

Bewonersvereniging Boemerang Goirle



Gemeenteraad Goirle
T.a.v. griffie gemeenteraad

Oranjeplein 1
5051 LT Goirle

Goirle, 7 september 2021

Betreft: **Realisatie De Bakertand – in relatie tot De Boemerang**

Beste leden van de Gemeenteraad,

In het kader van de te realiseren woonwijk De Bakertand brengen wij u graag het volgende onder de aandacht. Dit doen wij als bewonersvereniging "De Boemerang", als vereniging vertegenwoordigen wij de bewoners welke direct aangrenzend aan de nieuwe woonwijk wonen.

Inleiding

Wij hebben langere tijd gesproken met Bakertand B.V. over de te realiseren bufferzone tussen de woonwijken, meer specifiek de strook aansluitend aan de tuinmuur welke de perceelgrens van onze woningen vormt. Deze overleggen vonden plaats in een constructieve sfeer. Bij het laatste schetsontwerp hebben wij nog een aantal opmerkingen geplaatst. Met name is de wens dat de zone op een aantal plaatsen nog iets breder wordt. Daarnaast zou nog goed nagedacht dienen te worden over de openbare voorzieningen (i.h.b. speeltuintjes), waarvan niet te veel hinder ondervonden zou mogen worden. Ten aanzien van de aanplant van bomen en struiken en het realiseren van wadi's bestond op grote lijnen consensus. Een gezamenlijke oplossing lag daarom in de lijn van de verwachting. Dat overleg is abrupt geëindigd in april jl. toen de realisatie van de bufferzone ter tafel is gekomen in de vergadering van de Gemeenteraad.

Bewonersvereniging Boemerang Goirle



Daarna heeft de directie van Bakertand B.V. zich onwrikbaar opgesteld door aan te geven dat zij geen concessies meer wenst te doen op het laatste schetsontwerp. Dat is vreemd in de sfeer van de gesprekken die zijn gevoerd. Maar ook vreemd in de context van het verleden. De bewoners is een groenzone toegezegd van 30 à 40 meter. De oorspronkelijke groenzone is gewijzigd in een strook van 20 op 30 meter, met nog maar 10 meter groen. Direct aansluitend aan deze strook van 10 meter worden algemene voorzieningen gerealiseerd, een fiets- en voetpad, maar ook speelvoorzieningen. In de laatste schetsontwerpen is die 10 meter opgerekte tot 12 meter. De oorspronkelijke groenzone van 30 à 40 meter is dus verworpen tot een strook van 12 meter. Desalniettemin waren wij als Bewonersvereniging bereid hierin in te stemmen mits nog een aantal aanpassingen zou plaatsvinden.

Graag plaatsen wij de toegezegde bufferzone in een historisch perspectief.

Toezeggingen ten tijde van aankoop grond (Boemerang in de wijk de Boschkens)

De ontwikkeling van onze woonwijk is een gezamenlijk initiatief geweest. Zoals dat over het algemeen het geval is, een Gemeente is initiator van een woningbouwprogramma, stemt in met de noodzakelijke wijziging van bestemming en zorgt voor de openbare voorzieningen binnen een woonwijk. De ontwikkeling van een woningbouwprogramma wordt uitbesteed aan een ontwikkelaar. De ontwikkelaar zet de percelen in de markt, in samenwerking met lokale makelaars, en ontwikkelt uiteindelijk de woningen. Het mag duidelijk zijn dat die partijen in de ontwikkeling van een woningplan zeer nauw met elkaar optrekken. De percelen grond worden eigenlijk ook materieel van de Gemeente verkregen. De percelen worden namelijk op een en dezelfde dag geleverd van de Gemeente aan de ontwikkelaar en van de ontwikkelaar aan de uiteindelijke bewoner. Een zogeheten A-B-C levering. De ontwikkelaar hoeft de aankoop van de percelen nog eens niet voor te financieren. Strikt juridisch niet, maar gevoelsmatig wordt de grond dus verkregen van de Gemeente.

Toen wij de woningen in 2007-2008 kochten opende de brochure met: "360 graden aantrekkelijk". De woningen werden verkocht met kreten als "met groen als gemene deler". Het bosrijke gebied aan de noordrand van Goirle zou gerespecteerd worden. De kenmerkende architectonische tuinmuur met uitzicht over de velden werd als verkoopargument ingezet. De grondprijzen waren ook bijzonder hoog. Dit vindt zeker ook zijn grondslag in de hoogconjunctuur. Maar de locatie had ook zeker zijn nadelen. Zo zorgde de aanpalende snelweg voor geluidsoverlast, het geluid slaat namelijk neer over de geluidswal. De vraagprijs van de grond, meer dan € 600 per m², historisch hoog voor de Gemeente Goirle, vindt grotendeels zijn grondslag in het feit dat de woningen omgeven zijn door groen.

Bewonersvereniging Boemerang Goirle



Dit werd duidelijk naar voren gebracht in de presentaties over de nieuwe wijk. In publicaties in weekbladen en kranten, maar ook bij presentaties in bijvoorbeeld D'n Brands. Presentaties waarop ook de Gemeente een duidelijk stempel drukte, al was het alleen al vanwege het feit dat vertegenwoordigers van de Gemeente aanwezig waren.

Wij willen er geen misverstand over laten bestaan dat er toen al wel over gesproken werd dat er op termijn een ABC industrieterrein achter de woningen gerealiseerd zou worden. De makelaars hadden hier echter een duidelijke boodschap over. Er zou een ruime groenstrook gerealiseerd worden van 30 à 40 meter, zodat het vrije en groene uitzicht geborgd zou blijven. Met inachtneming van deze toezegging hebben velen van ons de woning gekocht.

Op 23 mei 2007 heeft ontwikkelaar AM Wonen ons medegedeeld dat de makelaars onjuiste informatie hebben verstrekt. Deze brief bieden wij u als [Bijlage 1](#) aan. Letterlijk wordt gezegd "Wel is gebleken dat de informatie welke is gegeven over de strook groen onjuist is". Hiermee is komen vast te staan dat de ontwikkelaar niet heeft geleverd hetgeen zij heeft toegezegd. Gemeente, ontwikkelaar en makelaars zijn zeer nauw met elkaar opgetrokken bij de uitgifte van de grond. De kopers van de percelen mogen er daarom ook in redelijkheid van uit gaan dat de toezegging is gedaan door een bevoegd gezag. Naar onze mening is ook sprake van een welbewuste standpuntbepaling. Alle bewoners hebben dezelfde informatie ontvangen. De makelaars zijn op hun beurt geïnformeerd door de ontwikkelaar. Daar laat AM Wonen ook geen misverstand over bestaan. In dezelfde brief wordt namelijk opgemerkt: "In de voorbereidingsfase voorafgaand aan de start verkoop van een project brengen wij alle relevante gegevens in beeld welke wij aan onze makelaars mededelen zodat onze kopers juist en volledig geïnformeerd worden". AM Wonen laat dus niets aan duidelijkheid te wensen over: wij hebben onze makelaars verkeerd geïnformeerd, waardoor onze makelaars de informatie onjuist hebben doorgegeven aan de potentiële kopers. Ook de Gemeente is gebonden aan deze uitlatingen. Zij is steeds zeer nauw betrokken geweest in het project en levert uiteindelijk, weliswaar via een A-B-C-constructie, ook de grond aan de eindgebruikers. Die betrokkenheid blijkt ook wel uit het advies van AKD. Wij wijzen u op punt 5 uit deze brief. Daarin wordt beschreven dat het college van burgemeester en wethouders heeft gecorrespondeerd met AM Wonen over de inrichting van de strook grond. Dat is ook volstrekt logisch, want AM Wonen heeft simpelweg zijn huiswerk gedaan voordat zij de makelaar heeft geïnformeerd. Dat schrijft zij ook aan de bewoners. In de voorbereidingsfase worden namelijk alle relevante gegevens in beeld gebracht. Er bestaat dan ook geen enkel misverstand over dat de toekomstige bewoners foutief geïnformeerd zijn. Dit bevestigt AM Wonen ook in haar schrijven. AM Wonen heeft die foutieve informatie verstrekt na overleg met de Gemeente. Sowieso is de Gemeente al zeer evident aanwezig in dit proces, heeft zij kennis genomen c.q. is zij aanwezig geweest bij brochures, perspublicaties, informatiebijeenkomsten e.d. Als informatie foutief is verstrekt had het op de weg van de Gemeente gelegen om hier proactief in op te treden.

Bewonersvereniging Boemerang Goirle



Ten tijde van de brief van 23 mei 2007 hadden bijna alle bewoners de grondpositie al afgenomen. Op dat moment is er sprake van een overeenkomst die over en weer rechten en verplichtingen schept. En met name rechten want de kopers zijn de verplichting aangegaan tot betaling van de koopprijs. Een hoge koopprijs die gerechtvaardigd is door "360 graden aantrekkelijk". Dus ook het achteraanzicht van de woningen.

AM Wonen heeft bewoners nog wel de gelegenheid gegeven om de overeenkomst te ontbinden. Kopers kunnen daar natuurlijk gebruik van maken. Maar als zij dat niet doen wordt hun rechtspositie niet minder. Als blijkt dat AM Wonen tekort geschoten is in de nakoming van haar verplichtingen zoals blijkt uit de (juridisch perfecte) overeenkomst, levert dat aan de zijde van de kopers de mogelijkheid om te kiezen uit verschillende opties, waaronder dwaling, volledige, doch ook partiële, ontbinding van de overeenkomst, en/of andere mogelijkheden, met alle daaruit voortvloeiende gevolgen. De kopers hebben AM Wonen middels een individueel schrijven onverkort aan de – volledige – nakoming van de overeenkomst gehouden. AM Wonen wordt aansprakelijk gehouden voor eventuele te lijden schade, nu of in de verre toekomst. Onderdeel van de koopovereenkomst is de toezegging van de groenzone van 30 à 40 meter. In de vorige paragrafen is door ons in meer dan voldoende mate aannemelijk gemaakt dat die toezeggingen zijn gedaan, ook door de bevoegde organen.

Grenscorrectie

In 2017 is gesproken over de grenscorrectie tussen Tilburg en Goirle. Als [Bijlage 2](#) verstrekken wij de zienswijze van onze vereniging. Dit betreft een schrijven aan het College van Burgemeester en Wethouders van 31 juli 2017. Expliciet verwijzen wij naar de toezegging over de 30 meter bufferzone/groenzone. Ook de achtergrond wordt nog een keer geschetst, de toezegging ziet op de waardes privacy, inkijk, geluidshinder en zicht, die door de groenzone worden geborgd.

Als [Bijlage 3](#) verstrekken wij u de notitie inzake de behandeling van de zienswijze. Hierin wordt uitdrukkelijk aangegeven dat de afspraken omtrent de bufferzone bekend zijn en de Gemeente Goirle deze afspraken zal respecteren.

Dit kan niet anders geïnterpreteerd worden dan dat de toezegging omtrent de groenzone van tenminste 30 meter gerespecteerd wordt. Deze notitie is immers een directe reactie op onze brief van 31 juli 2017. In de Notitie wordt ook een aantal keren gememoreerd aan onze brief.



Hiermee komen we op het terrein van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er moet vertrouwen ontleend kunnen worden aan een uitlating van een bevoegd gezag. In dit geval mag dus wel zeker vertrouwen ontleend worden aan de toezegging van het College van burgemeester en wethouders. AKD schrijft dat het College niet het bevoegde gezag is, maar dat dat i.c. de gemeenteraad zou zijn. Mocht dit laatste al zo zijn dan mag nog steeds vertrouwen ontleend worden aan de toezegging van het college. Het is vaste jurisprudentie dat een toezegging die is gedaan door een persoon of instantie waarvan betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat deze de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte gestand gedaan dient te worden. Een burger mag redelijkerwijs aannemen dat een College van burgemeester en wethouders bevoegd is zich uit te laten over een toezegging door de Gemeente. Zij is immers ook uitvoerder van de besluiten van de Gemeenteraad.

Het schetst onze verbazing dat AKD deze jurisprudentie nog eens niet noemt in haar advies. Ik zou de Gemeenteraad daarom willen adviseren een second opinion aan te vragen op het advies van AKD. Het zou in ieder geval uiterst onzorgvuldig zijn om nu de besluitvorming enkel te baseren op het advies van AKD. Dit advies is ook eenzijdig geschreven voor de Gemeente.

Huidige stand van zaken

Het industrieterrein is een woningproject geworden. In eerste aanleg een groene wijk met een lage woningdichtheid, passend in het meer brede plan van De Boschkens met een dorps karakter. Thans ligt er een stadse wijk voor met een hoge woningdichtheid. Gecombineerd met de geplande woningbouw aan de Noordkant van de snelweg komen we te wonen in een zeer verstedelijkt gebied. We kunnen hierdoor zeggen dat die "360 graden aantrekkelijkheid" naar de toekomst toe wordt gehalveerd.

Om onze privacy en het woongenot te garanderen is een groene zone beloofd. Gelukkig is dat als zodanig ook vastgelegd in de Notitie Behandeling zienswijze 14 september 2017 van de Gemeente Goirle.

In de huidige voorstellen worden de oorspronkelijke toezeggingen geweld aangedaan. De oorspronkelijke groenzone is gewijzigd in een strook van 20 op 30 meter, met nog maar 10 meter groen. Direct aansluitend aan deze strook van 10 meter worden algemene voorzieningen gerealiseerd, een fiets- en voetpad, maar ook speelvoorzieningen. Betekent dat we met veel passanten worden geconfronteerd die vrij inzicht hebben op onze tuinen en woningen. Zoals bekend is de tuinmuur immers gedeeltelijk open met op verschillende plaatsen gaten op ooghoogte. De route achter onze tuinmuur zal een drukke verkeersader zijn voor fietsers op hun dagelijkse gang tussen woonsituatie en werken of studeren, zeker door de realisatie van de fietsbrug over de A58 en het plan voor een snelfietsroute achter de muur.

Bewonersvereniging Boemerang Goirle



Scholieren en studenten die de weg naar en van school kunnen benutten om te verpozen onderweg, met wellicht ook oneigenlijk gebruik van voorzieningen, hangplekken creëren en onze tuinmuur als een klimmuur ontdekken.

In de laatste meeting (12 april jl.) kregen wij de indruk dat de ontwikkelaar van mening is dat openbare voorzieningen onderdeel kunnen zijn van een bufferzone (zoals de groenstrook achter onze tuinmuur ook wel wordt genoemd). Naar onze mening is een bufferzone een open gebied tussen stedelijke zones, dat als functie heeft te voorkomen dat deze gebieden aan elkaar vastgroeien. Het blijft dus landbouwgrond of natuur- of recreatiegebied. Voorzieningen als een fiets- of wandelpad zijn primaire voorzieningen in een woonwijk en maken dus onderdeel uit van deze woonwijk. Door deze voorzieningen tussen 2 woonwijken te realiseren worden deze wijken aan elkaar verbonden, daar waar een bufferzone juist het tegenovergestelde beoogt.

Resumerend kunnen we stellen dat de ons toegezegde groenstrook van 30 meter is verworden tot op veel plaatsen een strook van slechts 10 meter, met daaraan grenzend drukke openbare voorzieningen. In de laatste schetsontwerpen is die 10 meter opgerekt tot 12 meter. Naar onze mening een uitermate magere verbetering.

Wij begrijpen ieders belang in dit dossier. In de gevoerde Omgevingsdialoog hebben wij ons standpunt al meerdere malen naar voren gebracht. Desalniettemin zijn wij van mening dat de belangen van de bewoners van de Boemerang volledig worden veronachtzaamd. U kunt zich voorstellen dat wij ernstige zorgen hebben over onze privacy door dit plan maar tevens ook over onze veiligheid en overlast.

We zijn allemaal opgevoed met het adagium dat als je iets belooft je het ook na moet komen. En dit beginsel is ook verankerd in het recht. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur vormen een belangrijk kader bij het toetsen van besluiten. In het bijzonder hebben we hier te maken met het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. De toezeggingen met betrekking tot de groenzone zijn nog eens bevestigd en vastgelegd in 2017 (zie met name bijlage 3). Op dat moment was al duidelijk dat er een woonwijk zou worden gerealiseerd aan de Bakertand. Deze toezegging van de brede groenzone moet daarom simpelweg gestand worden gedaan. En deze toezegging is wel degelijk gedaan door het bevoegde gezag. Als dit al niet zo is dan is het vaste jurisprudentie dat een toezegging die is gedaan door één persoon of instantie waarvan betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat deze de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte gestand gedaan dient te worden.

Het is ook zonneklaar dat de toezegging omtrent de bufferzone is gedaan bij aankoop van de grond. AM Wonen bevestigt dit. In de fase voorafgaande aan de verkoop is hier overleg over geweest met de Gemeente. De Gemeente was ook zeer nauw betrokken bij dit bouwproject.

Bewonersvereniging Boemerang Goirle



Tot slot

Als bewonersvereniging begrijpen wij ieders belang in dit dossier. Wij zijn zeker bereid om constructief mee te denken in een oplossing. Dat hebben we tot april 2021 ook gedaan. Wij hebben er min of meer al in ingestemd dat in de bufferzone openbare functies (fietspad, voetpad, speelvoorzieningen) komen. Functies die normaliter niet passen in een dergelijke zone. Een bufferzone is over het algemeen een volledig groene zone.

Wij stellen daarom voor om opnieuw om tafel te gaan met elkaar. Wellicht in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de Gemeente. Een oplossing lijkt zonder meer mogelijk. In dit verband behoeft het volgende aandacht:

- Een bredere groenzone dan de 12 meter in het laatste schetsontwerp;
- Vrij uitzicht en geen inkijk wordt geborgd door zowel lage als hoge begroeiing. Het moet dan gaan om volgroeide struiken/bomen zodat uitzicht/inkijk meteen na realisatie is bewerkstelligd en niet pas na een aantal jaren;
- Openbare voorzieningen, zoals speeltuintjes, worden zodanig gerealiseerd dat dit niet tot overlast leidt voor de aanliggende woningen van De Boemerang;
- Er komt een onderzoek naar de Wadi's zodat verzekerd is dat deze niet tot overlast van ongedierte leiden voor de woningen aan De Boemerang.

Wij bestrijden het standpunt van Bakertand B.V. dat de realisatie van de woonwijk anders niet haalbaar is. Wij wijzen u op het volgende:

- In de oorspronkelijke plannen was het aantal te realiseren woningen substantieel veel lager. Met de realisatie van veel meer woningen zouden wij veronderstellen dat ook de totale opbrengst van de gronduitgifte stijgt. Ook in de oorspronkelijke plannen was een positieve exploitatie mogelijk;
- Door de hoogconjunctuur in de woningmarkt kunnen de grondposities tegen de hoofdprijs worden verkocht. De prijzen zijn nog nooit zo hoog geweest. Misschien zou het een idee zijn de grondprijzen nog eens door een onafhankelijke deskundige te laten toetsen;
- Binnen het plan zijn nog verschillende lege plekken waar ook woningen gerealiseerd kunnen worden. Met name aan de Noordkant van het plan. Dit is nu ingetekend als een groenzone. Maar waarom daar wel een ruime groenzone en niet achter onze woningen?;
- Het Rijk heeft een programma waarin gemeenten een beroep kunnen doen op financiële ondersteuning ten behoeve van woningrealisatie. Zeker als er betaalbare woningen worden gerealiseerd. Mogelijk dat Bakertand ook in aanmerking komt voor een geldelijke bijdrage waardoor de haalbaarheid op een andere manier gerealiseerd kan worden;

Bewonersvereniging Boemerang Goirle



- En misschien zijn er nog wel andere stedenbouwkundige, programmatische of financiële optimalisaties te maken ten behoeve van de haalbaarheid. Ook hier is ons advies om een onafhankelijk bureau hier naar te laten kijken.

Wij zien dus zeker ook andere mogelijkheden om een haalbaar plan te realiseren en tevens onze toegezegde bufferzone te realiseren. De juridische weg heeft niet onze voorkeur. Graag zouden wij de dialoog openhouden, om tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen. Ondanks dat wij er van overtuigd zijn dat onze juridische positie erg sterk is. Zowel bij aankoop als op latere momenten zijn toezeggingen gedaan door het bevoegd gezag, waar vertrouwen ontleend aan kan worden.

Wij mogen toch aannemen dat de Gemeente Goirle te boek wil staan als betrouwbaar?

En het zal toch niet zo zijn dat we in april een amendement aannemen om dit vervolgens een paar maanden later weer te herroepen, zonder dat de feiten of uitgangspunten zijn gewijzigd, wij mogen er toch redelijkerwijs van uit gaan dat er in april ook goed over nagedacht is?

Als de Gemeenteraad desondanks anders besluit dan zullen wij ons verder beraden op onze positie. Dit zou het proces in ieder geval ernstig kunnen vertragen. Een lange juridische procesgang lijkt ons voor geen van partijen wenselijk. Daarom nogmaals de oproep om met elkaar om tafel te gaan en toe te werken naar een voor alle partijen constructieve oplossing.

Daartoe kan altijd contact opgenomen worden met ondergetekende.

Deze brief is opgesteld door ondergetekende namens Bewonersvereniging De Boemerang.

Met vriendelijke groet,

Bijlagen: 3

Beemdstraat 22
Postbus 6069
5500 HB Eindhoven

T 040 245 80 00
F 040 245 80 40

E info.zuid@am.nl
I www.am.nl

Bijlage 1



Datum 23 mei 2007

Uw kenmerk Bouwnummer

Ons Kenmerk 40108/TW

betreft Goirle, Boemerang
Nieuwsbrief

Geachte

Onlangs heeft u een woning gekocht in het prachtige plan Boemerang te Goirle. Van harte gefeliciteerd daarmee. Met deze brief willen wij u graag wat meer informatie geven over de stand van zaken met betrekking tot uw nieuwe woning.

Bij de makelaar komen regelmatig vragen binnen met betrekking tot de start bouw, transport bij de notaris, e.d. Met deze brief willen wij u daar wat meer informatie over geven. Ook willen wij duidelijkheid scheppen omtrent mogelijke verwarring over de toekomstige ontwikkelingen 'achter de tuinmuur'.

Opschortende voorwaarden

In uw koop- en aannemingsovereenkomst is een vijftal opschortende voorwaarden waaraan voldaan moet worden om de overeenkomst definitief te maken. Hieronder zullen wij de stand van zaken punt voor punt doornemen.

1. *Onherroepelijke bouwvergunning/goedkeuringen benodigd voor de realisatie van het project*
Begin mei heeft de gemeente Goirle aan de provincie goedkeuring gevraagd voor het bestemmingsplan (art 11 procedure). De provincie zal hier ongeveer 8 weken voor nodig hebben, waarna de bouwvergunning verleend mag worden. De vergunning ligt vervolgens nog 6 weken ter inzage. Wij houden u op de hoogte van de voortgang van de vergunningsverlening.

2. *Voorverkooppercentage van 70%*

De verkoop van de woningen is zeer voorspoedig verlopen. Het verkooppercentage van 70% is gehaald. Aan deze gestelde voorwaarde is dus voldaan.

3. *Planacceptatie Stichting Waarborgfonds Koopwoningen*

Het bewijs van planacceptatie van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen is door de ondernemer ontvangen.

4. Bouwrijpe grond

De gronden worden door de gemeente aan u (via AM) geleverd (een zogenaamde ABC levering) als de vergunningen rond zijn. Ook hier gelden dus de bovengenoemde perioden.

5. Geluidsafschermdende bebouwing

Met de geluidsafschermdende bebouwing langs de A58 (ontwikkeling Rabobank) moet een aanvang zijn genomen alvorens de overeenkomsten definitief worden. Dit is momenteel nog niet zover, mede vanwege de benodigde vergunningen daarvoor. Wij houden u op de hoogte van de voortgang.

Uit het bovenstaande blijkt dat op dit moment nog niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Wij zullen u regelmatig informeren over de stand van zaken. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, kan ook met de transporten bij de notaris worden aangevangen. Tevens zal rond deze periode worden aangevangen met de bouw.

Achter de tuinmuur

In de voorbereidingsperiode voorafgaand aan de start verkoop van een project brengen wij alle relevante gegevens in beeld welke wij aan onze makelaars mededelen zodat onze kopers juist en volledig geïnformeerd worden. De opinie bij de gemeente Tilburg was destijds dat de daadwerkelijke realisatie van het bedrijventerrein Bakertand (gelegen achter de tuinmuur) zeer onzeker was en dat duidelijkheid hieromtrent niet binnen enkele jaren te verwachten was. Ook is door ons aan de makelaars aangegeven dat tussen de woningen in De Boemerang en bedrijventerrein Bakertand nog een strook grond is gelegen welke in het bezit is van de gemeente Goirle en dus geen deel uitmaakt van het Tilburgse bedrijventerrein Bakertand. Op dit moment is nog steeds niet duidelijk of de gemeente Tilburg over gaat tot realisatie van bedrijventerrein Bakertand en in welke vorm. Wel is gebleken dat de informatie welke is gegeven over de strook grond onjuist is. Met dit schrijven willen wij, voor zover mogelijk, duidelijkheid scheppen. Een stuk grond van ca. 20-30 meter, direct gelegen achter de tuinmuur, is momenteel nog eigendom van de gemeente Goirle. Deze grond ligt niet in het bestemmingsplan Bakertand maar in het bestemmingsplan Boschkens. In dit bestemmingsplan heeft deze strook grond de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, uit te werken door Burgemeester en Wethouders - B I/II". De maximale bouwhoogte mag 8 meter bedragen en Burgemeester en Wethouders kunnen voorzien in een vrijstelling van de bouwhoogte tot 12 meter. Direct aan deze strook sluit het bedrijventerrein Bakertand aan waar tot maximaal 15 meter hoog gebouwd mag worden. In de toekomst zal de strook grond van 20-30 meter door de gemeente Goirle geleverd worden aan de gemeente Tilburg. Na levering van de strook vervalt het bestemmingsplan Boschkens en zal de gemeente Tilburg voor deze strook een nieuwe bestemming moeten vaststellen. Op dit moment is niet duidelijk welke bestemming dit zal zijn. Of er ook daadwerkelijk achter de muur gebouwd gaat worden en wat er gebouwd gaat worden, is momenteel nog niet duidelijk. Zodra wij meer eenduidige informatie ontvangen zullen wij u daar direct over informeren.

Meer- en minderwerkgesprekken

Onlangs dat nog niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan is, ter voorbereiding op de start van de bouw, al wel gestart met de meer- en minderwerkgesprekken. en hebben reeds een aantal kopers voor een gesprek uitgenodigd.

Pagina : 3
Kenmerk :
Betreft :
Datum : 23 mei 2007



Tijdens dit gesprek zullen alle mogelijkheden om de woning zoveel mogelijk naar uw zin te maken, worden besproken.

Rentepeildatum

Daarnaast willen wij u nog enige informatie geven over de rentepeildatum als bedoeld in artikel 4 lid 3 van de koopovereenkomst. Conform dit artikel bent u vanaf de peildatum, deze is hierin gesteld op 1 mei 2007, rente verschuldigd over de grondkosten. Wij hebben besloten om uit coulance de peildatum te verplaatsen naar 1 juli 2007. U bent dus niet eerder dan vanaf 1 juli 2007 rente verschuldigd over de grondkosten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
AM Wonen BV Zuid

Verkoopadviseur

Bewonersvereniging De Boemerang



College van Burgemeester en Wethouders
Oranjeplein 1
Postbus 17
5050 AA Goirle

Goirle, 31 juli 2017
betreft: zienswijze ontwerp grenscorrectie
zaaknummer 2016-001499 dd. 6 juni 2017

Geacht College,

Met deze brief wil bewonersvereniging de Boemerang haar zienswijze indienen op het ontwerp grenscorrectie Bakertand en de afspraken die daarbij horen.

Bewonersvereniging de Boemerang is een vereniging waarin de bewoners van 36 van de 39 woningen in plan de Boemerang (Sporenring 80-136, Zandsteen, Slijpsteen, Kooksteen en Vuursteen) in Boschkens-Oost zijn vertegenwoordigd.

In het raadsvoorstel zaaknummer 2016-001499 dd. 6 juni 2017 betreffende "Herindelingsontwerp grenswijziging Bakertand" staat duidelijk vermeld dat de grenscorrectie gepaard gaat met een aantal afspraken tussen de gemeenten Goirle en Tilburg. De grenscorrectie is daarmee niet los te zien van de afspraken die daarin zijn opgenomen.

Omdat er vanuit het perspectief van de bewoners van de Boemerang nog teveel onduidelijkheden en onzekerheden zijn, spreken wij met deze brief onze ernstige bezorgdheid uit over de juiste uitvoering van de grenscorrectie.

Onze zorg heeft vooral betrekking op de mogelijkheden tot ontsluiting van het gebied, de destijds aan ons toegezegde bufferzone/groenzone en de borging van de kwaliteit van de te ontwikkelen woningbouw.

Ontsluiting van het gebied

Over het feit dat de wijk Boschkens-Oost slechts via één route ontsloten is, zijn de bewoners van de Boemerang, en met hen ook meerdere bewonersverenigingen binnen de wijk, niet tevreden. Zowel de verkeersintensiteit als de snelheid waarmee over de Sporenring wordt gereden zorgen voor een negatieve beleving van de veiligheid in de wijk.

Met het ontstaan van een nieuwe wijk zijn er scenario's denkbaar die een positieve uitwerking hebben (een eventuele extra ontsluiting via de nieuwe wijk), maar ook scenario's die ervoor gaan zorgen dat de verkeersintensiteit alleen maar groter wordt.

Met de oorspronkelijke bestemming "bedrijventerrein" was die onzekerheid er niet.

Bewonersvereniging de Boemerang is tegen een eventuele ontsluiting via de bestaande woonwijk.

Bufferzone/groenzone

Bij de aankoop van onze woningen is ons expliciet toegezegd dat er een bufferzone/groenzone van ca. 30 meter zou komen tussen de "stadsmuur" die de begrenzing van ons plan vormt en een ontwikkeling op de Bakertand. In het bestemmingsplan van de gemeente Tilburg is deze ook vastgelegd.

Dit heeft alles te maken met de waardes privacy, inkijk, geluidshinder en zicht die daardoor worden geborgd.

Als er in dit stadium al harde afspraken gemaakt worden tussen de gemeente Goirle en de gemeente Tilburg dan mag je verwachten dat ook dit punt, alleen al omwille van de bewoners van de wijk Boschkens-Oost, wordt opgenomen in het raadsvoorstel. Wij zien hier helaas in het raadsvoorstel niets van terug.

Onafhankelijk van welke ontwikkeling er gaat komen, verwachten wij dat dit item wordt opgenomen in de afspraken tussen de gemeenten Goirle en Tilburg.

Bewonersvereniging De Boemerang



Kwaliteit van de te ontwikkelen woningbouw

De locatie Bakertand zelf heeft geen intrinsieke kwaliteit in zich. Zeker met de stedenbouwkundige invulling van Boschkens-Oost, de aanwezige hindercirkels en de beperkingen van de wegen Abcovenseweg, Rillaersebaan en de A58 lijkt dit geen logische locatie om ca. 350 woningen te gaan ontwikkelen.

Het is gezien de locatie, de hoeveelheid woningen en de snelheid waarmee gestart wil worden duidelijk dat de ontwikkeling van Bakertand voor de gemeente Tilburg enkel en alleen een financiële kwestie is waarmee verliezen uit het verleden goed gemaakt moeten worden. Vanuit de gemeente Goirle is aangegeven dat deze locatie niet nodig is om in de vraag van de gemeente Goirle te voorzien; de plannen zijn dus hoofdzakelijk voor de Tilburgse bevolking.

Om voor Goirle nog enigszins de kwaliteit te borgen is een lage woningdichtheid noodzakelijk. Voor "dorps wonen" zou die ergens tussen de 15 en 20 woningen per ha. moeten liggen, maar omdat deze locatie van zichzelf geen kwaliteit heeft zou een woningdichtheid van 15 woningen per ha. meer passend zijn.

Met alle genoemde beperkingen van de locatie zal men echter snel ver boven de 20 woningen per ha. uitkomen.

Onze zorg zit vooral in het feit dat er al wel harde afspraken gemaakt worden over de aantallen en niet over de kwaliteit in brede zin. De gemeente Goirle zou ons inziens ook harde afspraken moeten maken over de maximale dichtheid en daarmee het aantal eerder tussen de 200 en 350 woningen moeten laten uitkomen. Een aantal van ca. 350 woningen achteraf corrigeren en hierop sturen is een stuk lastiger als de afspraken al vastliggen.

Het lijkt ons dat de gemeente Goirle maar zeker de bewoners van plan de Boemerang niet zitten te wachten op een plan met lage kwaliteit woningbouw en daarmee heel andere huizenprijzen dan wenselijk zijn in de gemeente Goirle.

Betrokkenheid

In tegenstelling tot eerdere ervaringen (voor de inloopavond op 27 juni jl. kregen wij nadat wij ernaar geïnformeerd hadden pas één dag van te voren een uitnodiging) worden wij in de toekomst graag tijdig op de hoogte gehouden van, en proactief betrokken bij de stappen die de gemeente Goirle zet aangaande de ontwikkelingen op de Bakertand.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw nadere berichten met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet
Bewonersvereniging de Boemerang

Notitie behandeling zienswijze - 2

Het ontwerp van de grenscorrectie Goirle - Tilburg heeft van 15 juni 2017 tot en met 9 augustus 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen in het gemeentehuis van Goirle en in de Stadswinkel Centrum Tilburg. Iedereen kon zienswijze indienen.

Gedurende de periode van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ontvangen die alleen bij de gemeente Goirle is ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeentes Goirle en Tilburg hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens worden zienswijze van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

ZIENSWIJZE 2: BEWONERSVERENIGING DE BOEMERANG

Reclamant, vertegenwoordiger namens bewonersvereniging de Boemerang, spreekt de zorg uit over een aantal afspraken inzake de woningbouwplannen.

1. Ontsluiting van het gebied

Reclamant wil voorkomen dat de nieuwe wijk Bakertand uitsluitend via de wijk Boschkens-Oost wordt ontsloten. Hij ziet daarentegen kansen voor het aanleggen van een extra ontsluiting van de wijk Boschkens-Oost via de Bakertand.

2. Bufferzone/groenzone

Reclamant herinnert aan de afspraken die gemaakt zijn om een bufferzone/groenzone van ca 30 m te laten bestaan tussen de "stadsmuur" en een ontwikkeling in Bakertand. Deze afspraken zijn vastgelegd in het bestemmingsplan van de gemeente Tilburg. Hierover is niets in het raadsvoorstel opgenomen.

3. Kwaliteit van de te ontwikkelen woningbouw

Reclamant is van mening dat de kwaliteit van de woningbouwlocatie geborgd moet worden door een lage woningdichtheid. Hij is van mening dat die maximaal 15 woningen per ha. zou moeten zijn.

4. Betrokkenheid

Reclamant stelt dat de bewonersvereniging pas is uitgenodigd voor de inloopavond op 27 juni jl. nadat zij daar zelf actief naar hadden geïnformeerd.

Standpunt gemeente Goirle

Het gaat in deze procedure om het plan van de gemeentes Goirle en Tilburg om te komen tot een grenscorrectie. Het voornemen bestaat om het gebied Bakertand ten zuiden van de snelweg A58 (thans nog grondgebied van Tilburg) over te dragen aan Goirle. Hiertegen konden

zienswijzen worden ingediend. Reclamant uit geen bezwaren tegen de grenscorrectie op zich. De gronden van de zienswijze van reclamant, zoals samengevat onder punt 1 tot en met 4 hierboven, richten zich helemaal op de toekomstige plannen voor het gebied Bakertand.

Plannen die in de toekomst spelen met betrekking tot de herontwikkeling van het betreffende gebied Bakertand, maken geen onderdeel uit van het nu voorliggende besluit. Weliswaar is in het raadsvoorstel m.b.t. het herindelingsontwerp op deze punten ingegaan maar hierover zijn (nog) geen besluiten genomen waartegen zienswijzen ingediend kunnen worden.

Daarvoor worden t.z.t. de wettelijk voorgeschreven procedures gevolgd. Iedereen heeft dan de mogelijkheid om zienswijzen/beroep in te dienen tegen de betreffende (bestemmings)-plannen. Desalniettemin zal hieronder, voor zover in dit stadium mogelijk is, worden gereageerd op de gestelde opmerkingen van reclamant.

Ad 1. Ontsluiting van het gebied

In de schetsen die als bijlage aan de Samenwerkingsovereenkomst zijn toegevoegd, is te zien dat er twee ontsluitingen vanuit het gebied Bakertand zijn getekend. Nadere verkeerskundige studies moeten nog uitwijzen of ze op de goede plek liggen. Vooral nog is niet voorzien dat een extra ontsluiting vanuit de wijk Boschkens-Oost naar Bakertand t.b.v. autoverkeer zal worden aangelegd.

Ad 2. Bufferzone

De afspraken omtrent de Bufferzone zijn bekend. De gemeente Goirle zal deze respecteren.

Ad 3. Kwaliteit van de te ontwikkelen woningbouw

Kwaliteit van een nieuwe woonwijk wordt door veel factoren bepaald. In het raadsvoorstel wordt nadrukkelijk gesproken over maximaal 350 woningen. Het kunnen er ook minder worden. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij de kwaliteiten van een gemiddelde Goirlese woonwijk.

Ad 4. Betrokkenheid

Reclamant heeft gelijk dat de uitnodiging voor de inloopavond te laat is bezorgd.