

Raadsvoorstel

Agendapunt: 07

Onderwerp

Visie Zuidrand

| Datum voorstel | Datum raadsvergadering | Bijlagen | Ter inzage |
|-----------------|------------------------|--|---|
| 3 november 2015 | 15 december 2015 | Visie Zuidrand Goirle (reeds in uw bezit) | Intentieovereenkomst Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021 Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand Diverse onderzoeken |

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

In 2012 heeft het college de notitie 'Prioritering woningbouwlocaties 2016 -2021 'vastgesteld. In deze notitie zijn de locaties Van Bezouw en Havep aangewezen als locaties die in genoemde periode in beginsel voor bebouwing in aanmerking komen. Het college heeft uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling van het gebied waarin beide locaties liggen. De betrokken marktpartijen hebben gezamenlijk een visie voor de zuidrand uitgewerkt. Uit de visie "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee..." blijkt dat de ontwikkeling, naast de transformatie van het gebied tot woningbouwgebied, ook voordelen geeft op het gebied van ecologie, waterberging, landschapontwikkeling, wegnemen bodemverontreiniging, behoud monumenten en cultureel erfgoed. In een met de gemeente te sluiten intentieovereenkomst worden afspraken vastgelegd over het vervolg traject: maken stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen openbaar gebied, bestemmingsplannen en samenwerkingsovereenkomsten. Vooralsnog gaat het daarbij om de realisatie van 190 woningen.

Het college adviseert om onder voorwaarden in te stemmen met de nu voorliggende Visie Zuidrand. Het is een samenhangende visie op de ontwikkeling van landschap, water, ecologie, milieu, duurzaamheid, cultuurhistorie, monumenten, wonen, werken en recreëren aan de zuidrand van Goirle. De Visie Zuidrand beoogt op al deze terreinen meerwaarde te creëren. Professionele partners als Provincie, Waterschap De Dommel en Brabants Landschap delen dit standpunt. Uiteraard zal op een aantal onderdelen in het kader van de uitwerking van de Visie Zuidrand nog een nadere onderbouwing en detaillering moeten worden gegeven. Dit is evident gelet op het nog hoge, wat abstracte schaalniveau van de nu voorliggende visie. Het algemeen gevoel overheerst echter dat er kansen liggen aan de zuidrand van Goirle en dat er gedurende het intensieve planvormingsproces geen onoverkomelijke zaken zijn gebleken.

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

Begin 2010 heeft een woonbehoefte onderzoek in de gemeente Goirle plaatsgevonden. Dit diende als basis voor de Woonvisie 2011. Ook is in 2010 besloten om te stoppen met het realiseren van woningbouw op de locatie Van den Wildenberg. Hierdoor is in het woningbouwprogramma tot 2021 ruimte ontstaan om elders woningen te realiseren.

Ambtelijke bijstand: Janke Bolt

In de notitie "Prioritering woningbouwlocaties 2016-2021" is antwoord gegeven op de vraag hoe invulling gegeven zou moeten worden aan het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode 2016-2021. Deze notitie is in maart 2012 door het college vastgesteld, nadat deze in de raad van december 2011 was behandeld.

In deze notitie zijn de locatie Van Besouw, eigendom deels van Nederlandse Bouw Unie PO IV (NBU) en deels van Woonstichting Leystromen (Leystromen) en de locatie Havep, eigendom van VP Exploitatie bv /PS vastgoedconcepten (Van Puijenbroek) aangewezen als locaties die in genoemde periode in beginsel voor bebouwing in aanmerking komen. 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 Rijksmonumenten en het saneren van de bodemverontreinigingen. Ook in de naderhand vastgestelde actualisaties van de prioriteringsnotitie (2012, 2013, 2014) zijn deze locaties geprioriteerd.

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.

2. Wat willen we bereiken?

In de notitie "Prioritering woningbouwlocaties 2016-2021" is geadviseerd om voor deze twee omvangrijke locaties in Goirle één visie op te laten stellen voor deze zuidoostelijke rand van Goirle, liggend op het grensvlak van bebouwd gebied en het buitengebied. 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 andere ontwikkelingen. Het advies was om vooralsnog uit te gaan van de richtlijnen (woonbehoefte, capaciteit aan woningen per locatie) opgenomen in deze notitie, met de toevoeging dat voor beide locaties gezamenlijk tot 2021 ca.180 woningen beschikbaar worden gesteld, met het vooruitzicht van nog eens extra woningen in de periode daarna. Dit, omdat het de verwachting is dat de ontwikkeling van beide locaties door zal lopen in de periode na 2021. Ook in die periode is volgens de bevolkingsprognoses behoefte aan woningbouw in de gemeente Goirle en is ontwikkeling van deze locaties in dat licht wenselijk en mogelijk.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Met de partijen wiens locatie naar boven is gekomen, dus met Havep, NBU, Leystromen en ook met Thebe, waarvan de locatie van het Elisabeth verpleeghuis binnen het visiegebied gelegen is, heeft na vaststelling van de prioriteringsnotitie in de periode mei - juni 2012 overleg plaatsgevonden. In september 2012 hebben deze 4 marktpartijen de gemeente aangegeven dat zij op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt over de programmatische uitgangspunten en samenwerking voor het opstellen van een integrale visie voor de Zuidrand van Goirle.

Nadat de 4 marktpartijen zich gezamenlijk hadden uitgesproken voor het opstellen van een gemeenschappelijke visie, is het planvormingstraject gestart. Er is voor gekozen om de marktpartijen een grotere rol in de ontwikkeling te geven. De ontwikkelende partijen nemen het voortouw in de visievorming en de gemeente denkt mee. In de zin van de nota Grondbeleid is sprake van faciliterende grondpolitiek.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het is daarbij wel belangrijk om vooraf spelregels af te spreken en duidelijke afspraken te maken over wat ieders rol is. Ook vergroot het de duidelijkheid dat, indien de gemeente harde uitgangspunten en randvoorwaarden heeft, deze aan de voorkant worden meegegeven. Om deze reden heeft het college in mei 2013 de notitie "Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand" vastgesteld. Daarbij is ook bepaald welk gebied bij de visievorming betrokken dient te worden, te weten de hele zuidoostelijke rand van Goirle tussen de Beeksedijk en de Poppelseweg. Reden om ook een gedeelte van het buitengebied aan de zuidkant binnen het te onderzoeken aandachtsgebied te betrekken is, dat de visie zich niet alleen moet richten op alle stedelijke ontwikkelingen aan de zuidkant van Goirle, maar moet streven naar een integrale opwaardering van het hele gebied waarin ook aandacht is voor landschappelijke en ecologische ontwikkelingen in het beekdal en de cultuurhistorie. In de notitie wordt een opsomming gegeven van het geldende gemeentelijke beleid en de meest relevante provinciale en regionale kaders die voor de ontwikkeling van de Zuidrand van belang zijn. Per thema is globaal aangegeven wat de gemeente op hoofdlijnen wil en belangrijk vindt. Dit zijn de gebruikelijke thema's: volkshuisvesting en woningbouwprogramma, stedenbouwkundig, waterkaders, verkeer en parkeren, monumenten en historisch cultureel erfgoed, milieu en bodem, duurzaamheid en energie, landschap en groen, kunst en inrichting van de openbare ruimte. Naast deze gebruikelijke thema's wordt in de uitgangspunten en randvoorwaarden aan de marktpartijen ook een visie gevraagd op uitvoering, financiën en planning. Bovendien wordt ingegaan op de rol van de verschillende bij het proces betrokken partijen.

Het doorlopen proces

Nadat de vier eigenaren / ontwikkelende partijen hadden aangegeven gezamenlijk een visie te willen gaan opstellen en de gemeente de notitie "Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand" had vastgesteld, is een aantal stappen doorlopen om te komen tot de visie "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee....", die nu ter vaststelling voorligt.

In de "Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand" heeft de gemeente aangegeven dat het noodzakelijk is dat er maatschappelijk draagvlak is voor de toekomstige ontwikkelingen. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven is aan de marktpartijen zelf overgelaten. Wel is meegegeven dat overleg met betrokken derden moet plaatsvinden. In dat kader zijn onder andere genoemd: Waterschap De Dommel, Brabants Landschap, Stichting Biodiversiteit, Stichting Steengoed en de Provincie. De marktpartijen hebben deze betrokken derden in het proces meegenomen. Deze partijen zijn in de gelegenheid gesteld om hun commentaar op de verschillen versies van het concept te geven. Dat is ook gebeurd door een gemeentelijke klankbordgroep die bestaat uit adviseurs / deskundigen vanuit de verschillende gemeentelijke disciplines. Voor de raadscommissie Ruimte is op 7 september 2015 een thema-avond georganiseerd.

Randvoorwaarden en 1e conceptvisie

Met als input de gemeentelijke notitie zijn de betrokken ontwikkelende partijen samen met stedenbouwkundig bureau KuiperCompagnons aan de slag gegaan. Ze hebben in 2013 een 1e concept-visie gemaakt die aan de gemeente ter beoordeling is voorgelegd. Op basis van deze eerste verkenning heeft een brede gedachtewisseling plaatsgevonden. Eerst met de gemeente en daarna met de externe klankbordgroep met daarin het Waterschap De Dommel, Brabants Landschap, Stichting Biodiversiteit, Stichting Steengoed en de Provincie. Ambtelijk is dit concept getoetst aan de randvoorwaarden en uitgangspunten. Er is een gezamenlijke reactie op de concept visie

opgesteld, welke in aan de ontwikkelende partijen is toegestuurd. Ook de leden van de externe klankbordgroep hebben allen mondeling en/of schriftelijk een reactie op het 1e concept gegeven.

De 2e conceptvisie

Vervolgens is daaruit de conclusie getrokken dat er een verdiepingsslag moest worden gemaakt op enkele aspecten. De marktpartijen hebben daarvoor twee onderzoeken laten doen:

1. Antea Group samen met bureau Kruit-Kok heeft onderzoek gedaan naar het landschap, de waterhuishouding en ecologie.
2. BAAC heeft onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie.

Het onderzoek van BAAC is besproken met het Monumentenhuis, een onafhankelijk adviesorgaan waarin Rijksdienst en Provincie zitting hebben en die gemeenten adviseert over plannen die van invloed zijn op cultuurhistorie en monumenten. Het Monumentenhuis heeft haar waardering uitgesproken voor de brede aanpak en heeft advies gegeven over nog nader te onderzoeken aspecten.

Vervolgens heeft KuiperCompagnons de resultaten van de onderzoeken en de reacties van de ambtelijke en externe klankbordgroep op het 1e concept, vertaald in een nieuwe, dat wil zeggen een 2e versie van de Visie Zuidrand. Deze is gepresenteerd aan zowel de externe klankbordgroep als de ambtelijke klankbordgroep. Bij de presentatie aan de ambtelijke klankbordgroep, was het college als toehoorder aanwezig. De gemeente heeft een memo naar de marktpartijen gestuurd met het ambtelijk commentaar op de 2e conceptvisie. Ook de leden van de externe klankbordgroep hebben een mondelinge reactie op het 2e concept gegeven. Zowel door de gemeente als de externe klankbordgroep is gevraagd naar een nog verdere verdiepingsslag ten aanzien van cultuurhistorie en ten aanzien van water en ecologie.

Van 3e conceptvisie naar definitieve versie

BAAC heeft voor de beide fabriekslocaties vervolgens een bouwhistorische verkenning uitgevoerd, waarbij de verschillende bouwdelen van de complexen zijn beschreven, onderzocht en gewaardeerd. Antea is een nader onderzoek gestart naar de detaillering van het watersysteem. Ook is begonnen met een verdieping ecologie, een nader onderzoek naar de bestaande ecologische waarden. De hoofdlijnen / conclusies van het bouwtechnisch onderzoek naar de cultuurhistorie zijn in het 3e concept verwerkt. De verdieping rondom water-landschap en ecologie is nog in uitvoering.

Het 2e concept bestond nog voornamelijk uit beelden. Het was daarom nodig een toelichting / verhaal te maken waarin ook nog een aantal andere aspecten zoals fasering, planning en financiële haalbaarheid moesten worden uitgediept. Dit heeft geresulteerd in een 3e versie die wederom van ambtelijk commentaar is voorzien. Ook Stichting Steengoed en de Provincie hebben een reactie gegeven op het 3e concept. Met het Waterschap De Dommel is afgesproken dat deze reageert na afronding van het nader onderzoek water.

De Stichting Biodiversiteit heeft niet meer gereageerd naar marktpartijen, maar heeft wel tezamen met de Stichting Steengoed recent een brief aan de wethouder gestuurd.

Na een laatste aanpassingsronde is dit uiteindelijk uitgemond in het rapport "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee..." zoals dat, met bijlagen, nu ter besluitvorming voor ligt. Dit definitieve rapport is ten opzichte van het 3e concept op een aantal punten gewijzigd. Dit was ook noodzakelijk, omdat bij de ambtelijke reactie op het 3e concept was aangegeven dat er een aantal opmerkingen van fundamentele aard was, die moesten zijn verwerkt voordat de Visie Zuidrand zou kunnen worden vastgesteld. Naast aanpassingen naar aanleiding van de eerdere

ambtelijke reactie, is het rapport door de marktpartijen ook aangepast op de gewijzigde visie van Thebe op de herontwikkeling van haar locatie aan de Bergstraat.

Thema's uitgelicht

De voornaamste thema's uit de Visie Zuidrand worden er even uitgelicht.

Volkshuisvesting: aantallen en categorie te bouwen woningen

In de voorliggende visie en bijbehorende intentieovereenkomst wordt uitgegaan van het realiseren van 190 woningen in de eerste fases. Er is naar marktpartijen toe een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de beschikbare aantallen woningen en de termijn waarbinnen ontwikkelingen aan de Zuidrand kunnen gaan plaatsvinden. De gemeente gaat voor kwaliteit en hecht veel waarde aan een hoog ambitieniveau.

Op het moment dat in 2012 de notitie "Prioritering woningbouwlocaties 2016-2021" werd vastgesteld, waren er voor de gemeente Goirle 1450 woningen beschikbaar tot 2021. Deze aantallen zijn in de afgelopen periode behoorlijk naar beneden toe bijgesteld. Regionaal is in 2014 op basis van de meest recente provinciale woningbehoefteprognose afgesproken dat de bouwruimte in de periode 2014-2023 in Goirle 795 woningen bedraagt in een laag scenario en 920 woningen in een hoog scenario.

Rekening houdend met de woningbouwcapaciteit die al in lopende projecten, vigerende bestemmingsplannen en intentieovereenkomsten is vastgesteld, resteert tot 2024 een bouwruimte van ca. 130 à 260 woningen, afhankelijk van het scenario. In het kader van de actualisatie van de Woonvisie en het daarop volgende woningbouwprogramma zal afgewogen worden hoe deze bouwruimte over de verschillende nieuwe potentiële woningbouwprojecten verdeeld zal worden. De Zuidrand is en blijft een locatie waar in kwalitatieve zin een groot deel van de woningbehoefte, zoals onderzocht in het regionale woningbehoefteonderzoek van 2014, een plaats zou kunnen krijgen. Eerder zijn aan de Zuidrand al 180 woningen toegewezen voor de periode tot 2021. Mede gelet op het feit dat het verantwoord wordt geacht om op meer dan 100% te plannen, vanuit de gedachtegang dat niet alle projecten uiteindelijk doorgang vinden, wordt het verantwoord geacht nu al 190 woningen aan het totaal van ontwikkelingen aan de Zuidrand toe te wijzen voor de periode tot 2024. Hiervoor is de goedkeuring van de gemeenteraad nodig en het is onder voorbehoud dat de Provincie Noord-Brabant ten minste de nu beschikbare aantallen gedurende de periode 2014-2023 blijft waarborgen. Geadviseerd wordt dan ook te besluiten om in het kader van de actualisatie van de Woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma, 190 woningen voor de Zuidrand te reserveren en het woningbouwprogramma, zoals dit nu in de Notitie Prioritering Woningbouwlocaties is opgenomen, daarop aan te passen.

De Visie Zuidrand biedt ruimte voor meer woningen dan de 190 woningen die nu gereserveerd worden. Zoals het er nu voor staat zijn er tot 2024 geen extra aantallen. Dit is bij marktpartijen bekend. De tien jaar waarvoor de woningaantallen beschikbaar zijn, komt overeen met de 10 jarige levensduur van een bestemmingsplan. De visie biedt ruimte voor een gefaseerde ontwikkeling, waarbij in elke fase een afgerond geheel kan ontstaan. Zelfs wanneer voorlopig, misschien wel de komende 10 jaar of langer, op beide fabriekslocaties nog op een deel van het terrein bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden. Het scenario dat gedurende langere tijd nog bedrijvigheid zal plaatsvinden, ligt al besloten in de eerder in 2012 gemaakte keuzes om een visie te laten ontwikkelen voor de gehele zuidrand, terwijl maar voor de helft van het gebied woningaantallen beschikbaar zijn

In de Visie wordt aansluiting gezocht bij de randvoorwaarde die gesteld is om aansluiting te zoeken bij de Woonvisie en een gevarieerd programma met aandacht voor senioren en starters te bieden. Het belangrijkste uitgangspunt blijft 'Bouwen naar behoefte'. In de Voorliggende visie staat duidelijk beschreven dat dit ook voor de marktpartijen uitgangspunt is. Op grond van de Ladder van duurzame verstedelijking, zal bij de verdere uitwerking van de visie in elke fase van de planontwikkeling aangetoond moeten worden dat voorzien wordt in een actuele regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief). De visie gaat uit van verschil in wijkjes en buurtjes, wat vanuit de woonbehoefte erg positief is. Variatie en waardering is belangrijk en zal dat steeds meer worden. Bij de verdere uitwerking moet nadrukkelijk gekeken worden naar de woonmilieus en woningen, waar behoefte aan is volgens het woonbehoefteonderzoek. Dit staat in de Visie ook duidelijk omschreven. Desondanks is het gewenst om aan het besluit over de Visie Zuidrand nogmaals de voorwaarde te verbinden dat er gebouwd dient te worden naar behoefte, kwantitatief en kwalitatief. Dit is immers de belangrijkste reden waarom de gemeente medewerking wil verlenen aan de ontwikkeling van de Zuidrand.

Stedenbouw

De zuidrand is een bijzonder gebied. Voor wat betreft stedenbouw is aandacht gewenst voor landschap, afronding bebouwingsrand en cultuurhistorie. Belangrijke aandachtspunten zijn samenhang, identiteit, relatie met de context, differentiatie en variatie.

Cultuurhistorie en landschap zijn in de nu voorliggende Visie Zuidrand nadrukkelijk gebruikt om identiteit te geven aan het gebied. Er is een stevig landschappelijk raamwerk ontworpen waarbinnen flexibiliteit bestaat voor de invulling van verschillende deelgebiedjes. Binnen dit kader is variatie aangebracht. Er is aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Deelgebieden krijgen een eigen identiteit, er is variatie in functies, differentiatie in woningtypen en variatie in beeld. De zuidelijke rand van Goirle krijgt in de Visie een duidelijke en passende beëindiging. Relaties tussen centrum/woongebieden en het buitengebied, zowel functioneel, fysiek als in zicht, hebben in de visie een plaats gekregen. De waterloop De Ley wordt verlegd, maar blijft de harde begrenzing tussen dorp en land. Er wordt niet gebouwd over de Ley. Voor de nieuwe positionering van De Ley is aanleiding gevonden vanuit zowel het landschap als vanuit de cultuurhistorie.

In de visie staat duidelijk omschreven dat de nieuwe ontwikkelingen in de Zuidrand gebaseerd dienen te zijn op een neutraal saldo tussen het buitengebied en het te bebouwen ontwikkelingsgebied. Indien buitengebied/groen verloren gaat dan dient dit gecompenseerd te worden binnen de ontwikkeling. Per saldo zal dus geen buitengebied verloren gaan. Beoogd wordt de rode contour te verleggen en dit wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gecompenseerd door groen en water in de zogenaamde groene lopers een plaats te geven. Er wordt een stevig groenblauw raamwerk gerealiseerd.

Functies

De Visie Zuidrand is primair gericht op een herontwikkeling van de bestaande bedrijfslocaties met woningbouw. Positief is dat ook ruimte geboden wordt voor (klein)schalige bedrijvigheid, zorg en maatschappelijke functies. Of en op welke wijze straks daadwerkelijk functiemenging van de grond zal komen, zal blijken bij de uitwerking. Het is belangrijk te realiseren dat de keuze om ruimte te bieden voor een herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties met woningbouw, ook de keuze wordt gemaakt fabriekslocaties op te heffen. Dit zal consequenties hebben voor de werkgelegenheid. In de visie staat dat Havep de komende 7-10 jaar nog op locatie zal blijven. Onduidelijk is wat daarna met deze bedrijfsactiviteit gebeurt. De fabriekshallen op de Van

Besouwlocatie zijn voor meerdere bedrijven in gebruik. Deze zullen op korte dan wel wat langere termijn een nieuwe plek moeten vinden. Het is dan ook gewenst om de komende periode actief te onderzoeken of voor zittende bedrijven een nieuwe locatie binnen de gemeente Goirle gevonden kan worden, zodat werkgelegenheid behouden kan blijven. Het college zal hiervoor binnen de ambtelijke organisatie een opdracht uitzetten.

Water

Als randvoorwaarde is gesteld dat in de visie, de ontwikkelplannen en de waterplannen van de gemeente en Waterschap De Dommel integraal moeten worden benaderd. Er is door Antea, de deskundig adviseur van de marktpartijen, een plan van aanpak geschreven voor de meer gedetailleerde uitwerking van het watersysteem, die zowel door onze gemeente als het waterschap is gevraagd na het 2e concept van de visie. Dit plan van aanpak en het rapport dat daarvan het resultaat is, zijn als bijlage bij de visie gevoegd. Het aanvullend onderzoek laat zien dat er in beginsel voldoende ruimte is om water een goede plaats te geven.

Voor wat betreft de inpassing van de Ley en het vormgeven van de natte natuurparel aan de zuidzijde van het plan, heeft het Waterschap De Dommel aangegeven te verwachten dat als er buiten het plangebied voldoende ruimte aanwezig is, die eventueel betrokken kan worden, e.e.a. oplosbaar zal zijn. Van Puijenbroek is eigenaar van de gronden ten zuiden van het gebied, dus daar ligt de mogelijke oplossing. Ook voor de stedelijke wateropgave is op dit moment voldoende informatie beschikbaar voor zowel Waterschap De Dommel als gemeente om onder voorwaarden positief te adviseren.

Desondanks is het wenselijk om als voorwaarde te verbinden dat bij de uitwerking van de Visie Zuidrand aandacht wordt besteed aan het voorkomen c.q. oplossen van wateroverlast in de directe omgeving van het plangebied en ook als randvoorwaarde te verbinden dat de Visie Zuidrand wordt vastgesteld onder voorbehoud dat het Waterschap De Dommel instemt met de visie voor wat betreft de wateraspecten en dat de Visie vervolgens wordt uitgevoerd rekening houdend met de voorwaarden die het Waterschap De Dommel daaraan verbindt.

Monumenten en 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'. In het plangebied liggen ook 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. Naast de gebouwde omgeving zijn ook in het landschap elementen aanwezig die (cultuurhistorisch) waardevol zijn. Omdat in het gebied veel historische waarden aanwezig zijn, is als randvoorwaarde gesteld dat een cultuurhistorische verkenning onderdeel moet uitmaken van de Visie Zuidrand.

In opdracht van marktpartijen is door BAAC voor de gehele zuidrand een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Voor beide fabriekscomplexen zijn aanvullend op dit onderzoek bouwhistorische verkenningen uitgevoerd. De onderzoeken hebben een vertaling gekregen in de voorliggende Visie Zuidrand.

Veel van de waarden, die door BAAC aan het gebied en de gebouwcomplexen zijn toegekend, blijven in de visie behouden danwel er wordt in de visie voldoende gemotiveerd dat onderdelen niet behouden kunnen of hoeven worden. Voor een aantal waarden, met name uit de bouwhistorische verkenningen van beide fabriekscomplexen geldt echter dat een voldoende motivering nog ontbreekt. Bij de verdere uitwerking van de plannen in concrete bestemmingsplannen is een nadere onderbouwing gewenst. Dit is bij de marktpartijen bekend en in de visie

staat ook in woord aangegeven dat bij de uitwerking zorgvuldig onderbouwd zal worden dat het hergebruik van een aantal waardevolle bestaande gebouwen gelet op de bouwkundige constructie, markt-mogelijkheden, financieel-economische haalbaarheid niet mogelijk zou zijn. Geadviseerd wordt dit standpunt van marktpartijen voor kennisgeving aan te nemen, maar een besluit over het al dan niet slopen van bestaande gebouwen en gebouwdelen uit stellen tot het moment dat hiervoor in het kader van de uitwerking de nadere onderbouwing is overlegd. Dit sluit ook aan bij het standpunt van de Stichting Steengoed en de Stichting Biodiversiteit, die hebben aangegeven dat het onjuist zou zijn om nu al uit te gaan van algehele sloop.

Landschap en ecologie

De ambitie ten aanzien van landschap en groen moet zich in de visie richten op een toekomstvisie op het groen bij Huize Anna en de functie van de Ley als onderdeel van de EHS en hergebruik en inpasbaarheid van cultuurhistorische- en landschapsaspecten. Met de ligging van de bedding van de Ley mag flexibel worden omgegaan, mits er per saldo geen buitengebied / natuur verloren gaat. In de Visie Zuidrand hebben deze gemeentelijke ambities een passende vertaling gekregen.

De adviseur Antea is begonnen met de door onze gemeente gevraagde verdieping ecologie, een nader onderzoek naar de bestaande ecologische waarden. De resultaten van deze verdieping zijn nog niet bekend. Hoewel in de tekst wordt aangegeven dat de visie haalbaar zou moeten zijn, kan op dit moment niet met zekerheid gezegd worden dat het nader onderzoek geen consequenties zal hebben. Daarom wordt geadviseerd aan het besluit als voorwaarde te verbinden dat de verdiepingsslag ecologie wordt uitgevoerd en dat de Visie vervolgens wordt uitgevoerd rekening houdend met de resultaten van dit onderzoek. Belangrijk is ook of de Provincie Noord-Brabant ruimte zal bieden voor de beoogde ontwikkelingen in relatie tot de EHS en de Verordening Ruimte en onder welke voorwaarden. Ambtelijk staat de Provincie in beginsel positief tegenover de voorliggende visie. Voor een formele reactie is het nodig de Visie Zuidrand via de daarvoor geëigende digitale procedure toe te zenden. Het is daarom wenselijk om aan het besluit als randvoorwaarde te verbinden dat de Visie Zuidrand wordt vastgesteld onder voorbehoud dat de Provincie instemt met de visie voor wat betreft de EHS en de beoogde nieuwe begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en dat de Visie vervolgens wordt uitgevoerd rekening houdend met de voorwaarden die de Provincie daaraan verbindt. Dit is ook als bepaling in de intentieovereenkomst opgenomen. Het college is voornemens om de Visie Zuidrand na vaststelling door de gemeenteraad voor een formeel standpunt toe te zenden aan de Provincie.

Standpunten van betrokken derden

De marktpartijen hebben het Waterschap De Dommel, Brabants Landschap, Stichting Biodiversiteit, Stichting Steengoed en de Provincie als betrokken derden in het proces meegenomen. Deze partijen hebben mondeling en/of schriftelijk op de verschillende conceptversies gereageerd. Hierna een korte samenvatting van de reacties van deze partijen.

Provincie Noord-Brabant: ambtelijk en informeel staat de Provincie in beginsel positief tegenover de voorliggende visie en ziet zij volop kansen om tot een goede afronding aan de zuidoostzijde van de kern Goirle te komen. Het is voor de Provincie vooral van belang dat er uiteindelijk per saldo een grote kwaliteitswinst wordt gerealiseerd in het gebied met een goede balans tussen rode en groene ontwikkelingen.

De Provincie is in principe akkoord met het verschuiven van de EHS ten zuiden van de tuin van huize Anna met toepassing van de saldobenadering (art 5.4 Verordening Ruimte), indien aan de daaraan verbonden vereisten kan worden voldaan.

Waterschap De Dommel: Het Waterschap De Dommel vindt het een mooie ontwikkeling als het ontbrekende stuk beekherstel van de Nieuwe Leij met deze plannen zou kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast zien zij in deze visie ook de sterke meerwaarde voor de beleving van het beekdal. Het watersysteem is echter wel erg bepalend of deze visie uitvoerbaar is. Een deel van de woningen komt in bestaand waterbergingsgebied. Normaal gesproken ga je op zulke locaties niet bouwen. Het Waterschap De Dommel vindt het van belang dat de nieuwe en bestaande bebouwing in Goirle geen hoger overstromingsrisico krijgen en dat er dat er geen grondwateroverlast op gaat treden.

Voor wat betreft de inpassing van de Ley en het vormgeven van de natte natuurparel aan de zuidzijde van het plan, heeft het Waterschap De Dommel aangegeven te verwachten dat als er buiten het plangebied voldoende ruimte aanwezig is, die eventueel betrokken kan worden, e.e.a. waarschijnlijk oplosbaar zal zijn. Voor de stedelijke wateropgave is op dit moment voldoende informatie beschikbaar voor zowel Waterschap De Dommel als gemeente om onder voorwaarden positief te adviseren.

Stichting Steengoed: De onderzoeken van BAAC worden als gedegen bestempeld en geven volgens de Stichting duidelijkheid in de aanwezige waarden. In de vertaling naar de visie zijn volgens de Stichting echter te grote stappen gezet. Alleen de echte monumenten worden gehandhaafd, de rest verdwijnt. De Stichting vindt dat herbestemmen uitgangspunt moet zijn. Mocht na een aantal jaren blijken dat herbestemmen niet of beperkt mogelijk is dan kan een aanpassing van de plannen alsnog worden overwogen.

Zowel voor de locatie Van Puijenbroek als de locatie Van Besouw zijn door de Stichting specifieke bouwdelen benoemd, die in de visie van de Stichting behouden en herbestemd moeten worden danwel als inspiratiebron moeten dienen voor de stedenbouw en architectuur.

Stichting Biodiversiteit: de Stichting Biodiversiteit spreekt zich stellig uit voor het onbebouwd laten van De Vloed en de Annaweide. Het gaat namelijk om de laagst gelegen gebieden van Goirle, die niet voor niets altijd als overstromingsgebied / vloeiveide is gebruikt. De Stichting Biodiversiteit is van mening dat meer kwaliteit en waarde is te genereren uit de bestaande gebouwen en het te saneren terrein als het plan op een andere manier wordt ingestoken. Een insteek waarbij de integrale benadering van bouwen, natuurontwikkeling en -beleving voor mensen sturend is. Zowel het de Stichting Biodiversiteit als de Stichting Steengoed spreken hun zorgen uit over de volgende punten. Voor Stichting Biodiversiteit is geen woningen in De Vloed een basis-uitgangspunt. Fysiek en planologisch is De Vloed de minst geschikte locatie voor woningbouw in Goirle. Natuurwaarden zijn in de visie nog onvoldoende in beeld gebracht. Er wordt te weinig overgenomen van de aanbevelingen van BAAC voor wat betreft het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Er moet meer creativiteit opgezocht worden. Zowel de Stichting Biodiversiteit als de Stichting Steengoed willen meedenken over de inhoudelijke invulling van een stuurgroep die de geschetste kwaliteit moet borgen.

Brabants Landschap: Voor Brabants Landschap is het van belang dat duurzaam wordt omgegaan met bebouwing. Zij vraagt aandacht voor de locatie van de nieuwe bebouwing, voor de haalbaarheid van hydrologie in gebied en meerwaarde voor biodiversiteit.

Provincie, Waterschap De Dommel en Brabants Landschap staan in beginsel positief tegenover de beoogde ontwikkelingen en hebben geen overwegende bezwaren tegen vaststelling van de Visie Zuidrand. Uiteraard met een aantal mitsen en maren die bij de verdere uitwerking van de visie moeten worden meegenomen. Stichting

Steengoed en Stichting Biodiversiteit zijn beduidend kritischer en adviseren onderdelen van de Visie Zuidrand niet of gewijzigd vast te stellen. Bezien vanuit sec de aspecten cultuurhistorie/monumenten en biodiversiteit misschien begrijpelijk. De Visie Zuidrand gaat echter om meer. Het is een samenhangende visie op de ontwikkeling van landschap, water, ecologie, milieu, duurzaamheid, cultuurhistorie, monumenten, wonen, werken en recreëren aan de zuidrand van Goirle. De Visie Zuidrand beoogt op al deze terreinen meerwaarde te creëren. Geadviseerd wordt om aansluitend bij Provincie, Waterschap De Dommel en Brabants Landschap vast te stellen dat de nu voorliggende Visie Zuidrand volop kansen biedt om tot een goede afronding aan de zuidoostzijde van de kern Goirle te komen. Zoals hiervoor aangegeven met de nodige voorbehouden ten aanzien van de aspecten EHS en water en de daarvoor benodigde instemming van Provincie en Waterschap De Dommel alsook ten aanzien van de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Zorgen, die door de Stichting Steengoed en de Stichting Biodiversiteit worden geuit, worden daarmee ook in belangrijke mate serieus genomen, zonder dat adviezen van deze partijen letterlijk worden overgenomen.

Financiële uitvoerbaarheid

Uiteindelijk zal uw 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 gefaseerde stedenbouwkundige ontwikkeling en ondanks de benodigde flexibiliteit van de plannen. Dit vergt een bijzondere financiële onderbouwing.

Om deze reden is vooraf door ons college in de notitie 'Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand' gesteld dat hier al in de visie aandacht aan dient te worden besteed en handvatten dienen te worden gegeven hoe deze bijzondere onderbouwing vorm gegeven zou kunnen worden.

In de nu voorliggende visie wordt slechts summier ingegaan op de financieel- economische uitvoerbaarheid van de ingrepen. Ingrepen zoals het slopen van de bestaande fabrieken, het saneren van de aanwezige verontreiniging, het inrichten en verleggen van de beekoevers, en het inrichten van ecologische landschappen en compensatiegebieden voor EHS en waterberging, het opknappen van de tuin van Huize Anna, het inrichten van de groene vingers en wadi's, het behouden van de monumenten generen op korte termijn geen opbrengsten en zullen uiteindelijk moeten worden betaald uit grondopbrengsten en opstalexpluaties.

Op dit moment bestaat er geen inzicht in of dit haalbaar is. De visie kent nog een te hoog abstractieniveau en te veel onzekerheden om daar nu al een enigszins betrouwbaar inzicht in te geven.

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van gemeentelijke kosten. Geadviseerd wordt om kennis te nemen van de standpunten van marktpartijen, daar nu genoeg mee te nemen en als voorwaarde te verbinden dat de financiële haalbaarheid in een volgende fase nader moet worden uitgewerkt, waarbij moet worden onderbouwd en aangetoond dat een exploitabele ontwikkeling kan plaatsvinden.

Advies inhoud Visie Zuidrand

Wij adviseren om in te stemmen met de nu voorliggende Visie Zuidrand en deze vast te stellen met in achtneming van de genoemde kanttekeningen en voorwaarden. De Visie Zuidrand is een samenhangende visie op de ontwikkeling van landschap, water, ecologie, milieu, duurzaamheid, cultuurhistorie, monumenten, wonen, werken en recreëren aan de zuidrand van Goirle. De Visie Zuidrand beoogt op al deze terreinen meerwaarde te

creëren. Professionele partners als Provincie, Waterschap De Dommel en Brabants Landschap delen dit standpunt. Uiteraard zal, zoals ook al is aangegeven, op een aantal onderdelen in het kader van de uitwerking van de Visie Zuidrand nog een nadere onderbouwing en detaillering moeten worden gegeven. Dit is evident gelet op het nog hoge, wat abstracte schaalniveau van de nu voorliggende visie. Het algemeen gevoel overheerst echter dat er kansen liggen aan de zuidrand van Goirle en dat er gedurende het intensieve planvormingsproces geen onoverkomelijke zaken zijn gebleken.

Voorgesteld wordt om aan het positieve besluit samengevat de volgende voorwaarden verbinden:

- er dient gebouwd te worden naar behoefte, kwantitatief en kwalitatief;
- bij de uitwerking van de Visie Zuidrand dient aandacht te worden besteed aan het voorkomen c.q. oplossen van wateroverlast in de directe omgeving van het plangebied;
- de Visie Zuidrand wordt vastgesteld onder voorbehoud dat het Waterschap de Dommel instemt met de visie voor wat betreft de wateraspecten en dat de Visie vervolgens wordt uitgevoerd rekening houdend met de voorwaarden die het Waterschap De Dommel daaraan verbindt ;
- de verdiepingsslag ecologie dient te worden uitgevoerd en de Visie Zuidrand dient te worden uitgevoerd rekening houdend met de resultaten van dit onderzoek;
- de Visie Zuidrand wordt vastgesteld onder voorbehoud dat de Provincie instemt met de visie voor wat betreft de EHS en de beoogde nieuwe begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en dat de Visie vervolgens wordt uitgevoerd rekening houdend met de voorwaarden die de Provincie daaraan verbindt;
- het standpunt van marktpartijen over het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en elementen wordt voor kennisgeving aangenomen, een besluit over het al dan niet slopen van bestaande gebouwen en gebouwdelen wordt uitgesteld tot het moment dat hiervoor in het kader van de uitwerking de nadere onderbouwing is overlegd;
- de standpunten van marktpartijen over financiële aspecten worden voor kennisgeving aangenomen, de financiële haalbaarheid dient in een volgende fase nader te worden uitgewerkt, waarbij moet worden onderbouwd en aangetoond dat een exploitabele ontwikkeling kan plaatsvinden.

Intentieovereenkomst

Er dient een intentieovereenkomst te worden gesloten waarin de wederzijdse afspraken vastgelegd worden tussen Woonstichting Leystromen, NBU, Thebe, VP Exploitatie en de gemeente, die nodig zijn om de vastgestelde visie tot uitvoering te brengen.

De overeenkomst legt de basis voor de nadere uitwerking, de vertaling in stedenbouwkundige plannen, de publiekrechtelijke borging daarvan in bestemmingsplannen met een daarop gebaseerde financieel/economische uitvoerbaarheid. Ook staat daarin de wijze waarop partijen hiertoe verder zullen samen werken, hetgeen moet gaan uitmonden in een voor iedere initiatiefnemer (mogelijk afzonderlijke) anterieure overeenkomst.

Deze overeenkomst is op de gebruikelijke wijze bij de stukken gevoegd. Het College is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomst waarmee privaatrechtelijke rechtshandelingen worden verricht. Gelet op het bepaalde in de Gemeentewet wordt uw raad gevraagd om geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken in verband met de intentieovereenkomst.

4. Wat mag het kosten?

Het kost:

- Woningbouwaantallen. Voorgesteld wordt om van de beschikbare woningaantallen een groot deel, 190 woningen, te reserveren voor de Zuidrand;
- De ambtelijke kosten, verbonden aan de verdere uitwerking van de Visie Zuidrand worden vergoed door de marktpartijen. Dat is vastgelegd in de overeenkomst;
- Kosten nieuwe inwoners. Er wordt nieuwe woningen gerealiseerd, wat zal resulteren in een toename van het aantal inwoners. Gelet op de kwalitatieve woningbehoefte is het niet uitgesloten dat er ook een toename zal zijn bij andere gemeentelijke kostenposten;
- Er wordt nieuwe openbare ruimte toegevoegd. In de overeenkomst is bepaald dat de marktpartijen zorgdragen voor de aanleg van de openbare ruimte. Het beheer en onderhoud zal vervolgens na aanleg bij onze gemeente komen. Hier zijn kosten mee gemoeid.

Tegenover kosten staan ook baten:

- Een integrale (her)ontwikkeling van landschap, water, ecologie, milieu, duurzaamheid, cultuurhistorie, monumenten, wonen, werken en recreëren aan de zuidrand van Goirle. De Visie Zuidrand beoogt op al deze terreinen meerwaarde te creëren;
- Nieuwe inwoners in Goirle en nieuwe woonruimte in Goirle levert ook een extra uitkering op uit de algemene uitkering;
- Door de toevoeging van nieuwe woningen neemt de OZB opbrengst toe.

Betreft het eenmalige kosten (incidenteel) en/of jaarlijkse kosten (structureel)?

Het betreft zowel structurele als eenmalige kosten.

5. Communicatie en participatie / inspraak

In de participatienota "Samen denken, samen doen" uit 2010 staat dat voor relevante beleidsterreinen moet worden afgewogen of participatie mogelijk en wenselijk is. Een eerste stap bij deze afweging is door het college al gezet bij vaststelling van de notitie "Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand". Er is 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. Er is gekozen voor een faciliterende bestuursstijl, waarbij marktpartijen initiatiefnemer zijn en de gemeente in de rol van participant inbreng levert en ondersteuning biedt. Een terughoudende opstelling van de gemeente, de initiatiefnemers zorgen er zelf voor dat de visie/het beleid tot stand komt.

Voor zover de gemeente harde uitgangspunten en randvoorwaarden had, zijn deze natuurlijk wel aan de voorkant meegegeven. De gemeente koestert ook wensen en ambities ten aanzien van de Zuidrand en ook deze zijn aan de voorkant meegegeven. In de notitie staat verder vermeld dat het voor de gemeente belangrijk is dat er maatschappelijk draagvlak is voor de toekomstige ontwikkelingen en dus ook voor de Visie Zuidrand. Er zijn door de gemeente suggesties gedaan voor te betrekken derden. Marktpartijen hebben deze suggesties overgenomen en hebben Provincie, Monumentenhuis, Stichting Biodiversiteit, Stichting Steengoed, Waterschap

De Dommel en Brabants Landschap vanaf het begin betrokken bij het opstellen van de nu voorliggende Visie Zuidrand.

Bewoners zijn tot nu toe nog niet betrokken. De complexiteit van de Visie Zuidrand is hier debet aan geweest. Het bleek al lastig genoeg te zijn om bij de "professionele" partijen voldoende draagvlak te borgen, om de nu voorliggende visie zo ver te krijgen dat deze ter vaststelling kan worden aangeboden. De rol en invloed van bewoners als participanten kan in alle eerlijkheid ook maar beperkt zijn. Er is niet of nauwelijks ruimte voor bewoners om volgens de participatieladder eigen beleidsinspanningen te leveren, uitvoering te geven aan beleid en/of eigen middelen in te brengen. De keuze om de Zuidrand voor woningbouw te benutten, is al geruime tijd geleden door de raad gemaakt. De concrete invulling van deze woningbouwlocaties zal in belangrijke mate blijven voortvloeien uit andere beleidskaders, zoals bijvoorbeeld de Woonvisie, Woonbehoefteonderzoek, Groenstructuurplan, Gemeentelijke Rioleringsplan etc..

Nu de Visie Zuidrand ter vaststelling voorligt, en niet meer de marktpartijen maar het college en raad aan zet zijn, dient wel nog afgewogen te worden of en op welke wijze ruimte geboden moet worden aan bewoners in het kader van de vaststelling van deze visie. Geadviseerd wordt om er voor te kiezen om bewoners te informeren en kennis te laten nemen van de Visie Zuidrand. In overleg met de marktpartijen zal bezien worden hoe inwoners geïnformeerd kunnen worden. In latere fasen van het planvormingsproces, in het kader van de vaststelling van bestemmingsplannen en de daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundige plannen, bestaat er overigens nog voldoende ruimte voor de inbreng van bewoners via de reguliere, wettelijke inspraakprocedures.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Indien u besluit om onder de genoemde voorwaarden in te stemmen met de Visie Zuidrand, zoals in woord en beeld opgenomen in de rapportage "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee...." met daarbij behorende bijlagen, dan zullen wij een intentieovereenkomst met de marktpartijen sluiten .

Vanaf dat moment zullen marktpartijen de Visie Zuidrand nader gaan uitwerken, vertalen in stedenbouwkundige plannen voor de eerste fasen. Deze zullen vervolgens de basis vormen voor op te stellen bestemmingsplannen. In het kader van deze bestemmingsplannen zullen ter borging van de financieel/economische uitvoerbaarheid anterieure overeenkomsten gesloten worden, mogelijk voor elke initiatiefnemer afzonderlijke. De planologische procedures zijn nodig om voor de concrete woningbouwplannen uiteindelijk een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

7. Fatale beslisdatum

Niet van toepassing.

8. Voorstel

1. in te stemmen met de visie: "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee...." onder de genoemde voorwaarden;

Agendapunt: 07

2. in het kader van de actualisatie van de Woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma, 190 woningen voor de Zuidrand te reserveren en het woningbouwprogramma, zoals dit nu in de Notitie Prioritering Woningbouwlocaties is opgenomen, daarop aan te passen;
3. geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van de intentieovereenkomst zoals deze ter inzage ligt.

burgemeester en wethouders van Goirle

Machteld Rijsdorp, burgemeester
Michel Tromp, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 03-11-2015;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 25-11-2015;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de visie: "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee...." onder de volgende voorwaarden:
 - er dient gebouwd te worden naar behoefte, kwantitatief en kwalitatief;
 - bij de uitwerking van de Visie Zuidrand dient aandacht te worden besteed aan het voorkomen c.q. oplossen van wateroverlast in de directe omgeving van het plangebied;
 - de Visie Zuidrand wordt vastgesteld onder voorbehoud dat het Waterschap de Dommel instemt met de visie voor wat betreft de wateraspecten en dat de Visie vervolgens wordt uitgevoerd rekening houdend met de voorwaarden die het Waterschap De Dommel daaraan verbindt ;
 - de verdiepingsslag ecologie dient te worden uitgevoerd en de Visie Zuidrand dient te worden uitgevoerd rekening houdend met de resultaten van dit onderzoek;
 - de Visie Zuidrand wordt vastgesteld onder voorbehoud dat de Provincie instemt met de visie voor wat betreft de EHS en de beoogde nieuwe begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en dat de Visie vervolgens wordt uitgevoerd rekening houdend met de voorwaarden die de Provincie daaraan verbindt;
 - het standpunt van marktpartijen over het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en elementen wordt voor kennisgeving aangenomen, een besluit over het al dan niet slopen van bestaande gebouwen en gebouwdelen wordt uitgesteld tot het moment dat hiervoor in het kader van de uitwerking de nadere onderbouwing is overlegd;
 - de standpunten van marktpartijen over financiële aspecten worden voor kennisgeving aangenomen, de financiële haalbaarheid dient in een volgende fase nader te worden uitgewerkt, waarbij moet worden onderbouwd en aangetoond dat een exploitabele ontwikkeling kan plaatsvinden.
2. in het kader van de actualisatie van de Woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma, 190 woningen voor de Zuidrand te reserveren en het woningbouwprogramma, zoals dit nu in de Notitie Prioritering Woningbouwlocaties is opgenomen, daarop aan te passen;
3. geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van de intentieovereenkomst zoals deze ter inzage ligt.

Agendapunt: 07

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 15-12-2015.

, de voorzitter

, de griffier