

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Bert Schellekens
Onderwerp Raadsinformatiebrief
Datum 10-1-2018

Kennisnemen van

Het stedenbouwkundig plan van de Van Besouw locatie, zuidrand Goirle.

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 herbestemming. 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 Besouw locatie. Dit stedenbouwkundig plan is op 8 januari 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 Besouw 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 Besouw 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

In het plan is opgenomen dat de portiersloge niet wordt behouden als blijkt dat dit niet mogelijk is. In de stedenbouwkundige visie en het transformatiekader is opgenomen dat dit gebouw behouden moet blijven in verband met de positionering en functie als entreepoort. Wanneer uit deskundigenonderzoek blijkt dat dit niet kan dan moet het bouwvolume behouden blijven en moet het gebouw in dezelfde verschijningsvorm teruggebouwd moeten worden. In het stedenbouwkundig plan is alleen aangegeven dat de portiersloge vanuit technisch oogpunt niet behouden kan blijven, wij hebben hier nog geen onderbouwing van ontvangen. Wanneer deze onderbouwing alsnog aangeleverd wordt zullen wij deze laten toetsen door een externe deskundige. Maar in eerste instantie blijft de insteek dat de portiersloge behouden moet blijven.

Het hoekgebouw (volume), de gevels aan de Kerkstraat, de schoorsteen, de fabrieksstraat en het accu- pompgebouw worden allemaal behouden zoals ook in het transformatiekader en in de visie wordt geadviseerd.

Water

Het waterschap heeft aangegeven nog geen definitieve goedkeuring op het waterhuishoudkundig plan te kunnen geven. Voor waterschap en gemeente is nog niet voldoende aangetoond/inzichtelijk gemaakt, dat er geen waterschade ontstaat bij hevige neerslag. Hiervoor moeten nog een paar kleine aspecten in het waterhuishoudkundig plan worden aangepast. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat deze aspecten allemaal op te lossen zijn. Hier is NBu op dit moment mee bezig. Voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht moet het waterhuishoudkundig plan door zowel de gemeente als het waterschap goedgekeurd zijn.

Groen

Er zijn voorafgaande aan dit plan meerdere versies gemaakt van het stedenbouwkundig plan, deze versies zijn ambtelijk besproken. In eerste instantie zouden veel bomen verloren gaan. Het plan dat nu voorligt heeft een aantal waardevolle en bestaande bomen ingepast. Er gaan bestaande bomen verloren maar er komen in de nieuwe wijk veel nieuwe bomen in de openbare ruimte voor terug. In de Kerkstraat worden de bestaande lindes en meidoornhagen behouden zoals ook is opgenomen in het groenplan van de gemeente. Aan de Beeksedijk blijft de rij eiken langs de weg behouden. Het groene profiel van de Beeksedijk biedt straks ruimte aan tijdelijke waterberging. De zuidrand (langs de Ley) krijgt een breed en flauw talud. Daarin komen ook weer bomen te staan. Dat wordt een nieuwe groene dorpsrand. In de wijk zijn meer bomen in de openbare ruimte gesitueerd in plaats van op particulier terrein. Hierdoor is de kans dat de bomen op termijn behouden blijven groter. In de wijk worden ook hagen en plantvakken aangelegd en er wordt gestreefd naar groene erfscheidingen in de vorm van hagen. Er is ruimte opgenomen voor drie 'informele speelplekken'. In tegenstelling tot eerdere versies is het groen nu voldoende geborgd in het stedenbouwkundig plan.

Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur is aan de hand van de Visie Zuidrand en in overleg met de gemeente opgesteld. In de huidige situatie wordt het fabrieksterrein ontsloten vanaf de Kerkstraat en de Beeksedijk. Met het verdwijnen van de grootschalige bedrijvigheid zullen deze straten ook ontlast worden van vrachtverkeer. De auto-ontsluiting voor de locatie Van Besouw loopt via de Kerkstraat en de Beeksedijk. De huidige aansluiting aan de Kerkstraat, de 'fabrieksstraat' wordt ingericht voor gemengd verkeer met nadruk op fietsen en wandelen.

Het parkeren is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan op basis van het woningbouwprogramma uitgewerkt conform het voorgestelde parkeerbeleid van de gemeente. Het parkeren wordt op eigen terrein, in parkeerclusters tussen de tuinen en in openbare ruimte en langs de ontsluitingsstraten opgelost.

Woonvisie

Het gewenste programma voor nieuwe locaties/ontwikkelingen is nog niet vastgesteld (komt straks waarschijnlijk in de woonvisie) **maar gebruiken we nu wel als richtinggevend.**

Koop eengezins woningen: 30%

Koop app/etagewoningen: 25%

Huur eengezinswoningen: 10%

Huur app/etagewoningen: 35%

- In het plan is 38% van de woningen (71 eenheden), waarvan 24% zeker (45 eenheden) en 14% indien gewenst (26 eenheden) met een gelijkvloers woonprogramma opgenomen. Hiermee wordt voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan de wens om zoveel als mogelijk levensloopbestendig te bouwen. Deze 38% van de woningen is dus geschikt voor senioren.
- NBu heeft aangegeven dat de overige grondgebonden woningen geen aanpasbare plattegrond hebben. Dit is wel gewenst omdat de verwachting is dat veel huishoudens bij het ouder worden in hun woningen willen blijven wonen en dit makkelijker is als de woningplattegrond aanpassingen mogelijk maakt. Aanpasbaarheid kunnen we als gemeente echter niet afdwingen

- Het nu aangeboden programma is:
 - Koopwoningen 123 65%
 - Koop appartementen 39 20%
 - Sociale huurwoningen 28 15%
- Het percentage starterswoningen in het plan is 35%. Onder starterswoningen wordt verstaan: woningen die niet duurder zijn dan € 223.500,=.
- Het aandeel appartementen is te laag (let op: etagewoningen (beneden/boven) tellen ook mee), het aandeel eengezinskoopwoningen is te hoog en middenhuur (700-900) is te laag/ontbreekt.

Conclusie: Ons college zal aan NBu vragen de mogelijkheid open te houden om bij de definitieve invulling van het bouwprogramma mee te bewegen met de actuele behoefte en daarbij rekening te houden met een te verwachten grotere vraag naar appartementen en duurdere huurwoningen en woningen met een aanpasbare woningplattegrond. Overigens is in de intentieovereenkomst uit 2016 afgesproken dat het plan moet voldoen aan het programma dat in de woonvisie 2011 is vastgelegd. Hier voldoet het plan wel aan.

Woningbouwaantallen

In de intentieovereenkomst die in maart 2016 tussen de initiatiefnemers en de gemeente Goirle is gesloten is opgenomen dat voor de locatie Van Besouw op dat moment 105 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 Zuidrand 50-50 verdeeld tussen Van Puijenbroek en de Van Besouw locatie. Dit betekent dat op dit moment ruimte is om 155 woningen op de locatie van Van Besouw te realiseren. Het totale plan van NBu betreft 190 woningen. Het plan zal daarom in 2 fases worden uitgevoerd. Er zal eerst een bestemmingsplan voor 155 woningen worden opgesteld. Wanneer er contingent beschikbaar wordt gesteld voor de overige 35 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. NBu wil qua duurzaamheid voldoen aan de normen van het bouwbesluit, maar niet verder gaan dan dat. De duurzaamheidseisen die opgelegd kunnen worden aan de bouw van woningen, kantoren, voorzieningen of bedrijfsgebouwen zijn immers wettelijk vastgelegd in dit Bouwbesluit. Juridisch gezien heeft NBu een punt, maar we zullen toch proberen om in de anterieure overeenkomst extra afspraken te maken omtrent het energieneutraal bouwen. Overigens worden de eisen op dit gebied vanaf 2020 ook wettelijk strenger.

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 Besouw locatie. Begin 2019 zal een nieuwe informatieavond voor

Bladnummer
5

Datum
10 januari 2019

omwonenden gepland worden om het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende voorlopige verkaveling te presenteren.

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan
