

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Liselotte Franssen
Onderwerp Stedenbouwkundig plan Van Puijenbroek
Datum 3-3-2021

Kennisnemen van

Het aangepaste stedenbouwkundig plan van Van Puijenbroek, zuidrand Goirle.

Inleiding

Op 14 mei 2019 heeft het college het stedenbouwkundig plan voor de locatie Van Puijenbroek in de zuidrand van Goirle onder voorwaarden vastgesteld, zie bijlage 1. Tegelijkertijd is hierover een raadsinformatiebrief naar uw raad gestuurd.

Inmiddels is Van Puijenbroek tot een samenwerkingsovereenkomst gekomen met Wilma Wonen en CRA vastgoed. Wilma Wonen en CRA vastgoed gaan de locatie Van Puijenbroek ontwikkelen. In dat kader, hebben de ontwikkelaars het programma en het stedenbouwkundig plan nog eens tegen het licht gehouden. Ook om te kijken of het programma beter zou kunnen inspelen op de actuele woonbehoefte. Dit heeft als resultaat opgeleverd dat meer sociale woningbouw, goedkope en betaalbare woningen worden gerealiseerd op de locatie en dat het stedenbouwkundig plan aangepast is, zie bijlage 2.

Informatie

Aangepast stedenbouwkundig plan

De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan (zoals cultuurhistorie, landschap, water en ecologie) zijn integraal meegenomen. Andere zaken die zijn meegenomen zijn het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, technische en financiële haalbaarheid en marktvraag van nu en in de toekomst.

Door het aangepaste programma wordt de nieuwe wijk iets verdicht, maar het voldoet nog steeds aan de uitgangspunten van het eerder door college vastgestelde stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten van de Visie Zuidrand en alle bijbehorende onderzoeken. De verdichting vindt alleen plaats op het huidige fabrieksterrein en het dorpse buurtje, dus niet aan de kant van de Leij. Punten als klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuur-inclusief bouwen, cultuurhistorie zijn overigens integraal en zorgvuldig in het plan verwerkt en versterkt.

Woningbouwprogramma

Door het aangepaste programma kunnen op de locatie van Van Puijenbroek ongeveer 31 woningen extra gerealiseerd worden (totaal ca. 184 i.p.v. 153). Dit betekent het volgende:

- sociale/goedkope woningen: 42 in plaats van voorheen 35 (26 sociale huurwoningen en 16 goedkope/betaalbare koopwoningen);
- Middendure koop- en/of huurwoningen: 54 in plaats van voorheen 46;
- Dure koopwoningen: 88 in plaats van voorheen 72.

Er worden 16 dure koopwoningen meer dan voorheen gerealiseerd om het plan financieel haalbaar te maken. De verhouding tussen de verschillende categorieën blijft nagenoeg gelijk.

CPO

Op dit moment vinden er gesprekken plaats met een CPO initiatiefgroep. De groep heeft kenbaar gemaakt geïnteresseerd te zijn in de bouw van CPO woningen. Het aantal en het type is nog niet bekend, hier zijn de partijen zich nog over aan het oriënteren.

Vervolg

Het plan wordt uitgewerkt in een voorontwerp bestemmingsplan, zodra dit gereed is wordt dit ter kennisname via een raadsinformatiebrief aan uw raad gestuurd. Zie voor de verdere procedure het procedureschema in bijlage 3.

Communicatie

Met de omgeving is nauw overleg gevoerd. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, ook over dit aangepaste stedenbouwkundige plan heeft al overleg met de omwonenden plaatsgevonden. De omwonenden worden regelmatig op de hoogte gehouden van de plannen, passend bij het stadium waarin de planvorming verkeert. Ook worden zij in een later stadium intensief geïnformeerd tijdens de uitvoering van het plan.

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan, locatie Van Puijenbroek 2019

Bijlage 2: Aangepast stedenbouwkundig plan, locatie Van Puijenbroek 2021

Bijlage 3: Procedureschema bestemmingsplannen