

Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand

1. Inleiding

1.1. Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021

In 2011 heeft de gemeente de Woonvisie 2011 vastgesteld, gebaseerd op een daarvoor gehouden woonbehoefte onderzoek. Uit dat onderzoek bleek dat er in Goirle een vraag zal blijven naar een gevarieerd bouwprogramma. Bouwen voor starters zal een extra aandachtspunt blijven. Bijzondere aandacht is ook nodig voor het bouwen voor senioren in de huur en in de koopsector, al dan niet met een zorgbehoefte.

In de Woonvisie 2011 is daarom vastgelegd dat om te komen tot een zorgvuldige afweging tussen potentiële locaties, deze moeten worden getoetst aan de criteria woonbehoefte (zowel kwaliteit als kwantitatief), nut en noodzaak van een ontwikkeling vanwege andere beleidsdoelen, ruimtelijke kwaliteit, grond / sturingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid en risico's. Allereerst is bij de afweging gekeken welke locaties in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in de behoefte. Binnen deze groep van mogelijke locaties heeft een verdere weging plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een overzicht van locaties die invulling kunnen geven aan de gewenste woningbouwontwikkeling in de gemeente Goirle in de periode 2016-2021

In deze notitie zijn de locaties Van Besouw en Havep "geprioriteerd" waarmee is aangegeven dat ontwikkeling van woningbouw op deze locaties mogelijk is. Primair zijn deze locaties geprioriteerd omdat ze voor meerdere doelgroepen geschikt zijn en interessant zijn voor senioren, zorg en huurwoningen. Bij de secundaire afweging is de noodzakelijke herontwikkeling van de bedrijfslocaties van doorslaggevende betekenis geweest, naast de beleidsdoelen: voorkomen leegstand, behoud (rijks-) monumenten en het saneren van de bodemverontreiniging.

Voor de Havep locatie is in de notitie een theoretische woningcapaciteit opgenomen van 150 tot 180 woningen. Voor de Van Besouw locatie is dit 146 tot 176 woningen.

Weliswaar zijn de beide locaties opgenomen voor de periode 2016-2021, maar in de notitie is ook geconstateerd dat in die periode niet voldoende bouwruimte is om het volledige programma te realiseren. Tot slot is in de notitie prioritering woningbouwlocaties aangegeven dat de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties geen negatieve invloed mag hebben op de financiële situatie van de lopende projecten in de gemeente Goirle. Dit betekent dat het gelijktijdig realiseren van vergelijkbare woningen als in Boschkens-West en Heisteeg moet worden voorkomen.

1.2. Korte beschrijving locaties.

Binnen het gebied waarvoor de Visie Zuidrand opgesteld wordt is een aantal locaties te onderscheiden.

Locatie Havep

De locatie Havep betreft het meest westelijke deel van het gebied waarvoor de Visie Zuidrand opgesteld dient te worden. De locatie is een bedrijvencomplex behorende bij een textiel fabriek. Aan de zuidzijde van het fabriekscomplex is het buitengebied gelegen. Ter plaatse van deze locatie ligt de waterloop de Ley op enige afstand van de bestaande dorpsrand. Aan de noordzijde grenst het fabriekscomplex aan een woongebied. Aan de westzijde is het bedrijventerrein Tivoort nabij. De huidige textiel fabriek heeft recent haar functie voor een groot deel verloren. Slechts 1 ha van het bestaande terrein van 6 ha is nog in gebruik. Delen van het fabriekscomplex zijn aangewezen als Rijksmonument. De schoorsteen, het ketelhuis en het kantoor zijn als

Rijksmonumenten specifiek beschermd.. In het oude ketelhuis is recent een houtgestookte energie-installatie gerealiseerd voor de fabriek. Van Puijenbroek heeft aangegeven deze installatie als biomassacentrale voor energielevering aan derden in gebruik te willen nemen en uit te willen breiden.

Huize Anna

Tussen de Watermolenstraat en het verpleeg- en verzorgingshuis Elisabeth ligt Huize Anna. Het betreft een villa, die voorheen als woonhuis onderdeel uitmaakte van het aangrenzende fabriekscomplex. Deze locatie valt op door de grote hoeveelheid bomen en bossages op het terrein. Hierdoor heeft deze locatie een parkachtig en groen karakter. De waterloop De Ley begrenst het perceel aan de zuidzijde.

Locatie Elisabeth

Tussen het terrein van huize Anna en het Kerklaantje ligt het zorgcentrum Elisabeth. Deze locatie wordt begrensd door waterloop de Ley aan de zuidzijde. Elisabeth is een complex waar afdelingsgewijs intensieve verpleging wordt geleverd aan cliënten met een psychogeriatrische of somatische handicap. Thebe, de eigenaar van deze locatie, heeft plannen voor een gefaseerde vervangende nieuwbouw van het bestaande zorgcentrum. Het 'wonen' zal daarbij een belangrijkere functie dan nu krijgen voor de verblijvende cliënten.

Kerklaantje - Van Besouw

Het gebied tussen het Kerklaantje en het bedrijventerrein Van Besouw betreft hoofdzakelijk een woongebied. Ook aan de noordzijde zijn woningen gelegen. Aan de zuidzijde vormt ook hier de waterloop de Ley de begrenzing van de locatie. Aan de Kerkstraat betreft het een diversiteit aan oudere, historisch gegroeide woonbebouwing. Achter dit oude lint is een meer recente, planmatig ontwikkelde woonbuurt gelegen bestaande uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. In dit gebied is ook een aantal bijzondere functies gelegen. Op de hoek Kerkstraat - Kerklaantje staat de R.K kerk St. Jan. Achter deze kerk ligt het woonzorgcomplex Geeracker waar door Thebe intensieve verpleging wordt geboden aan cliënten met Niet Aangeboren Hersenletsel of complexe (soms meervoudige) somatische handicaps. Geeracker is eigendom van Woonstichting Leystromen
In dit gebied ligt ook een bergbezinkbassin. In dit gebied zijn geen bijzondere ontwikkelingen.

Locatie Van Besouw

De locatie Van Besouw betreft een bedrijventerrein. Aan de noord- en oostzijde grenst het terrein aan woningbouw. De zuidelijke grens van de locatie vormt de waterloop de Ley met daaraan grenzend het buitengebied. De bedrijfsgebouwen op het westelijk deel van het terrein, inmiddels eigendom van NBU Projectontwikkeling, behoren tot het bedrijf Van Besouw Kunststoffen. Het bedrijfsgebouw op het oostelijk deel van het terrein, eigendom van Woonstichting Leystromen, betreft een bedrijfsverzamelgebouw. In dit gebouw zijn tijdelijk verschillende bedrijven gevestigd en ook een aantal maatschappelijke instellingen maakt gebruik van de ruimten in dit pand. Een deel van de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat heeft een monumentaal karakter.

1.3. Eén visie.

Het college heeft in de notitie bepaald dat voor deze omvangrijke locaties en het tussenliggende gebied één visie moet worden opgesteld. Een visie die zich richt op de hele zuidoostelijke rand van Goirle, liggend op het grensvlak van bebouwd gebied en het buitengebied.

In de in bijlage 1 staat een kaart waarop is aangegeven op welk gebied de visie zich moet richten.

Door locaties in samenhang te bekijken is het mogelijk om programma's af te stemmen, fasering te bespreken en te sturen op ongewenste concurrentie met elkaar en met andere ontwikkelingen. Ook de locatie van het Elisabeth zorgcentrum van Thebe dient in de visie te worden opgenomen.

De visie dient een kapstok te zijn voor individuele ontwikkelingen die qua aard en tijd van elkaar verschillen. Dit geldt niet alleen voor de sporen blauw (water en afvalwater) en groen (flora en fauna), maar zeker ook voor het rode spoor (bebouwing en openbare ruimte).

1.4. Voortouw marktpartijen.

In de huidige marktomstandigheden komen nieuwbouwontwikkelingen maar moeilijk en mondjesmaat van de grond. In het verleden was het gebruikelijk dat de gemeente geheel zelfstandig een visie opstelde. Op basis van deze visie werden een stedenbouwkundig ontwerp en een strikt beeldkwaliteitplan opgesteld wat werd opgedrongen aan ontwikkelaars en consumenten. Intussen is de woningmarkt getransformeerd van een aanbodmarkt, naar een vraagmarkt. De woonconsument heeft een ruime keuze en kan hoge eisen stellen. Dit maakt het nodig om beter en voortdurend de vraag te kennen en te analyseren om daar op in te kunnen spelen. Het is belangrijk om geen keurslijf op te leggen maar, indien mogelijk, ruimte te bieden voor maximale creativiteit en flexibiliteit.

Daarom wordt er thans voor gekozen om marktpartijen, dat wil zeggen, eigenaars en ontwikkelaars, een grotere rol in de ontwikkeling te geven. De ontwikkelende partijen nemen het voortouw in de visievorming en de gemeente denkt mee. Een gezamenlijk, interactief, proces biedt meer kans van slagen op een resultaat met een lange houdbaarheidsdatum.

De vier eigenaren / ontwikkelende partijen (Havep, NBU, Leystromen en Thebe) hebben aangegeven gezamenlijk een dergelijke visie te gaan opstellen en zo ook een programmatische afstemming te willen zoeken.

1.5. Uitgangspunten en randvoorwaarden.

In het proces dat leidt tot een visie moeten alle partijen eigen (rand)voorwaarden, ambities en dromen in beeld kunnen brengen. Maar daarbij is het wel belangrijk om vooraf spelregels af te spreken en duidelijke afspraken te maken over wat ieders rol is. Dat geldt zeker ook voor de gemeente als partner.

Als de gemeente harde uitgangspunten en randvoorwaarden heeft, kunnen die maar beter aan de voorkant worden meegegeven. Dat vergroot de duidelijkheid voor alle partijen. Het gemeentelijke vastgesteld bestaand beleid behoort tot deze harde uitgangspunten en randvoorwaarden. Dit geldt ook voor het beleid van de hogere overheden, zoals provincie en Rijk. Om te voorkomen dat de creativiteit wordt beperkt, geeft de gemeente dit beleid aan de voorkant mee, maar is zij terughoudendheid bij de wijze waarop dit wordt ingevuld.

In bijlage 2 wordt een opsomming gegeven van het nu geldende beleid van de gemeente en de meest relevante provinciale en regionale beleidskaders die voor de ontwikkeling van belang zijn. Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat het van belang is te realiseren dat wijzigingen in beleidskaders gedurende een langlopend planvormings- en planuitvoeringsproces kunnen voorkomen.

De gemeente koestert wensen en ambities ten aanzien van deze locatie. Ook deze wil zij aan de voorkant meegeven. Per thema is hieronder globaal aangegeven wat de gemeente op hoofdlijnen wil en belangrijk vindt.

Hoewel gemeentelijke materiedeskundigen en beleidsadviseurs geneigd zijn om zaken vooraf en gedetailleerd vast te leggen, is hier gekozen voor ingetogenheid. Het is de kunst van het loslaten.

Daardoor ontstaat voor de eigenaars / ontwikkelaars echter wel een extra uitdaging. Wettelijke regels, overheidsbeleid en overige randvoorwaarden en uitgangspunten worden hen niet uitputtend op een presenteerblaadje aangereikt. Ze krijgen hierin een eigen verantwoordelijkheid en dienen zelf zaken te onderzoeken en in beeld te brengen. Dit vergt een, mogelijk ongewone, eigen inspanning.

Een en ander neemt niet weg dat de gemeente uiteindelijk haar goedkeuring moet hechten aan de opgestelde visie. Het college van burgemeester en wethouders blijft verantwoordelijk voor de uitvoering van beleid, de stedenbouwkundige invulling van de locatie en de uiteindelijke invulling van de verschillende thema's. Het college legt daarover immers verantwoordelijkheid over af aan de gemeenteraad. En de gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

1.6. Voorbehoud aantallen en realisatie termijn

Het voornemen bestaat om het gebied waar de visie Zuidrand betrekking op heeft te transformeren van een overwegend industriegebied naar een overwegend woongebied. Het ligt op een bijzondere en belangrijke plek in de gemeente Goirle: niet alleen direct aansluitend op bestaande woongebieden, maar ook nog eens dicht bij het centrum en het vormt de overgang naar het beekdal en het buitengebied. De gemeente gaat daarom voor kwaliteit en hecht veel waarde aan een hoog ambitieniveau. Kwaliteit gaat voor tijd. Beter voorlopig niks, dan onder druk iets realiseren waarbij concessie aan de kwaliteit worden gedaan.

De locatie is in de Notitie prioritering woningbouwlocaties opgenomen voor de periode 2016-2021. Dit betekent niet dat er ook gebouwd **moet** worden. De gemeente heeft op dit moment geen haast met deze ontwikkeling. Naast genoemd argument van de kwaliteit heeft dit te maken met de onzekerheid over de aantallen woningen die de gemeente mag realiseren en de onder de huidige marktomstandigheden ongewenste samenloop en concurrentie met Boschkens en andere al langer tijd in voorbereiding zijnde plannen binnen de gemeente Goirle. Wel moet natuurlijk worden voorkomen dat er door leegstand verpaupering ontstaat. Ook moet er voor worden gezorgd dat de bouwstroom in Goirle, gerelateerd aan de behoefte, op gang blijft.

Concurrentie met Boschkens en andere gemeentelijke locaties kan voorkomen worden door een onderscheidend programma te realiseren. Zeker indien nog sprake is van een samenloop in de tijd, is dit van belang. Dit is in de praktijk lastig omdat, behoudens senioren en zorg, alle doelgroepen in Boschkens een plaats gaan krijgen. De eerste aandacht zou daarom naar senioren en zorg moeten gaan. Hierbij wordt onderkend dat een onderscheidend programma een belemmering kan zijn in de huidige markt. Het onderscheidend programma dient daarom in een stevig stedenbouwkundig raamwerk te worden geplaatst, waarbinnen flexibiliteit geboden wordt.

Intussen is er een notitie "prioritering woningbouwlocaties 2016-2021, stand van zaken januari 2013" vastgesteld. Deze heeft niet geleid tot een bijstelling in de aantallen woningen en /of de prioritering van de woningbouwlocaties.

In de woningbouw-prognose die de provincie Noord-Brabant in 2011 heeft gemaakt, is aangegeven dat de bevolkingsgroei en de groei in woonbehoefte voor Goirle beduidend lager zijn dan werd voorspeld in de prognose van 2008, die de basis vormde voor de oorspronkelijke notitie staande aantallen. In de regio moeten nog nieuwe afspraken worden gemaakt over woningbouwaantallen. Daarmee wordt nog maar eens duidelijk dat aantallen niet vast staan, maar in de loop der tijd kunnen veranderen. Jaarlijks worden nieuwe regionale afspraken gemaakt. Pas nadat een bestemmingsplan is vastgesteld, bestaat meer zekerheid over de aantallen. Dit betekent dat in de visie, op alle deelaspecten, moet worden geanticipeerd op aantallen die kunnen veranderen.

2. Organisatie

2.1. Rol en organisatie marktpartijen.

De marktpartijen bepalen uiteraard hun eigen (onderlinge) rollen en organisatie. Voor de gemeente is het belangrijk dat daarover vooraf duidelijkheid wordt verkregen. Dit omdat ook de gemeente (een) betrouwbare partner(s) wil en haar rol en organisatie op die van de marktpartijen wil afstemmen (zie ook paragraaf 2.2). Voor de gemeente is het ook nodig om te weten hoe beslissingen binnen de marktpartijen tot stand komen. Belangrijk is immers dat er één visie komt, waar alle vier de marktpartijen, dus inclusief Thebe, mee instemmen. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar één centraal aanspreekpunt van de marktpartijen gedurende het proces dat de visie wordt opgesteld.

2.2. Rol en organisatie gemeente.

De op te stellen visie zal uiteindelijk door de gemeente moeten worden vastgesteld. Omdat eigenaars / ontwikkelaars daarin het voortouw nemen en de gemeente zich terughoudend opstelt bij het formuleren van uitgangspunten en randvoorwaarden, dienen waarborgen te worden ingebouwd opdat er een resultaat ontstaat dat uiteindelijk de gemeentelijke toetsing kan doorstaan. Voor de ontwikkelende partijen is het belangrijk dat de gemeente een betrouwbare partner is en dat er vanuit gemeentezijde commitment is.

De gemeente heeft daarom gekozen voor een procesmatige aanpak, aangestuurd door een projectleider van de afdeling Ontwikkeling. Hij is het vaste aanspreekpunt voor de marktpartijen en treedt intern als regisseur op. De projectleider wordt bijgestaan door de stedenbouwkundig medewerker van de gemeente als voornaamste deskundige. De stedenbouwkundig medewerker zal participeren in de werkbijeenkomsten die door het extern in te schakelen stedenbouwkundig bureau worden georganiseerd. De keuze van dit stedenbouwkundig bureau behoeft overigens de goedkeuring van de gemeente. Afhankelijk van de onderwerpen zal, op aangeven van de stedenbouwkundig medewerker, ook de projectleider aan de werkbijeenkomsten deelnemen.

De overige externe rol van de projectleider is afhankelijk van de invulling van de organisatiestructuur bedoeld onder 2.1.

Ten behoeve van de interne gemeentelijke afstemming zal een klankbordgroep worden gevormd die bestaat aan adviseurs/deskundigen vanuit verschillende disciplines. De klankbordgroep heeft tot taak de stedenbouwkundig medewerker te ondersteunen. De klankbordgroep wordt voorgezeten door de projectleider. De leden adviseurs/deskundigen zorgen naast hun inbreng ook voor interne terugkoppeling met hun afdelingshoofd. De volgende disciplines / adviseurs zullen deelnemen aan de klankbordgroep:

- financiën
- volkshuisvesting en programma
- milieu, duurzaamheid
- water
- verkeer en parkeren
- openbare ruimte: aanleg + beheer en onderhoud
- groen
- ruimtelijke ordening
- bedrijvencontactfunctionaris

- recreatie en toerisme, leisure
- zorg /care

Projectleider en stedenbouwkundig medewerker zullen er bijzonder alert op zijn dat verschillen van inzicht, intern of extern expliciet worden gemaakt en worden vastgelegd.

De projectleider zorgt voor een periodieke terugkoppeling met zijn bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever, respectievelijk wethouder Verhoeven en het hoofd afdeling Ontwikkeling mevrouw J. Bolt.

De portefeuillehouder zal naar eigen behoefte, gevraagd of ongevraagd, aanschuiven bij de klankbordgroep en de werkbijeenkomsten.

2.3. Rol overige belanghebbenden

Naast de reguliere wettelijke inspraak kent de gemeente andere vormen van inspraak, zoals beginspraak bij de (her)inrichting van de woonomgeving en de inbreng van - uit omwonenden samengestelde - klankbordgroepen bij de (her)ontwikkeling van locaties. Veel van deze inspraak is vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening.

Het is voor de gemeente belangrijk dat er maatschappelijk draagvlak is voor de toekomstige ontwikkelingen. Dit draagvlak dient er ook al te zijn voor de op te stellen visie over de zuidrand.

De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven wordt aan de marktpartijen zelf overgelaten. Echter een paragraaf over de betrokkenheid van derden kan in de visie niet worden gemist.

Daarbij kan in dit kader worden gedacht aan de volgende betrokken derden:

- Rijksdiensten /provincie
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Gemeentelijke monumentencommissie
- B-team
- Stichting Steengoed
- Omwonenden
- Waterschap
- Brabants Landschap
- Brabantse Milieufederatie
- ZLTO

3. Uit te werken thema's:

Vooraf is het belangrijk te noemen dat, zeker bij een langdurig planvormings- en ontwikkeltraject, gemeentelijke en andere beleidskaders kunnen veranderen. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden. Pas op het moment dat e.e.a. in een bestemmingsplan een vertaling heeft gekregen, zal sprake zijn van definitieve kaders.

3.1. Programma

Volkshuisvesting en woningbouwprogramma en categorieën

Gebleken is dat er in de gemeente Goirle behoefte is aan diverse categorieën woningen. Gevarieerd bouwen in verschillende prijscategorieën en woningtypologieën heeft daarom de voorkeur. Extra aandacht verdienen de lage inkomens, inclusief starters. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de Woonvisie 2011 besloten dat ten minste 25% van de nieuwbouw (totaal koop en huur) in de categorie goedkoop moet vallen.

Goedkope koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 175.000,00 (prijspeil 2013).

Goedkope huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

In de gemeente Goirle is een nadrukkelijke behoefte aan betaalbare huurwoningen. Uitgangspunt is dat het aandeel huur in de gemeente, dat nu ongeveer 30% is, op peil zou moeten blijven. Het verdient de voorkeur dat deze percentages per locatie worden aangehouden.

Senioren en Zorg

Er is geconstateerd dat er een grote behoefte is, maar zeker ook nog gaat ontstaan, aan woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg. Vergrijzing, maar ook de verdergaande extramuralisering leiden ertoe dat steeds minder zorg in instellingen en steeds meer zorg aan huis moet worden verleend.

Het scheiden van wonen en zorg zal in toenemende mate vragen om andersoortige woonvoorzieningen zowel voor hen die een beperkte (lichte) zorgvraag hebben en geheel de eigen regie kunnen voeren tot voor hen die intensieve verzorging of verpleging nodig hebben. Integratie van deze doelgroepen met bewoners in de wijk, het openstellen en toegankelijk maken van openbare ruimtes en voorzieningen voor deze doelgroepen en het vraaggericht bieden van zorg en ondersteuning is van toegevoegde waarde gegeven de maatschappelijke ontwikkelingen.

Voorzieningen aan een woning worden steeds meer de verantwoordelijkheid van de bewoner. Waar nu voor aanpassing van een woning nog een beroep kan worden gedaan op de overheid, wordt er in de toekomst vanuit gegaan dat de burger dit zelf regelt en betaalt. Vanuit dat oogpunt zou elke nieuwbouwwoning zo levensloopbestendig mogelijk moeten worden gebouwd. Dit zorgt niet alleen voor meer woongenot, maar voorkomt ook kosten in de toekomst.

Om te bereiken dat zoveel mogelijk levensloopbestendig en aanpasbaar wordt gebouwd kiest de gemeente er op dit moment niet voor om een keurmerk zoals 'woonkeur' op te leggen of eisen te stellen zoals zijn opgenomen in het 'handboek toegankelijkheid'. Dit zou de creativiteit van de ontwerper beperken. Wel wordt het belang van de levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid benadrukt en wordt gevraagd om aan te tonen dat de woningen in voldoende mate aan deze criteria voldoen. De gemeente is een beleidsnota aan het opstellen over levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen.

Bedrijven

Andere functies dan wonen zijn, in combinatie met wonen, best te verantwoorden. Dat wil zeggen een woon-werk-landschap of wonen en werken gecombineerd. Ook kan worden gedacht aan gebouwen voor maatschappelijke doeleinden en (semie-) publieke gebouwen.

Het terrein van Havep is een spot op de Leisure kansenkaart. Dit betekent dat de gemeente kansen ziet voor de ontwikkeling van Leisure op deze locatie.

Ten aanzien van deze functies gelden de randvoorwaarden dat:

- a Er mag geen detailhandel komen;
- b Er mag geen overschot worden gecreëerd ten aanzien van niet-woonfuncties;
- c Zoals onder 3.6 is aangegeven geldt bij de beoordeling of sprake is van ongewenste belemmeringen van de te onderscheiden toekomstige functies binnen het plangebied de meest recente uitgave van de VNG-publikatie "Bedrijven en zonering".

Dat geldt ook voor een eventuele biomassa centrale;

- d Behoudens de biomassa centrale mogen er geen bedrijven komen in een categorie groter dan III.

3.2. Stedenbouwkundig.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het volgende van belang.

Het is een bijzonder gebied. Belangrijke thema's zijn landschap, afronding bebouwingsrand en cultuurhistorie. Belangrijke aandachtspunten zijn samenhang, identiteit, relatie met de context, differentiatie en variatie.

Omdat het een groot gebied betreft, waar meerdere ontwikkelende partijen aan de slag willen en waar fasering aan de orde zal zijn, is het belangrijk dat een stevig landschappelijk raamwerk wordt ontworpen waarbinnen flexibiliteit bestaat voor de invulling van verschillende deelgebiedjes. Een groen/blauw kader, dat de samenhang tussen de verschillende locaties/deelgebieden moet borgen, waarbinnen rode stukjes los van elkaar ontwikkeld kunnen worden en in elke fase een afgerond geheel kan ontstaan.

Het gebied betreft de zuid / oostelijke rand van de kern Goirle. Het is belangrijk dat wordt bepaald hoe deze rand een beëindiging zal krijgen en hoe de overgang van stad naar land zal worden vormgegeven. Het is voor Goirle uniek dat het centrum en het buitengebied zo dicht bij elkaar liggen. Relaties tussen centrum/woongebieden en het buitengebied, zowel functioneel, fysiek als in zicht, zijn in deze context belangrijk.

In het gebied zijn verschillende cultuurhistorische elementen, complexen, gebouwen en bouwwerken gelegen. Deze elementen, maar ook de ontstaansgeschiedenis van het (stedelijk) landschap, hebben identiteit gegeven aan het gebied. Een eigen identiteit met een hierop afgestemde nieuwe stedenbouwkundige structuur, is belangrijk bij de ontwikkeling van een nieuwe visie en structuur. Cultuurhistorie kan niet alleen identiteit geven aan een gebied, maar ook zorg dragen voor het nu in de markt zo nodige onderscheidende vermogen tussen woningbouwlocaties onderling.

Het gebied ligt aan de zuidrand van de kern Goirle, op de overgang van stad naar landschap. Een groen(woon)milieu dient uitgangspunt te zijn. De waterloop De Ley dient de harde begrenzing te blijven vormen tussen dorp en land, (niet bouwen over De Ley). Een eventuele verplaatsing van een deel van de De Ley is in ruimtelijke zin te verantwoorden als daar vanuit het landschap en/of cultuurhistorie aanleiding voor gevonden kan worden. Per saldo mag er daarbij geen buitengebied / natuur verloren gaan.

De zuidrand van Goirle is een groot ontwikkelgebied. Een samenhangend kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden is belangrijk, maar binnen dit kader is variatie gewenst. Dit is immers kenmerkend voor een dorps bebouwingsstructuur. Daarbij dient gedacht te worden aan deelgebieden met een eigen identiteit, variatie in functies, differentiatie in woningtypen, variatie in beeld.

Tenslotte is ruimtelijke kwaliteit belangrijk. Herontwikkeling met rode functies kan plaatsvinden wanneer rekening wordt gehouden met een dichtheid die past bij een kern als Goirle. Dus niet alleen stenen, maar (ruim) aandacht voor groen, water en de openbare ruimte als belangrijke dragers van de stedenbouwkundige structuur.

3.3. Waterkaders

De te ontwikkelen planlocaties grenzen aan de beekdalzone van de Nieuwe Ley. Naast de algemene, bekend veronderstelde, regelgeving omtrent water, wordt dit gebied gekenmerkt door enkele bijzondere waterhuishoudkundige aspecten. Dit betreft de volgende aspecten:

- Waterberging en waterkering;

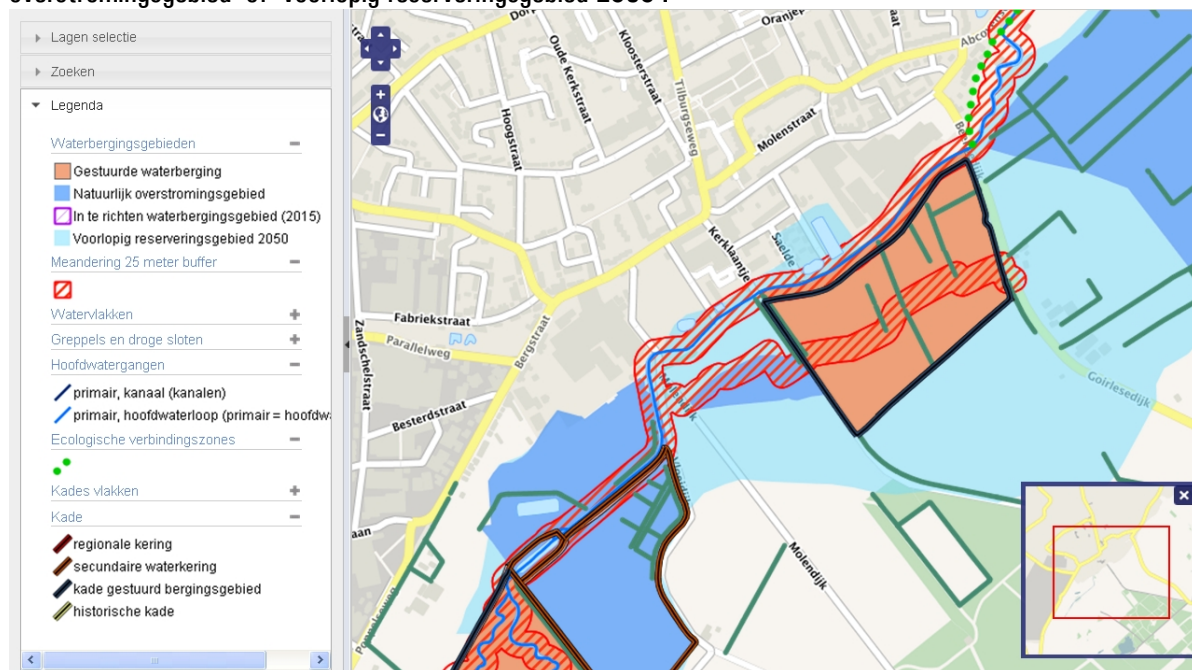
- Diverse waternatuurfuncties;
- Hoge grondwaterstanden;
- Afvoer riooloverstorten;
- Bergingsvoorzieningen;
- Hoofdtransportleiding gemengde riolering;
- Afkoppelen regenwater.

Onderstaand volgt per aspect een korte toelichting.

Verzocht wordt in de structuurvisie, de ontwikkelplannen en de waterplannen van de gemeente en waterschap integraal te benaderen. Dit levert een duurzamere, kosteneffectievere en aantrekkelijkere invulling, dan wanneer zij afzonderlijke beschouwd worden. Vanwege de aanwezigheid van deze bijzondere waterhuishoudkundige aspecten is het noodzakelijk om Waterschap de Dommel bij de planvorming te betrekken. Allereerst in het watertoetsproces en vervolgens in het kader van de Watervergunning.

Waterberging en waterkering

Ter voorkoming van wateroverlast en piekafvoeren in het oppervlaktewatersysteem is het beekdal van de Nieuwe Ley aangewezen als waterbergingsgebied. Op twee locaties is hiervoor al een gestuurde waterberging gerealiseerd, omgeven door kades. De andere gronden in het beekdal zijn bestemd als 'natuurlijk overstromingsgebied' of 'voorlopig reserveringsgebied 2050'.



Waternatuur

Het beekdal van de Nieuwe Ley bezit ook bijzondere natuurwaarden. Het maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gebied is daarom aangewezen als beschermingsgebied in het kader van de Keur (waterschap). Dit betekent dat in principe alleen ingrepen zijn toegestaan die bijdragen aan een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. De keurbescherming is ondermeer het gevolg van de aanduiding natte natuurparel en bufferzone voor meandering.



Grondwaterstanden

In het beekdal treden hoge grondwaterstanden op. Op sommige locaties zelfs tot minder dan 40 centimeter onder maaiveld. Om grondwateroverlast in bebouwing te voorkomen is aandacht hiervoor noodzakelijk.

Afvoer rioloverstorten

Ter voorkoming van wateroverlast vanuit de riolering in de bebouwde kern van Goirle is de aanwezigheid van overstorten binnen de het gebied onvermijdelijk. Binnen een invloedsstraal van 50 m, van een overstort is bebouwing niet acceptabel, in verband met risico's voor de volksgezondheid.

Bergings- en bergbezinkvoorzieningen

Het rioolstelsel is voorzien van extra bergingscapaciteit in de vorm van bergings- en bergbezinkvoorzieningen nabij de overstorten. Door deze voorzieningen is de vuiluitwerp geminimaliseerd. Voor de vervangende maatregelen voor de aanwezige bergingszakken, zijn meerdere mogelijkheden ter vervanging van deze bergingsvoorziening. Om daadwerkelijke noodzaak en omvang van de voorziening te bepalen, worden vanaf eind 2012 waterstanden en -kwaliteit in de riolering en watersysteem bemeten.

Hoofdtransportleiding gemengde riolering

Tussen het Kerklaantje en de Beekse Dijk liggen 2 grote gemengde hoofdtransportriolen aan de zuidzijde van de Nieuwe Ley. Deze afvoeren van het afvalwater naar het waterschaps-rioolgemaal aan de Beeksedijk dienen in stand te blijven.

Afkoppelen regenwater

Binnen de structuurvisie wordt aandacht gevraagd voor de aanleg van zogenaamde "blauwe aders". Deze dienen voor doorvoer van regenwater uit het iets hoger gelegen deel van Goirle. Het doel van deze "blauwe aders" is het verlagen van de emissie van gemengd afvalwater op de Nieuwe Ley op duurzame wijze.

3.4. Verkeer en parkeren

Het plangebied dient een goede ontsluiting te krijgen en er dienen, gerelateerd aan de te huisvesten functies, voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd. Ten aanzien van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie is het parkeerbeleid van de gemeente Goirle van toepassing. Op dit moment is CROW publicatie 317 hierin opgenomen als maatgevende norm.

Deze eis ten aanzien van de ontsluiting en de parkeerplaatsen geldt niet alleen voor de eindsituatie, maar ook voor de tijdelijke situatie vanaf de eerste fase van de daadwerkelijke ontwikkeling.

In beeld moet worden gebracht welke invloed de ontwikkeling heeft op de huidige verkeerstructuur, intensiteiten en parkeerbalans in de naaste omgeving. In de visie moet worden aangegeven op welke wijze hier mee wordt omgegaan. Op dit moment wordt er een nieuw GVVP opgesteld. Het is niet de verwachting dat er binnen dit plan ten aanzien van de ontsluitingsstructuur in Goirle veranderingen komen die van invloed zijn op het gebied. Wel is het zo dat binnen het GVVP kaders worden aangegeven voor onder andere de wegbreedte en de eisen aan voorzieningen voor langzaam verkeer. Hiermee zal in de toekomst bij het uitwerken van een ontwerp rekening gehouden moeten worden.

3.5. Monumenten en historisch cultureel erfgoed

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt aangeduid als 'historische stedenbouw'. De fabrieksbebouwing aan zowel de Bergstraat als de Kerkstraat heeft een belangrijke invloed gehad op de ontwikkeling van de gemeente Goirle. Deze invloed beperkt zich niet tot de stedenbouwkundige ontwikkeling van de gemeente, maar ook op de economische en sociaal maatschappelijke ontwikkeling van Goirle. Vanuit het achterliggende landschap zijn de fabrieken en de St. Janskerk markant en beeldbepalend voor de gemeente Goirle.

Beschermde monumenten

In het plangebied liggen beschermde monumenten. Delen van het fabriekscomplex Van Besouw zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Delen van het fabriekscomplex Van Puijenbroek als Rijksmonument. Ook in de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal beschermde monumenten. In de Kerkstraat is een aantal woningen beschermd (gemeentelijke- en Rijksmonumenten) en ook de Sint Janskerk is een beschermd Rijksmonument.

(Cultuurhistorisch) groen

Naast de gebouwde omgeving zijn ook in het landschap elementen aanwezig die (cultuurhistorisch) waardevol zijn. Zo loopt de Bergstraat evenwijdig aan het dal van de nieuwe Leij en gaat van de dichtbebouwde dorpskern geleidelijk over in de meer landelijke Poppelseweg. De Kerkstraat ligt evenwijdig aan het dal van de Oude en Nieuwe Leij en is met de middeleeuwse kerktoren op te vatten als een oeverwalnederzetting. Langs het Kerklaantje is een zestal opgaande bomen aanwezig van ca 150 cm omtrek. De bomen vormen de aanzet van een kerkpad dat verderop door het Leijdal gaat en dijkvormig is verhoogd en beplant met valse acacia's. Hier was de oude trambaan naar Hilvarenbeek. Tot slot is in de Watermolenstraat een fraai half rond pleintje met diverse bomen met zijn eigen geschiedenis. De grote hoeveelheid bomen en bossages op het terrein van Huize Anna is al eerder gememoreerd.

Cultuurhistorische verkenning

Omdat is vastgesteld dat in het gebied veel historische waarden aanwezig zijn, moet een cultuurhistorische verkenning onderdeel uitmaken van de Visie Zuidrand. Door in beeld te brengen welke cultuurhistorische kwaliteiten het plangebied in zijn algemeenheid en de beschermde onderdelen in het bijzonder hebben, kan een visie worden ontwikkeld over de vraag hoe in de verdere planvorming met deze waarden wordt omgegaan. Op basis van een dergelijke visie kan uiteindelijk worden bepaald welke waarden behouden dienen te blijven. Monumenten hebben een waarde omdat ze een verhaal vertellen en betekenis hebben in een bepaalde context. In de visie moet het verband worden gelegd tussen de historie enerzijds en de toekomstplannen anderzijds. De cultuurhistorische verkenning bij de planvorming is niet alleen noodzakelijk omdat er beschermde (Rijks)monumenten in het gebied aanwezig zijn, maar is ook nodig als motivering ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Bovendien kan cultuurhistorie identiteit geven aan een gebied en zorgdragen voor het nu in de markt zo nodige onderscheidende vermogen tussen woningbouwlocaties onderling.

3.6. Milieu, bodem en bodemverontreiniging

Bij de beoordeling of sprake is van ongewenste belemmeringen van de te onderscheiden toekomstige functies binnen het plangebied is de meest recente uitgave van de VNG-publicatie "Bedrijven en zonerings" van toepassing.

Zowel op de locatie Van Besouw als op de locatie Van Puijenbroek is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Deze staan op de provinciale lijst en daarvan is een aantekening in het kadaster gemaakt. Deze verontreinigingen hebben een rol gespeeld bij de afweging die in het kader van de Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021 is gemaakt. Beide locaties dienen in het kader van de voorgestane ontwikkeling te worden gesaneerd.

Ook bij dit thema moet expliciet worden ingegaan op fasering en flexibiliteit. Dit betekent dat niet alleen in de eindsituatie aan de sanerings- en zonerings-eis moet worden voldaan, maar vanaf de start van de ontwikkeling.

3.7. Duurzaamheid en energie

In de visie moet aandacht worden geschonken aan duurzaamheid en aan de energievoorziening van de bestaande en nieuwe functies binnen het plangebied. Indien de op de locatie aanwezige houtgestookte ketel / biomassa centrale wordt gehandhaafd, dient de zorgvuldige inpassing in de visie te worden meegenomen.

3.8. Landschap en groen

Zowel in de paragraaf 3.2. Stedenbouw als ook in de paragraaf 3.5. Monumenten en historisch cultureel erfgoed staat al het een en ander over het bestaande landschap en groen beschreven. De ambitie ten aanzien van landschap en groen kan zich richten op:

- Het leggen van een verbinding en het benoemen van kansen met betrekking tot de relatie landschap en groen en de wijze waarop het centrum daar van profiteert;
- De overgang dorp-buitengebied vormgeven;
- Hergebruik en inpasbaarheid van cultuurhistorische- en landschapsaspecten;
- Een toekomstvisie op het groen bij Huize Anna en de functie van de Ley als onderdeel van de EHS
- Ambitie ten aanzien van de ligging van de Ley, waarbij flexibel met de ligging van de bedding wordt omgegaan, maar waarbij er per saldo geen buitengebied / natuur verloren gaat.

Groen (en water moeten) belangrijke dragers van de stedenbouwkundige structuur zijn.

■

3.9. Kunst

De gemeente kent een regeling waarbij is vastgelegd dat 1% van een investeringsbudget moet worden besteed aan kunst. In dit geval gaat het om het bedrag dat nodig is voor de inrichting van de openbare ruimte. Bij de ontwikkeling van de locaties moet met deze 1%-regeling rekening worden gehouden en in de visie kunnen suggesties worden gedaan over de besteding daarvan.

3.10. Inrichting van de openbare ruimte

Omtrent de inrichting en maatvoering van de openbare ruimte worden in het kader van deze randvoorwaarden en uitgangspunten geen bijzondere aandachtspunten meegegeven aan de voorkant. De inbreng van de gemeente kan tijdens het proces plaatsvinden via de klankbordgroep en de stedenbouwkundig medewerker. Dat geldt ook voor aspecten die verband houden met beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Wel dient er aandacht te zijn voor speelplaatsen voor kinderen en locaties voor de inzameling van afval.

4. Visie op uitvoering.

Er zal sprake zijn van trage stedenbouw. Gelet op de omvang van het programma, de instabiele marktsituatie en de onzekerheid van de contingering dient er een visie op de fasering en de uitvoering te worden opgesteld. Voorkomen moet worden dat er een gedeeltelijk af plan ontstaat. Het is daarom van belang dat er in elke fase een afgerond geheel ontstaat. Er moet worden aangegeven hoe het gaat groeien en wat er aan tijdelijke maatregelen worden getroffen. Een en ander mede in relatie tot de nodige flexibiliteit in programmering.

5. Financiën.

Voor de ontwikkeling van de Zuidrand kiest de gemeente voor een faciliterende grondpolitiek. Er zal dus geen gemeentelijke grondexploitatie worden opgesteld. Er zal uitsluitend verhaal plaatsvinden van de door de gemeente in het kader van de ontwikkeling gemaakte en te maken kosten. Dit naast de van toepassing zijnde legesverordening. Daarnaast dient, in overeenstemming met de nota Grondbeleid, een afdracht door de ontwikkelende partijen plaats te vinden in enkele fondsen en moet met de ontwikkelaars een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten.

Tot slot moet rekening worden gehouden met infrastructurele- en overige kosten die, vanwege de ontwikkeling moeten worden gemaakt direct buiten het eigenlijke plangebied. Ook deze moeten door de ontwikkeling worden gedragen. Het komt er kort gezegd op neer dat er geen maatschappelijke middelen door de gemeente in deze ontwikkeling worden gestoken.

Uiteindelijk zal de gemeenteraad, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan, overtuigd moeten worden van en moeten instemmen met de financiële haalbaarheid van de plannen. In de financiële paragraaf van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de plannen realistisch zijn, ondanks de trage stedenbouwkundige ontwikkeling en ondanks de benodigde flexibiliteit van de plannen. Dit vergt een bijzondere financiële onderbouwing. In de visie dient hier aandacht aan te worden besteed en handvatten te worden gegeven hoe deze bijzondere onderbouwing vorm gegeven zou kunnen worden. Er moet daarom een visie komen op exploitatie en financiële uitvoerbaarheid. De financiële uitvoerbaarheid tussen de verschillende onderdelen mag niet zodanig met elkaar vergroeien dat het een niet zonder het ander kan worden ontwikkeld.

Het gemeentelijk kostenverhaal kan, indien niet eerder tot overeenstemming wordt gekomen, plaats vinden via een op te stellen exploitatieplan dat tegelijk met een bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het heeft echter de voorkeur van de gemeente om een anterieure overeenkomst met alle betrokken partijen te sluiten.

De door de gemeente in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten zullen niet pas in rekening worden gebracht bij het sluiten van een anterieure overeenkomst. De gemeente vindt dat de gemaakte kosten per fase moeten worden betaald. Dat geldt ook voor de thans aan de orde zijnde fase van het opstellen van een visie voor de zuidrand.

Voor het bepalen van de hoogte van deze kosten kunnen globaal twee methoden worden gehanteerd. Deze kunnen achteraf in rekening worden gebracht, op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Daarbij zal een onderbouwing plaatsvinden van het aantal gemaakte uren en het uurtarief.

Een andere manier is dat daar vooraf afspraken over worden gemaakt. Afhankelijk van de te leveren producten cq adviezen zal een begroting worden gemaakt van de te verwachten inzet per discipline / functionaris en kan zo een kostencalculatie worden gemaakt. Op deze manier hebben de marktpartijen van te voren helderheid over de kosten en ligt bij de gemeente de verantwoordelijkheid de producten binnen de geraamde uren te realiseren.

6. Planning

De locaties zijn in de Notitie prioritering woningbouwlocaties opgenomen voor de periode 2016-2021. Met een uitloop naar de volgende periode In paragraaf 1.6 is echter beargumenteerd waarom de gemeente op dit moment feitelijk geen haast heeft met deze ontwikkeling.

Het wordt aan het initiatief van de marktpartijen overgelaten om te komen met een planningsvoorstel voor het opstellen van een visie die past binnen de in paragraaf 1.6 geschilderde kaders.

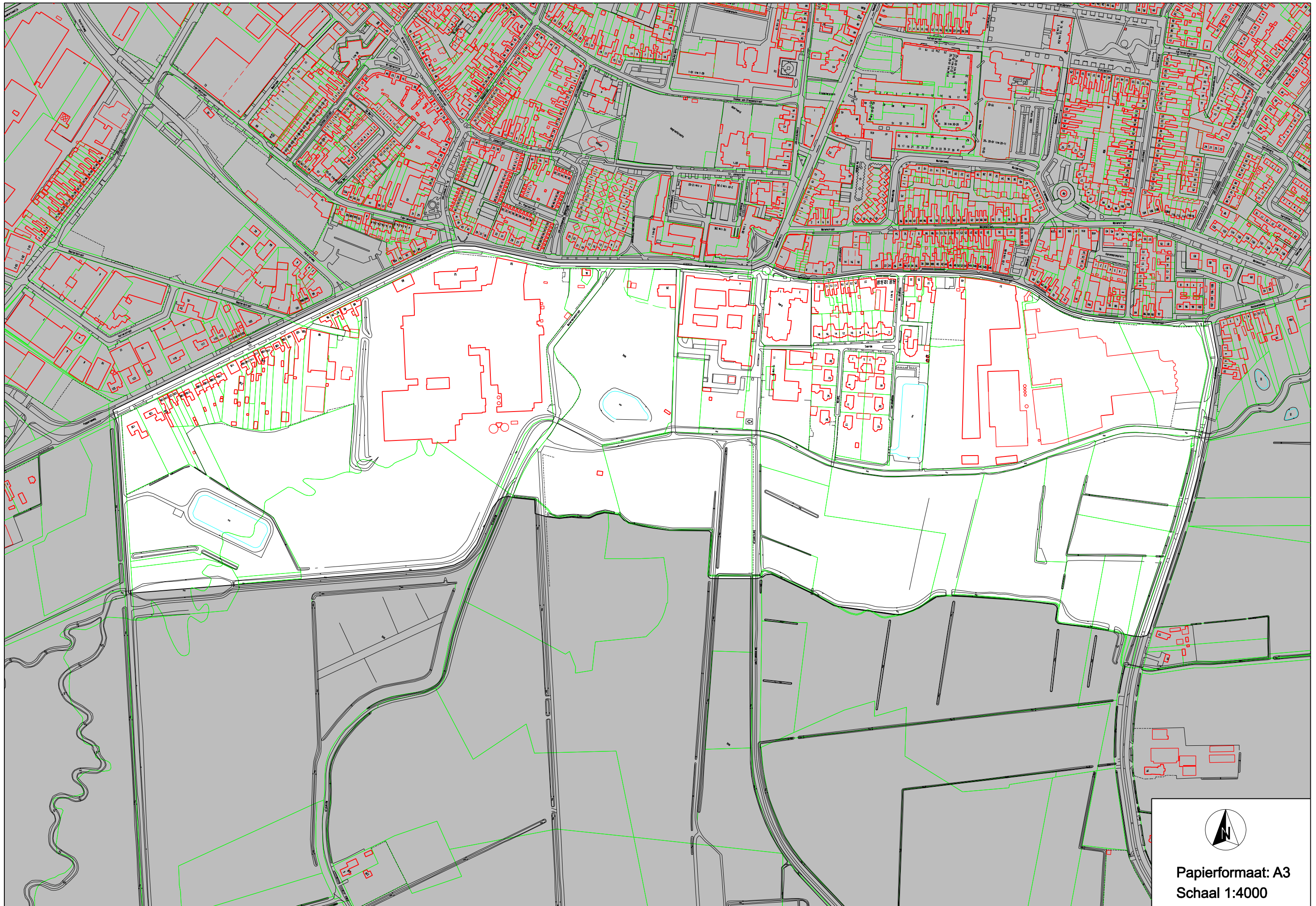
De locaties kunnen wat de gemeente betreft in de toekomst los van elkaar worden ontwikkeld, mits de ontwikkeling programmatisch voldoet en voldoet aan de vastgestelde visie.

Bijlagen I Kaart waarop is aangegeven op welk gebied de visie zich moet richten

Bijlage II

Relevante beleidskaders ruimtelijke ordening:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) Rijk
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Provincie
- Verordening ruimte 2012 Provincie
- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie
- Structuurvisie Goirle
- Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels
- Visie detailhandel en horeca
- Bedrijventerreinenvisie Tijvoort
- Nota grondbeleid
- Verkeers- en vervoersplan Goirle
- Wegenbeleidsplan Gemeente Goirle
- Nota buitengebied in beweging
- Groenstructuurplan
- Beleidsvisie Externe Veiligheid
- Klimaatbeleid
- Inspraakverordening
- Monumentenverordening
- Politie Keurmerk Veilig Wonen



Papierformaat: A3
Schaal 1:4000