

Raadsinformatie

Aan Raad
Portefeuillehouder Guus van der Put
Onderwerp Raadsinformatie Zuidrand
Datum 08-11-2016
Afschrift aan

Inleiding

In de raadsvergadering van 15 december 2015 is de visie "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee...." voorwaardelijk vastgesteld. Een paar maanden daarna heeft het college een Intentieovereenkomst met de marktpartijen gesloten.

In deze brief wordt u geïnformeerd over de huidige stand van zaken met betrekking tot de Zuidrand

Eerdere besluitvorming

De voornaamste door de raad bij het vaststellen van de visie gestelde voorwaarden hebben betrekking op de noodzaak tot het uitvoeren van een verdiepingsslag op het gebied van ecologie (groene en blauwe spoor) en dat de beoogde nieuwe begrenzing van het gebied rekening houdt met de eisen die de provincie stelt vanuit de Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit de wateraspecten (blauwe spoor) is de link gelegd naar de voorwaarden van het Waterschap. Met betrekking tot het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en elementen is de voorwaarde opgenomen dat een besluit over het al dan niet slopen van bestaande gebouwen en bouwdelen wordt uitgesteld tot het moment dat hiervoor in het kader van de uitwerking een nadere onderbouwing is overlegd.

Via een amendement heeft de raad besloten het woord integraal toe te voegen aan de ecologische verdiepingsslag. In die zin, dat : "de samenhang tussen de verschillende deelplannen en de uitvoering in de tijd behouden blijft maar ook in de zin dat flora, fauna en de bebouwde omgeving in de samenhang moeten worden gezien".

Bovendien is via motie het college opgedragen te onderzoeken of het mogelijk is subsidie te verkrijgen met als doel bouwdelen in de Zuidrand te behouden.

U heeft toen ook besloten om geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken tegen de concept intentieovereenkomst. Daarom heeft ons college op 24 maart 2016 de Intentieovereenkomst Zuidrand Goirle ondertekend met alle betrokken partijen: Woonstichting Leijstroom, Nederlandse Bouw Unie, Stichting Thebe Midden Brabant en VP Exploitatie b.v.

In deze overeenkomst is opgenomen dat de eerst volgende stap is dat er een Stedenbouwkundig plan wordt opgesteld en aan de gemeente ter goedkeuring wordt voorgelegd. Pas daarna is het opstellen van bestemmingsplannen voor de verschillende deelgebieden aan de orde. Ook zijn daarin afspraken gemaakt over de verdeling van woningbouwcontingenten.

Huidige stand van zaken

Woningbouwcontingenten

De raad besloot op 15 december 2015 om 190 woningcontingenten voor de Zuidrand te reserveren. In de nota Prioritering Woningbouwlocaties 2016 is dit besluit inmiddels verankerd en zijn deze 190 als gebonden capaciteit opgenomen. Binnen het plangebied is echter ruimte voor circa 360 woningen en dit is exclusief de locatie Thebe. Om deze reden zijn er in de Intentieovereenkomst afspraken gemaakt over een gemeentelijke inspanningsverplichting om het aantal contingenten voor de Zuidrand te vergoten. In genoemde prioriteringsnotitie is sprake van een restant bouwruimte, waarvan er in principe 153 zijn toegewezen aan de Zuidrand en Boschkens samen. Daarin is nog geen definitieve keuze gemaakt.

Bovendien wordt er in het kader van de gemeentelijke grenscorrectie met Tilburg gesproken over het overhevelen van 100 contingenten van Tilburg naar Goirle ten behoeve van een voortvarende ontwikkeling van de Zuidrand.

Integrale verdiepingsslag naar ecologie

Het integrale onderzoek naar de flora en fauna is in uitvoering. Dit richt zich op de drie bestaande bebouwde locaties en op de zuidelijk gelegen groene en blauwe zone. De definitieve resultaten worden op z'n vroegst pas begin volgend jaar verwacht.

Groen-blauwe zone en afspraken met het Waterschap

Het Waterschap heeft voor de Zuidrand een met de gemeente vergelijkbare aanpak gekozen. Namelijk dat er uitgangspunten en randvoorwaarden worden geformuleerd, maar dat het voortouw vervolgens door de marktpartijen wordt genomen. In overleg met het Waterschap is een globaal stappenplan opgesteld. Na een inventarisatie en analysefase wordt een eerste voorlopige schets gemaakt voor de nieuwe ligging en bedding van de beek. Deze schets wordt in een atelierbijeenkomst besproken met onder meer Waterschap en gemeente. Daarna volgen hydrologische en geologische en gebiedsonderzoeken. Een en ander moet uitmonden in ontwerpen voor de groen-blauwe zone.

Nadere onderbouwing hoe om te gaan met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Als bijlage bij de vastgestelde visie is door bureau BAAC een voor de gehele zuidrand cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Aanvullend zijn voor beide fabriekscomplexen bouwhistorische verkenningen uitgevoerd. De onderzoeken worden als uitgebreid en zeer gedegen gekwalificeerd.

De door de gemeente gestelde voorwaarden bij het vaststellen van de visie hebben betrekking op de vertaling van deze drie rapporten in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Er is een nadere afweging noodzakelijk over de mogelijkheid om de als cultureel waardevol aangeduide bebouwing en elementen te behouden.

De gemeente heeft daarvoor gesprekken gevoerd met BOEi (een bedrijf dat zich bezig houdt met het restaureren en herbestemmen van cultureel erfgoed) en met de Erfgoedfabriek (een door de provincie in het leven geroepen organisatie die zich speciaal richt op herbestemming van belangrijke erfgoedcomplexen).

Vervolgens is met de marktpartijen overeengekomen dat er een haalbaarheidsonderzoek zal worden uitgevoerd naar de mogelijkheden van behoud van waardevolle gebouwen en elementen. Daarbij is een systematiek gekozen die overeenkomt met hetgeen BOEi en de Erfgoedfabriek hanteren in hun afwegingsnotities. Deze systematiek bestaat in hoofdlijnen uit de volgende stappen:

- Er wordt geïnventariseerd welke functies in de gebouwen kunnen en mogen komen vanuit de optiek van de gemeente;
- De behoefte in de markt wordt gepeild (door bijvoorbeeld aan de lokale makelaars te vragen of zij potentiële huurders kennen);
- Samen met het stedenbouwkundig bureau en een architect met ervaring op het gebied van de transformatie van industrieel erfgoed, wordt gekeken welke functies in bepaalde delen van het gebouw zouden kunnen worden gehuisvest;
- De gedachte is om dat proces te doen in een aantal ateliersessies;
- Dan wordt er een berekening gemaakt of het financieel haalbaar is.;
- Tot slot worden conclusies getrokken

Het is de verantwoordelijkheid van de marktpartijen om deze onderzoeken te doen. Ze nemen het voortouw en zullen daar anderen, waaronder de gemeente, bij betrekken.

De Erfgoedfabriek denkt er over na of en hoe zij dit proces wil ondersteunen.

Onderzoek naar subsidiemogelijkheden

Ter uitvoering van de motie van de raad is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om subsidie te verkrijgen met als doel bouwdelen te behouden. Ook daarvoor zijn gesprekken gevoerd met de Erfgoedfabriek.

Dit heeft er toe geleid dat de Erfgoedfabriek een quick scan heeft uitgevoerd. Deze is integraal ingestoken: cultuurhistorisch belang en economische haalbaarheid zijn daarbij belangrijk. Maar ook andere aspecten zoals ruimte, duurzaamheid / energie, milieu en draagvlak zijn meegenomen. Op basis daarvan is een intern advies uitgebracht aan de ambtelijk opdrachtgevers van de Erfgoedfabriek. Deze opdrachtgevers nemen dan samen een besluit of wel of niet een volgende stap wordt gezet. De gemeente is (oktober 2016) nog in afwachting van de uitkomst hiervan.

Als wordt gekozen voor een vorm van ondersteuning dan heeft de Erfgoedfabriek meerdere mogelijkheden zoals: ondersteuning via advisering (deskundige inbreng) of financieel zoals het verstrekken van leningen, garanties, subsidies of door te investeren.

Ook is er onderzoek gedaan naar eventuele andere bijdrageregelingen die voor de realisatie van de Zuidrand en de daaraan gekoppelde groene en blauwe opgave in het aanpalende gebied van belang kunnen zijn. Met name het zogenaamde Groen Ontwikkelfonds Brabant lijkt kansen te bieden voor bijdragen bij de transformatie van landbouwgrond naar nog te realiseren Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszones in of nabij de Zuidrand. Echter, de marktpartijen zullen hier als grondeigenaar zelf het initiatief voor moeten nemen.

Stand van zaken stedenbouwkundig en verdere planning

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de initiatiefnemers een stedenbouwkundig plan voor hun locatie met bijbehorend woningbouwprogramma ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. Als richtinggevende termijn is afgesproken dat dit stedenbouwkundig plan binnen een jaar na ondertekening van de overeenkomst, dat is dus maart 2017, aan de stuurgroep en vervolgens aan de gemeente zal worden voorgelegd. Alhoewel initiatiefnemers thans druk doende zijn met het uitvoeren van de hierboven genoemde onderzoeken, wordt er qua planning steeds vanuit gegaan dat er tweede kwartaal 2017 een stedenbouwkundig plan bij de gemeente ter beoordeling ligt. Nadat dit is goedgekeurd kan worden begonnen met het opstellen van bestemmingsplannen.
