

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Liselotte Franssen-du Maine
Onderwerp Bestemmingsplan "Zuidrand Goirle locatie Van Besouw, fase 2", start inspraak
Datum 16-11-2021

Kennisnemen van

bestemmingsplan "Zuidrand Goirle locatie Van Besouw, fase 2".

Inleiding

Graag informeer ik u in deze raadsinformatiebrief over het bestemmingsplan "Zuidrand Goirle locatie Van Besouw, fase 2".

Informatie

Om te kunnen voorzien in de toenemende woningbehoefte realiseren we onder meer in het zuiden van de kern Goirle een mooie nieuwe woonwijk.

Deze totale herontwikkeling heeft de titel "Zuidrand Goirle" en omvat globaal de voormalige bedrijfsterreinen van Van Puijenbroek en van Van Besouw.

Op dit moment is NBU druk bezig met het realiseren van de eerste fase van de locatie van Van Besouw. Uw raad heeft deze ontwikkeling mogelijk gemaakt door het vaststellen van het bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Van Besouw" op 22 september 2020. Dit bestemmingsplan voorziet in 190 woningen.

Nu werken we aan de tweede fase. Deze fase voorziet in 41 woningen. Het bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Van Besouw fase 2" maakt deze 2^e fase mogelijk. Het plangebied ligt op de hoek Kerkstraat / Beeksedijk te Goirle.

Inspraak

Het bestemmingsplan doorloopt een inspraakprocedure. Daarvoor ligt het binnenkort drie weken ter inzage. Tegelijkertijd voert de gemeente dan overleg met verschillende instanties waaronder de provincie en het waterschap.

Eventuele inspraakreacties beoordelen we en het is mogelijk dat we het plan naar aanleiding van de inspraakprocedure en/of het gevoerde overleg aanpassen.

Communicatie

Omgevingsdialoog.

NBU, de initiatiefnemer, heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag daarvan is bijgevoegd. In een omgevingsdialoog informeert NBU de omwonenden over het plan. Er is een informatieavond gehouden waar het totale plan is gepresenteerd en waar de mogelijkheid bestond om vragen te stellen.

De omgevingsdialoog verandert niets aan de mogelijkheden die burgers op grond van wet- en regelgeving hebben om hun eigen belangen te behartigen. Zij kunnen in het kader van de inspraakprocedure een inspraakreactie indienen over het voorontwerpbestemmingsplan en, later in de procedure, bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen over het ontwerpbestemmingsplan en tenslotte bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) beroep instellen tegen het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan. Tevens bestaat de mogelijkheid om tegen de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwplan bezwaar te maken en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep in te stellen bij de AbRS.

Bijlagen

Verslag omgevingsdialoog.

Informatieavond Van Besouw Goirle

Wat en wanneer

Datum: Maandag 4 februari van 19.00 tot 20.30 uur
 Locatie: Cultureel centrum Jan van Besouw, Thomas van Diessenstraat 1 te Goirle
 Genodigden: Omwonenden/ belanghebbenden
 Initiatief: Nederlandse Bouw Unie te Etten-Leur

Doel avond

Het doel van de avond is tweeledig. Het informeren van de omgeving omtrent de voortgang van de herontwikkeling en het ophalen van ideeën en aandachtspunten die naar aanleiding van het gepresenteerde stedenbouwkundige plan door omwonenden worden aangedragen.

Opzet van de avond

Na een algemene presentatie van het plan zijn de genodigden in drie groepen uiteen gegaan. Iedere groep werd begeleid door een gespreksleider van NBU. Alle aanwezigen kregen de mogelijkheid om hun ideeën en aandachtspunten kenbaar te maken. Deze aangedragen ideeën en aandachtspunten zijn in onderstaande tabel opgenomen en zullen in het verdere traject van de planvorming zorgvuldig worden afgewogen.

AANDACHTSPUNTEN OMGEVING

Aandachtspunten vanuit de omgeving	Hoe wordt hiermee omgegaan in ontwikkeling
Zijn de VON-prijzen al bekend?	Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma en moet nog verder worden uitgewerkt. Zodra deze uitwerkingen gereed zijn kunnen de prijzen pas worden vastgesteld.
Worden er ook woningen voor ouderen gerealiseerd?	Een aantal woningtypes (grondgebonden woningen en appartementen) zijn in basis levensloopbestendig (keuken, woon-, slaap- en badkamer op dezelfde laag).
Parkeerdruk Kerkstraat	Binnen het plangebied wordt het parkeren voor de nieuwe woningen gerealiseerd conform de parkeernormen van de gemeente. De bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Kerkstraat blijven gehandhaafd en deze parkeerplaatsen worden ook niet meegenomen in de parkeertelling voor het plan. Parkeren binnen het plangebied is voorzien met één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte in hoven en/of langs de ontsluitingsstraten. Voor de precieze invulling verwijzen wij graag naar de presentatie.
Hoe gaat het bouwverkeer straks plaatsvinden?	De aan- en afvoer van materialen zal voornamelijk via de Beeksedijk verlopen, zodat

	de Kerkstraat en Groeneweg zo min mogelijk worden belast.
Zijn de lanen die aansluiten op de Kerkstraat verschoven ten opzichte van de vorige presentatie?	De twee aansluitingen van de lanen op de Kerkstraat zijn niet verschoven. Om het aantal verkeersbewegingen in de Kerkstraat te beperken is er wel voor gekozen om de aansluitingen uit te voeren als eenrichtingsverkeer (alleen de wijk in) voor gemotoriseerd verkeer (zie presentatie).
Wat wordt de bouwhoogte?	De bouwhoogtes van de verschillende woningtypes volgen bij de technische uitwerking van het plan. Om een indruk te krijgen van de bouwhoogtes en kapvormen, welke grenzen aan de bestaande omgeving, verwijzen we graag naar presentatie. Aan het Fabriekspein wordt een nieuwbouw appartementengebouw gerealiseerd, bestaande uit vier bouwlagen op een half verdiepte parkeergarage.
Daglicht onttrekking bestaande woningen Kerkstraat door dakopbouw hoofdkantoor	Het plan voorziet in een terug liggende dakopbouw achter de bestaande voorgevel van het hoofdkantoor welke een beperkte hoogte t.o.v. van de bestaande dakopstand krijgt. Door de beperkte hoogte en het straatprofiel van de Kerkstraat zal er minimaal/nihil zonlicht worden onttrokken aan de openbare ruimte en omliggende bebouwing.
Wat voor karakter krijgt het hofje achter het hoofdkantoor aan de Kerkstraat?	Het hofje (Weverijhof is de voorlopige naam) zal naar verwachting een semi-openbaar karakter krijgen.
Is er straks geluidsoverlast van installaties voor bestaande bewoners?	De nieuwe woningen worden gasloos uitgevoerd, waardoor er een alternatieve verwarmingsinstallaties gerealiseerd zullen worden. Indien er bij de technische uitwerking wordt gekozen voor een lucht-water warmtepomp, zal er rekening worden gehouden met het type (en behorende geluidsproductie) en de positionering van de buitenunit zodat e.e.a. voldoet aan de technische vereisten en regelgeving omtrent geluid.
Asbest- en bodemsanering fabrieksterrein	Conform huidige wet- en regelgeving zal de asbest- en bodemsanering, onder toezicht van het bevoegd gezag, door een gecertificeerd sloopbedrijf worden uitgevoerd.
Wordt het nieuwe plangebied aangesloten op de bestaande bergingsvijver?	Ten behoeve van een goede waterhuishouding heeft NBU in samenspraak met de gemeente en het waterschap een waterhuiskundig plan ontwikkeld. Binnen dit plan is een overloop voorzien naar de bergingsvijver, zodat wateroverlast bij piekbuien wordt voorkomen en het plan klimaatrobust wordt.

Ontsluiting nabij bergingsvijver	Ons plan voorziet in een wandelroute aan de zuidzijde van de bergingsvijver.
Japanse duizendknoop	Er wordt aandacht gevraagd voor de snel groeiende en woekerende Japanse duizendknoop plant welke nabij de bestaande bergingsvijver wordt gesignaleerd. Dit is een schadelijke exoot.
Komen er ook laadpalen voor elektrische auto's in het plan?	In afstemming met de gemeente worden er bij de verdere uitwerking in ieder geval voorbereidingen getroffen voor laadpalen.
Komt er een brug over de Leij?	Ons plan voorziet niet in een nieuwe brug over de Leij.
Communicatie woonomgeving	Omwonenden worden voorafgaand aan de start van werkzaamheden (bijvoorbeeld sloop en bouw) geïnformeerd door middel van huis-aan-huis-berichten.
Opname bestaande situatie	<p>Woningen die in de invloedssfeer van onze werkzaamheden (sloop, infrastructuur, bouw) staan, krijgen een bouwkundige opname.</p> <p>Wij zullen hiervoor een expertisebureau opdracht geven. De adressen waar het om gaat, ontvangen tijdig informatie van het expertisebureau.</p> <p>Het is voor zowel NBU als omwonenden van belang vooraf een zo goed mogelijk beeld te hebben van de staat van de woningen die in de invloedssfeer van de werkzaamheden staan. Hoewel er niet van uit wordt gegaan dat er schade ontstaat tijdens onze werkzaamheden, kan dit onverhoopt natuurlijk toch gebeuren. Door vooraf een bouwkundige opname uit te voeren kan vastgesteld worden of de schade mogelijk vooraf al bestond of dat deze door onze werkzaamheden is ontstaan.</p>