Verslag omgevingsdialoog ontwikkeling Van Puijenbroek

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Van Puijenbroek terrein en omgeving aan de Bergstraat in Goirle is een omgevingsdialoog / gesprek gevoerd. Dit verslag geeft weer hoe het omgevingsgesprek is gevoerd.

Dit verslag is verdeeld in 3 onderdelen:

1. Omgevingsgesprek
2. Vervolg gespreken met omwonenden Bergstraat
3. Informatie inzake aanleg groenblauwe zone

Ad 1. Omgevingsgesprek

a) Buurtinformatieavond 07-02-2018
   Aankondiging: huis aan huis rondom locaties Van Besouw en Van Puijenbroek, zie bijlage 1
   Aanwezig: ca 40 personen. Geen lijst beschikbaar
   Presentatie: Naast de presentatie inzake stedenbouwkundigplannen en daarna mogelijkheid tot stellen van vragen
   Verslag: niet beschikbaar
   Opvolging reactie verslag: zie vervolg

b) Raadsinformatieavond 19-02-2018
   Aankondiging: openbare aankondiging via gemeente site/Goirles Belang
   Presentatie: [redacted] van Kuiper heeft achtergronden stedenbouwkundig plan Van Puijenbroek toegelicht en [redacted] van Antea Group heeft een korte toelichting gegeven over de groenblauwe zone en de gebiedsonderzoeken inzake de gehele ontwikkeling.
   Verslag: geen verslag beschikbaar

c) Informatieavond voor iedereen 30-01-2020
   Aankondiging: advertentie in Goirles Belang in afstemming met gemeente en waterschap, zie bijlage 2
   Aanwezig: ca 250 personen. Ondanks de expliciete vermelding dat het geen verkoopinformatie betrof zijn veel mensen hier toch voor gekomen.
   Presentatie: Naast de presentatie inzake stedenbouwkundigplan en doorkijk planning project met specifieke aandacht voor aanleg groenblauwe zone ook mogelijkheid tot stellen vragen na presentatie, zie verslag
   Verslag: zie bijlage 3
   Opvolging reactie verslag: zie bijlage 4. Opvolging inzake reactie de heer [redacted] verder opgepakt in de vervolggespreken met omwonende Bergstraat, zie ad 2.

Ad 2. Vervolg gespreken met omwonenden Bergstraat

a) Informatiemiddag voor buren Bergstraat 08-07-2020 (specifieke uitnodiging voor buren die zich hebben aangemeld) (verslag beschikbaar)
   Aankondiging: specifieke uitnodiging voor buren die zich hebben aangemeld, zie bijlage 5
   Presentatie: zie bijlage verslag
   Verslag: zie bijlage 6

Opvolging reactie verslag: Er zijn geen reacties gekomen op het verslag, wel is opvolging gegeven aan de afspraken om de omwonenden te informeren over start werkzaamheden van de groenblauwe zone (zie ad 3) en nieuw vervolggesprek na uitwerking stedenbouwkundigplan (zie ad 2b).

b) Digitale informatiesessies voor buren Bergstraat 08/10-02-2021 (specifieke uitnodiging voor buren die zich hebben aangemeld) (verslag beschikbaar)
   Aankondiging: specifieke uitnodiging voor buren die zich hebben aangemeld, zie bijlage 5 voor deelnemers als onderdeel van het verslag
   Presentatie: stedenbouwkundigplan, zie bijlage 7
   Verslag: zie bijlage 8
   Opvolging reactie verslag: dit betreft lopende acties (zie verslag en 2c)

c) Lopende contacten / vragen worden momenteel actief opgepakt

Ad 3. Informatie inzake aanleg groenblauwe zone

a) Informatiebrief voor omwonenden met betrekking aanleg groenblauwe zone
   Aankondiging: brief, zie bijlage 9
   Verzonden aan: zie bijlage 10
   Opvolging reactie: melding via gemeente dat bewoner van Breehees[redacted](dhr.[redacted] geen brief heeft ontvangen. Directievoerder heeft contact opgenomen en werkzaamheden doorgesproken.

Bijlagen

1. Locaties bezorging brieven
2. Advertentie in Goirles Belang – Uitnodiging informatieavond 30 januari 2020
3. Verslag informatieavond 30 januari 2020
4. Opvolging inzake reactie Verslag informatieavond 30 januari 2020
5. Aangemelde omwonenden Bergstraat
6. Verslag informatiemiddag aangemelde omwonenden Bergstraat 8 juli 2020
7. Stedenbouwkundigplan
8. Verslag digitale informatiesessies aangemelde omwonenden Bergstraat 8 en 10 februari 2021
9. Brief met informatie aanleg groenblauwe zone
10. Overzicht ontvanger brief met informatie aanleg groenblauwe zone

Bijlage 1:

KadastraleKaart.com - D

Veilig | https://kadastralekaart.com

Apps | Google | Bladwijzers | NBU RWW | NBU OWA | Nieuw tabblad

KadastraleKaart.com — de gratis online kadasterkaart

Plaatsnaam, adres of perceel..

Satelliet
Kaart
Bebouwing

Van Bezouw.

geogap

10:45
23-1-2018

KadastraleKaart.com - D

Veilig | https://kadastralekaart.com

Apps | Google | Bladwijzers | NBU RWW | NBU OWA | Nieuw tabblad

KadastraleKaart.com — de gratis online kadasterkaart

Plaatsnaam, adres of perceel..

Satelliet
Kaart
Bebouwing

Halve P

geogap

10:55
23-1-2018

Bijlage 2:

30 januari 19.00 - 21.00 Jan van Besouw Huis Goirle

PUBLIEKSINFORMATIE AVOND
HERONTWIKKELING LOCATIE HAVEP-FABRIEK

Op 30 januari 2020 organiseren wij een een publieksinformatieavond inzake de voorgenomen herontwikkeling van de HAVEP-fabrieksterreinen

Tijdens de bijeenkomst zal middels een presentatie door onze adviseurs een algemeen beeld worden geschetst over het ontwerp- en ontwikkelproces, de huidige stand van zaken en de globale planning van het project.

HET BETREFT NADRUKKELIJK
GEEN VERKOOP INFORMATIEAVOND
En wij kunnen op dit moment nog geen details verstrekken over woning-typen en -prijzen

Geinteresseerden zijn, na aanmelding via onderstaand e-mail adres, van harte welkom in de kapel van het Jan van Besouw Huis te Goirle op 30 januari 2020 om 19.00 uur.

Uiteraard is er koffie en gelegenheid tot het stellen van vragen.

De initiatiefnemers van Project Zuidrand van Goirle

AANMELDING:

Mail svp uw naam
+ aantal personen naar

Zuidrand@anteagroup.com

Bijlage 3:

Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand, Goirle Van Puijenbroek op 30 januari 2020

Plaats **:** Cultureel centrum Jan van Besouw, Goirle
Aanwezigen **:** obv aanwezigenlijst
Kopie aan **:** obv aanmeldlijst (tov aanwezigenlijst), gemeente Goirle, waterschap De Dommel

1. **Opening en welkomstwoord – [redacted] (namens Van Puijenbroek)**
   De heer [redacted] namens de familie Van Puijenbroek, heet alle aanwezigen welkom. Gedurende de avond wordt het plan gepresenteerd en wordt algemene projectinformatie gegeven. Het plan is op dit moment van een visie uitgewerkt tot een goedgekeurd stedenbouwkundigplan.

   Wat nog belangrijk is voor het vervolg van het proces, is dat voor de realisatie een andere partij wordt ingeschakeld als projectontwikkelaar / uitvoerende partij. Zij zullen later de vervolgcommunicatie verzorgen.

   De programma van de avond is als volgt:
   1. Welkomstwoord
   2. Presentatie stedenbouwkundigplan door [redacted] van Kuiper Compagnons
   3. Presentatie over het proces en de planning door [redacted] van Antea Group
   4. Afsluiting plenaire deel
   5. Ruimte voor vragen in de foyer

2. **Presentatie stedenbouwkundigplan – [redacted] (Kuiper Compagnons)**
   Het stedenbouwkundigplan is door Kuiper Compagnons opgesteld, in nauwe samenwerking met PS Vastgoedconcepten en Antea Group.

   Het plangebied is een bijzonder gebied tussen het centrum van Goirle en het beekdal van de Leij, waar tevens ook de HaVeP fabriek van Van Puijenbroek is gevestigd. Dit stedenbouwkundigontwerp gaat alleen in op de ontwikkelingen op het terrein van Van Puijenbroek en de herinrichting van het beekdal. Het doel is om niet alleen de fabrieksterreinen herin te richten, maar om een integraal plan met het landelijk gebied te realiseren welke een impuls is voor Goirle.

   In het plan zijn de volgende doelstellingen gehanteerd:
   - Het transformeren van de fabriek naar woningen en ruimte voor kleinschalig werken, met behoud van het unieke verhaal van de fabriek;
   - Het verbeteren en verbinden van beekdal van de Nieuwe Leij op het gebied van hydrologie, ecologie, landschap en recreatie;
   - Een kwaliteitsimpuls voor de tuin van Huize Anna, waarbij een deel wordt omgevormd tot openbaar park.

   Gedurende het proces zijn vele partijen betrokken bij de planvorming, waaronder de gemeente Goirle, waterschap De Dommel, stichting Biodiversiteit, Brabants Landschap en de Erfgoed Fabriek. De diverse belangen zijn gehoord en samengevoegd in een integraal plan.

   De in de eerder opgestelde visie benoemde *'groene lopers'* zijn verder uitgewerkt. Het buitengebied Goirle (het beekdal) wordt verbonden met het centrum van Goirle doormiddel van groenstroken en bomenlanen.

   De beek wordt klimaatrobuust gemaakt door een breder en getrapt profiel aan te leggen, waar in de zomer meer berging is om droogte tegen te gaan en waar in de winter meer ruimte is om water af te voeren en wateroverlast te voorkomen. Bij de herinrichting van het beekdal is ook rekening gehouden met de ecologie door op verschillende plekken leefgebied te creëren voor verschillende soorten amfibieën, libellen en vlinders.

In het plan wordt de beek bovenstrooms, nabij de HaVeP fabriek, dichter naar het dorp toe geplaatst om de beek meer ruimte te geven. Meer benedenstrooms, nabij Huize Anne, wordt de beek meer naar het buitengebied geplaatst om daar meer ruimte te zoeken en te voorkomen dat waardevolle bomen in de tuin van Huize Anne moeten worden gekapt.

Bij de ontwikkeling van het *'rode'* woningbouw gedeelte van het plan, is gekeken naar de ontwikkelingsgeschiedenis, DNA en bouwkundige staat van de HaVeP fabriek. De historische elementen zoals bijvoorbeeld rozetramen, karakteristieke contouren van de bebouwing, worden teruggebracht in het plan.

In het bebouwingscluster aan de Watermolenstraat, het voormalige kantoor, ketelhuis en de machinekamer, komt ruimte voor een woning en een tentoonstellingsruimte. Het kantoorgebouw aan de Bergstraat wordt in het plan ook behouden. Het kantoorgebouw wordt gerenoveerd en hier wordt ruimte voor wonen en eventueel werken gemaakt.

In het plan is ruimte voor circa 150 woningen in verschillende segmenten.

Als laatste is ook in het woningbouwgedeelte van het plan veel ruimte voor groen en het lokaal verwerken en afvoeren van hemelwater. In het plan worden op verschillende plekken wadi's, waterpleinen en grindkoffers toegepast om hemelwater op te vangen en af te voeren. Verder is er rekening gehouden met de waardevolle bomen in het gebied. Waar mogelijk zijn bestaande bomen in het plan ingepast. Eventueel te verwijderen bomen worden binnen het plan gecompenseerd.

3. **Presentatie onderzoeken, proces en planning –[redacted](Antea Group)**
   Als input voor het stedenbouwkundig plan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken worden ook gebruik voor de te nemen vervolgstappen (oa bestemmingsplanprocedure).
   De verdere planontwikkeling en realisatie van het plan is op te delen in 3 onderdelen
   - Onderdeel 1 is de herinrichting van het beekdal waarvan de uitvoering zal plaatsvinden tussen augustus en december 2020. Voorafgaand aan de uitvoering worden de vergunningen aangevraagd, het bestek opgesteld en wordt een aannemer betrokken.
   - Onderdeel 2 is de stedelijke ontwikkeling 'fase 1'. Het bestemmingsplan voor deze fase is momenteel in voorbereiding. Tevens is de HaVeP bezig met nieuwbouw zodat zij medio 2021 kunnen verhuizen. Hierna kan de sloop van grote delen van de fabriek kunnen plaatsvinden waarna woningbouw kan plaatvinden. Hiervoor dienen vooraf nog omgevingsvergunningen te worden aangevraagd.
   - Onderdeel 3 omvat fase 2 van de woningbouw en betreft een aantal woningen in de *'dorpsbuurt'*. Deze woningen kunnen niet mee in het huidige bestemmingsplan omdat hiervoor nog contigenten moeten worden afgegeven
     De start van de woningbouw staat hier gepland voor medio 2022. Voor dit deel wordt een apart bestemmingsplan/omgevingsplan traject doorlopen.
   - In het vervolgproces wordt nader gecommuniceerd over de realisatiefase.

4. **Afsluiting –[redacted](namens Van Puijenbroek)**
   [redacted]bedankt alle aanwezigen nogmaals en nodigt hen uit om in de foyer hun vragen te stellen of achter te laten door de vragenkaartjes in te vullen. Deze vragen worden later persoonlijk beantwoordt of zijn hieronder in het verslag beantwoord.

   Het plenaire deel wordt afgesloten door een impressiefilmpje van Kuiper Compagnons, waarin het hele plan wordt doorlopen.

5. **Vragen**
   De vragen die bewoners of geïnteresseerden hebben kunnen in de foyer aan de aanwezige van Kuiper Compagnons, Antea Group en Van Puijenbroek worden gesteld. Vragen die niet direct beantwoord kunnen worden of waar meer aandacht voor moet zijn, kunnen worden meegegeven door middel van de vragenkaartjes.

Hieronder zijn de meest gestelde vragen benoemd en beantwoordt.

Worden de presentaties en het filmpje gedeeld?
Het stedenbouwkundigplan is te vinden via de site van de gemeente Goirle
Aanvullende informatie wordt meegenomen bij de actualisatie van de website.

Worden er seniorenwoningen of gelijkvloerse woningen/appartementen gerealiseerd in het plan?
Er komt een divers aanbod aan woningen

Waar kunnen wij verder informatie vinden of verwachten?
Hierover zal worden gecommuniceerd

Wat is de opgelegde parkeernorm van de gemeente? Hoeveel parkeerplaatsen worden er per woning gerealiseerd?
Binnen het plan is rekening gehouden met het parkeerbeleid van de gemeente Goirle.

De kavels in De Vloed lopen verder door achter percelen van bestaande woningen aan de Bergstraat dan in de visie was voorzien. Mag dit zomaar?
De initiatiefnemer zal in overleg treden met de omwonende

Is er nog ruimte in het ontwikkelingsplan voor een ambachtelijke bedrijfsvoering binnen milieucategorie 2 in het ketelhuis / het oude gedeelte van de fabriek?
Hierin is momenteel niet voorzien.

Gaat dit tegelijk beginnen met het plan van de Besouw fabriek? Hebben jullie een samenwerking of is het apart?
De verschillende initiatiefnemers hebben samengewerkt om te komen tot een gezamenlijke visie en ook tijdens de gebiedsonderzoeken voor uitwerking van de stedenbouwkundige plannen. De huidige vervolg fases worden separaat opgepakt. Er is dus mogelijk samenloop maar dat hoeft niet.

Mis de relatie met Natura 2000 gebied Regte Heide en beekdal ter plaatse. Met name de wens tot vernatting van de "Regte Heide" zal invloed hebben.
Het areaal aan natuur en waterberging neemt toe. Dit zal ook een positief effect hebben op de omgeving van de ontwikkeling.

Nu de structuur van het plan grotendeels vast ligt, rijst de vraag naar de financiële haalbaarheid van het geheel. 1. Dit is een ambitieus plan, zal een grond opbrengst kennen die niet de kosten zal dekken. Grondeigenaar zal toch niet gaan bijbetalen lijk t me moeilijk hiervoor een ontwikkelaar te vinden. Bij een bredere opzet van het plan (beek omleiding verder van bebouwing) ontstaat meer ruimte voor "rood" en vergroot daarmee de haalbaarheid
Binnen de ontwikkeling worden marktconforme woningen gerealiseerd waarbij rekening is gehouden met de opzet van het plan

Hoe blijft de bereikbaarheid van het buitengebied - Gorp en Roovert - tijdens de bouw van nieuwe bruggen bij de watermolenstraat c.q. Thebe?
Hiervoor zal een verkeersplan worden opgesteld

In hoeverre hebben inwoners van Goirle voorrang bij het kopen van een woning? In het verleden moest je economische of sociale binding hebben met Goirle. Is dat nog steeds zo?
De gemeente Goirle heeft hiervoor geen beleid

Blijft het oude huis op de hoek van de watermolenstraat staan?
Bergstraat 36 blijft behouden

Twee onder 1 kapwoningen: 1. Wanneer start de bouw van de 2 onder 1 kap woningen? 2. zal dit de daadwerkelijk bouwstijl worden van de 2 onder 1 kap woningen? Het lijkt namelijk erg op die van de surfplas. Jammer! Waarom geen jaren 30 stijl? 3. Waar zullen de 2 onder 1 kap woningen gesitueerd zijn?
De bouw van de 2 onder 1 kapwoningen zijn momenteel voorzien in de eerste fase van de stedelijk ontwikkeling. In een nader fase zal de bouwkundige/architectonische uitwerking moeten plaatsvinden

Vervolgtraject en informatieverstrekking
De website van het plan wordt geüpdate
Zodra de ontwikkelende partij bekend is, wordt bekeken welke communicatietrajecten gewenst zijn.

Bijlage 4:

[redacted]

Van: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek 30-01-2020
Bijlagen: Re: Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek 30-01-2020; Re: Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek 30-01-2020; Re: Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek 30-01-2020; RE: Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek 30-01-2020; Re: Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek 30-01-2020; Re: Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek 30-01-2020; Re: Verslag informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek 30-01-2020

Beste [redacted]
In reactie op ons verslag (mail 06-04-2020) van de informatiebijeenkomst Zuidrand Van Puijenbroek (30-01-2020) hebben wij 7 mails ontvangen.
Vijf van deze mails zijn een reactie op het niet gebruiken van de bcc. Deze fout hebben wij erkend door nog een e-mail rond te sturen met excuses. Dit betreft de mails van dhr. [redacted]
In 2 mails zijn nog vragen gesteld. [redacted] vraag wanneer de kavels voor de Vloed en achter de tuin van Huize Anna in de verkoop gaan. Daarnaast mist dhr. [redacted] antwoord op de vragen met betrekking tot de toekomstige verkeersafwikkeling en de verkeersafwikkeling wat betreft het afvoeren van de sloopmaterialen en de aanvoer van bouwmaterialen.
Wij verzoeken jullie dit op te nemen in het omgevingsdialoog dossier.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Antea Group

M: [redacted]
Beneluxweg 125 | Postbus 40 | 4900 AA OOSTERHOUT

[redacted] | www.anteagroup.nl

Member of Inogen | www.inogenet.com

This e-mail is personal. For our full disclaimer, please visit https://www.anteagroup.com/confidentiality.

Bijlage 5:

Direct aanwonenden, aangemelde bewoners bergstraat, project Zuidrand (Havepterrein)

Naam	Adres	Postcode	Plaats
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HD	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HD	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HD	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HD	Goirle
[redacted]	Bergstraat 9[redacted]	5051 HD	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]2	5051 HD	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HD	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HE	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]0	5051 HE	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HE	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HE	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HE	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HE	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HE	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HE	Goirle
[redacted]	Bergstraat [redacted]	5051 HE	Goirle

BUREN INFORMATIE BIJEENKOMST 8 JULI 2020 inzake Zuidrand Goirle

NR.	NAAM	ADRES	HANDTEKENING
1	[redacted]	Bergstraat [redacted]	[redacted]
2	[redacted]	Bergstraat [redacted]	[redacted]
3	[redacted]	Bergstr [redacted]	[redacted]
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	[redacted]	Bergstr [redacted]	[redacted]
6	[redacted]	Bergstr [redacted]	[redacted]
7	[redacted]	Bergstr [redacted]	[redacted]
8	[redacted]	[redacted]straat [redacted]	[redacted]
9	[redacted]	Bergstraat [redacted]	[redacted]
10	[redacted]	[redacted]straat [redacted]	[redacted]
11	[redacted]	Bergstr. [redacted]	[redacted]
12	[redacted]	Bergstr. [redacted]	[redacted]
13	[redacted]	Bergstr [redacted]	[redacted]
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

Bijlage 6:

Besprekingsverslag

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T (0162) 48 70 00
F (0162) 45 11 41
info.nl@anteagroup.com
www.anteagroup.nl

nummer	20200708	**project**	Zuidrand Goirle
datum	8 juli 2020	**projectnr.**	420418.103
plaats	Jan van Besouw te Goirle	**autorisator**	[redacted]
opsteller	[redacted]	**vakgroep**	Milieu Zuid
onderwerp	Buren Informatie Bijeenkomst Zuidrand Goirle		

aanwezig	**namens**	**verzendlijst**	**afwezig**
[redacted]	Van Puijenbroek		
[redacted]	Antea Group		
[redacted]	Antea Group		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Berstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Bergstraat [redacted]		
[redacted]	Wilma Wonen (**WW**)		
[redacted]	CRA Vastgoed (**CRA**)		
	Gemeente Goirle		[redacted] i.v.m. Corona-regelgeving

Besprekingsverslag

nr. **verslag** **actie door**

Buren Informatiebijeenkomst 8 juli 2020 inzake Zuidrand Goirle

[redacted] opent de middag om 15.00 uur en heet iedereen welkom. Er zijn op dit moment van de 13 aanmeldingen al 12 mensen binnen. De heren van Wilma Wonen en CRA Vastgoed en kopers van het terrein sluiten later aan.

[redacted] van de gemeente Goirle heeft moeten afzeggen in verband met verkoudheidsklachten, waardoor ze op basis van de Corana-regelgeving niet aanwezig mag zijn. Zij is overall projectleider namens de gemeente. De aanwezigen merken op, dat ze bij de eerdere presentatie ook al eerder weg was bij het vragen stellen. Jammer dat ze nu weer afwezig is en de aanwezigen betreuren dat zéér.

De uitnodiging voor deze bijeenkomst is gevolgd, nadat aan het eind van de informatieavond op 30 januari 2020 door de buren nadrukkelijk zorgen en bezwaren zijn uitgesproken tegen delen van het plan.

Niet alles zal deze middag worden opgelost; het is belangrijk dat de initiatiefnemers en de omgeving bij elkaar komen. Wat leeft er bij de omwonenden? Wat zit ze dwars waar maak je je zorgen over en wat zijn de irritaties in welke vorm dan ook?

Hetgeen dat gezegd wordt, wordt opgenomen in het verslag van deze middag. [redacted] verzoekt eenieder zijn of haar naam en /of het huisnummer te noemen voor het verslag. Het gaat vanmiddag om de procesgang en informatie te delen, zodat we eind van de middag goed weten waar we staan. We willen iets leren van elkaar en de achtergronden en de bezwaren begrijpen. Bezwaar en beroep is legitiem en begrijpelijk. Wellicht kunnen we zaken afspreken om zorgen weg te nemen.

Wat is nu de huidige actuele stand van zaken?

In Coronatijd hebben we niet stilgezeten, maar er is ook niet heel veel veranderd. De tijd is benut om een goede uitvoerende partij te vinden voor het project. VP zit niet in de bouw, dat is voor VP geen core business. Er ligt een goed stedenbouwkundig plan, en er is gezocht naar een marktpartij om dit te realiseren. Die partij is gevonden in Wilma Wonen (ontwikkelaar) en CRA Vastgoed te Eindhoven (aannemer/bouwer). Aan de partijen is gevraagd in te schrijven op het bestaande stedenbouwkundig plan. VP is de afgelopen zes jaren met het plan bezig geweest, met de vorm, samenstelling en de weg daarnaar toe.

[redacted] stelt voor een rondje te maken en met naam aan te geven wat er dwars zit etc.

[redacted] **Bergstraat**[redacted]
Zorg ligt bij het plan wat er achter de bestaande woningen aan de Bergstraat gebeurt; er zitten daar veel beesten zoals fazanten, salamanders etc. De uitvalsweg daar naar toe langs ons huis; zorg over biodiversiteit en bereikbaarheid; blijft de eigen garage te gebruiken? De uitvalsweg naar het nieuwe plan loopt via een smalle weg, wat lastig is voor de garages aan de Bergstraat.

Besprekingsverslag

nr.	verslag	actie door

[redacted] **Bergstraat**[redacted]

Zorg betreft de gewijzigde plannen en de tijdslijn die veranderd is, terwijl de planning op de site niet verandert. De uitnodiging voor de bewonersavond stond weliswaar in het Goirles Belang, maar dit krijgen we niet op nummer[redacted]

[redacted]**Bergstraat**[redacted]

Zorg betreft achterliggende natuurgebied en de slechte conditie van de Bergstraat. Dit is de gemeente al 20 jaar bekend, maar er komt niets. De Bergstraat is een oude provinciale weg waar niets aan gedaan wordt. Er wordt 100km per uur gereden. De weg bestaat uit betonplaten die bewegen waardoor trillingen ontstaan. Door het bouwplan komen er meer vervoersbewegingen terwijl er nu ook al scheuren in de woningen zitten. De maatregelen die door de gemeente worden genomen om de snelheid te beperken werken niet, onlangs zijn ook de versmallingen in de weg weer weggehaald. De gemeente schittert nu ook weer door afwezigheid! Aan de achterkant van de woningen rijden crossmotoren; daar moet men bij de herinrichting iets aan doen, maar de gemeente verwijst alleen maar naar het waterschap. Ook is er sprake van een natuurgebied; de steenmarters lopen door de tuinen etc.

[redacted]geeft aan dat de bestemming natuur wordt.

[redacted] **Berstraat**[redacted]

De woning zit dicht op plan en er is geen achterom. Benieuwd hoe dicht de nieuwe huizen op de eigen achtertuin komen in verband met de ruimte, afstand en privacy (door de grondwal). Zorg om de nieuwe plannen; nu is er alleen natuur en is het in het weekend stil. Er ligt druk om in het plan rekening te houden met de aanwezige ruimte en lucht. Hoe staat het met de zijkant van ons huis in relatie tot het plan? Wat gaat er precies komen? Jammer dat het zo gelopen is. Stelt een app groep voor “de buurt” voor, om informatie te delen en samen te blijven. Natuur en water zijn heel mooi in de plannen verwerkt.

[redacted] de boom bij Havep blijft, de wal gaat weg; de wal wordt gesaneerd.

[redacted] **Bergstraat**[redacted]

De Leij achter de woningen gaat gemeanderd worden: Hoe gaat het er uitzien? Waar komen de appartementen (wil ook wel een woning kopen)? Natuur moet intact blijven: eekhoorn, bonte specht etc.

[redacted] in de Watermolenstraat is een nieuwe vleermuizentoren gebouwd. Uit het overleg met het Biodiversiteitsteam blijkt dat de biodiversiteit toeneemt.

[redacted] **Bergstraat**[redacted]

De grootste zorgen zijn, of het uitzicht verloren gaat? Er komen veel huizen, aantasting van de natuur baart dan zorgen. In het tweede plan zijn de woningen opgeschoven.
[redacted] dat is een lastige oplossing; er kan nog wel bezwaar worden aangetekend en om planschade worden verzocht.

[redacted] **Bergstraat**[redacted]

Heeft aan haar huis geklust en al haar geld er in gestoken vanwege het uitzicht. Een mooier uitzicht dan dit is er niet. Ze had gedacht van iedere verandering bericht te

Besprekingsverslag

nr.	verslag	actie door

krijgen, maar heeft nul mails gehad en niets van de gemeente gehoord. Sinds de bijeenkomst in januari zijn de plannen veranderd: achter het perceel komt een enorme villa. Door de stenen muur heeft ze dan geen uitzicht meer, verschrikkelijk!
Ze is niet op de hoogte gehouden en nu ligt er een totaal ander plan; er is geen communicatie geweest. Vraagt ook aandacht voor de voorkant aan de weg (Bergstraat); er is veel verkeer.

[redacted] **Berstraat** [redacted]
Het plan is schitterend, maar hij zal de seniorenwoning achter in de tuin moeten afbreken. Het uitzicht gaat verloren en de rust gaat verloren. De voorkant (Bergstraat) is een grote ellende en de gemeente doet niets. De problematiek van de weg wordt niet opgelost en extra verkeer kan de weg niet aan. Dat geldt zowel voor (zwaar) bouwverkeer, maar ook het nieuwe verkeer van de woonwijk. Er is nu ook heel veel verkeer uit België; vanuit België doet men boodschappen in Goirle. Wie wordt straks eigenaar van de grond?

[redacted] de individuele kopers worden straks eigenaar van de kavels. De openbare ruimte gaat naar de gemeente en de natuur ten zuiden van de nieuw Leij blijft bij VP. De natuurtuinen worden collectief bezit en met een kettingbeding worden de verplichtingen opgelegd. Het natuurgebied is tevens waterbergingsgebied (waterschap).

Qua communicatie wordt gewezen op het Goirles Belang en eventuele mails (nieuwsbrief).

[redacted] **Bergstraat** [redacted]
Zorgen betreffen het woongenot met betrekking tot het landelijk gebied voor het fabrieksterrein. Er is niet van tevoren overleg gepleegd en er is niet duidelijk wie er in het proces betrokken zijn, maar in ieder geval niet de bewoners die aan de grenzen van het plangebied wonen.
Wat is er nu veranderd ten opzichte van het eerste plan en wat zijn de afwegingen daarbij geweest? Er is nu wel een gesprek, maar dat gaat alleen maar om vragen achteraf. Het uitzicht aan de achterkant, wordt weggenomen. Planschade is niet van belang, maar het gaat om het uitzicht.
Biodiversiteit van de natuur om ons heen, zoals de steenmarters, nu met 4 jongen (beschuit met muisjes!), is van belang. Het gaat om de integratie tussen de natuur en de buurt(bewoners). Bij de planontwikkeling, baart de ontsluiting daarvan zorgen. Aan de achterkant is ontsluiting wellicht mogelijk; meenemen bij de planvorming.
Van de Bergstraat staat het onderhoud op de agenda van de gemeente; het rijden over de betonplaten veroorzaakt schade aan de panden. Het verkeer is intensief en de gemeente moet daar iets aan doen. Het is immers de entree van Goirle. Er waren verkeersremmende maatregelen, maar de totale inrichting van de weg is slecht.

[redacted]vat de tot nu toe geuite zorgen samen:
- Frustratie over de weg (Bergstraat) aan de voorkant van de woningen;
- Nu ook zorgen over de ontsluiting aan de achterkant;
- Bewoners niet betrokken bij het proces;
- Natuur en biodiversiteit.

Besprekingsverslag

nr.	verslag	actie door

We moeten elkaar op de hoogte houden en in gesprek met elkaar blijven. We kunnen niet iedereen blij maken; het is een prachtig plan met nog wat “kartelrandjes”.

Wilma Wonen (WW) en **CRA Vastgoed** (CRA) zijn inmiddels aangeschoven.
[redacted](WW) heeft aan dat Wilma de locatie wil overnemen en we zullen elkaar tegenkomen bij de diverse processen.
[redacted](CRA) doet samen met WW het project: fifty-fifty. Zorg is het bouwverkeer tijdens de realisatie. CRA is onderdeel van de VB Groep en zorgt voor de bouw en realisatie van het project.

[redacted] **Bergstraat**[redacted]
De natuurwaarde is belangrijk en de ruimte om te wonen. Optisch is er nu een andere vorm van het plan, hetgeen afname van het woongenot betekent. Zorgen over de ontsluiting aan de achterkant en zorgen over de ontsluiting en de verbinding achterlangs als doorgang. Op dit moment zijn er ’s avonds laat Belgen; automobilisten uit België en scooters die “dingen” aanvoeren. Er gebeuren achter gekke dingen (drugs seks (?!); achterin de Bergstraat bij de waterberging. Er wordt wel politie gebeld, maar er is voor toezicht onvoldoende capaciteit.

De planvorming en planontwikkeling in de laatste versie zorgt voor onrust; bewoners zijn er niet op aangehaakt. Aan de voorkant van de woning is de helft van het voegwerk eruit door de weg; schadeclaim wordt overwogen. Als er bouwverkeer komt gaat het voegwerk er helemaal uit; de gemeente moet met een oplossing komen.

[redacted] **Bergstraat**[redacted]
Heeft hetzelfde idee als voorganger; plannen zijn wel gedeeld, maar blijft het ook zo? Zelf mocht zij nog geen hek plaatsen. Haar nieuwe huis vertoont nu al scheuren, terwijl er toch geheid is. Zorg over verkeer, ook tijdens de bouw en extra toename verkeer. Tevens zorg over woongenot en uitzicht.

[redacted] **Bergstraat**[redacted]
Is voor het uitzicht op deze plek komen wonen. Vraag: waar komt die windmolen?

[redacted] er is geen sprake van een grote windmolen voor windenergie, maar de molen (circa 5 meter hoog) dient voor het oppompen water van water naar De Leij toe. In het verleden heeft er ook een dergelijke molen gestaan. Dit is een duurzame oplossing.

Door het bouwverkeer zorg; de voorgevel is er al af geweest; betonplaten in de weg als oorzaak. Ervaring sloop bij Van Besouw): hoeveel herrie, gedurende welke tijden en uren gaat dit opleveren? Tevens zorg over af- en aanvoer van het bouwverkeer.

[redacted] Probleem bouwverkeer uitgebreid presenteren en met de gemeente (en de omwonenden) de aan- en afvoer van het bouwverkeer afstemmen.

Bij Van Besouw is het een grote ellende. Communicatie door de projectontwikkelaar is daar een drama. Dat moeten wij beter doen.

Besprekingsverslag

nr.	verslag	actie door

[redacted] Het slopen geeft overlast door de puinbreker. Als omwonenden moeten we weten wat er gebeurt. Partijen moet duidelijkheid scheppen, zodat je weet wat er gaat gebeuren.

[redacted] **Bergstraat**[redacted]
Als laatste van de bewoners is eigenlijk alles al wel gezegd door de buren. Woont in het oudste huis in de straat; het huis heeft door het slecht onderhoud van de Bergstraat en toenemend verkeer last van scheuren en wateroverlast. Zorg om het woongenot aan de achterkant van het huis. In de plannen is er een verschuiving te zien naar meer meters waarop gebouwd mag worden. Voelt als zeer krom t.o.v. de eigen situatie, waarin op eigen grond niet eens een kippenhok gebouwd mag worden. Straks wel een groot aantal kubieke meters waar tegenaan moet worden gekeken.

De wadi's waar in het plan over gepraat wordt, zouden er nu al moeten zijn. De riolering van de Bergstraat en omgeving is niet op de hoeveelheid water berekend.

[redacted]vat nog eens de opmerking van de buren samen:
- Bewoners melden "uitzicht gaat er aan", daar is men op tegen;
- Voor de hele omgeving geldt, welke plannen zijn er, er is niet goed gecommuniceerd;
- Zorgen over de bouw en het toekomstig verkeer gerelateerd aan de kwaliteit van de weg en de gemeente doet daar te weinig aan.

De geschiedenis zit in het procesverhaal. Het stedenbouwkundig plan goedgekeurd, dat is het plan. De eerste visie was een globaal plan en de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan daarna heeft jaren geduurd. Het plan is ontwikkeld in economisch andere tijden toen er ook een tekort aan contigenten woningen was. Men bleef studeren op de locatie, maar er was geen uitzicht op snelle realisatie.

Het proces bij de Havepfabriek over de afgelopen jaren.
De gedachte was de textielproductie in Goirle te stoppen, maar de hal was pas 5 jaar oud, dus men zou langer doorgaan. Het gaat om grotendeels sterk verouderde gebouwen, die niet meer voldoen. Het tussenstuk best oké, dus men zou gaan isoleren met zonnepanelen om nog 15 jaar door te gaan. De markt was er niet, zodat men is begonnen met schetsen: de eerste visie. Vraag kwam toen, waar moet de productie naar toe ? Er zijn toen ook plannen gekomen van Thebe en Van Besouw. Volgens de gemeente mag er niets, maar plannen maken mag. De initiatiefnemers zijn ook langs geweest bij het waterschap, biosdiversiteitsteam, de stedenbouw etc., maar zijn de buren vergeten. Men heeft jarenlang gestudeerd; de fabriek wilde wel blijven; de hal was immers pas 5 jaar oud. Er is daarmee een lange tijd overheen gegaan. De economie trok weer aan en men wilde toekomen aan de behoefte aan woningen en er is een versnelling opgetreden.

Ook de gemeente Goirle werd enthousiast en de fabriek zou naar een andere plek gaan. Men is gaan rekenen en het is niet zo dat VP gaat "cashen"; er is nu al ruim meer dan een miljoen euro's in de planvorming geïnvesteerd. Het gaat om plannen, natuur, sloopkosten, vervuiling, sanering etc. De fabriek en zijn omgeving zijn beeldbepalend voor Goirle; het gaat om erfgoed. Het waterschap heeft nagedacht over het graven aan de beek, het gaat ook om Natura 2000 en daar is ook veel in geïnvesteerd. Bij de beek moet het er goed uitzien en daarbij zijn de voorwaarden en

Besprekingsverslag

nr.	verslag	actie door

wensen vanuit het waterschap, de gemeente, en het biodiversiteitsteam meegenomen. Ook moet er een nieuwe fabriek komen. Kortom: het plaatje is niet somber, maar houdt niet over. VP is blij als het voldoende is om alles toe doen en een nieuwe fabriek te bouwen. Alle ballen moeten in de lucht worden gehouden.
Om het project te maken en het verdienmodel goed te krijgen is het veel rekenen, ook met het realiseren van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. In die balans moeten ook duurdere woningen gerealiseerd worden om het mogelijk te maken. Er is de afgelopen zes jaar gezocht voor een gezond en goed financieel plan. Daardoor is het plan zo geworden zoals het geworden is. Partijen kunnen het nu zo realiseren. [redacted]s oprecht van mening dat de cultuurhistorie en het cultureel erfgoed geborgd zijn. Partijen zijn betrokken; kennelijk zijn de buren over het hoofd gezien. Aan wettelijke vereisten is voldaan, we kunnen afspreken om buren in deze samenstelling te informeren.

Planning en wat is het plan?
De reden waarom de website niet is geüpdate is de onzekerheid over wat er feitelijk gemaakt mocht worden. Pas nu is er gewerkt naar een soort eindbeeld met kavels, percelen en woningen tellen. September/oktober 2020 verwacht men iets definitiefs en daarna pas bestemmingsplanprocedure.

Bewoners: Waar zijn we aan toe en waar moeten we rekening houden? Hoe liggen de nieuwe huizen bij elkaar? Bij een BBQ moeten we het hebben over geluidsoverlast, bestemmingsplan, meedenken inspraak voor oktober 2020?

[redacted] Voor oktober gaat niet lukken; VP moet eerst op hoofdlijnen akkoord zijn met de gemeente Goirle. Op detailniveau zijn de termijnen niet bekend, maar hoort wel bij inspraak (WW). Het traject loopt van grof naar fijn; invloed kan gegeven worden, dat stadium komt nog na oktober 2020. Eerst draagvlak bij gemeente creëren, anders is er geen zekerheid. Daarna het plan presenteren en finetunen.

De aanleg van verlegging van de beek en het natuurgebied geschied vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging. Het gaat om het natuurkarakter, de flora- en faunaontwikkelingen en het verleggen van de beek.

Bewoners: Er mocht in het verleden niet worden gebouwd “over de beek”, nu verleggen van de beek en dan wel bouwen…?! De beek is al eerder (illegaal) verlegd, er is niets natuurlijks aan; Havep heeft de verlegging geregeld. Uit oude kaarten blijkt dat De Leij, zowel De Oude als De Nieuwe, op verschillende plekken heeft gelopen.

[redacted] De Leij is inderdaad een probleem; De Vloed was in feite een moeras. Het waterschap is enthousiast over de aanpassingen van de natuur en van de meandering van De Leij. Het palet aan natuur en de waterbergingsopgave heeft een ophoging van het terrein als gevolg.

Bewoners: Achter de tuinen is destijds een sloot gegraven, zodat er bij regenval het water snel wordt afgevoerd. De sloten waren gedempt, maar zijn daarna weer gegraven. Eerst was er sprake van een zee, daarna van een bassin, waarop bij strenge winters geschaatst kon worden.

Besprekingsverslag

nr.	verslag	actie door

[redacted] Naar aanleiding van de vragen van de buren: Is de planning bekend? Hoe loopt het proces verder?
In de tussentijd is niet stilgezeten, maar heeft het tenderproces gelopen. Daaruit is een keuze gemaakt voor een partij die gaat ontwikkelen en bouwen. Er heeft ook een verdere verdieping van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden en dit wordt nu nader opgestart september/oktober van dit jaar. Met betrekking tot de fasering van de rode en groenblauwe zone heeft de gemeente geëist dat eerst de groenblauwe zone wordt aangelegd en dan pas de woningen gebouwd. We willen daarmee zo snel mogelijk starten; de werkzaamheden moeten in verband met broedseizoen en dergelijke plaatvinden tussen september 2020 en april 2021. De werkzaamheden voor de groenblauwe zone vinden plaats onder het huidige bestemmingsplan. Momenteel lopen hiervoor de vergunningsaanvragen bij de gemeente en het waterschap. Begin september 2020 volgt er nog een informatiebrief over de aanlegfase van de groenblauwe zone.

[redacted] Inspraak bestemmingsplan?
Eerst moeten de tekeningen definitief zijn en dan pas kan het bestemmingsplan worden opgesteld. De contouren van het plan zijn bekend, bijvoorbeeld een blinde muur?
Men kan nog inspraak hebben of bezwaar maken danwel verzoeken om tegemoetkoming in de planschade.
Met het plan is men nog mee bezig en is niet “doof” voor de omgeving. Het plan gaat wel door, ook in financieel opzicht. In september/oktober weten we meer, waar wordt aangetekend, dat de uitvoering van het pan VP niet rijker zal maken.

[redacted] Biomassacentrale.
De centrale zou een van de laatste bronnen kunnen zijn van luchtverontreiniging, maar zit nog in het plan; hout uit landgoed wordt daarin toegepast. De installatie is duurzaam en er zijn geen normen overschreden qua luchtvervuiling. In het kader van het plan: de machine staat er en is toe te passen voor dit plan. Resthout van het landgoed zal worden verbrand t.b.v. de woningen in het plan. Het hout is niet uit andere landen afkomstig. De biomassacentrale hier is wel schoon; blijft in het plan als circulair duurzaam systeem.

De sloot bij de percelen zorgt voor een snelle ontwatering. Vraag of de sloot dichtgaat. Om het water langer vast te houden werkt de sloot niet, deze zit dicht. Het plangebied geldt als waterbergingsgebied ter voorkoming van wateroverlast in de omgeving. Het waterpeil voor een gedeelte van het gebied wordt geregeld met een elektrisch aangedreven vijzelpomp. Deze wordt in het plan vervangen door een duurzame variant met windkracht aandrijving. Het betreft een molen van circa 5 meter hoog.

Globale tijdslijn:
- Inrichting groenblauwe zone september 2020 tot en met april 2021 met een knip erin;
- Het graven van de nieuwe beek en dempen van de oude beek zorgt voor een knip;
- Volgend jaar komt het plan in het bestemmingsplan (eind dit jaar, begin volgend jaar);
- Het bestemmingsplan is een proces dat circa een jaar in beslag neemt;

Besprekingsverslag

nr.	verslag	actie door

- Daarna volgt de procedure van de omgevingsvergunning (2021);
- De planning van het bestemmingsplan en vervolg is hiermee ongeveer een jaar opengeschoven.
-

Verzocht wordt de veranderingen in de planning graag aan de bewoners te mailen.
De fasering is nog niet geheel duidelijk; dat hangt af van het aantal contigenten. Uiteraard is het prettiger als plan in één keer kan worden voltooid. Eerst de werkzaamheden aan de beek en dan volgt de fasering van het stedenbouwkundig plan op basis van de beschikbare contigenten; een andere fasering is dus nog mogelijk.

In de afgelopen zes jaren is er veel op en neer gegaan en waren er veel onzekerheden, maar nu: dit wordt het.

WW: In de bestemmingsplanprocedure hopen we bezwaren op te lossen en dat kan leiden tot aanpassen. Het plan helemaal anders of stukken eraf kan echter niet. We zullen bewoners meenemen in het proces; bijvoorbeeld elk kwartaal een keer de veranderingen aangeven.

In september/oktober 2020 volgen de eerste definitieve plannen; vraag bewoners is dan graag communiceren dat het plan ingediend gaat worden. Wel ruimte voor inzicht bieden op verschillend detailniveau. De invulling van de ruimte wordt nu vormgegeven en september/oktober met de gemeente besproken. WW gaat dan met omwonenden om tafel om het plan eventueel aan te passen en daarna de bestemmingsplanprocedure op te starten.

Bewoners: Overleg nog voor definitieve plannen en het traject met de gemeente afstemmen en met de omwonenden. Helder maken wat je van elkaar verwacht. Wat is de marsroute en welke data horen daarbij?; de marsroute is duidelijk, data zijn onder andere afhankelijk van de gemeente. Communicatie is van groot belang, want onduidelijkheid maakt de bewoners ongerust.

De 13 aanwezige buren zijn de vertegenwoordigers van alle omwonenden; voor de communicatie kan men hetzelfde lijstje hanteren als nu voor de mail is gebruikt. Niet iedereen doet mee; slechts het “clubje” wordt aangeschreven.

De bewoners melden nogmaals met klem de bezwaren over het gebrek aan onderhoud van de Bergstraat; dat betreft niet het onderhavige project, maar raakt het wel; de bewoners wordt geadviseerd om de gemeente daarover aan te schrijven.

Als het bevoegd gezag niet op de bezwaren van de bewoners over de weg reageert, geven we dit door aan projectleider. Als al het bouwverkeer door de Bergstraat komt, dan gaat de gevel er helemaal af. Gemeente doet tot op heden niets; daar aan de bel trekken is de eigen taak van de omwonenden.

De gemeente heeft inmiddels laten weten, dat “*dit soort klachten bekend zijn, al was men er niet van op de hoogte dat het de bewoners blijkbaar zo hoog zit. Voorlopig wordt er alleen maar klein onderhoud (herstelwerk) aan de Bergstraat uitgevoerd, indien noodzakelijk. Een serieuze, grootschalige aanpak van de Bergstraat is erg kostbaar. Dit staat bij diverse disciplines (verkeer, wegen) op het verlanglijstje, maar*

Besprekingsverslag

nr.	verslag	actie door
	binnen het huidige Infraplanbudget is daar geen financiële ruimte meer voor, in ieder geval niet voor 2022. Voor de periode daarna moet nog een nieuwe planning worden opgesteld. De aanpak van de Bergstraat zal hier zeker op staan, maar wanneer is natuurlijk nog niet duidelijk. Eén en ander hangt ook erg af van de uitkomst van de bezuinigingen. Alle infraprojecten schuiven steeds verder naar achteren..." Niets meer aan de orde zijnde, sluit [redacted] de bijeenkomst onder dankzegging aan eenieder voor zijn of haar aanwezigheid en inbreng.	

Bijlage 7:

GEWIJZIGD

12-01-2021

Van Puijenbroek

HaVep Zuidrand Goirle

herontwikkeling

Stedenbouwkundig plan

WERKNR.	617.188.10	FORMAAT	A0
SCHAAL	1:1000	PROJECTMAP	J:\617\188\10\Projecten\Aad\DWG
DATUM	9-12-2019	BESTAND	S-UP-617188-10-03-2.dwg
GETEKEND	FS	BLAD	1/1

N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

DATUM PLOT 21/01/2021
USER JvanZwieten

R:\Uitwisselen\Uitwisselen\617\Uitwisselen\Bestemmingsplan\Uitwerk + ondergrond\Van Puijenbroek\208-407673-BP\proto-op-jongebloed-2021.dwg

Bijlage 8:

ZRG | informatieavonden omwonenden

8 en 10 februari 2021, gecombineerd verslag

Aanwezig op 8 februari

- [redacted] Bergstraat[redacted]
- [redacted] Bergstraat[redacted]
- [redacted] Bergstraat[redacted]
- [redacted]s Bergstraat[redacted]
- [redacted] Bergstraat[redacted]
- [redacted] Bergstraat[redacted]
- [redacted] VP Exploitatie

Aanwezig op 10 februari

- [redacted]ssers Bergstraat[redacted]
- [redacted]ogd Bergstraat[redacted]
- [redacted]ers Bergstraat[redacted]
- [redacted]Maas Bergstraat[redacted]
- [redacted] Bergstraat[redacted]

Aanwezig op 8 en 10 februari

- [redacted] Gemeente Goirle
- [redacted] Antea
- [redacted] [redacted]
- [redacted] Wilma Wonen

Verspreiding aan

- Deelnemers, alsmede
- De heer[redacted] Bergstraat[redacted]
- De heer[redacted] Bergstraat[redacted]
- Mevrouw[redacted] Bergstraat[redacted]

1. **Opening, kennismaking en introductie**

[redacted]opent de bijeenkomt met een korte wederzijdse kennismaking en introductie.
Op 8 juli 2020 heeft de laatste informatiemiddag plaats gevonden. In de tussentijd zijn de plannen verder doorontwikkeld en is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen VP Exploitatie en de ontwikkelingscombinatie Wilma Wonen / CRA Vastgoed. Doel van deze avond is u te informeren over de stand van zaken in de planontwikkeling en de planning. Dat doen we door middel van een toelichting op het stedenbouwkundig plan, een uitleg over de bestemmingsplanprocedure en een korte toelichting over de hoofdlijnen van de planning. Uiteraard is er in het tweede deel ruimte voor vragen en opmerkingen.
Voor de goede orde: deze bijeenkomst dient uitsluitend om u bij te praten over de voortgang en inhoud van de plannen. Tijdens de bestemmingsplanprocedure zijn er voor belanghebbenden mogelijkheden om formele zienswijzen in te brengen.

2. **Toelichting op het stedenbouwkundig plan**

[redacted]KuiperCompagons geeft een toelichting en uitleg bij de opzet van het plan als onderdeel van de Zuidrand Goirle. Er is in het verleden een integrale, samenhangende visie ontwikkeld voor herontwikkeling van de bestaande fabriekssterreinen naar wonen. Met naast wonen ook aandacht voor recreatie, ecologie, waterberging en het aanliggende beekdal van De Ley.[redacted]geeft een toelichting op de verschillende plandelen, met extra aandacht voor het Dorpse Buurtje dat grenst aan de percelen van de omwonenden.
De Fabriekscluster omvat rijwoningen en gestapelde huurwoningen. Er komt waarschijnlijk ook een CPO-initiatief in het bestaande kantoorpand direct aan de Bergstraat. Zuidelijk van de Fabriekscluster komen 24 appartementen in een complex. Ten zuiden van de tuin van Huize Anna komen 8 bouwkavels voor vrijstaande villa's. Het idee is dat de kopers op deze kavels hun woning in eigen beheer kunnen ontwerpen en bouwen. Maar dat is wel aan randvoorwaarden gebonden die zijn vastgelegd in een zogenaamd kavelspaspoort.
Het Dorpse Buurtje is qua opzet iets aangepast, onder meer qua oriëntatie van de tuinen en de liggen van de huizen t.o.v. de aanliggende bestaande bebouwing. Het buurtje bestaat vooral uit tweekappers en vrijstaande woningen, daarnaast komen er 16 beneden-boven woningen aan de Bergstraat. Het accent ligt op het dorpse, informele karakter in deze woonbuurt, zowel qua type bebouwing en dominerende groenstructuren als qua inrichting van de straatjes.

3. **Uitleg over de bestemmingsplanprocedure**

Momenteel wordt de bestemmingsplan procedure voorbereid. In de afgelopen periode zijn hiervoor verschillende onderzoeken uitgevoerd, ook is een zogenaamd 'Voorontwerp Bestemmingsplan' opgesteld. In de komende weken worden deze documenten in samenwerking met de gemeente beoordeeld en gereed gemaakt voor de formele procedure. Er is geen fasering meer noodzakelijk nu er voldoende contingenten zijn, alle woningen vallen nu in één bestemmingsplan. De procedure zal ergens omstreeks eind maart / begin april van dit jaar aanvangen. De bestemmingsplanprocedure biedt ook mogelijkheden aan omwonenden tot inspraak en het uitbrengen van zienswijzen. Via de lokale pers, maar ook via een door Wilma Wonen en CRA Vastgoed in te richten project-website, wordt u hierover uiteraard op de hoogte gehouden. De doorlooptijd van de hele procedure zal normaal gesproken circa 1 jaar bedragen na indiening van het voorontwerp.

4. **Planning komende jaren**

Zoals gezegd zal eind maart / begin april een aanvang worden gemaakt met de bestemmingsplanprocedure. Binnen de looptijd van die procedure zullen we ook de aanvraag voor de Omgevingsvergunning bij de gemeente Goirle indienen. Daartoe zijn wij inmiddels gestart met de concrete ontwikkeling van de bouwplannen. De start van de verkoop van de woningen zal waarschijnlijk in het 4^{e} kwartaal van dit jaar aanvangen. Aansluitend, afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw van de nieuwe bedrijfshuisvesting, zal HAVEP einde van dit jaar verhuizen naar de nieuwbouw. Dat betekend dat in de 1^{e} helft van volgend jaar een aanvang wordt gemaakt met bouwactiviteiten, het betreft dan met name sloopactiviteiten en het bouwrijp maken van het terrein. Aansluitend kan de woningbouw aanvangen, zodat de eerste woningen in 2023 kunnen worden opgeleverd. Waarschijnlijk zullen de bouwactiviteiten in meerdere fases plaats vinden, dat is echter nog in onderzoek. Niettemin willen we zoveel als mogelijk aaneensluitend bouwen.

Voorafgaand aan de werkzaamheden op het terrein zullen wij u via een informatieavond op de hoogte stellen, zodat u tijdig en goed geïnformeerd blijft. Hoewel overlast t.g.v. de werkzaamheden niet te voorkomen valt, is ons streven de overlast te minimaliseren en u zo goed als mogelijk is te informeren.

5. **Vragen van omwonenden**

Mevrouw[redacted]
Er zijn veel vragen, maar die zijn wellicht nog niet te beantwoorden. Dus op dit moment geen nadere vragen.

Mevrouw[redacted]
Er komen 24 appartementen aan de Vloed. Zijn dit koop of huurwoningen.
Antwoord: het betreft koopwoningen in het luxe segment met een woonoppervlak vanaf 130 m2. Als indicatie voor het prijsniveau zal de ondergrens tenminste rond de € 500.000,-- liggen. Dit is slechts een eerste indicatie, het uiteindelijke ontwerp is hierin bepalend. Bij het ontwerp ligt de focus qua oriëntatie van de appartementen op het aanliggende landschap en de bezonning.

Heer[redacted]
Het huidige verkeer geeft al veel overlast, er rijden vrachtwagens met 70 km per uur langs terwijl er ouderen en kinderen gebruik maken van de openbare weg. Hoe gaan we hiermee om?
Antwoord: dit is een herkenbaar punt, we bouwen vaker in bestaand stedelijke gebied. De bouwer die t.z.t. betrokken zal raken heeft hier ook ervaring mee en we hebben als ontwikkelaars en bouwers terdege rekening te houden met de belangen van de omwonenden.
Judith Kluijtmans vult aan dat ook de gemeente oog en oor heeft voor dit aspect. Er wordt in werkgroep verband aan de problematiek gewerkt, ook enkele bewoners van de Bergstraat nemen deel in de werkgroep. Het is een terecht punt dat zeker aan dacht krijgt.

Heren[redacted](nemen gezamenlijk deel)
De verschafte informatie volstaat voor dit moment. Er zijn nu geen verdere vragen.

De heer en mevrouw[redacted]
Het plan lijkt toch anders, er is kennelijk enige verdichting, nu is er een vrijstaande woning en enkele tweekappers geprojecteerd achter hun perceel. In een eerdere versie van het plan liep er een openbare weg. Nu is een 'achterommetje' onmogelijk geworden. Tenzij er een doorsteek gemaakt kan worden die over de eigen erven loopt. Er is enige verwarring en onduidelijkheid over de status van de verschillende plannen.
Antwoord: Het plan dat eerder getoond is (juli 2020), is inmiddels doorontwikkeld. Zo'n plan valt niet in een keer goed in elkaar. Lopende het proces is sprake van doorontwikkeling en nieuwe inzichten. Het nu getoonde plan is de onderlegger voor het bestemmingsplan en het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. Het lijkt zinvol om te onderzoeken bij welke bewoners de behoefte aan een achterommetje leeft. Dat vergt immers medewerking van de eigenaren van alle betrokken percelen.[redacted]verzoekt de heer[redacted]om de behoefte bij de betrokken bewoners te inventariseren. Aan de hand van dat inzicht kunnen we met elkaar in gesprek om te bezien wat er wel eventueel mogelijk is. Maar dat is geen overigens toezegging dat we zaken altijd naar volle tevredenheid op kunnen lossen.
Er ligt nu een sloot tegen de erfgrens, er is in het verleden discussie geweest over het onderhoud. Hoe is dat nu in de plannen voorzien?

Antwoord: Deze sloot gaat verdwijnen, mogelijke dat er alleen in de zuidwest hoek, nog een deel van de sloot gehandhaafd wordt. Dat zal nog in detail worden uitgewerkt in samenspel met het Waterschap.

De heer[redacted]vraagt zich af welk uitzicht hij straks heeft op de nieuwbouw. Wat gaat men zien vanuit de achtertuinen?

Antwoord: We zijn nu aan het starten met de ontwerpen van de bouwplannen. Als we wat verder zijn in het ontwerpproces dan kunnen we u inhoudelijk beter informeren. De verwachting is dat dit in de loop van het 2e kwartaal zal zijn.

De heer[redacted]

Sluit zich graag aan bij de vragen van de heer en mevrouw[redacted] Een ander issue is het toekomstig bouwverkeer. Met name vrachtwagens zijn een drama, het wegdek van de Bergstraat is verouderd, er is ook al veel schade ontstaan. Hoe gaat de routing van bouwverkeer lopen? Een goede optie is de Parallelweg.

Antwoord: T.z.t. zal een plan voor de afwikkeling van bouwverkeer worden ingediend bij de gemeente. De uiteindelijke beslissing omtrent de routing is aan de gemeente voorbehouden. Niettemin zullen wij altijd voorafgaand aan werkzaamheden een opname laten uitvoeren in de bestaande woningen zodat de staat van de woning goed vast ligt. Dat voorkomt onduidelijkheden en slepende discussies indien nieuwe schades ontstaan t.g.v. bouwverkeer.

Zijn er nog ontploffingen te verwachten?

Antwoord: Nee, dat is met de huidige kennis niet meer aan de orde.

Komen de verder uitgewerkte plannen beschikbaar voor omwonenden?

Antwoord: Zodra de plannen zich daarvoor lenen komen die beschikbaar. Wellicht op een informatieavond als de plannen verder gevorderd zijn. In ieder geval zullen wij in de komende maanden een project-website in de lucht brengen. Te zijner tijd kunt u zich aanmelden op deze project-website, zodat wij u met nieuwsflitsen/nieuwsberichten actief kunnen informeren over de voortgang. U ontvangt hier nog berichtgeving over. De project-website zal in eerste instantie gebruikt gaan worden om de omwonenden goed te informeren over de ontwikkeling van de plannen en de gang van zaken in de verschillende procedures, waaronder de bestemmingsplanprocedure. Op deze project-website zal ook beeldmateriaal van het plan worden gepubliceerd, zodat u ook inzicht krijgt in de ontwerpen. In een later stadium zal de project-website ook benut worden voor de marketing en verkoop van de woningen.

De heer[redacted]en mevrouw[redacted]

Is er al iets bekend over de aanvang van de sloop.

Antwoord: Naar verwachting zal de sloop plaats vinden in het 1e half jaar van 2022.

Komt er nu wel of geen wandelpad achter 118d.

Antwoord: Dat is nu niet voorzien, maar er is wel een mogelijkheid voor een toekomstig wandelpad gesuggereerd.

Wie gaat de sloot onderhouden die aan De Vloed (het gebied zuidelijk van de 10 vrijstaande villa's) grenst?

Antwoord: De eigenaren van de 10 villa's krijgen een mandeligheid in de gebied. Dat is een specifieke vorm van eigendom, het gebied wordt aangelegd als een 'natuurtuin'. Het beheer en onderhoud wordt onder meer geregeld in een beheer- en onderhoudsovereenkomst. Dat is niet vrijblijvend, maar wordt als een verplichting opgenomen in de notariële leveringsakte van de betreffende percelen grond. Ook zijn er restricties aan het gebruik, eigenlijk is het alleen kijkgroen met een beperkte verblijfsmogelijkheden direct aan De Ley (terras o.i.d.).

Dit wordt verankerd in het bestemmingsplan en de beheer- en onderhoudsovereenkomst, zodat er geen wildgroei aan verharding en andersoortige voorzieningen ontstaat in de 'natuurtuin'. Eigenlijk is het vooral kijkgroen.

Geldt die verplichting ook voor het deel in de zuidwest hoek van De Vloed?

Antwoord: Dat zullen we nog nader onderzoeken.

NOOT: inmiddels gecheckt, ook het deel zuidwestelijk van de 10 vrijstaande villa's maakt deel uit van de natuurtuin in De Vloed.

Worden de 10 villa's als projectmatige bouw ontwikkeld?

Antwoord: Ja, het ontwerp is van een architect, waardoor de woningen in het plan veel samenhang zullen hebben in architectuur en materiaalgebruik.

Mevrouw[redacted]

De tuin van mevrouw[redacted] ligt direct tegen het rijtje sociale koopwoningen, hoe zit dit qua maatvoering, komt er ook een raam in de kopgevel? Wat is de afstand tussen de erfgrens en de kopgevel? Er zijn ook bomen ingetekend als suggestie, behoud van privacy is een wens. Mevrouw zou deze aspecten liever informeel aan de keukentafel bespreken.

Antwoord: De huidige lock down maakt dat we nu in deze overlegvorm terecht zijn gekomen. Er is echter niets op tegen om dit soort zaken aan de keukentafel te bespreken. Zodra de omstandigheden het toelaten en het ontwerpproces voldoende op gang is, komen we hier individueel bij u op terug. Dan kunnen we ook de groeninrichting toelichten en bespreken.

Mevrouw[redacted] & de heer[redacted]

Mevrouw en meneer sluiten zich aan bij de buren v.w.b. de vragen over het groen en wandelen. Maar zij zijn zeker geen voorstander van een verlengd wandelpad achter de bestaande percelen. Hoe verhoudt de toegankelijkheid van de natuurtuin in De Vloed en de natuurwaarden die worden voorgestaan? Waarom zijn er nu sloten gesuggereerd in De Vloed? Het zou juist nat moeten blijven.

Antwoord: De Vloed is alleen toegankelijk voor bewoners van de 10 villa's aan De Vloed. Zie ook eerdere beantwoording m.b.t. De Vloed. Er worden natuurtypes voor de verschillende zones uitgewerkt. De sloten dienen om zo nodig water in te laten uit De Ley, maar alles moet nog in detail uitgewerkt worden.

Bouw en sloop activiteiten leiden tot extra vrachtverkeer door de Bergstraat, in de vorige vergadering is gesproken over een andere route, maar dit blijkt niet meer uit het verslag van 8 juli 2020.

Antwoord: zie eerdere beantwoording t.a.v. dit onderwerp.

Hoe gaat de verdere communicatie over het project vinden?

Antwoord: Deels via informatieavonden en deels via de project-website. Zie ook de eerdere toelichting over de project-website bij de vragen van de heer Van Amelsfoort.

In welke mate wordt rekening gehouden met natuur-inclusief bouwen? Komen er nu wel of geen groene daken. Is er ook rekening gehouden met de bestaande natuurwaarden rondom en op het HaVep terrein?

Antwoord: Er is al veel onderzoek gedaan. Ook zijn en worden nog maatregelen genomen om de ecologie te behouden en/of te versterken. Er is al een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbeheer. Dat heeft geleid tot mitigerende maatregelen, onder meer gericht op gierzwaluwen en vleermuizen. Binnen het plangebied en in de zone rondom De Ley wordt ook aandacht gegeven aan de groene, ecologische inrichting. Onder meer met de aanleg van wadi's, een natuur-inclusieve muur, de keuze van de beplantingssoorten en het aanbrengen van vleermuiskasten in de nieuw te bouwen huizen.

6. **Afsluiting**

De bijeenkomsten worden om 20.30 uur respectievelijk 21.00 uur afgesloten. bedankt een ieder voor de inbreng, betrokkenheid en openheid. Indien er tussentijds nog vragen mochten ontstaan dan kunt u altijd contact met opnemen via het mailadres: dan wel rechtstreeks met T.z.t. kan dit ook via de project-website, u ontvangt daar tijdig informatie over.

Voor wat betreft de meer individuele punten zal individueel overleg met betrokkenen plaats vinden. Het betreft:

a. De nieuwbouw naast Bergstraat het initiatief ligt bij Wilma Wonen, overleg zodra de plannen verder gevorderd zijn;
b. De wens tot een 'achterommetje, het initiatief ligt bij de heer s om de behoefte bij de aangrenzende percelen te inventariseren.

*****

Bijlage 9:

van BEERS Hoogeloon
aannemer grond-, weg- en waterbouw
natuur- en cultuurtechnische werken
loon- en sloopwerken
milieutechnische werken

van Beers Hoogeloon b.v.
Broekenseind 6
5528 NL Hoogeloon
Postbus 1025
5528 ZG Hoogeloon
T: (0497) 59 18 43
F: (0497) 59 21 74
info@vanbeershoogeloon.nl
www.vanbeershoogeloon.nl

Aan de bewoners van dit adres

Verzenddatum
16 oktober 2020

Project:	Inrichting groenblauwe zone voor Zuidrand Goirle.
Contactpersoon:	Dhr. [redacted]
Telefoonnummer:	[redacted]
Ons kenmerk:	[redacted]
Bijlage(n):	Kaart verkeersmaatregelen en (grond)transport, planning
Onderwerp:	Start werkzaamheden

Geachte bewoner(s),

In deze bewonersbrief willen wij u informeren over de geplande werkzaamheden voor het project "Inrichting groenblauwe zone voor Zuidrand Goirle". Van Beers Hoogeloon realiseert dit project in opdracht van VP Grondexploitatie BV.

Wij zijn voornemens te starten met de werkzaamheden in de week van 2 november. Deze startdatum is echter nog onder voorbehoud van de af te stemmen werkzaamheden met derden. De werkzaamheden zullen duren tot april 2021.

De werkzaamheden welke wij gaan uitvoeren bestaan hoofdzakelijk uit:
- Voorbereidende- en opruimwerkzaamheden;
- Verwijderen van beplantingen;
- Grondwerk t.b.v. hermeandering beek;
- Grondwerk t.b.v. compensatiegebieden
- Aanbrengen brug.
- Aanleg van duikers en ontwateringsconstructies
- Aanleg beplantingen
- Nazorg en het verrichten van bijkomende en bijbehorende werkzaamheden.

De komende periode zullen vooral de voorbereidende- en opruimwerkzaamheden evenals het verwijderen van beplanting plaatsvinden. Begin volgend jaar gaan de overige werkzaamheden van start.

Overlast
Wij zullen onze uiterste best doen om het werk zodanig uit te voeren dat de overlast voor u minimaal is. Ondanks dat overlastervaring voor iedereen anders is kan het zijn dat er enige overlast kan ontstaan. Hiervoor vragen we uw begrip.

Wel worden fiets- en wandelpaden en de wegen door het projectgebied (tijdelijk) gesloten voor doorgaand verkeer, ook dit proberen we tot een minimum te beperken. Onze aan en afvoer route is vanuit het zuiden zoals u aan de groene pijl kunt zien en dus niet vanuit de dorpskern. Voor een schematische weergave hiervan verwijs ik graag naar de kaart in de bijlage van deze brief.

Voor de calamiteitendiensten blijft het gebied ten allertijden bereikbaar.

Nadere informatie
Wij houden u gedurende de uitvoering op de hoogte middels bewonersbrieven.

Mocht u tijdens de uitvoering nog vragen of opmerkingen hebben over de werkzaamheden of aanverwante zaken, dan kunt u contact opnemen met onderstaande persoon:

Uitvoerder: [redacted] Van Beers Hoogeloon [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Van Beers Hoogeloon B.V.

Verkeersmaatregelen en (grond)transport

doorgaand verkeer gestremd

doorgaand verkeer gestremd

doorgaand verkeer gestremd

doorgaand verkeer gestremd

doorgaand verkeer gestremd

Legenda:

- doorgaand verkeer gestremd — Verkeersaankondiging
- Wegafzetting
- Werkgrens
- Droge grondstromen
- Beek graven/dempen grondstromen
- Aan/afvoer route

Bijlage 10:

adressen waar informatiebrief aannemer inzake aanleg groenblauwe zone aan is verzonden

aan	adres	door wie	wanneer	opmerking
huurders van puijenbroek op landgoed	div via mailinglist harrie	[redacted]	27-10-2020	[redacted] bespreekt eea ook nog tijdens bijeenkomst met Bewonerscomité landgoed op 27-10
bewoners Breehees[redacted]	Breehees[redacted]	aannemer	3-12-2020	na melding aan gemeente heeft directievoerder contactopgenomen met de bewoner
bewoners Breehees[redacted]	Breehees[redacted]	aannemer	27-10-2020	
thebe	bergstraat[redacted]	mail Antea Group	23-10-2020	
bewonerscollectief bergstraat	div bergstraat	mail Antea Group	23-10-2020	samen met def verslag bewoners informatie
B-team	bekende mailadres	mail Antea Group	26-10-2020	[redacted]
gemeente Goirle / calamiteitendiensten	-	mail Antea Group	23-10-2020	
Wilma/cra	-	mail Antea Group	23-10-2020	
VP (huize anna en naastgelegen woning in tuin)	Bergstraat[redacted]	mail Antea Group	23-10-2020	