

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder
Onderwerp Vaststellen stedenbouwkundig plan Van Puijenbroek
Datum 18-04-2019

Kennisnemen van

Het stedenbouwkundig plan van de Van Puijenbroek locatie, zuidrand Goirle, zie bijlage 1.

Inleiding

In de raadsvergadering van 15 december 2015 is de visie "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee...." vastgesteld. Vervolgens heeft ons college op 24 maart 2016 met de initiatiefnemers van het plan Zuidrand (de 'marktpartijen') een Intentieovereenkomst gesloten, waarbij de Visie en de nader gestelde voorwaarden als kaderstellend gelden.

Daarna is in oktober 2017 door Bureau Rothuizen -mede met inbreng van De Erfgoedfabriek van de provincie Noord-Brabant- een zogenaamd 'transformatiekader' opgesteld. Dit kader geeft aan welke onderdelen potentieel in aanmerking zouden komen voor behoud en inpassing in de nieuw te creëren woonomgeving, rekening houdend met de door de gemeente aanvaardbaar geachte functies. Door het transformatiekader in een vroeg stadium af te stemmen met de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is in kaart gebracht wat de mogelijkheden zijn van herbesteding. Over de uiteindelijke keuzes en invulling heeft ook overleg plaatsgevonden met de Stichting Steengoed.

In februari 2018 is de gemeenteraad door middel van een aantal presentaties geïnformeerd over de voortgang met betrekking tot de uitwerking van de Visie Zuidrand.

In februari 2018 is ook een bijeenkomst voor omwonenden georganiseerd waar de voortgang van het project en de uitwerking van het plan zijn gepresenteerd. Binnenkort zal een nieuwe informatieavond voor omwonenden gepland worden om het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende voorlopige verkaveling te presenteren.

Informatie

Het stedenbouwkundig plan is vastgesteld door het college

Alle bovengenoemde onderdelen, inclusief overleggen met Stichting Steengoed Goirle en het b-team, hebben geleid tot een stedenbouwkundig plan voor de Van Puijenbroek locatie. Dit stedenbouwkundig plan is op 30 april 2019 vastgesteld door ons college en wordt nu ter informatie aan uw raad voorgelegd. Op basis van dit plan zal een bestemmingsplan worden opgesteld dat uiteindelijk door uw raad wordt vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan voor de Van Puijenbroek locatie is integraal met de andere locaties in de zuidrand opgesteld

De gewenste transitie van twee (voormalige) industriële locaties tot een hoogwaardig woongebied, met inbegrip van kwaliteitsverbetering van het aansluitende natuurgebied, is zowel ambitieus als

gecompliceerd. Naast de grondeigenaren als initiator en de gemeente als kaderstellend bevoegd gezag, zijn nog vele partijen ofwel op formele gronden ofwel vanuit deelbelang betrokken. Dit betreft onder andere de provincie Noord-Brabant voor wat betreft cultuurhistorie, het Waterschap De Dommel ten aanzien van de gebiedswaterhuishouding, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Brabants Landschap en anderen. Mede vanwege de ambitieuze doelstelling en de complexiteit van de opgave heeft uw raad terecht de voorwaarde 'integraal' gesteld voor wat betreft de uitwerking van de stedenbouwkundige visie tot stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan voor de Van Puijenbroek locatie is in overleg met de gemeente en andere stakeholders tot stand gekomen. Alle aspecten in het plan zijn integraal afgestemd en beoordeeld. In onderling overleg met alle initiatiefnemers is tijdens de stuurgroepvergaderingen afgesproken om de procedure van de verschillende locaties los te koppelen van elkaar, zodat partijen niet op elkaar hoeven te wachten of 'last' hebben van elkaar tijdens procedures.

Het stedenbouwkundig plan is de opmaat voor de noodzakelijke (meerdere) bestemmingsplanprocedures die de beoogde woonbebouwing planologisch mogelijk zullen maken.

Waar in veel plannen een voorlopig stedenbouwkundig plan de basis vormt voor allerlei wettelijk verplichte impact-onderzoeken, maakte de complexiteit van de opgave voor de Zuidrand het noodzakelijk om die gebruikelijke werkwijze om te keren: de meeste onderzoek zijn éérsst verricht alvorens -mede op basis van de uitkomst van die onderzoeken- een passend stedenbouwkundig plan kon worden ontworpen. Vooral de ecologische en waterhuishoudkundige elementen met betrekking tot de Ley en het Leydal bleken randvoorwaardelijk voor een stedenbouwkundige verkaveling.

Het stedenbouwkundig plan is intern door alle disciplines beoordeeld Cultuurhistorie

Voor de monumentale panden zijn de uitgangspunten handhaven, renoveren en eventueel een nieuwe functie geven.

Het betreft de volgende waardevolle en monumentale onderdelen:

- Fabrieksschoorsteen (rijksmonument);
- Ketelhuis met machinekamer (rijksmonument);
- Historisch kantoor voor ververij (rijksmonument);
- Kantoor Bergstraat;
- Huize Anna en de Tuin.

Daarnaast zal nog worden onderzocht of interessante bouwkundige elementen uit de bestaande fabrieksbebouwing en buitenruimte, zoals kolommen, spanten, technische elementen, sluitwerk, rails, etc., waar mogelijk, een nieuwe betekenis kunnen krijgen in de toekomstige woonbuurt.

In het plan zijn de te handhaven monumenten zorgvuldig ingepast en er zal worden gezocht naar een nieuwe duurzame functie: werkruimten en appartementjes in het kantoorcomplex aan de Bergstraat (inclusief de sheddaken en het magazijntje erachter) en een woonhuis in het oude kantoor voor de ververij. De oude machinekamer met stoommachine blijft behouden. Het ketelhuis met biomassa-installatie behoudt ook zijn functie en voorziet het bestaande complex van Thebe en toekomstige woningen van warmte.

Op basis van het Transformatiekader is daaromheen de fabriekscluster ontworpen als een herkenbaar en compact buurtje, waar te renoveren gebouwen en de nieuwe bebouwing samen het verhaal van de textielindustrie op deze plek gaan vertellen. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan

het transformatiekader. Ook Stichting Steengoed Goirle kan instemmen met de plannen van Van Puijenbroek.

Water

Ten zuiden van de tuin bij Huize Anna wordt de Leij iets omgelegd, het gebied wordt opgehoogd en er komt een aantal vrijstaande woningen op grote kavels. Langs de beek laten deze kavels ruimte voor een onderhoudsstrook.

Op de rand van het bestaande opgehoogde fabrieksterrein komt aan De Vloed, een rij met grote kavels, voor vrijstaande woningen. De villa's en tuinenkavels en vrijstaande woningen liggen iets hoger en kijken over de natte natuur van De Vloed uit over het beekdal en het buitengebied.

Dit nieuwe natuurgebied (op dit moment nog gewoon landbouwgrond) is alleen voor de eigenaren/ bewoners van deze villa's bereikbaar en loopt regelmatig onder, als onderdeel van de waterretentie en natte ruigte in De Vloed.

Het beheer en onderhoud van de "natuurtuinen" zal door Van Puijenbroek worden georganiseerd op basis van mandeligheid. Hiervoor wordt een VVE opgericht met een kettingbeding dat verplichtingen bij verkoop van een villa doorzet naar de toekomstige eigenaren.

Zowel de woonwijk als het beekdal krijgen een eigen watersysteem en hun eigen ingrepen om het water beter vast te kunnen houden en vertraagd af te voeren. In het woongebied is het vertrekpunt om regenwater los te koppelen van het vuilwatersysteem en zo lang mogelijk in het gebied vast te houden, te hergebruiken en te laten infiltreren. De groene loper en de groene ruimte rond de appartementen spelen daarin een belangrijke rol als wadi. Via een aantal 'treden' wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden en wordt ingezet op zoveel mogelijke infiltratie. Op piekmomenten is het wel mogelijk om tijdelijk het overtollig water af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt een klimaat adaptieve ontwikkeling gerealiseerd.

Rondom de nieuwe beek komt ook meer ruimte voor piekretentie. Bij extreme regenval kan de beek gecontroleerd overstromen in het beekdal.

Het Waterschap is akkoord met het waterhuishoudkundig plan dat bij het stedenbouwkundig plan behoort. Ook ambtelijk is een positief advies gegeven over de genoemde waterhuishoudkundige oplossingen.

Groen

De Watermolenstraat vormt op dit moment de enige groene loper tussen het dorp en het buitengebied. Er wordt een nieuwe groene loper toegevoegd, globaal in het verlengde van de Dr. Ariënsstraat. Beide groene lopers vallen samen met het gemeentelijke 'blauwe aders', die regenwater afvoeren vanuit het dorp naar het beekdal en die daarnaast de recreatieve verbindingen vormen met het buitengebied. De nieuwe loper bij de Dr. Ariënsstraat vormt de belangrijkste entree van het nieuwe woongebied. Deze wordt geflankeerd door een brede wadi, die ervoor zorgt dat regenwater in het gebied langer wordt vastgehouden. Er is ingezet op een asymmetrisch groenprofiel, met een fraai doorzicht op het beekdal.

De groene loper speelt een belangrijke rol in het verbeteren van de waterafvoer en waterhuishouding van de achterliggende wijken en biedt door de inrichting aanleidingen voor spelen. Het bestaande groen wordt waar dat mogelijk is gehandhaafd, als de kwaliteit en de levensverwachting voldoende zijn. Ook de bestrating met kasseienstrook wordt gehandhaafd.

De bestaande tuin van Huize Anna staat vol met waardevolle bomen. Deze blijven gehandhaafd en waar nodig vrijgemaakt van verstikkende beplanting. Naast het opknappen van de bestaande tuin wordt het de zuidelijke deel rand van de tuin opengesteld voor recreatief gebruik.

Woonvisie

In de intentieovereenkomst uit 2016 is afgesproken dat het plan moet voldoen aan het programma dat in de woonvisie 2011 is vastgelegd. Het plan voldoet aan de woonvisie 2011. Inmiddels wordt er een nieuwe woonvisie opgesteld, ook aan deze visie is het plan getoetst.

In het voorliggende stedenbouwkundig plan zijn nu 155 woningen opgenomen. De verdeling van het programma is gebaseerd op de huidige marktbehoefte. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit aantal deelgebieden met een sterk ruimtelijk kader en duidelijke hoofdstructuur van groen. Binnen deze hoofdstructuur is dus voldoende flexibiliteit om het programma aan te kunnen passen en in te spelen op de marktvraag, als dat in de toekomst noodzakelijk mocht blijken.

<i>Prijscategorie</i>	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>
Goedkoop: < €185.000	35*	23%
Middenduur: €185.000 - €275.000	48	31%
Duur: > €275.000	72	46%

** betreffen 8 (senioren) CPO kavels van €350 per m², 7 koop rijwoningen aan de Bergstraat en 20 sociale huurappartementen met een huurprijs van €700 (afhankelijk van de BAR vertegenwoordigen deze woningen een waarde van ca. €185.000).*

Conclusie: In de intentieovereenkomst uit 2016 is afgesproken dat het plan moet voldoen aan het programma dat in de woonvisie 2011 is vastgelegd. Het plan voldoet aan de woonvisie 2011. Inmiddels wordt er een nieuwe woonvisie opgesteld, ook aan deze visie is het plan getoetst. Er worden wel relatief veel dure koopwoningen in het plan gerealiseerd en het zou beter zijn om een aantal middeldure koopwoningen als huurwoningen uit te voeren als dit mogelijk is. Wij zullen de initiatiefnemer vragen de mogelijkheid open te houden om een aantal middeldure koopwoningen uit te voeren als huurwoning. Sociale woningbouw kan in de toekomst mogelijk op andere locaties in Goirle worden gerealiseerd.

In het stedenbouwkundig plan is bij de programmering ruimte ingebouwd om in te spelen op marktontwikkelingen, er is ruimte ingebouwd voor een CPO-project en levensloopbestendig bouwen is uitgangspunt waar mogelijk.

Woningbouwaantallen

In de intentieovereenkomst die in maart 2016 tussen de initiatiefnemers van de Zuidrand en de gemeente Goirle is gesloten is opgenomen dat voor de locatie Van Puijenbroek op dat moment 85 woningen toegewezen konden worden. Inmiddels zijn dat er 50 meer geworden omdat de gemeente Tilburg 100 wooncontingenten aan de gemeente Goirle heeft uitgeruild in verband met het project Bakertand. Deze 100 woningen zijn door de stuurgroep 50-50 verdeeld tussen Van Puijenbroek en de Van Besouw locatie. Dit betekent dat op dit moment ruimte is om 135 woningen op de locatie van Van Puijenbroek te realiseren. Het totale plan van Van Puijenbroek betreft 155 woningen. Het plan zal daarom in 2 fases worden uitgevoerd. Er zal eerst een bestemmingsplan voor maximaal 135 woningen worden opgesteld.

Wanneer er contingent beschikbaar wordt gesteld voor de overige 20 woningen zal hier een apart bestemmingsplan voor worden gemaakt.

Duurzaamheid

In het coalitieakkoord wordt gesteld dat nieuwe woningen energieneutraal moeten zijn en dat bij het ontwikkelen van Bakertand, de Zuidrand en inbreidingsprojecten energieneutraliteit een voorwaarde is. In het stedenbouwkundig plan voor de locatie Van Puijenbroek komt duurzaamheid in verschillende vormen terug:

Energie

- De nieuwe wijk zal gasloos worden gebouwd, waarbij energie-neutraal bouwen voor alle nieuwbouwwoningen een uitgangspunt zal zijn.
- Het plandeel 'De Fabriek' wordt (net als Thebe) verwarmd met de bestaande biomassa installatie in het voormalige ketelhuis. Deze wordt gevoed met lokaal biomateriaal. Ook de overige woningen binnen het plangebied kunnen waar mogelijk met de bestaande biomassa-installatie worden verwarmd, dan wel met aparte warmtepompen worden voorzien.
- Binnen de wijk zal worden onderzocht hoe efficiënt mogelijk zonnepanelen op een zorgvuldige manier kunnen worden ingepast.

Ecologie

- Woonontwikkeling en natuurontwikkeling in het beekdal worden integraal opgepakt.
- In de nieuwe woonwijk wordt ingezet op 'natuur-inclusief' bouwen, om ook in de directe woonomgeving de biodiversiteit een impuls te geven. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar de vleermuizen en de kerkuil.

Gezondheid

- Het gebied wordt fors vergroend, zodat hittestress wordt voorkomen.
- De ontwikkeling zet in op nieuwe woningen nabij bestaande voorzieningen. Wandelen en fietsen wordt hiermee gestimuleerd. De inrichting van het gebied en de verwevenheid met het prachtige buitengebied nodigen bovendien uit om naar buiten te gaan en buiten te spelen.

Vervolg

Het college heeft besloten om het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

- Het voorontwerpbestemmingsplan zal op basis van het stedenbouwkundig plan opgesteld en in procedure gebracht worden.

Communicatie

In februari 2018 is de stedenbouwkundige visie gepresenteerd aan de omwonenden en andere geïnteresseerden van de Van Puijenbroek locatie. Binnenkort zal een nieuwe informatieavond voor omwonenden gepland worden om het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende voorlopige verkaveling te presenteren.

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan Van Puijenbroek
