

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Guus van der Put
Onderwerp Raadsinformatiebrief
Datum 14-11-2017

In de raadsvergadering van 15 december 2015 is de visie "Zuidrand Goirle met de tijdstroom mee...." vastgesteld. De Raad verbond aan de vaststelling enige voorwaarden ten aanzien van ecologie (integraliteit van onderzoek), cultuurhistorie (nadere afweging over behoud van historisch waardevolle elementen).

Op 24 maart 2016 heeft het College vervolgens met de initiators van het plan Zuidrand (de 'marktpartijen') een Intentieovereenkomst gesloten, waarbij de Visie en de nadere voorwaarden als kaderstellend gelden.

In november 2016 is uw raad in algemene zin geïnformeerd over de voortgang met betrekking tot de uitwerking van de Visie Zuidrand.

In de onderhavige Raadsinformatie-brief wordt u geïnformeerd over actuele stand van zaken van de planontwikkeling door de marktpartijen, de nog te ondernemen vervolgactiviteiten en de planning ten aanzien van aan de Raad voor te leggen formele besluiten. In het bijzonder wordt ingegaan op de acties die marktpartijen hebben ondernomen ten aanzien van de eerder genoemde nadere voorwaarden bij de vaststelling van de Visie.

U ontvangt deze Raadsinformatie in wat meer uitgebreide vorm dan gebruikelijk. Enerzijds omdat sinds eind 2016 voortgang 'in stilte' is gemaakt en het van belang is om de Raad over die voortgang helder te informeren. Anderzijds ook omdat te verwachten is dat aan de Raad op afzienbare termijn gevraagd zal worden om met de resultaten ook daadwerkelijk in te stemmen. Begin 2018 zal de nader uitgewerkte Visie door de initiatiefnemers aan de Raad als definitief stedenbouwkundig plan worden gepresenteerd, waarmee feitelijk de vraag aan de orde is of de gemeente kan instemmen met deze vertaling van het Raadsbesluit van 15 december 2015. Eerst daarna kan de gemeente met de bestemmingsplanprocedures aanvangen.

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 en Brabants Landschap voor wat betreft het Natuur Netwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), het Waterschap De Dommel ten aanzien van de gebiedswaterhuishouding en cultuurhistorie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en anderen. Mede vanwege de ambitieuze doelstelling en de complexiteit van de opgave heeft de Raad terecht de voorwaarde 'integraal' gesteld voor wat betreft de uitwerking van de Visie tot stedenbouwkundige plan.

Alle activiteiten die door de marktpartijen worden ondernomen ten aanzien van het plan Zuidrand zijn daarom zodanig opgezet dat zij ten dienste staan aan het opstellen van een integraal stedenbouwkundig plan. Dat stedenbouwkundig plan is dan vervolgens de opmaat voor de noodzakelijke (meerdere) bestemmingsplanprocedures die de beoogde woonbebouwing c.a. en de natuur-herinrichting planologisch mogelijk zullen maken.

Waar veelal in ruimtelijke 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: veel onderzoeken moeten éérst worden verricht alvorens -mede op basis van de uitkomst van die onderzoeken- een passend stedenbouwkundig plan kan worden ontworpen. Vooral de ecologische en waterhuishoudkundige elementen met betrekking tot de Ley en het Leydal bleken randvoorwaardelijk voor een stedenbouwkundige verkaveling, terwijl de verlegging van de Ley zoals bedoeld in de Visie tevens compensatie van waterberging en natuur noodzakelijk maakt.

Op dit moment zijn de onderstaande onderzoeken uitgevoerd of nog ten dele in uitvoering:

- Niet gesprongen explosieven (historisch bureauonderzoek i.o.v. gemeente Goirle)
- Historisch bodemonderzoek
- Milieuzonering
- Externe veiligheid
- Archeologisch bureauonderzoek
- Flora en fauna
- Boom effect analyse
- Watertoets
- Verkeersaantrekkende werking en parkeren
- Luchtkwaliteit
- Gebiedsbescherming (Natura 2000)
- Transformatiekader historische bebouwing
- Planschade

En er wordt nog gewerkt aan:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Veel van deze onderzoeken zullen, zodra het stedenbouwkundig plan definitief vorm heeft gekregen, nog exact op dat plan moeten worden 'ge-fine-tuned'. Ze zijn ook noodzakelijk in het kader van de bestemmingsplan-procedures.

Het stedenbouwkundig plan wordt momenteel verder vormgegeven aan de hand van de uitkomsten van de genoemde onderzoeken. Uiteraard wordt bij de te ontwerpen definitieve verkaveling ook rekening gehouden met de woningbehoefte die periodiek door de gemeente wordt gemonitord. Gedurende de laatste maanden van dit jaar zal dat stedenbouwkundig plan worden vormgegeven en gepreciseerd, waarna begin 2018 de bovengenoemde onderzoeken daarop worden geactualiseerd.

Het streven is er op gericht om in Q2-2018 de bestemmingsplannen in procedure te kunnen brengen. Voorafgaand daaraan zullen tussen de gemeente en de marktpartijen de definitieve afspraken worden bepaald, vast te leggen in zogenaamde anterieure overeenkomsten.

De marktpartijen zijn intussen doende om hun onderlinge verhoudingen en de noodzakelijke afspraken met derden te formaliseren:

- Leystromen heeft met zowel NBU als Van Puyenbroek overeenstemming over de inpassing van sociale woningbouw op de beide deelloccaties;
- Ontwikkelaar NBU (Van Besouw) heeft overeenstemming om de grondpositie van Leystromen over te nemen.
- Tussen Van Puyenbroek en Thebe is met betrekking tot twee kleine deelpercelen een grondruil overeengekomen.
- Marktpartijen hebben met het waterschap De Dommel een intentieovereenkomst gesloten waarin de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot de waterhuishouding zijn vastgelegd.

Vervolproces op hoofdlijnen

Voor wat betrokkenheid van Raad, provincie en omwonenden is de volgende route voorgenomen:

- Eind januari 2018 een informatiebijeenkomst aan de commissie Ruimte (waarbij ook de overige raadsleden uit te nodigen), waarin het definitieve stedenbouwkundig plan door Kuiper Compagnons wordt gepresenteerd en toegelicht en tevens toelichting wordt gegeven op de keuzes die samen met o.a. waterschap en provincie zijn genomen ten aanzien van 'groen en blauw' alsmede de voorgenomen inpassing van cultureel erfgoed, zoals dat met provincie en de Erfgoedfabriek is besproken.
- Raadsvergadering maart 2018 waarin formeel wordt vastgesteld dat het gepresenteerde stedenbouwkundige plan c.a. de concrete 'vertaling' omvat van de eerder door de Raad vastgestelde Visie.
- Z.s.m. na de Raadsvergadering een informatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belangstellenden.
- Na Raads-informatiebijeenkomst een presentatie aan gedeputeerde provincie Noord-Brabant (de planambitie én de samenhang met de ecologische zone behoeven de instemming van de provincie)
- Q2 publicatie bestemmingsplannen t.b.v. inspraak (mogelijkheid zienswijzen), waarna in Q3 vaststelling door de Raad van de anterieure overeenkomsten en daarop aansluitend ook de bestemmingsplannen.

Stand van zaken betreffende de nadere voorwaarden, door de Raad gesteld bij de vaststelling van de Visie Zuidrand op 15 december 2015

Integraliteit van ecologie

Ten aanzien van de integraliteit van ecologisch onderzoek geldt het volgende. De natuurzone die zich over de zuidzijde van het plangebied Zuidrand uitstrekt, valt als onderdeel van Natuurnetwerk Brabant onder het bevoegd gezag van de provincie Noord-Brabant. Met de provincie heeft intensief overleg plaatsgevonden over de herbegrenzing van het Natuurnetwerk in relatie tot de Zuidrand en over de ecologische en hydraulische maatregelen en gevolgen. Ecologisch onderzoek is aanvankelijk per deelloccatie uitgevoerd; bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking wordt aan de integraliteit van ecologie en bebouwde omgeving nadrukkelijk aandacht besteed. In de toelichting bij de bestemmingsplannen zal e.e.a. gedetailleerd worden aangegeven, aangezien de herbegrenzing en de te nemen maatregelen de provinciale goedkeuring behoeven.

Het stedenbouwkundige plan zal zich naadloos moeten voegen tegen die natuurzone, waarbij de nieuw vormgegeven waterloop van de Leij de natuurlijke schakel zal vormen.

Behoud waardevolle elementen

Om verantwoord keuzes te kunnen maken ten aanzien van mogelijk te behouden en in te passen waardevolle gebouwen en elementen, is door bureau Baac reeds eerder onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie, de technische historie en de bouwkundige staat van de bestaande bebouwing op de locaties Van Besouw en Van Puijenbroek.

De gemeente heeft vervolgens met de marktpartijen een stappenplan afgesproken op basis waarvan afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt. De respectievelijke stappen zijn:

1. Functiebepaling: De gemeente geeft aan welke functies in de gebouwen mogen komen.
2. Marktbenadering/consultatie: De markt wordt effectief onderzocht op de aanwezigheid van gegadigden/geïnteresseerden voor gebouwdelen met voorbestemde functies.
3. Schetsontwerpproces: Op basis van wenselijke/toegelaten functies wordt de bruikbaarheid van de diverse waardevolle gebouwdelen onderzocht. Concepten worden uitgewerkt en er worden per onderdeel kosten-/batenanalyses opgesteld.
4. Op basis van uitkomsten stap 1 t/m 3 wordt een haalbaarheidsanalyse gemaakt die als leidraad voor verdere ontwikkeling kan dienen.

Dit stappenplan is gebaseerd op de systematiek die ook deskundige partijen als BOEi en de Erfgoedfabriek hanteren.

Stap 1 is door de gemeente uitgevoerd. In overleg met de bedrijvencontactfunctionaris en de afdeling milieu is bezien welke functies toelaatbaar kunnen worden geacht. Het College heeft hierover inmiddels een besluit genomen. Wij hebben aangegeven dat mogelijk meerwaarde gecreëerd kan worden, wanneer ruimte geboden zou worden aan bijzondere functies in bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zodanig dat deze gebouwen behouden zouden kunnen blijven en gelijktijdig een bijzondere identiteit verlenen aan het nieuwe woonmilieu. De gemeente hecht er waarde aan dat onderzocht wordt of met bijzondere functies in de bestaande gebouwen een bijdrage geleverd kan worden aan het "Oude verhalen nieuw leven geven", zoals dat in de Visie Zuidrand als ontwikkelingsperspectief voor beide terreinen wordt geschetst.

Om reden dat er primair een woongebied gerealiseerd zal worden, is als algemeen uitgangspunt gesteld dat detailhandel of horeca alleen mogelijk is voor zover ondergeschikt en in combinatie met een andere functie zoals bijvoorbeeld leisure.

Mede op dat fundament is door Bureau Rothuizen -mede met inbreng van De Erfgoedfabriek van de provincie Noord-Brabant- een zg. 'transformatiekader' opgesteld. Dit kader geeft aan welke onderdelen potentieel in aanmerking zouden komen voor behoud en inpassing in de nieuw te creëren woonomgeving. Door het transformatiekader in een vroeg stadium af te stemmen met de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wordt in kaart gebracht wat de mogelijkheden zijn van herbestemming. Over de uiteindelijke keuzes en invulling vindt ook overleg plaats met de Stichting Steengoed.

Marktpartijen zijn momenteel doende om op basis van het transformatiekader te komen tot keuzes en voorstellen, waarbij uiteraard de mogelijkheden om voor de gewenste functies ook interesse in de markt te wekken van groot belang zijn: een mogelijke technische-functionele inpassing van ideeën waaraan niettemin in de markt geen behoefte zou blijken, zou immers juist afbreuk doen aan de beoogde gebiedskwaliteit.
