

Raadsvoorstel

Agendapunt: 7

Onderwerp

Bedrijventerreinvisie Tijvoort

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
9 november 2010	14 december 2010		1. Bedrijventerreinvisie Tijvoort 2. Brief raadsinformatie en PvA

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Er is in de laatste jaren al veel gezegd en geschreven over de beoogde revitalisering van het bedrijventerrein Tijvoort, in afzonderlijke rapportages dan wel in grotere beleidskaders zoals de Toekomstvisie en de Nota economisch beleid. In ieder geval is het duidelijk dat een actueel planologisch kader moet worden opgesteld. Alvorens dit te kunnen doen, is het wenselijk om inzicht te hebben in het toekomstbeeld van het bedrijventerrein. Daarom is begin 2010 gestart met het opstellen van de visie Bedrijventerrein Tijvoort. De visie is inmiddels gereed en kan worden vastgesteld. De visie zal als basis gebruikt worden voor nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein Tijvoort.

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

In onze brief van 10 maart 2010 hebben wij u geïnformeerd over het plan van aanpak voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinvisie Tijvoort en is aangegeven dat we dit traject samen met de Kamer van Koophandel (als mede opdrachtgever) en een externe adviseur, te weten de Stec groep zouden doorlopen. Een afschrift van deze brief hebben wij voor u ter inzage gelegd.

In deze brief hebben wij aangegeven dat het doel van het project Tijvoort is, het opstellen van een ruimtelijk-functionele visie op de toekomst van het bedrijventerrein Tijvoort, met aandacht voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve context, waarbinnen (her)ontwikkelingen op dit bedrijventerrein kunnen c.q. moeten plaatsvinden, die een concrete verankering kent in een planologisch-juridisch kader.

Ambtelijke bijstand: J. Bolt

Tijdens het proces is het totale bedrijfsleven binnen de gemeente Goirle actief betrokken. Alle ondernemers zijn in de gelegenheid gesteld om input te leveren en te reageren. Ook heeft een schouw plaatsgevonden op onder andere de bedrijventerreinen Tijvoort en Riel, alsmede de locaties Van Besouw en Havep. De uiteindelijke visie heeft betrekking op het bedrijventerrein Tijvoort, maar is dus wel mede gebaseerd op de totale bedrijvigheid in Goirle.

Voor u ligt nu ter vaststellen de visie Tijvoort.

2. Wat willen we bereiken?

We willen de huidige bedrijventerreinen 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.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

In de visie wordt in hoofdstuk 3 een aantal conclusies getrokken, waarbij steeds een beleidskeuze wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt op basis van de gemaakte keuzes de uiteindelijke visie weergegeven en ten slotte is in hoofdstuk 5 een aantal concrete actiepunten opgenomen welke op kortere of langere termijn aandacht verdienen. Hieronder volgt in het kort een samenvatting van de conclusies en keuzes, die gezamenlijk in hoofdlijnen de visie vormen weergegeven.

De aantrekkelijkheid en toekomstwaarde van een bedrijventerrein wordt in belangrijke mate bepaald door de score c.q. het functioneren van het terrein op een zestal thema's, deze thema's vormen de kapstok voor de visie.

1. Visie op ruimtelijke structuur en kwaliteit

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.

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.

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 Tijnvoort of de kantoorachtige gebouwen nabij bedrijventerrein Riel.

De gemeente biedt geen ruimte voor kleinschalige detailhandel op Tijnvoort.

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, worden kleinschalige detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) op Tijnvoort tegen gegaan. De aan de hoofdactiviteit van de bedrijven gekoppelde detailhandel alsmede de perifere detailhandelsvestiging (PDV) kunnen wel toegestaan worden. Deze vormen van detailhandel dienen bij uitstek op bedrijventerrein gevestigd te worden.

Gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 24-11-2010, met inachtneming van de opmerking van de commissie met betrekking tot het tegengaan van grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) op het bedrijventerrein Tijnvoort, is de conceptvisie op dit punt gewijzigd.

De gemeente biedt geen ruimte voor nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijnvoort 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 Tijnvoort, uitzondering hierop is de overgangszone.

2. Visie op uitbreidingsruimte en leegstand

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 Tijnvoort 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 Tijnvoort (en de overige terreinen/locaties) tegen gegaan.

Agendapunt: 7

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 Tivoort.

3. Visie op duurzaamheid

De gemeente zet in op een strikte handhaving in de openbare ruimte om Tivoort 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 striktere handhaving een goede oplossing.

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

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 bevordert. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan het regionaal gronduitgifteprotocol.

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. Visie op functiemenging en verkleuring

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 Tivoort 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 Tivoort. Enkele willen uitbreiden maar hebben geen ruimte meer en overwegen te verplaatsen. Dergelijke bedrijven passen goed in een overgangszone van wonen naar werken.

De gemeente wil grootschalige (industriële) bedrijven behouden.

Op Tivoort 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

Agendapunt: 7

bedrijven bieden plaats aan veel werkgelegenheid en zijn belangrijk voor de Goirlese economie. Deze bedrijven willen ook graag in Goirle gevestigd blijven.

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

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 Tivoort op de huidige locatie niet vanzelfsprekend is vanwege ruimtegebrek.

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.

5. Visie op infrastructuur en bereikbaarheid

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

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

De gemeente neemt infrastructurele knelpunten op in het beheerplan voor de gemeente.

Voor Tivoort 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 vrachtwagens goed bruikbaar te blijven. Qua parkeerproblematiek ligt het zwaartepunt op de Nobelstraat en op het parkeren van vrachtwagens op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein.

6. Visie op communicatie

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.

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

Agendapunt: 7

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.

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.

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 gemeenteacties ondemeemt. Door snel een aantal quickwins uit te voeren toont de gemeente dat ze ondernemers serieus neemt en dat bedrijventerreinen prioriteit hebben in Goirle.

Spanning uitgangspunten en huidige inzichten

Bij het vaststellen van het plan van aanpak is ook een aantal uitgangspunten geformuleerd. Uit het voorgaande blijkt dat er spanning zit tussen de eerder besloten uitgangspunten en de inzichten die gedurende het traject naar voren zijn gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat niet alle uitgangspunten één op één zijn doorvertaald in de visie, maar dat gekozen is om de visie te baseren op de huidige inzichten. Tijdens het proces is naar voren gekomen dat ook binnen de huidige overgangszones vraag is naar traditionele bedrijvigheid. Tevens is naar voren gekomen dat het onzeker is dat er voldoende vraag is om deze zones te laten transformeren naar consumentgerichte lichte bedrijvigheid, leisure en eventueel life-sciences. Ook blijkt nadrukkelijk dat geen concurrentie moet worden gecreëerd en versterkt met de detailhandel in het centrum.

Vandaar dat in de visie niet wordt gesteld dat de overgangszones "moeten" verkleuren, maar dat de overgangszones "kunnen" verkleuren. Ook is verandering in inzichten opgetreden omtrent woningbouw met name vanwege het niet doorgaan van de herontwikkeling van het huidige sportpark tot woningbouw. Daardoor is niet per definitie pas woningbouw mogelijk na 2020 zoals als randvoorwaarde was gesteld.

Het betreft op het bedrijventerrein uiteraard alleen de eventuele bouw van nieuwe bedrijfswoningen. In de visie is aangegeven dat in beginsel geen nieuwe bedrijfswoning meer worden toegestaan, met dien verstande dat binnen de overgangszone de mogelijkheid wordt geboden tot de ontwikkeling van woon-werk eenheden. Ook hierbij wordt wederom aangegeven dat dit een eventuele mogelijke

ontwikkelrichting kan zijn, maar wordt niet gesteld dat dit ook moet. De betreffende uitgangspunten zijn dan ook in een genuanceerde vorm geïntegreerd in de visie.

Ontwikkeling Jan de Rooij

Een van de uitgangspunten was ook dat de visie een antwoord moest geven op de eventuele uitbreiding bij Jan de Rooij met een internationaal judocentrum. Geconcludeerd kan worden dat deze vraag past binnen de visie. Functies als leisure en consumentgerichte bedrijvigheid hebben een steeds groter deel in de vraag naar bedrijventerrein. De verwachting is dat dit de komende 10 tot 20 jaar alleen maar toeneemt, dus is het logisch de vraag beter en meer te faciliteren, waarbij uitgangspunt blijft dat de huidige bestaande bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheid door dit soort functies. Eerder hebben wij uw raad al medegedeeld dat we vooruitlopend op het bestemmingsplan Tivoort door toepassing van een zogenaamd projectbesluit medewerking zouden verlenen aan internationaal judocentrum. Nu deze plannen concreter zijn geworden en een meer gedetailleerde toetsing heeft plaatsgevonden, blijkt dat reeds met een eenvoudige procedure medewerking kan worden verleend aan dit initiatief. Concreet houdt dit in dat geen apart projectbesluit meer hoeft te worden genomen. Uiteraard wordt vervolgens dit initiatief ook in het uiteindelijke bestemmingsplan Tivoort meegenomen.

4. Wat mag het kosten?

Naast dat met de visie richting wordt gegeven en een toetsingskader voor toekomstige initiatieven wordt gecreëerd, is ook in hoofdstuk 5 een actieprogramma opgenomen. Met name actie 1, het actualiseren van het bestemmingsplan heeft prioriteit. Hiervoor is echter al budget gereserveerd in de begroting 2010. Verder vindt er steeds meer overleg en afstemming plaats tussen de oudememmers en de gemeente. Door de aanstelling van de bedrijfscontactfunctionaris wordt dit gecontinueerd en vindt er steeds verbetering plaats. Dit proces is reeds ingang gezet zonder dat hiervoor extra financiële middelen hoeven te worden gereserveerd. Ook de overige actiepunten hebben op dit moment geen financiële consequenties. Indien toch nog bepaalde opgenomen actiesbudget vragen, dan moet dit opgenomen worden in begrotingen van de komende jaren. Dit op basis van maatwerk. Mocht de gelegenheid zich voordoen, dan zal hiervoor separaat budget worden gevraagd. Op dit moment wordt met de visie een richting gegeven voor de komende jaren. Op het moment dat besloten wordt om bepaalde acties ook daadwerkelijk uit te gaan voeren, dan moet hiervoor budget beschikbaar worden gesteld.

5. Inspraak en communicatie

De voorliggende visie is tot stand gekomen door middel van een interactief proces. Zo is gestart met een ontbijtsessie waarbij het totale bedrijfsleven van de gemeente Goirle was uitgenodigd. Tijdens deze sessie is het te volgen traject aangegeven en heeft een ieder de gelegenheid gekregen zijn of haar ideeën en wensen te uiten.

Agendapunt: 7

Daarna is een inloopdag georganiseerd waarbij ook wederom een ieder in de gelegenheid is gesteld om ideeën en wensen te uiten. Verder kon ook tijdens het proces contact opnemen worden met de Stecgroep, Kamer van Koophandel of gemeente voor het uiten van ideeën, wensen en opmerkingen. Uiteindelijk zijn de resultaten en bevindingen van dit hele proces alsmede een eerste conceptvisie gepresenteerd tijdens de Tijvoortse Tafel. Ook voor deze bijeenkomst kon een ieder zich weer aanmelden. Ook tijdens deze bijeenkomst is nogmaals de gelegenheid gesteld om opmerkingen te maken.

Ten slotte is de eindbalans opgemaakt en de visie opgesteld zoals deze nu voor u ligt. Ook het Ondernemerscontact Goirle is nadrukkelijk betrokken geweest en uiteraard is ook ambtelijk de visie integraal besproken.

6. Vervolgtraject besluitvorming

In hoofdstuk 5 van de visie wordt een aantal acties punten genoemd. Actiepunt 1 betreft het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Tijvoort. Op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan dit actiepunt zal te zijner tijd het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd. Overigens zal uw raad ook tijdens de bestemmingsplanprocedure op de hoogte gehouden worden zoals ook bij andere bestemmingsplannen de gewoonte is.

7. Fatale beslisdatum

N.v.t.

8. Voorstel

a. vaststellen de Bedrijventerreinvisie Tijvoort, versie 30 november 2010.

Burgemeester en wethouders van Goirle,
mevrouw M.G. Rijsdorp, burgemeester
Ing. J.M. Tromp, secretaris

Agendapunt: 7

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 09-11-2010;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 24-11-2010, met inachtneming van de opmerking van de commissie met betrekking tot het tegengaan van grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) op het bedrijventerrein Tijvoort, waardoor de conceptvisie op dit punt is gewijzigd;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

a. vast te stellen de Bedrijventerreinvisie Tijvoort, versie 30 november 2010;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 14-12-2010.

, de voorzitter

, de griffier