregelen

In de risicoanalyse van de buisleidingen zijn geen mitigerende maatregelen doorgerekend.

Van: Oosterwegel, Jaap [mailto:Jaap.Oosterwegel@brandweermwb.nl]

Verzonden: donderdag 29 augustus 2013 16:57

Aan: Vergunning GHO; Oosterbeek, Nicole

Onderwerp: RE: 5051HJ000 adviesaanvraag Externe Veiligheid bedrijventerrein Tijvoort, Goirle Cluster GHO

Aan: Rian van de Wal/ Nicole Oosterbeek

Op 19 augustus ontvingen wij het verzoek tot advisering voor het (conserverend) bestemmingsplan Tijvoort en het QRA hogedruk aardgasbuisleidingen.

De buisleidingen genereren geen plaatsgebonden risico-contour van meer dan 10^{-6} p/jr. binnen het plangebied. In het bestemmingsplan en op de plankaart is de belemmeringstrook van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding opgenomen. Uit het rapport maak ik op dat door de gemeente een beperkte verantwoording van het groepsrisico is opgesteld.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heb ik derhalve geen aanvullende opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Jaap Oosterwegel

J.J.P. (Jaap) Oosterwegel | Adviseur Risicobeheersing | Brandweer Midden- en West-Brabant | programma Risicobeheersing locatie Tilburg |

Postbus 3208, 5003 DE Tilburg | bezoekadres: Fabriekstraat 34 (kamer 0.18) Tilburg | telefoon: 088 - 225 00 89 |

e-mail: jaap.oosterwegel@brandweermwb.nl | website: www.brandweermwb.nl

Brandweer Midden- en West-Brabant maakt onderdeel uit van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Archeologische Rapporten Oranjewoud 2013/103
Bureauonderzoek bedrijventerrein Tijvoort in de
gemeente Goirle

projectnr. 234570
revisie 00
10 oktober 013

auteurs

M. Arkema
T. van Bostelen

Opdrachtgever

Gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle

datum vrijgave

10 oktober 2013

beschrijving revisie 00

concept

goedkeuring

G. Sophie

vrijgave



Colofon

Titel: Archeologische Rapporten Oranjewoud 2013/103.
Bureauonderzoek bedrijventerrein Tijvoort in de gemeente Goirle
Auteurs: M. Arkema, T. van Bostelen

ISSN: 1570-6273

© Oranjewoud B.V.
Postbus 24
8440 AA Heerenveen

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ingenieursbureau Oranjewoud bv, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt, door een derde of voor enig ander werk of doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Disclaimer

Archeologisch vooronderzoek wordt in zijn algemeenheid uitgevoerd door het steekproefsgewijs bemonsteren d.m.v. boringen, proefsleuven en/of veldkartering. Hoewel Ingenieursbureau Oranjewoud bv de grootste zorgvuldigheid betracht bij het uitvoeren van het archeologisch onderzoek, is het juist deze steekproefsgewijze benadering die het onmogelijk maakt garanties ten aanzien van de situatie af te geven op basis van de resultaten van een archeologisch vooronderzoek.

Oranjewoud aanvaardt derhalve op generlei wijze aansprakelijkheid voor schade welke voortvloeit uit beslissingen genomen op basis van de resultaten van archeologisch (voor)onderzoek.

	blz.
Administratieve gegevens	4
Samenvatting	5
1 Inleiding	7
2 Bureauonderzoek	9
2.1 Beschrijving onderzoekslocatie	9
2.1.1 Begrenzing onderzoeks- en plangebied	9
2.1.2 Huidig en toekomstig gebruik	9
2.1.3 Landschappelijke situatie	9
2.1.4 Historische situatie en mogelijke verstoringen	11
2.2 Bekende waarden	13
2.2.1 Archeologische waarden	13
2.2.2 Ondergrondse bouwhistorische waarden	15
2.3 Archeologische verwachting	15
2.3.1 Bestaande verwachtingskaarten	15
2.3.2 Gespecificeerde archeologische verwachting	15
2.4 Conclusies en advies voor vervolgonderzoek	17
3 Veldonderzoek	19
3.1 Doel- en vraagstelling	19
3.2 Onderzoekopzet en werkwijze	19
3.3 Resultaten	20
3.3.1 Bodemopbouw	20
3.3.2 Archeologie	20
4 Conclusies en advies	23
4.1 Conclusies	23
4.2 (Selectie)advies	24
Literatuur en geraadpleegde bronnen	25
 Bijlagen	
1 Archeologische perioden	
2 AMZ-cyclus	
3a AMK-terreinen uit ARCHIS	
3b Archeologische waarnemingen uit ARCHIS	
4 Boorbeschrijvingen	
 Kaarten	
234570-S1	Situatiekaart met locatie boringen
234570-ARCHIS	IKAW, AMK-terreinen, Waarnemingen en Onderzoeken uit ARCHIS
234570-CHW	Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Administratieve gegevens

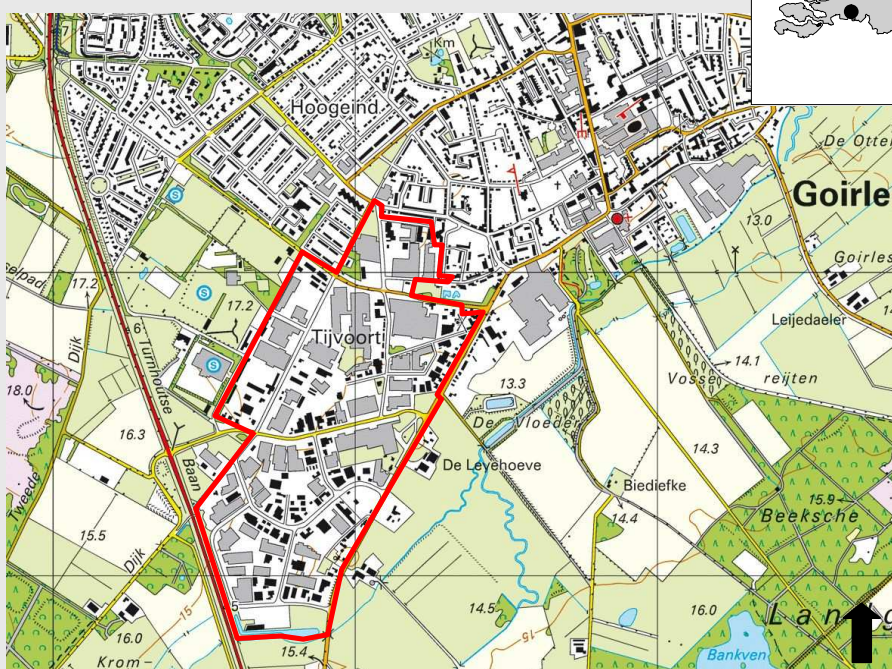
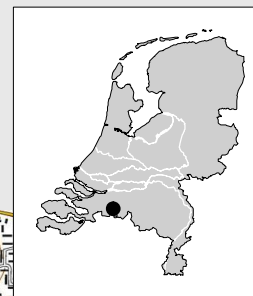
OW Projectnummer 234570
OM-nummer 58132
Provincie Noord-Brabant
Gemeente Goirle
Plaats Goirle
Toponiem Tijvoort

Kaartblad 50F
Coördinaten 132040/392230 132405/391864
131840/390820 131445/391240

Kadaster

Opdrachtgever Gemeente Goirle
Uitvoerder Oranjewoud
Datum uitvoering 30 augustus 2013
Projectteam G. Sophie (projectleider en senior KNA-archeoloog)
M. Arkema
T. van Bostelen
Bevoegd gezag Gemeente Goirle

Beheer documentatie Oranjewoud Almere
Vondstdepot n.v.t.



Afbeelding 1: Locatie plangebied Bedrijventerrein Tijvoort in Goirle (rood kader)
(Topografische Kaart 1:25.000 (niet op schaal), © Topografische Dienst Kadaster, Emmen)

Samenvatting

In het kader van het opstellen van het voorontwerp 'Bestemmingsplan Tijvoort' in de gemeente Goirle is door Oranjewoud in augustus en september 2013 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het archeologisch onderzoek is het actualiseren van het huidige bestemmingsplan van het bedrijventerrein waarbij consolidatie van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt nagestreefd. Voor archeologie is in het huidige bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. In dit rapport is onderzocht of deze dubbelbestemming gerechtvaardigd is en dient te worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Tijdens het veldonderzoek is een grootschalig verstoorde bodemopbouw aangetroffen. In het zuidelijk deel van het plangebied is de subrecente bouwvoor bedekt met een pakket ophoogzand. De landschappelijke omstandigheden in dit deel van het plangebied zijn echter (zeer) nat waardoor het gebied pas laat is ontgonnen. Wij adviseren om voor het gehele plangebied de archeologische verwachting bij te stellen naar laag, hierbij komt de dubbelbestemming archeologie te vervallen.

Projectnr. 234570
oktober 2013, revisie 00

1 Inleiding

In het kader van het opstellen van het (ontwerp) 'Bestemmingsplan Tijvoort' in de gemeente Goirle is door Oranjewoud in augustus en september 2013 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het archeologisch onderzoek is het actualiseren van het huidige bestemmingsplan van het bedrijventerrein waarbij consolidatie van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt nagestreefd. Voor archeologie is in het huidige bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. In dit rapport is onderzocht of deze dubbelbestemming gerechtvaardigd is en dient te worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan (zie ook bijlage 2).

Het archeologisch onderzoek betreft het plangebied Bedrijventerrein Tijvoort, zuidelijk gelegen van de kern van Goirle. De gemeente Goirle kent op dit moment geen eigen beleid met betrekking tot archeologie. Voor het plangebied is daarom gebruik gemaakt van de landelijke en provinciale kaarten en de aanvullende informatie die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Voor het bureauonderzoek is contact geweest met de gemeente Goirle met betrekking tot bouwgegevens over de locatie.

Het bureauonderzoek en veldonderzoek zijn uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2.

Projectnr. 234570
oktober 2013, revisie 00

2 Bureauonderzoek

Het doel van het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Waar kunnen we wat verwachten? Voor het opstellen van een dergelijke verwachting wordt gebruik gemaakt van reeds bekende archeologische waarnemingen, historische kaarten, bodemkundige gegevens en informatie over de landschappelijke situatie. Een gespecificeerde verwachting gaat in op de mogelijke aanwezigheid, het karakter, de omvang, datering en eventuele (mate van) verstoring van archeologische waarden binnen het plangebied.

2.1 Beschrijving onderzoekslocatie

2.1.1 *Begrenzing onderzoeks- en plangebied*

Het is van belang een onderscheid te maken tussen onderzoeksgebied enerzijds en plangebied anderzijds. Met het plangebied wordt het gebied bedoeld waarop de in de inleiding genoemde plannen betrekking hebben. Binnen dit gebied kunnen eventueel aanwezige archeologische resten worden verstoord. Het onderzoeksgebied omvat het gebied waarover informatie verzameld is om een goed beeld te krijgen van de archeologische waarden die van belang kunnen zijn. Dit gebied is veelal groter dan het plangebied en verschilt naar gelang het te onderzoeken aspect. In dit geval wordt een zone van circa 1 km rondom het plangebied voldoende geacht om het gespecificeerd verwachtingsmodel op te kunnen stellen.

Het plangebied zelf is het bedrijventerrein Tivoort te Goirle en ligt ten zuidwesten van de dorpskern van Goirle (zie Afbeelding 1). Het ligt ten zuiden van de Industriestraat en ingeklemd tussen de Wim Rotherlaan / Turnhoutsebaan in het westen en de Bergstraat / Poppelseweg in het oosten. Het bedrijventerrein heeft een bruto omvang van circa 78 ha en een netto omvang van circa 54 ha.

2.1.2 *Huidig en toekomstig gebruik*

Huidig gebruik plangebied

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijventerrein. Er zijn bebouwing, infrastructuur en groenvoorzieningen aanwezig. Van de bedrijfsperven zelf is veelal minimaal 75% bebouwd.¹

Consequenties toekomstig gebruik

In principe wordt het huidige gebruik van het plangebied niet gewijzigd. Het blijft in gebruik als bedrijventerrein.

2.1.3 *Landschappelijke situatie*

Goirle ligt in het westelijk deel van de Roerdalslenk, een dalingsgebied dat in het noordoosten wordt begrensd door de Peelrandbreuk en in het zuidwesten door de Feldbiss.² Vanaf het midden Pleistoceen (circa 850.000 jaar geleden) stopt de invloed van de rivieren Rijn en Maas in het gebied, die door de tektoniek in andere lopen worden gedwongen. Onder invloed van wind of kleine rivieren is fijn tot matig grof zand afgezet in het dalingsgebied, afgewisseld met leemlagen (löss) en lokale veenlagen.³ Deze

¹ Zie voorontwerp bestemmingsplan Tivoort.

² Stiboka, 1985

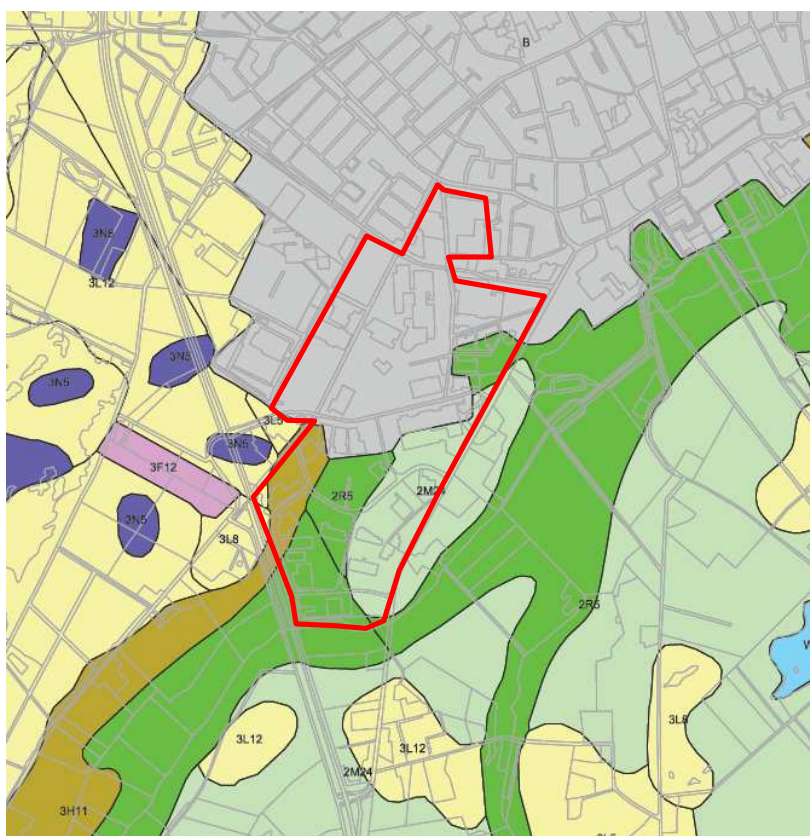
³ Mulder et al, 2003.

afzettingen worden tot de Formatie van Bortel gerekend. Tijdens de laatste glaciële periode, het Weichselien (70.000–10.000 jaar geleden), wordt de Roerdalslenk langzaam opgevuld met periglaciële en windafzettingen waarbij de opvulling ongeveer gelijke tred houdt met het dalen van de Slenk. De gevormde zandafzettingen uit het Weichselien worden gerekend tot het Oude Dekzand.

Aan het eind van het Weichselien wordt het klimaat milder waardoor vlechtende waterstromen overgaan in meanderende beken en door toenemende vegetatie wordt de verplaatsing van zand door de wind steeds minder. In deze periode worden de Jonge Dekzanden gevormd uit stuivende Oude Dekzanden.

In het hierop volgende Holoceen (8100 voor Chr. – heden) is in de beekdalen klei afgezet en zijn plaatselijk onder invloed van de mens nog stuifzanden ontstaan. In afgesloten laagten, oude meanders van rivieren en verschillende beekdalen heeft zich in deze periode ook veen gevormd.

Op de geomorfologische kaart van Nederland is het noordelijk deel van het plangebied niet gekarteerd omdat het binnen de bebouwde kom van Goirle ligt (Afbeelding 2).⁴ In het westelijke deel komt nog een deel van terrasafzettingsswelingen voor (code 3L12), het betreft de dekzandrug waarop Goirle ligt. Verder naar het oosten toe komen een glooiing van beekdalzijde (code 3H11) voor, de beekdalbodem zelf, met of zonder veen (code resp. 3R4 en 3R5), en een beekoverstromingsvlakte (code 2M24). het betreft het beekdal van de Poppelsche Leij.



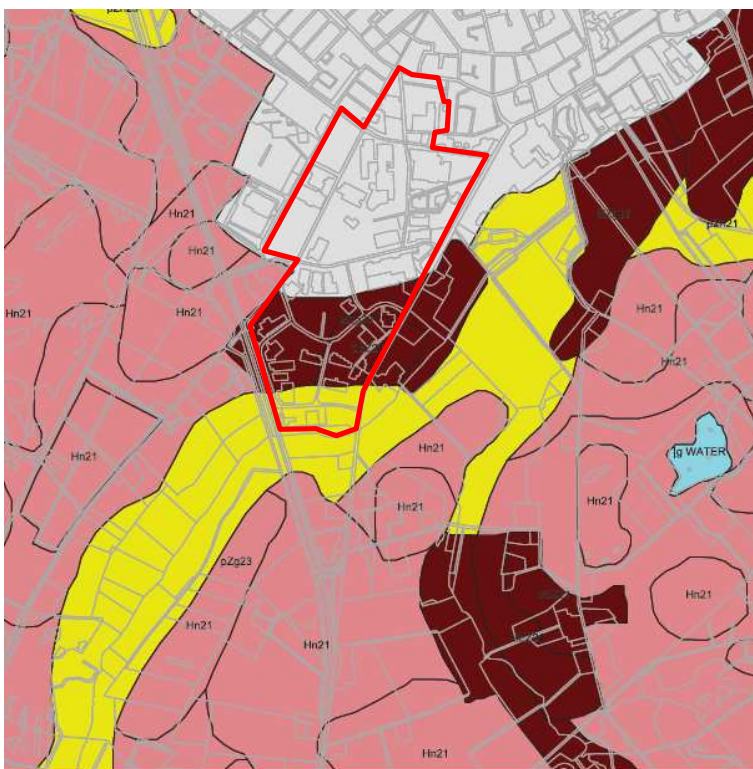
Afbeelding 2: Detail geomorfologische kaart plangebied Tijvoort Goirle (in rood kader) met in geel de terrasafzettingsswelingen, bruin de glooiing van de beekdalzijde, groen het beekdal en lichtgroen de beekoverstromingsvlakte, grijs is ongekarteerd (bron: Archis).

Op de bodemkaart van Nederland is het noordelijk deel van het plangebied niet gekarteerd omdat het binnen de bebouwde kom van Goirle ligt.⁵ In het zuidelijk deel van het plangebied komen hoge zwarte

⁴ Geomorfologische kaart via Archis.

⁵ Bodemkaart via Archis.

enkeerdgronden voor met leemarm en zwak lemig fijn zand (code zEZ21, GWT V*: GHG 25-40 en GLG 150-180). Daarnaast komen lage enkeerdgronden met lemig fijn zand voor (code EZg23, GWT III: GHG 10-40 en GLG 90-110). De lage enkeerdgronden komen veelvuldig voor in beekdalen. De 'g' in de code duidt op de aanwezigheid van grof zand in de ondergrond.⁶ Op basis van het voorkomen van deze gronden is het aannemelijk dat in het noordelijk deel van het plangebied ook (lage en/of hoge) enkeerdgronden voorkomen. De hoge enkeerdgronden zijn over het algemeen geconcentreerd rondom dorpen en zijn opgehoogd met plaggenmest om de akkers vruchtbaar te maken. In het zuidelijke puntje van het plangebied komen beekkeerdgronden voor met lemig fijn zand (code pZg23, GWT III: GHG 10-40 en GLG 90-110). Ook bij deze beekkeerdgrond kan grof zand en grind in de ondergrond voorkomen.⁷ In de ruimere omgeving van het plangebied komen overigens veldpodzolgronden voor (code Hn21). Het is niet uitgesloten dat deze gronden in het plangebied voorkomen.



Afbeelding 3: detail bodemkaart van plangebied Bedrijventerrein Tijvoort (in rood kader), met in roze de podzolgronden. In donkerrood enkeerdbodems en in geel beekkeerdgronden, grijs is ongekarteerd (bron: archis).

2.1.4 Historische situatie en mogelijke verstoringen

Bewoningsgeschiedenis

Op basis van de gegevens uit het omliggende gebied van Goirle mag worden aangenomen dat het gebied vanaf het paleolithicum is bezocht door rondtrekkende groepen mensen. In het neolithicum werd dit deel van Brabant al intensief bewoond door middel van kleinschalige nederzettingen, waarvan resten onder meer in Breda, Tilburg Oosterhout, Goirle en Dongen zijn aangetroffen.⁸ De nederzettingen concentreerden zich vooral op de goed ontwaterde, hoger gelegen gedeelten van het landschap, zoals de dekzandruggen. De lager gelegen gedeelten van het landschap, zoals de beekdalen, vormden vaak een focus van religieuze en/of spirituele activiteit. In deze context worden vanaf het laat neolithicum bijzondere datasets aangetroffen, zoals votiefdepots.⁹

⁶ Stiboka 1985.

⁷ Stiboka, 1985.

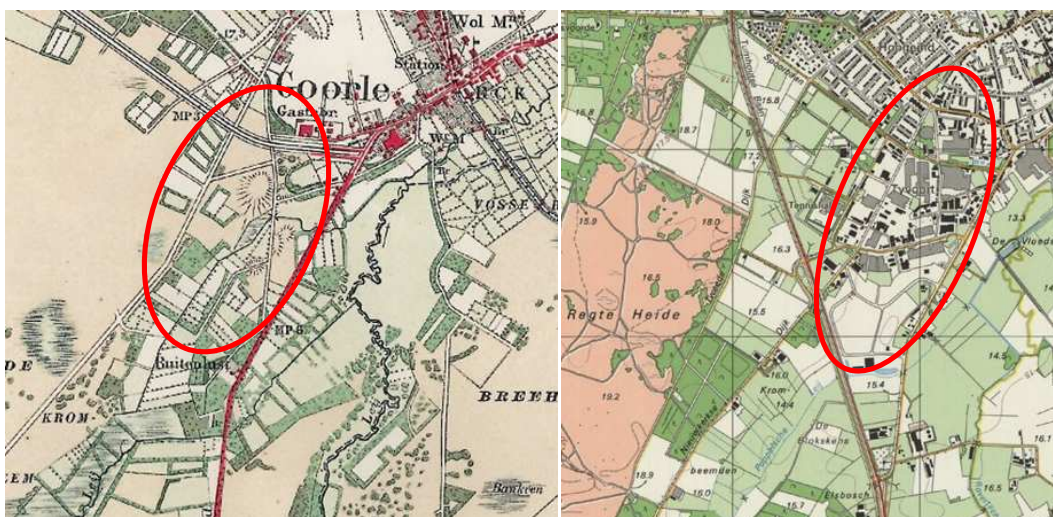
⁸ Van Gijn en Kooijmans, 2005.

⁹ Fontijn, 2004, Huijbers, 2004.

De bewoning uit het neolithicum wordt gecontinueerd in de bronstijd en de ijzertijd. Op het resterende deel van de Rechte Heide ten westen van het plangebied zijn grafheuvels uit de bronstijd aanwezig. De grafheuvels liggen op de droge dekzandrug, terwijl bewoning in deze periode plaatsvond aan de randen van de beekdalen. In de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen was dit gebied eveneens bewoond.¹⁰ Vanaf de late middeleeuwen neemt de bevolking geleidelijk toe en wordt steeds meer grond in gebruik genomen voor de landbouw. De naam Goirle komt in de archieven voor vanaf de dertiende eeuw. De naam betekent moeras (goor) en bos (loo). Vanaf de negentiende eeuw worden ook de heidegronden ontgonnen en in gebruik genomen.

Historische kaarten

Op de kadastrale kaart uit 1811-1832 is het plangebied nog niet ontgonnen en maakt het onderdeel uit van de Regter Heide. Op historische kaarten blijkt dat binnen het plangebied vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw al enkele fabrieksgebouwen in het noordelijk deel aanwezig zijn, waaronder een gasfabriek. Het overige deel van het plangebied is deels ontgonnen en deels nog heidegebied waarop enkele heuvels zijn aangegeven, mogelijk natuurlijke dekzandkopjes. De Poppelsche Leij is nog duidelijk als kronkelende beek aanwezig in het landschap. In de loop van de eeuw breidt de bebouwing zich steeds meer uit in zuidelijke richting. De heide wordt ontgonnen en de beek wordt rechtgetrokken (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: Detail topografische kaarten van plangebied Bedrijventerrein Tijvoort, links kaart uit 1923 en rechts uit 1995.

Mogelijke verstoringen

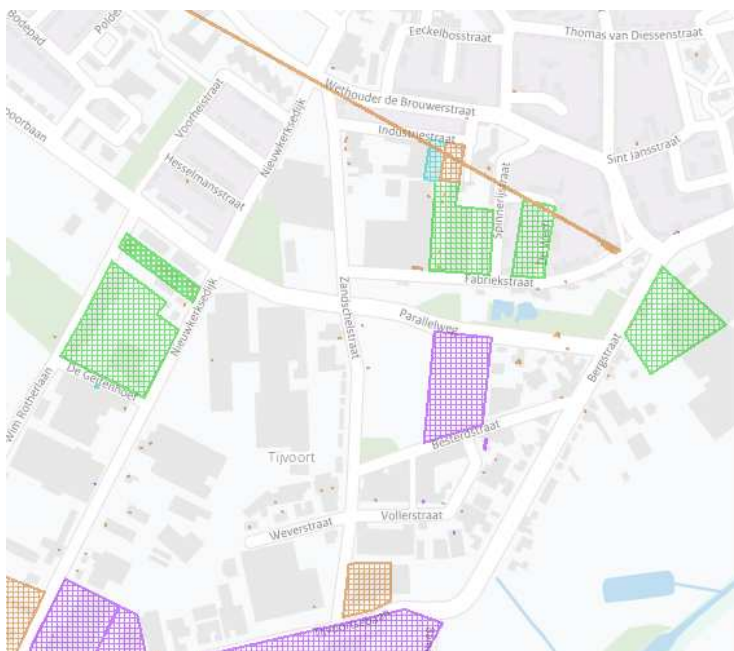
Van de percelen van het bedrijventerrein is veelal minimaal 75% bebouwd. Rondom de percelen is boven- en ondergrondse infrastructuur aangelegd, met op enkele plaatsen groenvoorzieningen. Op basis van informatie van de gemeente Goirle blijkt dat op het bedrijventerrein de oude bebouwing (vanaf de jaren '20 tot circa '90 van de vorige eeuw) inmiddels is vervangen voor nieuwbouw.¹¹ Een klein deel van de Nieuwkerksedijk (Van der Mast beton en de voormalige koekjesfabriek) zijn nog oud als ook een deel van de Geitenhoef. De meeste nieuwe bedrijfsgebouwen hebben een fundering op staal en op paal, waarbij de palen zo'n 15 meter diep zijn geslagen. Verder zijn voor de nieuwe bebouwing de bouwputten in zijn geheel uitgegraven. De bedrijfsgebouwen hebben geen kelders, maar alle grote bedrijven hebben *dockshelters* waar putten van zo'n 3 meter diep zijn gegraven. Er zijn braakliggende terreinen aan de Edisonstraat en Tijvoortsebaan-Bergstraat. Hier hebben bedrijfshallen gestaan die zijn gesloopt. Er wordt op deze locaties geen intacte bodem meer verwacht.

Er zijn verschillende terreinen gesaneerd. Het perceel van de gasfabriek is geheel gesaneerd, waarbij de bodem is afgegraven (aan de Fabriekstraat en Nieuwkerksedijk, zie Afbeelding 5). In het zuidelijk deel is

¹⁰ Schinkel, 2005.

¹¹ Informatie ontvangen van de heer J. Horevoorts, gemeente Goirle per email dd 5 en 9 september 2013.

milieuhygiënisch onderzoek uitgevoerd, maar is geen vervolgonderzoek noodzakelijk, met uitzondering van enkele kleine percelen die nu nog in procedure zijn.¹²



Afbeelding 5: Locaties waar sanering heeft plaatsgevonden in groen aangegeven in noordelijk deel plangebied Tijvoort te Goirle, paars is geen vervolgonderzoek, bruin is nog in procedure (bron: www.bodemloket.nl).

2.2 Bekende waarden

2.2.1 Archeologische waarden

Voor het bureauonderzoek is contact gezocht met de heemkundige kring De Vyer Heertganghen van Goirle. Zij hebben de volgende informatie ter beschikking gesteld:

"Wij kennen in ons dorp de toponiemen "Hellen" en "Hemeltjes". Globaal tussen de Eikenlaan, Hoogeindseweg en Spoorbaan ligt (de straat) Urneveld waaronder een prehistorische begraafplaats aanwezig is (ten noordwesten van het plangebied). De begraafplaats onder het Urneveld bestond uit zogenaamde langbedden. In de 20er jaren van de vorige eeuw heeft Remouchamps deze al een beetje onderzocht. Toen in de 60er jaren daar bungalows gebouwd zouden worden heeft Professor Modderman diepgaander onderzoek gedaan. Zijn visie was toen dat deze begraafplaats verder zuidelijker door zou kunnen lopen. Waarschijnlijk zijn van beide opgravingen nog wel ergens rapporten te vinden.

Ten noorden, direct aansluitend daaraan, liggen "de Hellen" tot aan de Nieuwe Rielseweg. De naam "Hellen" stamt van "hella" en "helia" wat staat voor onderwereld en betekent oorspronkelijk "verbergen". Ons gebied van de Hellen was een moerassig gebied met vele vennen ('t Ven ligt er in, tegenwoordig heet het de Frankische Driehoek). Volgens de Germaanse ritus zijn de Hellen altijd waterrijk gebied, gelegen aan de noordkant van een nederzetting. Met de Hellen staat de Hemel, en andere varianten daarvan, in verband. Juist aan de andere kant (het zuiden) van de begraafplaats onder het urnenveld ligt dit toponiem. Vóór een begraafplaats vindt men volgens de Germaanse riten het "Heymael" waar recht werd gesproken. Het toponiem Tyvoort ligt precies in de Hemeltjes. "Ty" zou een synoniem zijn voor Heymael. Ook in het middelnederlands betekent "tyen" nl. iemand ergens de schuld van geven, aanklagen.

¹² www.bodemloket.nl

De “Tyvert” of “Tyvoirt” is de voorde over het Tyvoortslaaike (verkleinwoord voor Leij), ook wel bekend als het Koude Water. Het Tyvoorts Leijke liep vanaf de Zandschelstraat tot aan de uitmonding in de Leij. Er lagen in dat gebied twee dijken namelijk de Smaldijken of Smalledijk en de Breedijken. De “Smalle dijken” bestaat nog als straatnaam. Het straatje achter restaurant “Herrezen Nederland” aan de Poppelseweg draagt deze naam. Het gebied was gelegen op het huidige industrieterrein “Tyvoort” tussen de Nieuwkerksedijk en de Zandschelstraat (deze liep vroeger door tot het huidige straatje Smalledijken, dat ligt zowat op zijn originele plaats). De “Breedijken” lagen tussen de Poppelseweg en de Leij. Een dijk is een verhoogd voetpad om droogvoets door een gebied te komen.

Op de oudste kaart van Goirle uit 1760 van Diederik Zijnen, komen alleen grafheuvels voor op de Regte Heide en geen een in de Tyvoort. Wat niet wil zeggen dat ze er niet zijn geweest. Ons is daar niets van bekend (de kaart is aanwezig in ons museum aan de Nieuw-Rielsesweg 41).¹³

Gegevens uit ARCHIS: AMK-terreinen

Binnen het plangebied zijn geen AMK-terreinen aanwezig. Op circa 300 m ten noordoosten van het plangebied ligt de oude dorpskern van Goirle (zie Bijlage 3a). Dit AMK-terrein heeft hoge archeologische waarde (AMK-nummer 16851). De middeleeuwse bewoning start rond 1250 na Chr. De bewoning in de vroege en volle middeleeuwen (tot circa 1300) kende een voornamelijk dynamisch karakter en hoeft niet perse samen te vallen met de latere bewoningskernen. Binnen het AMK-terrein kunnen ook resten worden aangetroffen van oudere bewoning

Gegevens uit ARCHIS: archeologische waarnemingen

Binnen het plangebied zelf is een waarneming bekend in de noordelijke punt van het plangebied (zie bijlage 3b, waarneming 36785). Het is een oude melding, de exacte locatie is niet zeker. Het betreft de vondst van een bronzen speerpunt, op dezelfde locatie zou al eerder een bronzen lanspunt zijn aangetroffen, beide daterend uit de bronstijd. Direct ten westen van deze waarneming net buiten het plangebied is een melding gedaan van keramiek uit de Romeinse tijd en vuurstenen artefacten daterend vanaf het late paleolithicum tot en met het neolithicum (waarneming 35468, Tichelberg). Verder zijn in de wijdere omgeving diverse waarnemingen ten noordoosten in de dorpskern van Goirle bekend (waarnemingen 36756, 425534, 425777). De waarneming 36756 is een melding 'oud archief' en betreft onder andere urnen van een grafveld uit de ijzertijd aan de Molenweg. De andere twee waarnemingen betreffen archeologisch onderzoek waarbij geen resten zijn aangetroffen behalve een vroeg middeleeuwse scherf in secundaire context (Oude Kerkstraat) Ook ten westen van het plangebied zijn aanwijzingen voor urnenvelden aangetroffen uit de late bronstijd en ijzertijd, onder andere aan de Rielschen Dijk en Hoogeind (waarneming 36638 en 34011).

Gegevens uit ARCHIS: eerdere onderzoeken

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Bij onderzoek aan de Oude Kerkstraat is een intact esdek aanwezig, bij onderzoek zijn echter geen archeologische resten aangetroffen (onderzoeksmelding 17989, 19016). Bij een booronderzoek aan de Poppelseweg is vrijwel geen intact esdek aangetroffen en is er sprake van opgebrachte grond waardoor geen archeologische resten meer worden verwacht (onderzoeksmelding 41050). Rondom het plangebied zijn diverse bureauonderzoeken uitgevoerd waarbij een (middel)hoge brede archeologische verwachting is opgesteld (onderzoeksmeldingen 20428, 26031, 26457, 33856, 36496, 41049, 46646, 49316, 57702 is een recente onderzoeksmelding). Er zijn verder geen veldonderzoeken bekend in Archis die de (middel)hoge verwachting bevestigen. Alleen voor het plangebied Sportpark Riels Kwadrant ten noorden van het plangebied een lage verwachting is opgesteld vanwege de lage ligging (onderzoeksmelding 33946).

¹³ Informatie van de heer Joseph Wijdemans, archivaris Heemkundige kring De Vyer Heertganhen van Goirle.

2.2.2 *Ondergrondse bouwhistorische waarden*

Voor het raadplegen van de ondergrondse bouwhistorische waarden en de (gemeentelijke) rijksmonumenten werd tot 1 januari 2013 het KICH geraadpleegd. Per 1 januari wordt deze site niet meer door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ondersteund en aangeboden. De beschikbare informatie wordt via andere kanalen aangeboden, onder andere via de site van Atlas Leefomgeving. Op basis van deze site worden binnen het plangebied worden geen ondergrondse bouwhistorische waarden verwacht.¹⁴ Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aan de Poppelseweg 7 en de Spinnerijstraat 19-23 een woonhuis met bouwkundige waarde aanwezig.¹⁵

2.3 *Archeologische verwachting*

2.3.1 *Bestaande verwachtingskaarten*

IKAW

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is een door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed opgestelde kaart waarop aan de hand van eerder gedane archeologische waarnemingen en de bodemkundige gegevens is aangegeven wat de kans is in een bepaald gebied archeologie aan te treffen: laag, middelhoog of hoog. Zoals de naam al aangeeft gaat het hier - vanwege schaal en extrapolatie - slechts om een ruwe indicatie. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt in een zone met een middelhoge trefkans voor archeologische resten, dit in verband met de ligging op de dekzandrug Tilburg-Den Bosch (zie kaartbijlage 234570-Archis).

Provinciale verwachtingskaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kent het zuidelijk deel van het plangebied een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten, dit in verband met de ligging op de dekzandrug (zie kaartbijlage 234570-CHW Brabant). Tevens heeft de provincie een kaart opgesteld waar erfgoed is opgenomen dat van belang is voor de regionale identiteit. Op de kaart voor het provinciaal cultuurhistorisch belang ligt een zone van provinciaal cultuurhistorisch belang direct ten westen van het Bedrijventerrein, het bedrijventerrein zelf is geen provinciaal cultuurhistorisch belang toegekend.¹⁶

Gemeentelijk beleid

De gemeente Goirle heeft geen archeologische beleidskaart op gemeentelijk niveau. Wel is in het vigerende bestemmingsplan Tijvoort een dubbelbestemming opgenomen met betrekking tot archeologie, waarbij de verwachtingswaarden voor archeologie van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant zijn gebruikt.

2.3.2 *Gespecificeerde archeologische verwachting*

Door de landschappelijke ligging van het plangebied, deels op de flank van een beekdal en het beekdal zelf zorgt voor een brede archeologische verwachting binnen het plangebied. Daarbij zijn in de omgeving van het plangebied meerdere aanwijzingen dat het gebied reeds vanaf de steentijden in gebruik is geweest door de mens.

Datering

Gezien de landschappelijke ligging en de aangetroffen archeologische resten in de omgeving kunnen in het plangebied resten verwacht worden van het paleolithicum tot en met de

¹⁴ www.atlasleefomgeving.nl

¹⁵ via www.atlas.brabant.nl

¹⁶ www.brabant.nl, dossier ruimtelijke ordening.

middeleeuwen.

Complextype

Uit het paleolithicum en mesolithicum kunnen resten worden aangetroffen die wijzen op een mobiele leefwijze, zoals kort bewoonde kampjes. Uit het neolithicum tot en met de middeleeuwen kunnen op de rand van de dekzandrug en de randen van het beekdal permanent bewoonde nederzettingen worden aangetroffen, evenals resten van agrarische activiteit of grafvelden. Hoewel op de kaart van Diederik Zijnen geen grafheuvels in het plangebied zijn aangegeven, kunnen deze niet uitgesloten worden. Tevens kunnen andere vormen van grafvelden worden aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen dat vanaf de (late) middeleeuwen bewoning in het gebied heeft plaatsgevonden tot aan de bouw van het huidige bedrijventerrein. Daarnaast kunnen resten van *off-site* activiteiten verwacht worden, zoals afvalkuilen en rituele deposities in de natte delen van het landschap, het beekdal van de Poppelsche Leij.

Omvang

De omvang van eventuele archeologische resten kan variëren van een puntvondst tot een nederzettingsterrein van vijftig tot enkele duizenden vierkante meters.

Diepteligging

De archeologische resten worden vanaf het maaiveld tot enkele decimeters in de onverstoorde C-horizont verwacht. Diepe sporen, zoals waterputten, kunnen tot grotere diepte in de C-horizont bewaard zijn gebleven. De diepteligging van de C-horizont is mede afhankelijk van de dikte van het opgebrachte plaggendek.

Locatie

Binnen het gehele plangebied kunnen archeologische resten worden verwacht.

Uiterlijke kenmerken

Paleolithicum - mesolithicum: Vuursteenvindplaatsen bestaan uit een strooiing van vuurstenen werktuigen, restanten van productie van deze werktuigen (afval, kernen). Daarnaast kunnen haardkuilen met daarin verbrand afval aangetroffen worden (bot, hazelnootdoppen, vuursteen).

Neolithicum - vroege middeleeuwen: Resten van nederzettingen kunnen bestaan uit grondsporen en vondsten zoals, paalgaten, haardkuilen, huttenleem, aardewerk, afvalkuilen, waterputten, etc. Begravingresten kunnen bestaan uit urnen, botmateriaal, resten van grafheuvels. In natte delen kunnen puntvondsten worden verwacht. Vanaf de middeleeuwen wordt het gebied structureel in cultuur gebracht en bewerkt. Agrarische activiteiten kenmerken zich door ploegsporen en perceelbegrenzing.

Late middeleeuwen - nieuwe tijd: Agrarische activiteiten kenmerken zich door ploegsporen, perceelbegrenzings en greppels.

Mogelijke verstoringen

Het gebied heeft voor de ontwikkeling tot bedrijventerrein een agrarische functie gehad. Verstoringen kunnen zijn opgetreden door het ontginnen van het gebied en het agrarisch gebruik. De grootste verstoringen worden echter verwacht door de aanleg van het bedrijventerrein en de bijbehorende boven- en ondergrondse infrastructuur en (inclusief saneringen). Ter plaatse van de bedrijfsgebouwen is de bouwkuip uitgegraven en zijn *dockshelters* aanwezig.

2.4 Conclusies en advies voor vervolgonderzoek

Binnen het plangebied geldt een brede archeologische verwachting. Archeologische resten zijn niet volledig uit te sluiten. Er zijn diverse percelen waar een sanering heeft plaatsgevonden, hier worden geen archeologische resten meer verwacht. Ook de bebouwde delen en ter plaatse van boven- en ondergrondse infrastructuur worden geen archeologische resten in situ meer verwacht. Dit betreft in ieder geval circa 75% van de bedrijfspercelen. In hoeverre de bodemopbouw in de onbebouwde delen nog intact is, is niet bekend. Er wordt geadviseerd een steekproef uit te voeren door middel van boringen. Een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen met een vaststaand grid, conform KNA 3.2, is door de grote hoeveelheid ondergrondse kabels en leidingen en bedrijfsgebouwen niet haalbaar. Het doel van het veldonderzoek is dan ook om in de onbebouwde delen een steekproef te nemen om de intactheid en bodemopbouw in kaart te brengen. Hiervoor worden verspreid binnen het plangebied 13 boringen gezet.

Projectnr. 234570
oktober 2013, revisie 00

3 Veldonderzoek

3.1 Doel- en vraagstelling

Het uitgevoerde veldonderzoek betreft een steekproef door middel van boringen om de archeologische verwachting zoals opgesteld in het bureauonderzoek te toetsen. Het veldonderzoek heeft als doel het in kaart brengen van eventuele verstoringen in de bodem, het verkrijgen van enig inzicht in de bodemopbouw van het gebied en, indien mogelijk, het in kaart brengen van kansrijke en kansarme zones wat betreft archeologie.

Het onderzoek dient antwoord te geven op de volgende vragen:

- Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?
- Is er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren aangetroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats?¹⁷
- Indien archeologische lagen aanwezig zijn; op welke diepte bevinden deze zich en wat is de maximale diepte? Waaruit bestaat of bestaan deze archeologische laag of lagen?
- In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen? Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?
- In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van het bureauonderzoek?
- Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan deze bestaan?

3.2 Onderzoekopzet en werkwijze

Datum uitvoering	24 en 25 september 2013
Veldteam	Toine van Bostelen - prospector/fysisch geograaf
Weersomstandigheden	Half bewolkt, ca. 18 °C
Boortype	Edelman 10cm
Positionering boringen (boorgrid)	Zoveel mogelijk verspreid over het plangebied, met inachtneming van de huidige bebouwing, verharding en aanwezigheid van kabels en leidingen
Methode conform Leidraad SIKB ¹⁸	Niet van toepassing, het betreft een veldonderzoek door middel van boringen
Oriëntatie grid t.o.v. geomorfologie/paleo-landschap	Niet van toepassing
Wijze inmeten boringen	GPS
Overige toegepaste methoden	Niet van toepassing

¹⁷ In principe is dit een vraag die thuis hoort bij een karterend onderzoek; immers, een verkennend onderzoek / veldtoets heeft als doel het bepalen van de bodemopbouw- en kwaliteit en is niet primair bedoeld om vindplaatsen op te sporen. Hiervoor is de gehanteerde boordichtheid -en diameter te gering. Echter, omdat het zeker niet uitgesloten is dat er tijdens een verkennend onderzoek indicatoren worden aangetroffen dan wel een vindplaats, is deze vraag toch opgenomen.

¹⁸ Tol e.a. 2006

Wijze onderzoek / beschrijving boorkolom	NEN5104 en ASB
Verzamelwijze archeo- logische indicatoren	Brokkelen
Bemonstering	Niet van toepassing
Vondstzichtbaarheid aan oppervlak	(zeer) slecht, verharding/grasland/struweel
Omschrijving oppervlaktekartering	Niet van toepassing

3.3 Resultaten

Voor een overzicht van de boringen wordt verwezen naar de boorprofielen in Bijlage 4 en de situatiekaart in de kaartenbijlage. Er zijn binnen het plangebied totaal 13 boringen gezet. Deze boringen dienen ter controle van de gespecificeerde archeologische verwachting die opgesteld is in het bureauonderzoek. Hierbij worden binnen het plangebied grootschalige verstoringen verwacht.

3.3.1 *Bodemopbouw*

In het zuidelijk deel van het plangebied is in boringen 001 t/m 005 en 008 een ophooglaag aangetroffen bovenop de oorspronkelijke bouwvoor. Landschappelijk ligt dit deel van het plangebied lager in het landschap, in de richting van het beekdal van de Poppelsche Leij. Voor de realisatie van het bedrijventerrein Tijvoort is mogelijk dit deel enigszins opgehoogd. Het ophoogpakket bestaat uit zwak tot sterk siltig, matig fijn zand soms enigszins humeus en/of aangereikt met baksteen, puin en of grind.

Onder het ophoogpakket wordt een subrecente bouwvoor aangetroffen. Vermoedelijk dateert deze bouwvoor uit de periode voorafgaande aan de realisatie van het bedrijven terrein toen het gebied nog een grotendeels agrarische functie kende. In de overige delen van het plangebied wordt deze bouwvoor direct aan het maaiveld aangetroffen. Daar waar de bouwvoor tijdens de realisatie van het bedrijventerrein aan het maaiveld heeft gelegen is de kans op verstoringen echter wel groter. In veel boringen worden in de bouwvoor brokken zand uit onderliggende lagen aangetroffen alsmede een bijmenging van baksteen, puin en/of kolengruis. Voor de delen van de bouwvoor die onder een ophooglaag worden aangetroffen geldt dat de recente verstoring hier minder sterk aanwezig is. In deze boringen wordt in de bouwvoor (sporen van) baksteen, houtskool en grind aangetroffen. In boring 002 zijn daarnaast ook sporen veen aangetroffen, wat duidt op de oorspronkelijk natte omstandigheden in dit deel van het plangebied.

Veelal is de bodemopbouw verstoord tot ruim in de C-horizont, er is dan geen restant van bodemvorming meer herkenbaar. De sedimenten in de C-horizont bestaan uit matig fijn tot matig grof, lichtgrijs tot geel, zwak tot matig siltig zand, vaak met roestvlekken. In boring 003 en 011 is mogelijk nog een fragment van het oorspronkelijke bodemprofiel aangetroffen in de vorm van een B-horizont. Het betreft hier echt maar een fragment tussen veelal verstoorde gronden.

3.3.2 *Archeologie*

Tijdens het veldonderzoek zijn geen eenduidige archeologische indicatoren aangetroffen. In veel boringen zijn wel resten baksteen aangetroffen maar deze bevinden zich in verstoorde lagen of de (sub)recente bouwvoor. Voornamelijk in het zuiden van het plangebied waar de oorspronkelijke bouwvoor bedekt is met een ophoogpakket zijn in de oorspronkelijke bouwvoor restanten baksteen en houtskool aangetroffen die kunnen duiden op bewoningsactiviteiten. Dit deel van het plangebied ligt echter in een zone waar de natuurlijke omstandigheden zeer nat zijn geweest, de aanwezigheid van veen in boring 002 duidt hier op. Dit deel van het landschap zal pas laat in cultuur zijn gebracht omdat omringende hogere delen van het plangebied veel meer geschikt waren voor bebouwing. Verondersteld

wordt dan ook dat de resten baksteen en houtskool in dit geval duiden op mogelijke bewoningsactiviteiten en de agrarische functie van het plangebied, uit voornamelijk de nieuwe tijd, na ontginning.

Projectnr. 234570
oktober 2013, revisie 00

4 Conclusies en advies

4.1 Conclusies

In deze paragraaf wordt aan de hand van de in hoofdstuk 3 beschreven resultaten antwoord gegeven op de onderzoeksvragen.

- Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?

De bodemopbouw bestaat uit een subrecente bouwvoor op de C-horizont. De oorspronkelijke bouwvoor is in het zuidelijke deel van het plangebied bedekt met een pakket opgebracht zand. Hierdoor is in het zuidelijk deel van het plangebied de oorspronkelijke bouwvoor minder verstoord dan in het noordelijk deel van het plangebied waar de bouwvoor tijdens de realisatie van het bedrijventerrein aan het oppervlak heeft gelegen. In een tweetal boringen (003 en 011) is een fragment van de B-horizont bewaard gebleven tussen verder sterk verstoorde gronden.

- Is er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren aangetroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats?¹⁹

Er zijn tijdens het veldonderzoek geen eenduidige indicatoren aangetroffen die duiden op een archeologische vindplaats. Wel zijn resten baksteen en houtskool aangetroffen in de bouwvoor in het zuiden van het plangebied die kunnen duiden op bewoningsactiviteiten en de agrarische functie van het plangebied in de nieuwe tijd. De natte omstandigheden in het zuidelijk deel van het plangebied maken het onwaarschijnlijk dat deze gronden al in een eerder stadium zijn ontgonnen en/of bewoond zijn geweest.

- Indien archeologische lagen aanwezig zijn; op welke diepte bevinden deze zich en wat is de maximale diepte? Waaruit bestaat of bestaan deze archeologische laag of lagen?

Er is geen sprake van archeologische lagen. Wel is in het zuiden van het plangebied onder een ophoogpakket een restant van de oorspronkelijk subrecente bouwvoor aangetroffen.

- In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen? Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt? Niet van toepassing. Er zijn geen concrete ontwikkelingsplannen, het onderzoek is uitgevoerd in het kader van het nieuwe, consoliderende bestemmingsplan.

- In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van het bureauonderzoek?

Uit het bureauonderzoek werd verwacht dat het plangebied door aanleg van infrastructuur, bebouwing en saneringen grootschalig verstoord zou zijn. Deze conclusies zijn tijdens het veldonderzoek bevestigd. Daarnaast is aangetoond dat het zuidelijk deel van het plangebied significant is opgehoogd.

- Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan deze bestaan? Zie paragraaf 4.2.

¹⁹ In principe is dit een vraag die thuis hoort bij een karterend onderzoek; immers, een verkennend onderzoek/ veldtoets heeft als doel het bepalen van de bodemopbouw- en kwaliteit en is niet primair bedoeld om vindplaatsen op te sporen. Hiervoor is de gehanteerde boordichtheid -en diameter te gering. Echter, omdat het zeker niet uitgesloten is dat er tijdens een verkennend onderzoek indicatoren worden aangetroffen dan wel een vindplaats is deze vraag toch opgenomen.

4.2 (Selectie)advies

In het plangebied blijkt de bodemopbouw grootschalig verstoord. Mogelijke zijn tussen de zones met deze verstoringen nog enkele gebiedsfragmenten bewaard gebleven waarin de bodemopbouw nog relatief intact is, zoals in boringen 003 en 011. Dit betreft echter losse, kleine gebiedsdelen waar waarschijnlijk weinig of geen samenhangende archeologische waarden aanwezig zijn. Uiteraard zijn puntvondsten en andere kleine fenomenen niet volledig uit te sluiten.

In het zuidelijk deel van het plangebied is onder een ophooglaag nog de subrecente bouwvoor bewaard gebleven. Dit deel van het landschap ligt echter in natte landschappelijke omstandigheden waardoor het lange tijd onaantrekkelijk zal zijn geweest als bewoningsplaats. De kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen in dit deel van het plangebied wordt klein geacht.

In het overige plangebied is de subrecente bouwvoor verder verstoord, vaak tot (ver) in de C-horizont, en zijn eventuele archeologische vindplaatsen hier ook aangetast. Wij adviseren om voor het gehele plangebied de archeologische verwachting bij te stellen naar laag. Voor een lage verwachting adviseren wij geen dubbelbestemming 'waarde-archeologie' op te nemen in het bestemmingsplan.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
Oosterhout, oktober 2013

Literatuur en geraadpleegde bronnen

Barends et. al., 1986: *Het Nederlandse landschap. Een historisch-geografische benadering*. Uitgeverij Matrijs, Utrecht.

Berendsen, H.J.A. 2004 (4^e druk): *De vorming van het land. Inleiding in de geologie en geomorfologie*. Van Gorcum, Assen.

Berkel, G. van & K. Samplonius. 2006: *Nederlandse plaatsnamen, herkomst en historie*. Het Spectrum, Houten.

Fontijn, D., 2004: 'Schatvondsten' uit de Beekdalen. De interpretatie van metaaldeposities uit de Bronstijd. In: Gerritsen, F. en Rensink, E. (red.): *Beekdallandschappen in Archeologisch Perspectief: Een Kwestie van Onderzoek en Monumentenzorg*, (Nederlandse Archeologische Rapporten 28), Amersfoort, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 69-84.

Huijbers, T., 2004: De vele dimensies van natte gebieden in de Middeleeuwen: 'Zand-Brabant' met de micro-regio Laarbeek-Helmond centraal. In: Gerritsen, F. en Rensink, E. (red.): *Beekdallandschappen in Archeologisch Perspectief: Een Kwestie van Onderzoek en Monumentenzorg*, (Nederlandse Archeologische Rapporten 28), Amersfoort, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 103-120.

Louwe Kooijmans L., et al (red.), 2005. *The Prehistory of the Netherlands*. Amsterdam.

Mulder, E.F.J. de, et al., 2003: *De ondergrond van Nederland*, Groningen/Houten.

Schinkel, K. 2005: Hamlets on the move. Settlements in the southern and central parts of the Netherlands, in: Louwe Kooijmans et al (red.), 2005. *The Prehistory of the Netherlands*. Amsterdam University Press, 519-542.

STIBOKA, 1985. Bodemkaart van Nederland, blad 50 Oost Tilburg.

Tol, A. , P. Verhagen & M. Verbruggen. 2006: *Leidraad inventariserend veldonderzoek; Deel: karterend booronderzoek*. SIKB.

Kaarten

Bodemkaart van Nederland, 1:50000, STIBOKA, kaartblad 50F
Grote Historische Atlas (1830-1855), Wolters Noordhoff, Groningen
Minuutplan ca. 1830 (<http://www.watwaswaar.nl>)
Topografische kaart 1:25000 (<http://kadata.kadaster.nl>)
Topografisch-militaire kaarten 1879, 1900 (www.watwaswaar.nl)

Internet

www.watwaswaar.nl
www.atlasleefomgeving.nl
www.bodemloket.nl

Bijlage 1: Archeologische perioden

Bijlage 1: Archeologische perioden

Als bijlage op de resultaten en verzamelde gegevens wordt hieronder een algemene ontwikkeling van de bewoners-geschiedenis in Nederland geschetst.

Gedurende het **paleolithicum** (300.000-8800 voor Chr.) hebben moderne mensen (*homo sapiens*) onze streken tijdens de warmere perioden wel bezocht, doch sporen uit deze periode zijn zeldzaam en vaak door latere omstandigheden verstoord. De mensen trokken als jager-verzamelaars rond in kleine groepen en maakten gebruik van tijdelijke kampementen. De verschillende groepen jager-verzamelaars exploiteerden kleine territoria, maar verbleven, afhankelijk van het seizoen, steeds op andere locaties.

In het **mesolithicum** (8800-4900 voor Chr.) zette aan het begin van het Holoceen een langdurige klimaatsverbetering in. De gemiddelde temperatuur steeg, waardoor geleidelijk een bosvegetatie tot ontwikkeling kwam en de variatie in flora en fauna toenam. Ook in deze periode trokken de mensen als jager-verzamelaars rond. Voorwerpen uit deze periode bestaan voornamelijk uit voor de jacht ontworpen vuurstenen spitsjes.

De hierop volgende periode, het **neolithicum** (5300-2000 voor Chr.), wordt gekenmerkt door een overschakeling van jager-verzamelaars naar sedentaire bewoners, met een volledig agrarische levenswijze. Deze omwenteling ging gepaard met een aantal technische en sociale vernieuwingen, zoals huizen, geslepen bijlen en het gebruik van aardewerk. Door de productie van overschot kon de bevolking gaan groeien en die bevolkingsgroei had tot gevolg dat de samenleving steeds complexer werd. Uit het neolithicum zijn verschillende grafmonumenten bekend, zoals hunebedden en grafheuvels.

Het begin van de **bronstijd** (2000-800 voor Chr.) valt samen met het eerste gebruik van bronzen voorwerpen, zoals bijlen. Het gebruik van vuursteen was hiermee niet direct afgelopen. Vuursteenmateriaal uit de bronstijd is meestal niet goed te onderscheiden van dat uit andere perioden. Het aardewerk is over het algemeen zeldzaam. De grafheuveltraditie die tijdens het neolithicum haar intrede deed werd in eerste instantie voortgezet, maar rond 1200 voor Chr. vervangen door begravingen in urnenvelden. Het gaat hier om ingegraven urnen met crematieresten waar overheen kleine heuveltjes werden opgeworpen, eventueel omgeven door een greppel.

In de **ijzertijd** (800-12 voor Chr.) werden de eerste ijzeren voorwerpen gemaakt. Ten opzichte van de bronstijd traden er in de aardewerktraditie en in het gebruik van vuursteen geen radicale veranderingen op. De mensen woonden in verspreid liggende hoeven of in nederzettingen van enkele huizen. Op de hogere zandgronden ontstonden uitgebreide omwalde akkercomplexen (*celtic fields*). In deze periode werden de kleigebieden ook in gebruik genomen door mensen afkomstig van de zandgebieden. Opvallend zijn de verschillen in materiële welstand. Er zijn zogenaamde vorstengraven bekend in Zuid-Nederland, maar de meeste begravingen vonden plaats in urnenvelden.

Met de **Romeinse tijd** (12 voor Chr. tot 450 na Chr.) eindigt de prehistorie en begint de geschreven geschiedenis. In 47 na Chr. werd de Rijn definitief als rijksgrens van het Romeinse Rijk ingesteld. Ter controle van deze zogenaamde *limes* werden langs de Rijn *castella* (militaire forten) gebouwd. De inheems leefwijze handhaafde zich wel, ook al werd de invloed van de Romeinen steeds duidelijker in soorten aardewerk (o.a. gedraaid) en een betere infrastructuur. Onder meer ten gevolge van invallen van Germaanse stammen ontstond er instabiliteit wat uiteindelijk leidde tot het instorten van de grensverdediging langs de Rijn.

Over de **middeleeuwen** (450-1500 na Chr.), en met name de vroege middeleeuwen (450-1000 na Chr.), zijn nog veel zaken onbekend. Archeologische overblijfselen zijn betrekkelijk schaars. De politieke macht was na het wegvallen van de Romeinen in handen gekomen van regionale en lokale hoofdlieden. Vanaf de 10^e eeuw ontstaat er weer enige stabiliteit en is een toenemende feodalisering zichtbaar. Door bevolkingsgroei en gunstige klimatologische omstandigheden werd in deze periode een begin gemaakt met het ontginnen van bos, heide en veen. Veel van onze huidige steden en dorpen dateren uit deze periode.

De hierop volgende periode 1500 – heden wordt aangeduid als **nieuwe tijd**.

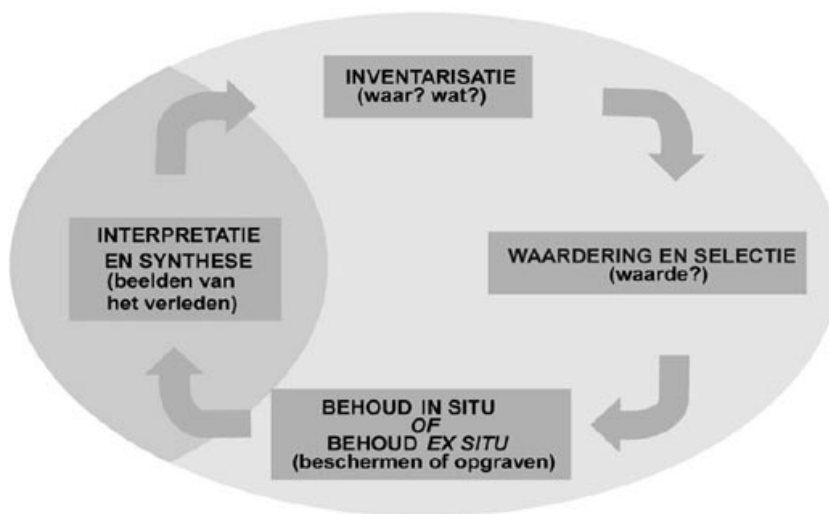
Bijlage 2: AMZ-cyclus

Bijlage 2: AMZ-cyclus

Het AMZ-proces

Archeologisch onderzoek in Nederland wordt in de meeste gevallen uitgevoerd binnen het kader van de zogenaamde Archeologische Monumentenzorg (AMZ).

Het gehele traject van de AMZ omvat een aantal stappen die elkaar kunnen opvolgen, afhankelijk van het resultaat van de voorgaande stappen. In de procedure wordt volgens een trechtermodel gewerkt. Het startpunt ligt eigenlijk al bij het bepalen van de onderzoeksplicht. Op diverse provinciale en landelijke archeologische waardenkaarten kan namelijk worden ingezien of het plangebied ligt in een zone met een archeologische verwachting. Indien dit het geval blijkt te zijn, dan zal er in het kader van de planprocedure onderzoek verricht moeten worden om te bepalen of er archeologische waarden binnen het plangebied aanwezig zijn. Hiermee start de zogenaamde AMZ-cyclus (zie afbeeldingen 1 en 2)



Afbeelding 1: de AMZ-cyclus

De eerste fase: bureauonderzoek

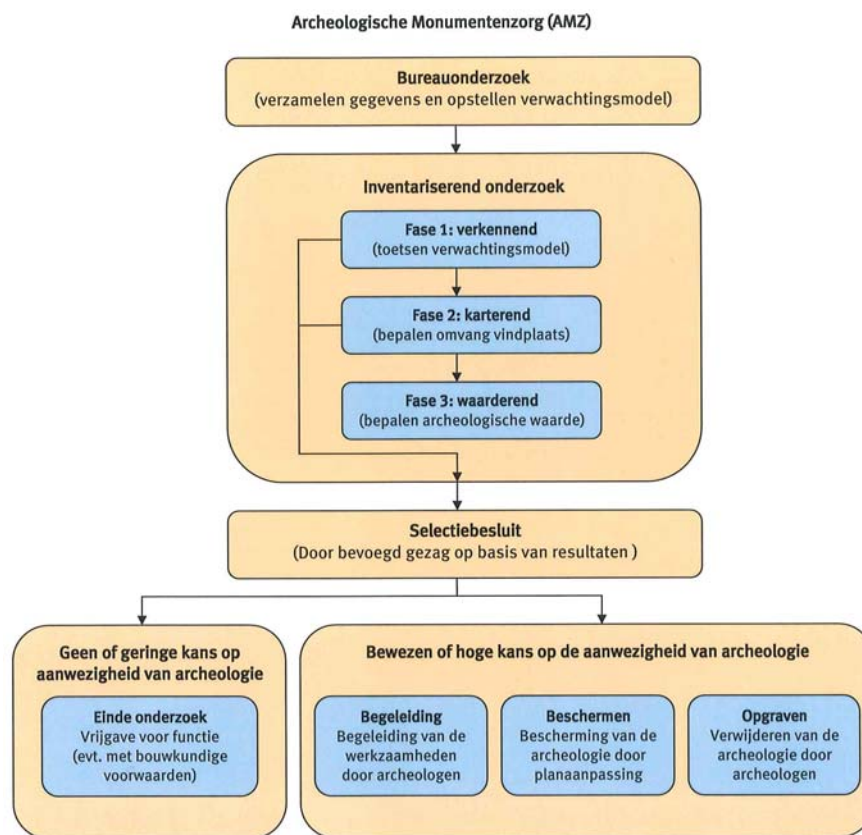
Uitgangspunt voor het bureauonderzoek is het vaststellen van een gespecificeerd verwachtingsmodel dat op detailniveau voor het plangebied aangeeft wat er aan archeologische vindplaatsen aanwezig kan zijn. Op basis van dit verwachtingsmodel wordt bepaald of er een veldonderzoek nodig is en wat de juiste methode voor dit veldonderzoek zou moeten zijn om deze mogelijk aanwezige archeologische resten te kunnen aantonen.

De tweede fase: inventariserend veldonderzoek (IVO)

Het inventariserend veldonderzoek kan worden opgesplitst in drie subfases.

Fase 1. verkennend onderzoek

In sommige gevallen wordt er gestart met een verkennend onderzoek. Een verkennend onderzoek kent een relatief lage onderzoeksintensiteit en wordt feitelijk uitgevoerd omdat er bij het bureauonderzoek onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om dit voldoende te kunnen onderbouwen. Dit is bijvoorbeeld het geval als er te weinig bodemkundige of geologische gegevens zijn om binnen het plangebied de verwachtingswaarden te kunnen onderbouwen of zelfs überhaupt tot een verwachtingswaarde te komen. Met een verkennend onderzoek kan tot in detail de verwachtingswaarde worden aangebracht. Zodoende kan door terugkoppeling een aangescherpt verwachtingsmodel worden gemaakt en kan karterend veldonderzoek in een vervolgfase gericht en daarmee ook kostenefficiënter worden ingezet.



Afbeelding 2: proces van de AMZ

Fase 2. karterend onderzoek

In de regel wordt er gestart met een karterend onderzoek. Dit veldonderzoek dient om het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek te toetsen en eventueel aanwezige vindplaatsen op te sporen. Het onderzoek wordt vrijwel altijd vlakdekkend uitgevoerd door middel van boringen en/of oppervlaktekarteringen of proefsleuven. Het resultaat is in de regel een overzichtskaart met de resultaten van het onderzoek. Eventueel aangetoonde vindplaatsen worden daarbij aangegeven. Indien er geen archeologische vindplaatsen worden aangetroffen of wanneer bijvoorbeeld al blijkt dat deze geheel zijn verstoord, dan wel van geen waarde zijn, is dit meestal ook het eindstadium van de AMZ-cyclus.

Als er wel archeologische vindplaatsen worden aangetroffen of het blijkt uit de onderzoeksgegevens dat deze met zeer grote zekerheid kunnen worden verwacht, dan dient er een waardestellend onderzoek te worden uitgevoerd. Meestal is van de vindplaatsen die bij een karterend onderzoek zijn aangetroffen nog slechts in beperkte mate bekend wat de waarde ervan is.

Fase 3. waarderend onderzoek

Een waarderend onderzoek dient de fysieke kwaliteiten van een eerder aangetoonde of reeds bekende archeologische vindplaats vast te stellen en dient te leiden tot een waardestelling. Voor een waardestelling is het van belang om in elk geval de aard van de vindplaats, de exacte begrenzing in omvang en diepteligging, de datering en de mate van conservering en intactheid te weten. Een waarderend onderzoek kan worden uitgevoerd door middel van boringen of proefsleuven. Wat de beste methode is hangt sterk af van de omstandigheden en de aard van de vindplaats. In de meeste gevallen worden er voor een waardestelling proefsleuven of proefputten gegraven, omdat met deze methode meer en betere informatie over de vindplaats kan worden verkregen dan met aanvullende booronderzoek. Proefsleuven zijn lange sleuven van twee tot vijf meter breed die worden aangelegd in de zones waar in de voorgaande onderzoeksfase aanwijzingen voor vindplaatsen zijn aangetroffen.

De derde fase: Selectie en waardering

Het eindresultaat van een waardestellend onderzoek is een selectieadvies waarin op basis van de waardestelling van de vindplaats(en) wordt aangegeven of een vindplaats behoudenswaardig is. Deze waardestelling geschiedt op basis van verschillende waarderingscriteria. De term behoudenswaardig is sterk gerelateerd aan de essentie van het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. In eerste instantie gaat dit namelijk uit van het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke in de bodem). Alleen wanneer dit binnen een belangenafweging niet kan zal het stuk waardevol bodemarchief voor het nageslacht bewaard dienen te worden door middel van een opgraving. Dit wordt ook wel behoud ex situ genoemd. Wanneer behoud niet gewenst is vanwege een relatief geringe waarde van de vindplaats(en) kan nog worden besloten om de bodemingrepen onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren. Ook is het natuurlijk nog mogelijk dat er helemaal geen archeologisch onderzoek meer hoeft plaats te vinden en kan het terrein worden 'vrij gegeven'. Het bevoegd gezag zal op basis van het selectieadvies uiteindelijk aangeven welke maatregelen er dienen te worden genomen. Deze beslissing wordt het selectiebesluit genoemd.

Plaats van de AMZ-cyclus in de planvorming

Net als met andere omgevingsfactoren waarmee binnen de planvorming rekening gehouden dient te worden, is het ook voor de archeologie van belang om dit in een zo vroeg mogelijk stadium in te steken. Niet alleen is dit voor een aantal onderzoeksfases vanwege provinciaal of gemeentelijk beleid al een vereiste, het geeft bovendien al vroeg inzicht in eventuele risico's qua exploitatie en potentiële vertragingen in een project.

Indien er een middelhoge of hoge kans op de aanwezigheid van archeologische resten bestaat, zal het bevoegd gezag een inventariserend onderzoek verplicht stellen ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing. Dit onderzoek is gebaseerd op het specifieke verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek dat daaraan vooraf dient te gaan. In praktijk worden deze onderzoeken gecombineerd uitgevoerd en in één verslag gerapporteerd. Wanneer eenmaal een planprocedure is voorgenomen zal met het archeologisch onderzoek al kunnen worden begonnen.

In principe kan het gehele inventariserend veldonderzoek, inclusief een selectieadvies, voorafgaand aan een planprocedure worden afgerond. Dit heeft als voordeel dat binnen het toekomstige plan de omvang van de archeologische vindplaats(en) definitief kan worden afgebakend en er, bij behoud in situ, de bestemming 'archeologische waardevol' kan worden opgenomen. Ook kunnen dan in bijvoorbeeld een aanlegvergunning specifieke voorschriften worden opgenomen om aantasting te voorkomen. In dit kader en deze planfase kan ook een voorschot worden genomen op inrichtingsmaatregelen (aanpassing van een eventueel al beschikbaar stedenbouwkundig ontwerp of het voorschrijven van bijvoorbeeld een groenzone, speelveld, parkeerplaatsen etc.). Indien dit mogelijk is kan ook worden voorgeschreven dat er archeologievriendelijk gebouwd dient te worden door aanpassing van funderingswijze of ander technische maatregelen.

Het nadeel van het uitvoeren van een waardestellend veldonderzoek na de een planprocedure is dat daarmee ook de consequenties ervan pas later in beeld komen, wat leidt tot een aantal risico's. Vaak blijkt dan behoud in situ veel lastiger te zijn en is dit dan alleen met technische maatregelen nog mogelijk. Soms is alleen behoud ex situ door middel van opgravingen de enige nog resterende kostbare optie.

Bijlage 3a: AMK-terreinen uit ARCHIS II

monumentnr. **16851**
waarde Terrein van hoge archeologische waarde
kaartblad + volgnr. 50F 017 *complextype* Nederzetting, onbepaald
provincie Noord-Brabant *datering van* Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC *datering tot* Nieuwe tijd: 1500 - 1950
plaats Goirle
gemeente Goirle
toponiem Goirle
coördinaten 132797 392446

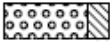
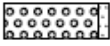
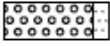
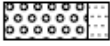

Bijlage 3b: Waarnemingen uit ARCHIS II

waarnemingsnr.	35468		
<i>bron</i>	ARCHIS	<i>type vindplaats</i>	Onbekend
<i>plaats</i>	Onbekend	<i>datering van</i>	<i>tot</i>
<i>gemeente</i>	Goirle	Paleolithicum laat: 35000 C14 - 8800 vC	Neolithicum: 5300 - 2000 vC
<i>toponiem</i>	TICHELBERG	Romeinse tijd: 12 vC - 450 nC	Romeinse tijd: 12 vC - 450 nC
<i>coördinaten</i>	132000 392175		
<i>vondstomstandigheden</i>	Onbekend		
<i>OM-nr.</i>	-1		
<i>vondstatum</i>	9999		
waarnemingsnr.	36638		
<i>bron</i>	ARCHIS	<i>type vindplaats</i>	Urnenveld
<i>plaats</i>	Goirle	<i>datering van</i>	<i>tot</i>
<i>gemeente</i>	Goirle	Bronstijd laat: 1100 - 800 vC	Bronstijd laat: 1100 - 800 vC
<i>toponiem</i>	RIELSCHEN DIJK		
<i>coördinaten</i>	131000 392000		
<i>vondstomstandigheden</i>	Niet-archeologisch: graafwerk		
<i>OM-nr.</i>	-1		
<i>vondstatum</i>	04-1932		
waarnemingsnr.	36785		
<i>bron</i>	ARCHIS	<i>type vindplaats</i>	Onbekend
<i>plaats</i>	Maten	<i>datering van</i>	<i>tot</i>
<i>gemeente</i>	Goirle	Bronstijd: 2000 - 800 vC	Bronstijd: 2000 - 800 vC
<i>toponiem</i>			
<i>coördinaten</i>	132000 392000		
<i>vondstomstandigheden</i>	Onbekend		
<i>OM-nr.</i>	-1		
<i>vondstatum</i>	9999		
waarnemingsnr.	425534		
<i>bron</i>	ARCHIS	<i>type vindplaats</i>	Onbekend
<i>plaats</i>	Goirle	<i>datering van</i>	<i>tot</i>
<i>gemeente</i>	Goirle	Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC	Middeleeuwen laat B: 1250 - 1500 nC
<i>toponiem</i>	Oude Kerkstraat	Nieuwe tijd A: 1500 - 1650 nC	Nieuwe tijd C: 1850 - heden
<i>coördinaten</i>	132616 392443		
<i>vondstomstandigheden</i>	Archeologisch: booronderzoek		
<i>OM-nr.</i>	17989		
<i>vondstatum</i>	28-06-2006		
waarnemingsnr.	425777		
<i>bron</i>	ARCHIS	<i>type vindplaats</i>	Onbekend
<i>plaats</i>	Goirle	<i>datering van</i>	<i>tot</i>
<i>gemeente</i>	Goirle	Romeinse tijd vroeg: 12 - 70 nC	Nieuwe tijd C: 1850 - heden
<i>toponiem</i>	Oude Kerkstraat	Middeleeuwen vroeg A: 450 - 525 nC	Middeleeuwen vroeg D: 900 - 1050 nC
<i>coördinaten</i>	132620 392445	Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC	Nieuwe tijd C: 1850 - heden
<i>vondstomstandigheden</i>	Archeologisch: proefputten/proefsl	Middeleeuwen laat B: 1250 - 1500 nC	Nieuwe tijd C: 1850 - heden
<i>OM-nr.</i>	19016	Middeleeuwen laat B: 1250 - 1500 nC	Nieuwe tijd B: 1650 - 1850 nC
<i>vondstatum</i>	15-09-2006	Nieuwe tijd: 1500 - heden	Nieuwe tijd: 1500 - heden
		Nieuwe tijd A: 1500 - 1650 nC	Nieuwe tijd C: 1850 - heden

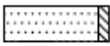
Bijlage 4: Boorprofielen

Legenda (NEN 5104 en ASB)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalam
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

laaggrens

(wordt bepaald voor de ondergrens van de beschreven laag)



□ < 0,3 cm	scherpe overgang
D 0,3 - < 3 cm	overgang geleidelijk
E > 3 cm	diffuse overgang


amorfiteit veen (veraardheid)

? zwak amorf	niet tot zwak veraarde resten
A matig amorf	structuur nog zichtbaar
@ sterk amorf	sterk veraard, structuurloos

overig

- ▲ bijzonder bestanddeel
- ◄ Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- ≡ grondwaterstand
- ◆ Gemiddeld laagste grondwaterstand

	slib
	water

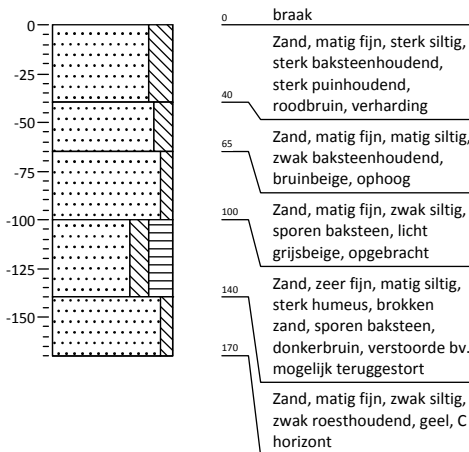
 gezeefd traject

Bijlage 4: Profielbeschrijvingen met waarnemingen

Boring: 001

Coördinaten: 131780,54 / 390867,89

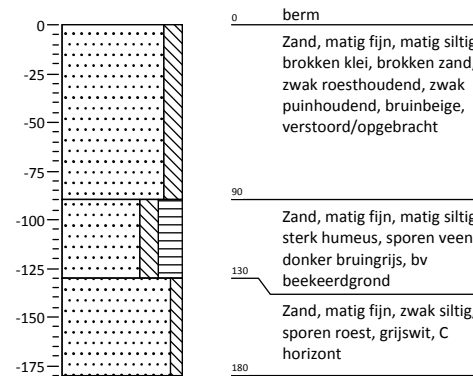
m NAP



Boring: 002

Coördinaten: 131585,1 / 390891,11

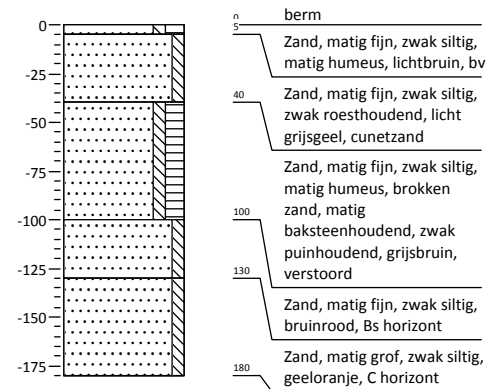
m NAP



Boring: 003

Coördinaten: 131907,92 / 391068,56

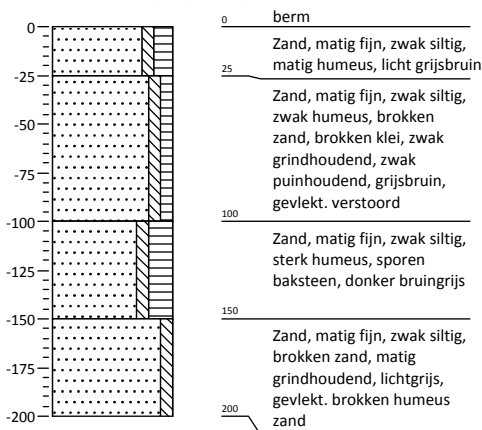
m NAP



Boring: 004

Coördinaten: 131771,17 / 391173,2

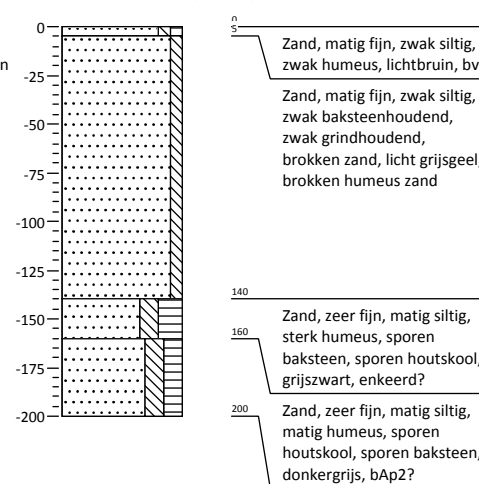
m NAP



Boring: 005

Coördinaten: 131658,88 / 391212,39

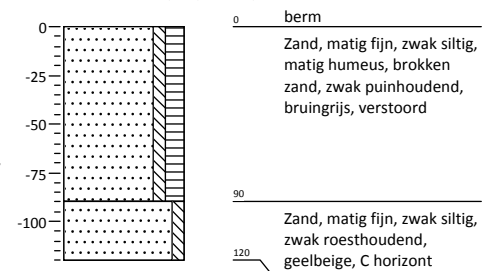
m NAP



Boring: 006

Coördinaten: 131505,69 / 391126,24

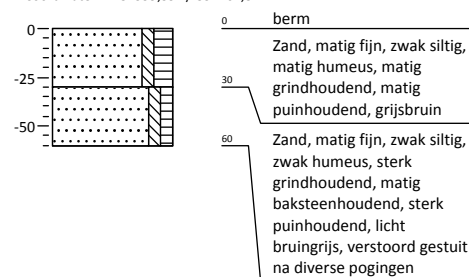
m NAP



Boring: 007

Coördinaten: 131999,59 / 391164,81

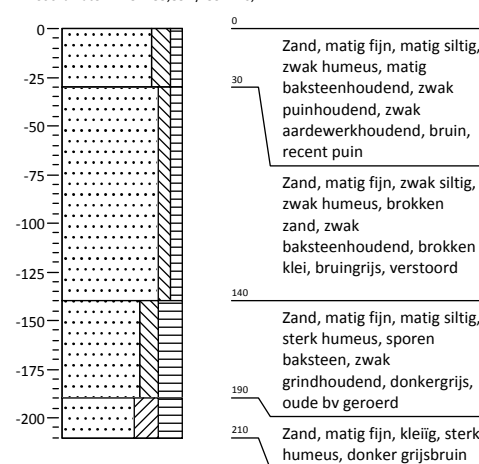
m NAP



Boring: 008

Coördinaten: 131783,85 / 391276,4

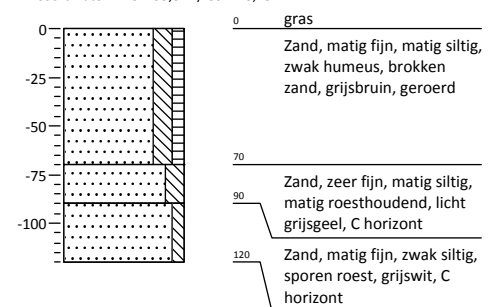
m NAP



Boring: 009

Coördinaten: 131795,8 / 391743,48

m NAP

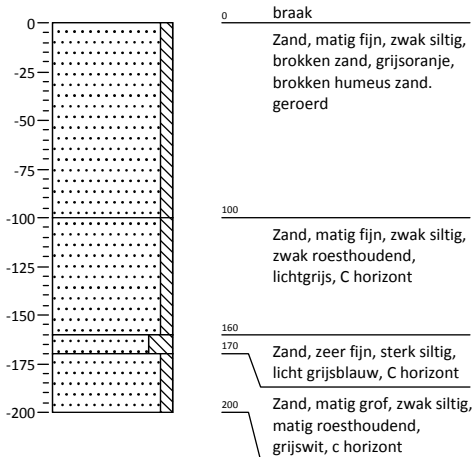


Bijlage 4: Profielbeschrijvingen met waarnemingen

Boring: 010

Coördinaten: 132137,69 / 391880,86

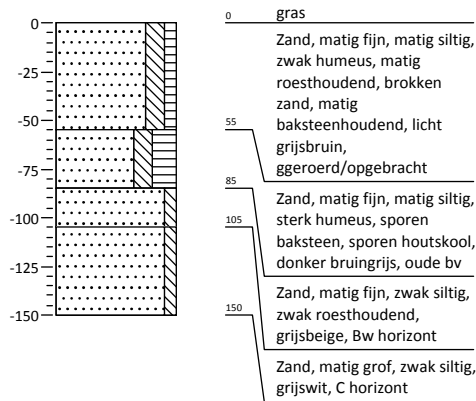
m NAP



Boring: 011

Coördinaten: 132227,18 / 391574,78

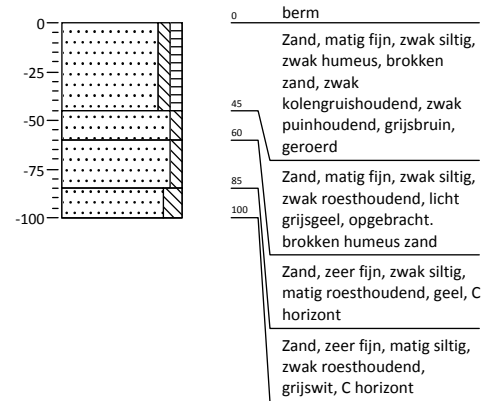
m NAP



Boring: 012

Coördinaten: 132048,7 / 391955,92

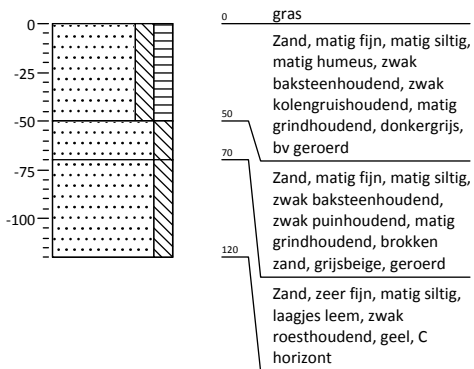
m NAP

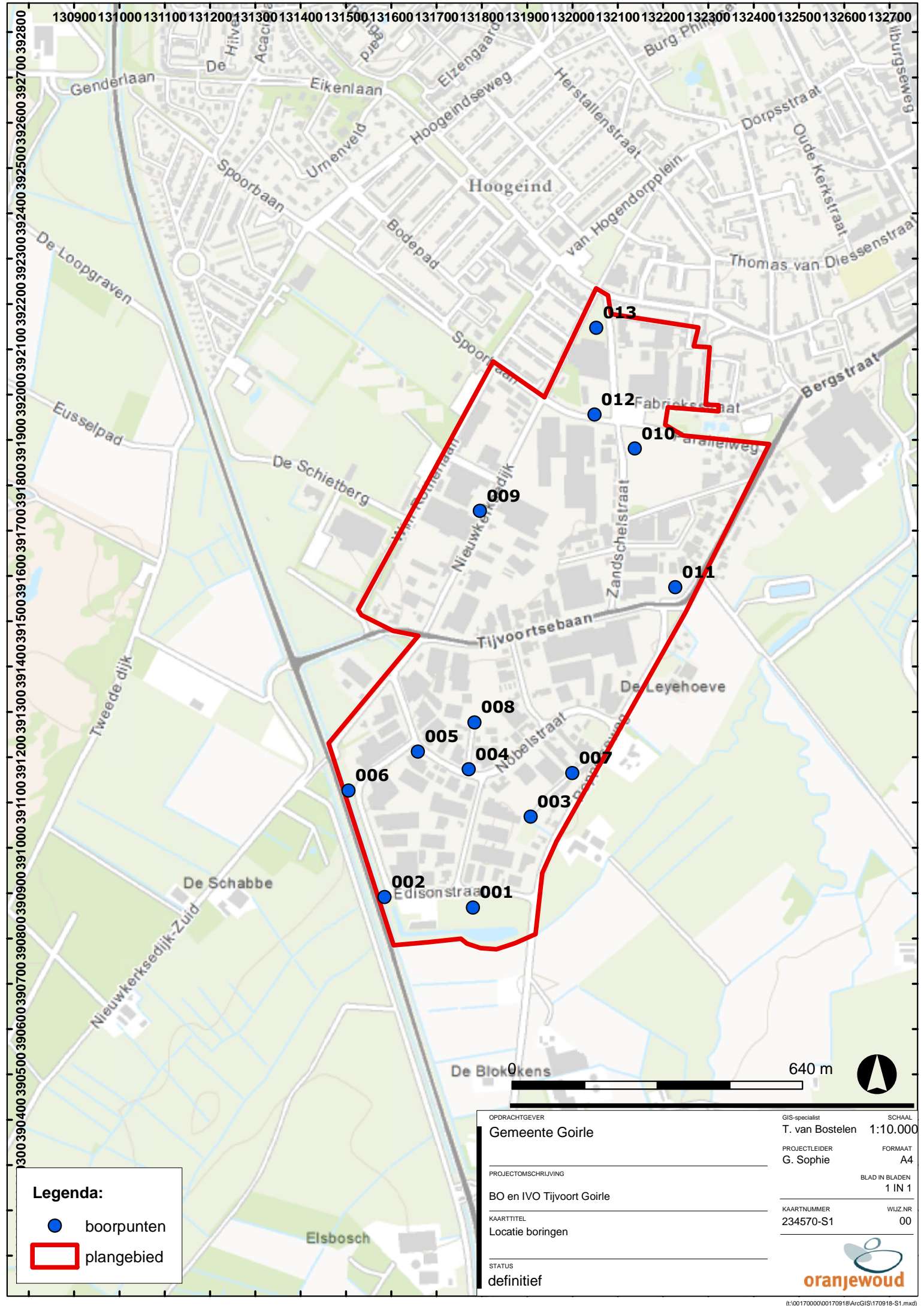


Boring: 013

Coördinaten: 132052,43 / 392147,49

m NAP



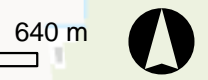


130900 131000 131100 131200 131300 131400 131500 131600 131700 131800 131900 132000 132100 132200 132300 132400 132500 132600 132700

390500 390600 390700 390800 390900 391000 391100 391200 391300 391400 391500 391600 391700 391800 391900 392000 392100 392200 392300 392400 392500 392600 392700 392800

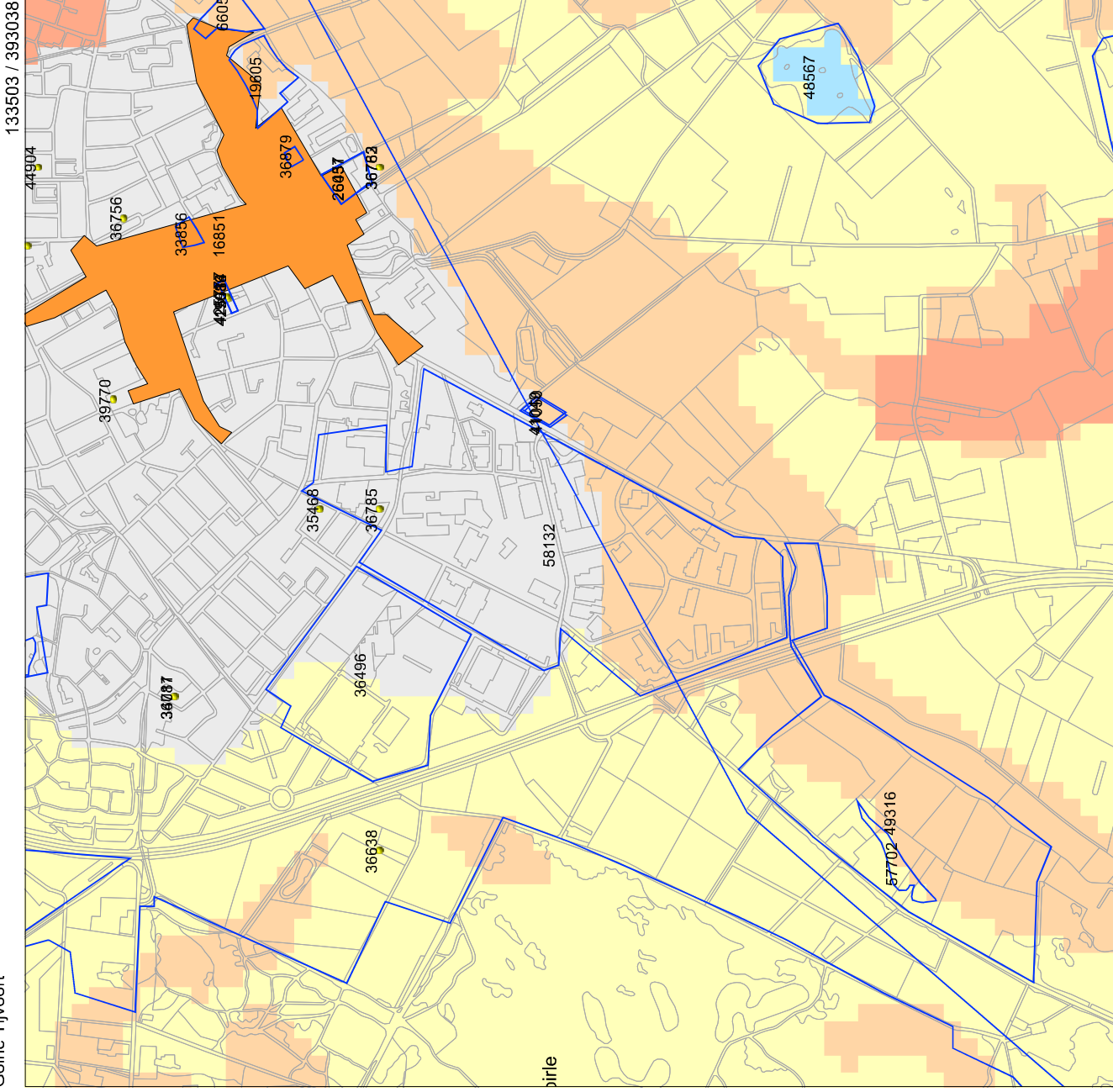
- Legenda:**
- boorpunten
 - plangebied

OPDRACHTGEVER	Gemeente Goirle	SCHAAL	1:10.000
PROJECTLEIDER	G. Sophie	FORMAAT	A4
PROJECTOMSCHRIJVING	BO en IVO Tivoort Goirle	BLAD IN BLADEN	1 IN 1
KAARTITEL	Locatie boringen	KAARTNUMMER	234570-S1
STATUS	definitief	WIJZ.NR	00



640 m





Legenda

- ONDERZOEKSMELDINGEN
- WAARNEMINGEN
- MONUMENTEN**
 - archeologische waarde
 - hoge archeologische waarde
 - zeer hoge archeologische waarde
 - zeer hoge arch waarde, beschermd
 - TOP10 ((c)TDN)
- IKAW**
 - zeer lage trefkans
 - lage trefkans
 - middelhoge trefkans
 - hoge trefkans
 - lage trefkans (water)
 - middelhoge trefkans (water)
 - hoge trefkans (water)
 - water
 - niet gekarteerd
- GEMEENTEN
- PROVINCIES

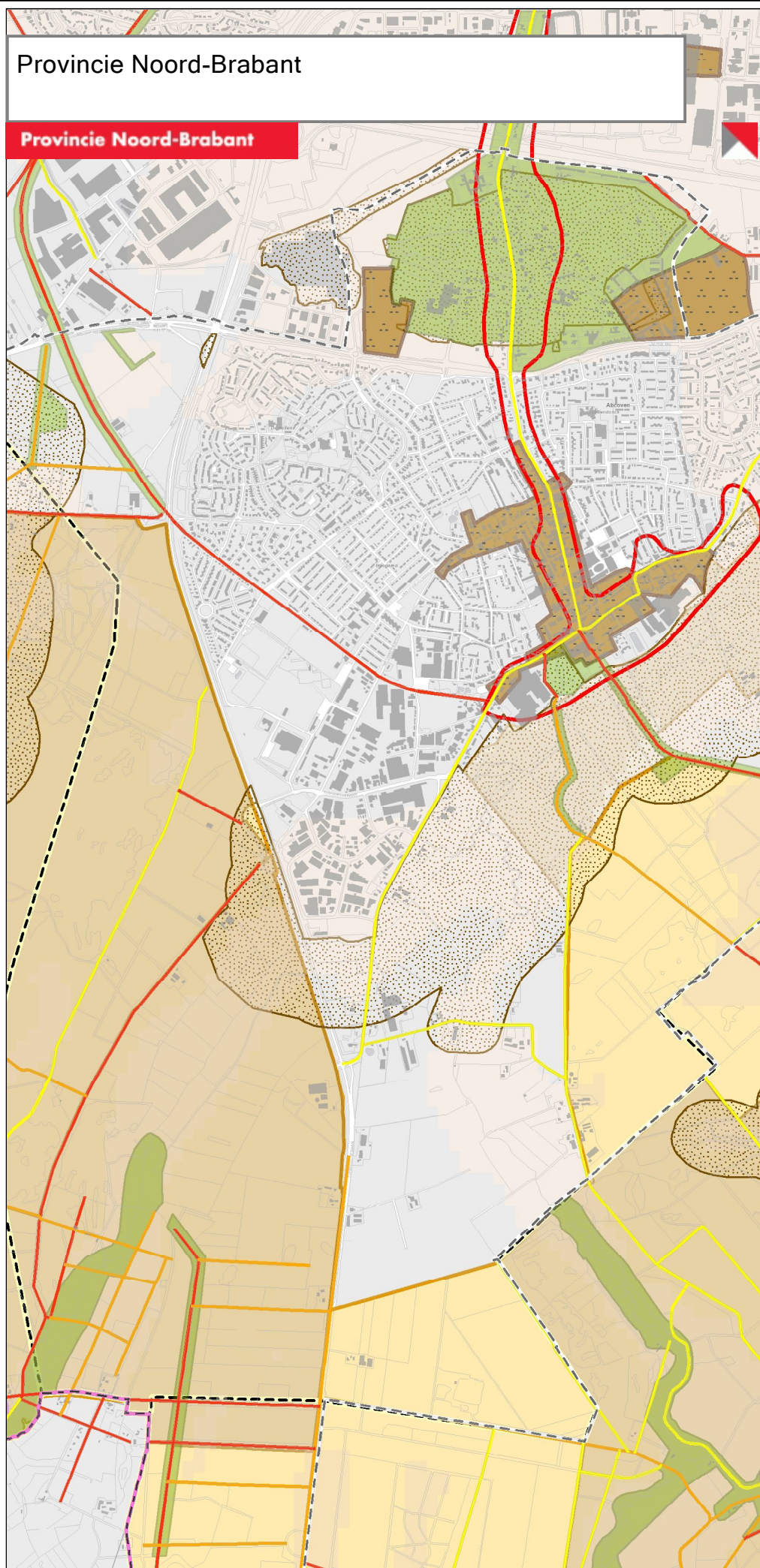


Archis2

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant



Legenda

-  Provinciegrens
-  Gemeentegrenzen
-  Zichtrelaties (lijn)
-  Zichtrelaties (vlak)
-  Eendenkooi
-  Molenbiotoop
-  Schootsveld
- Historische geografie (lijn)**
-  Zeer hoog
-  Hoog
-  Redelijk hoog
-  Historische stedenbouw
-  Historisch groen
-  Historische geografie (vlak) buiten c
-  Beschermde stads en dorpsgezichte
-  Archeologische monumenten
-  Indicatieve Archeologische waarde
-  Regio
-  Complex van cultuurhistorisch belang
-  Archeologische landschappen
-  Cultuurhistorische vlakken
-  Cultuurhistorische landschappen
-  Canvas

0 250 501 Meters

1: 25.044



Printdatum: 4-9-2013 11:45:18