

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2017-013161

Onderwerp

Bakertand in relatie tot amendement

Datum voorstel	Datum raadsvergadering
28 april 2020	26 mei 2020

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In afwijking van punt 1 van het raadsbesluit van 18 februari 2020, voor wat betreft het woningaanbod uit te gaan van het woningbouwprogramma, zoals door Bakertand BV als voorstel 2 gepresenteerd in de notitie "Bakertand Primagaz en woningbouwprogramma" van 19 december 2019, en zo meer bij te dragen aan de woningcategorieën van het gewenste woningbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie.

Inleiding

Om de richting en ambities voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bakertand vast te leggen, is door Bakertand BV het Koersdocument Bacaertlant opgesteld. Dit Koersdocument vormt de basis voor de nadere uitwerking van de gronden van Bakertand B.V. in een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan, een bestemmingsplan en uiteindelijk een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Ook geeft het de kaders voor de nadere uitwerking van plannen en initiatieven rondom de Oostplas. Op 18 februari 2020 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het Koersdocument. Door middel van een amendement zijn daarbij aanvullende voorwaarden aan het woningaanbod in deelgebied A en B gesteld. Gebleken is dat dit amendement resulteert in een zwaar negatieve grondexploitatie en daardoor niet uitvoerbaar is. Door PAG en LRG is in de besluitvormende vergadering over het Koersdocument aan het college de ruimte geboden, om wanneer onderbouwd zou blijken dat het ingediende amendement niet uitvoerbaar zou zijn, om terug te komen bij de gemeenteraad. Daarom dit raadsvoorstel. Hoewel het college zich nog steeds kan vinden in voorstel 1 van Bakertand BV, heeft zij gezien de discussie in de raad, daarbij ook gemeend om dit eerder ingenomen standpunt bij te moeten stellen.

Argumenten

1.1 Uitvoering van het amendement leidt voor Bakertand BV tot een negatieve grondexploitatie
Naar aanleiding van het aangenomen amendement van CDA, Pro Actief Goirle en LRG in het raadsbesluit van de raadsvergadering van 18 februari 2020, heeft Bakertand BV op 12 maart 2020 een brief gestuurd naar het college. In de brief geeft Bakertand BV aan dat het woningbouwprogramma, zoals voorgesteld in het amendement een extreem negatieve grondexploitatie geeft. Dit is voor Bakertand BV onacceptabel en zij stelt zich op het standpunt dat zij met dit verlies het plan niet uit kan voeren. De door het college geconsulteerde onafhankelijk adviseur PAS B.V. heeft de conclusies van Bakertand BV bevestigd en dit ook aan de gemeenteraad in de beeldvormende vergadering van 14 april 2020 uitgebreid toegelicht.

Ambtelijke bijstand: Janke Bolt
Zaaknummer 2017-013161

Agendapunt:

1.2 Aanpassing van het voorgestelde woningbouwprogramma is nodig om woningen te kunnen bouwen in Bakertand.

In het kader van de grenscorrectie is overeengekomen dat Bakertand BV een woongebied mag realiseren. In artikel 7.1 is afgesproken dat de gemeente Goirle haar medewerking zal verlenen aan het in procedure nemen van een bestemmingsplan voor deze nieuwe woonwijk. Om dit te kunnen doen, zal een woningbouwprogramma moeten worden afgesproken dat Bakertand BV binnen de kaders van een sluitende grondexploitatie redelijkerwijs kan realiseren. Aanpassing van het in het amendement voorgestelde woningaanbod is daarvoor noodzakelijk.

1.3 Het college wil gehoor geven aan de wensen van de raad

De gemeenteraad heeft de afgelopen periode heel duidelijk gemaakt dat zij wil dat aansluiting wordt gezocht bij de Woonvisie Goirle. De raad vindt het belangrijk om ook woningen te realiseren in de goedkopere prijscategorieën, om zo te voorzien in de woningbehoefte voor mensen in de lagere en middeninkomens. Om meer in deze woonbehoefte te voorzien, wordt voorgesteld om een woningbouwprogramma te realiseren, zoals door Bakertand BV als voorstel 2 gepresenteerd in de notitie "Bakertand Primagaz en woningbouwprogramma" van 19 december 2019. Dit, aangevuld met prijscategorieën, zodat duidelijk is binnen welke prijscategorieën de woningen door Bakertand BV worden voorgesteld. Dit voorstel zegt Bakertand BV te kunnen realiseren in een sluitende grondexploitatie, waarbij ook voldoende financiële middelen resteren om Primagaz te kunnen verplaatsen. Het college is bereid om ten gunste van dit woningbouwprogramma en de nadrukkelijke wens van de raad, het eerder ingenomen standpunt, om het aantal woningen te beperken om zo de ambitie om een groen en dorps woonmilieu te kunnen realiseren, los te laten. In plaats daarvan zal dan een rustig stedelijk woonmilieu ontstaan.

1.4 Verdichting van de woningbouwlocatie van voorstel 2 sluit (ook) aan bij de Woonbehoefte

In de Woonvisie heeft de raad vastgesteld dat we bij voorkeur de woonmilieus toevoegen waaraan op lange termijn een tekort is op de woningmarkt en in mindere mate woningen en woonmilieus waarvan er al veel voorraad aanwezig is. Door de ophoging van het aantal woningen is de wijk niet meer aan te merken als 'dorps wonen'. Aan een rustig stedelijk woonmilieu is echter volgens de Woonvisie ook behoefte. Het aanbod aan woningen sluit voor wat betreft de woningtypen beter aan bij het gewenste woningbouwprogramma.

1.5 Een ophoging van de woningaantallen sluit aan bij actuele en verwachte ontwikkelingen in de woonbehoefte en de woningmarkt

Sinds de vaststelling van de Woonvisie is de druk op de woningmarkt toegenomen. Het woningtekort wordt minder snel ingelopen dan beoogd was, wat een prijsopdrijvend effect heeft. Ook zijn er inmiddels sterke aanwijzingen dat de woonbehoefte aanzienlijk groter is, dan in de prognose van 2017 was voorspeld. Dit heeft onder andere te maken met een toename van de binnenlandse en buitenlandse migratie. Zo is inmiddels gebleken dat een groter percentage arbeidsmigranten zich permanent in Brabant vestigt. Landelijk, provinciaal en regionaal wordt geconstateerd dat de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat en er extra maatregelen nodig zijn om meer woningen in de betaalbare categorieën te realiseren. Om die reden wordt bijvoorbeeld door het Rijk de Regeling Impuls woningbouw vastgesteld. De provinciale bevolkings- en woningbehoefte wordt op dit moment geactualiseerd en wordt naar verwachting vóór de zomer vastgesteld. Hieruit zal ook voor de gemeente Goirle, naar alle verwachting, een grotere woningbouwopgave uit voortvloeien.

Agendapunt:

Alleen het bouwen van woningen kan de druk op de woningmarkt verlichten. Enerzijds door te bouwen in het goedkopere segment. Anderzijds, door in de nieuwbouw woningen aan te bieden in het middendure en dure segment, waardoor een verhuisstroom op gang wordt gebracht, waardoor in de bestaande voorraad goedkope woningen beschikbaar komen.

1.6 Er is nog geen zicht op een woningbouwimpuls vanuit het ministerie

In de raadsinformatiebrief van 6 februari 2020 is aangegeven dat het voorstel van Bakertand BV omarmt wordt, om samen met de gemeente Tilburg binnen de regio Hart van Brabant te kijken of we dit project kunnen aanreiken bij het ministerie om aanspraak te kunnen maken op een woningbouwimpuls om sneller meer betaalbare woningen voor starters en middeninkomens te kunnen realiseren. Het onderzoek hiernaar is gestart en gesprekken met ministerie en provincie zijn opgestart, maar op dit moment is nog onduidelijk of, en onder welke voorwaarden, het project Bakertand hiervoor kansrijk is. Op dit moment kunnen we hierop niet anticiperen en moeten we blijven uitgaan van de voorstellen, zoals deze nu door Bakertand BV zijn gepresenteerd.

1.7 Er wordt naar verwachting geen onaanvaardbare afbreuk gedaan aan de overige ambities in het Koersdocument

Het Koersdocument gaat uit van een groen en dorps woonmilieu. Een ander woonmilieu en een groter aantal woningen zal van invloed zijn op het beeld van de wijk, zoals dat in het Koersdocument is geschetst. Een grotere dichtheid, ca 26 won/ha in plaats van ca 21 won/ha, zal zichtbaar zijn. De verkaveling zal aanmerkelijk dichter en minder ruim van opzet zijn en de verwachting is dat de uitzonderlijke ruime en groene profielen, zoals nu geschetst, niet langer haalbaar zullen zijn. Wat niet betekent, dat geen mooie woonwijk zou kunnen ontstaan. In het Koersdocument geformuleerde ambities op het gebied van natuur, gezondheid, duurzaamheid, ecologie, water, geluid, energie, en mobiliteit blijven naar verwachting haalbaar. Een groter aantal woningen zal wel van invloed zijn op het aantal verkeersbewegingen. Ook zal de druk op de voorzieningen in de openbare ruimte op het gebied van waterhuishouding, parkeren e.d. toenemen. Op voorhand worden echter geen onoverkomelijke problemen voorzien. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in de volgende fase, zullen de consequenties duidelijker zichtbaar worden.

Kanttelingen

1.1 Er kan niet worden voldaan aan de gewenste gemiddelde prijzen die in de Woonvisie beschreven zijn.

In De Woonvisie staat aangegeven dat het gewenste bouwprogramma per kern van tabel 2 als uitgangspunt moet worden genomen. Voor initiatiefnemers geldt daarnaast voor de categorieën Koop 185.000 – 275.000,- en Koop 275.000 – 430.000,- dat de gemiddelde prijs van de te bouwen woningen niet hoger mag zijn dan € 235.000 respectievelijk €360.000. Zoals door de adviseur PAS BV is uitgelegd in de beeldvormende vergadering, zijn deze gemiddelde prijzen binnen de huidige markt niet haalbaar in combinatie met de voorgeschreven verdeling in woningtypen en prijsklassen. Met name voor de twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen geldt dat de residuele grondwaarde dan in een aantal gevallen negatief wordt. De Woonvisie biedt echter ruimte om af te wijken van het gewenste bouwprogramma, als dit kan worden gemotiveerd. In dit plan is de motivatie dat het bouwprogramma en de gemiddelde prijzen uit de Woonvisie niet haalbaar zijn, omdat dit resulteert in een negatieve grondexploitatie. Daarom kan ook geen uitvoering worden gegeven aan het amendement.

Agendapunt:

1.2 Er zal geen groen en dorps woonmilieu gerealiseerd worden.

In de overeenkomst is afgesproken dat woningbouwontwikkeling qua typologie/uitstraling en stedenbouwkundige opzet moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke ontwikkeling van Goirle, In het Koersdocument heeft dit een vertaling gekregen in de ambitie om een groen en dorps woonmilieu te realiseren. Dit sluit ook aan bij het bouwprogramma van de Woonvisie, waarin staat dat in Goirle 50% gerealiseerd zou moeten worden in een dorps woonmilieu. Het nu voorgestelde woningbouwprogramma kan qua dichtheid en woningtypen niet langer als dorps worden aangemerkt, maar eerder als rustig stedelijk. Hieraan is ook behoefte, maar het niet langer realiseren van een dorps woonmilieu betekent wel dat elders in de kern Goirle dit dorpse woonmilieu nauwelijks meer een plaats zal kunnen krijgen.

1.3 Er is over het gewijzigde woningbouwprogramma geen omgevingsgesprek gevoerd.

Onze gemeente wil meer luisteren en meer ruimte geven aan inwoners om zelf (mee) te beslissen. Daarom is bij de totstandkoming van het Koersdocument het planteam betrokken geweest. Dit planteam bestaat uit een vertegenwoordiging van bewoners uit het plangebied, de omliggende wijken, het Biodiversiteitsteam en DuurzaamRielGoirle. Het planteam heeft een gekwalificeerd adviesrecht gekregen, wat betekent dat ze aan het college een advies mogen uitbrengen. De door de raad voorgestelde wijzigingen in het woningbouwprogramma door het amendement en het nu voorliggende voorstel zijn niet met het planteam of andere eerder betrokken partijen besproken. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor het maatschappelijk draagvlak voor de aangepaste plannen.

1.4 Het planteam heeft zich negatief uitgesproken over verhoging van het aantal woningen

Hoewel geen omgevingsgesprek meer is gevoerd, nadat het Koersdocument door het college is vastgesteld, heeft het planteam wel in het kader van de verschillende raadsvergaderingen haar ongenoegen kenbaar gemaakt over verhoging van de aantallen woningen. Het risico bestaat dat een koerswijziging naar een hogere dichtheid, meer woningen en een ander woonmilieu niet op draagvlak bij de omgeving kan rekenen. Het zal tijd en moeite kosten om het vertrouwen van het planteam en de omgeving terug te winnen. Dit is ook de reden dat Bakertand BV een nadrukkelijke voorkeur heeft uitgesproken om vast te houden aan voorstel 1. De verwachting is echter, dat vasthouden aan dit voorstel bij de meerderheid van de gemeenteraad op weerstand zal stuiten.

Financiën

Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Goirle, Tilburg én Bakertand B.V. (waarvan de gemeente Tilburg 100% aandeelhouder is). Daarin zijn alle afspraken over de ontwikkeling van het gebied vastgelegd, ook de financiële. De voorgestelde wijzigingen in het woningbouwprogramma hebben geen extra financiële consequenties o.i.d..

Samenwerking

De realisatie van Bakertand is een aangelegenheid van alleen de gemeente Goirle en Bakertand BV / gemeente Tilburg. Samenwerken met Hilvarenbeek/Oisterwijk en/of Hart van Brabant is daarom niet aan de orde.

Communicatie

Bij de totstandkoming van het Koersdocument is een planteam betrokken en Bakertand BV heeft daarnaast met alle eigenaren in het gebied een of meerdere gesprekken gevoerd. Ook hebben al overleggen plaatsgevonden met belanghebbende partijen als Leystromen, Rijkswaterstaat en het

Agendapunt:

Waterschap. De door de raad voorgestelde wijzigingen in het woningbouwprogramma door het amendement en het nu voorliggende voorstel zijn niet met het planteam of andere eerder betrokken partijen besproken.

Vervolg

Nadat het Koersdocument door college en raad is vastgesteld, zal dit voor deelgebied A worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan, die ter vaststelling aan het college en de gemeenteraad zullen worden aangeboden. Deze zullen vervolgens een vertaling krijgen in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ook aan het college voorgelegd en zal uiteindelijk door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. De planning is er op gericht eind dit jaar te starten met de voorbereiding van dit bestemmingsplan, zodat dit eind volgend jaar (2021) kan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Belangrijk is dat voor de start van de voorbereiding van het bestemmingsplan duidelijkheid bestaat over de verplaatsing van Primagaz. De deelgebieden B & C en eventuele gebieden buiten de huidige afspraken met Bakertand BV worden later uitgewerkt en in een nieuw bestemmingsplan opgenomen.

Bijlagen

- BIJLAGE 1 WONINGBOUWPROGRAMMA BAKERTAND 19-12-2019 behorende bij de notitie "Bakertand Primagaz en woningbouwprogramma" van 19 december 2019, aangevuld met prijscategorieën.

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Jolie Hasselman, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 april 2020

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. In afwijking van punt 1 van het raadsbesluit van 18 februari 2020, voor wat betreft het woningaanbod uit te gaan van het woningbouwprogramma, zoals door Bakertand BV als voorstel 2 gepresenteerd in de notitie "Bakertand Primagaz en woningbouwprogramma" van 19 december 2019, meer bij te dragen aan de woningcategorieën van het gewenste woningbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 26 mei 2020.

, de voorzitter

, de griffier