

Raadsvoorstel

**Agendapunt:**

**Zaaknummer: 2017-013161**

**Onderwerp**

Bakertand amendement bufferzone

**Datum voorstel**

3 juli 2021

**Datum raadsvergadering**

14 september 2021

Aan de gemeenteraad,

**Voorstel**

Het eerder besluit d.d. 20 april 2021 om “ *het Schetsontwerp De Bakertand vast te stellen met een bufferzone van ca. 30 meter bij de wijk Boschkens, waarbij naast de grensmuur een groenzone van minimaal 20 meter wordt gecreëerd*” te wijzigen in “*het Schetsontwerp De Bakertand vast te stellen met de bufferzone bij de wijk Boschkens zoals daarin voorgesteld*”.

**Inleiding**

Op 20 april heeft de raad het Schetsontwerp Bakertand vastgesteld. Daarbij is een amendement aangenomen. De raad heeft besloten om Het Schetsontwerp De Bakertand vast te stellen met een bufferzone van ca. 30 meter bij de wijk Boschkens, waarbij naast de grensmuur een groenzone van minimaal 20 meter wordt gecreëerd. Bakertand BV heeft aangegeven dat het doorvoeren van dit amendement onhaalbaar is. Wijziging van het eerdere raadsbesluit op dit punt is noodzakelijk om in de Bakertand een nieuwe woonwijk te kunnen realiseren.

**Argumenten**

*1.1 De motivering voor het aangenomen amendement blijkt niet te kloppen.*

Als toelichting op het amendement is aangegeven dat in het bestemmingsplan van de gemeente Tilburg een groene buffer van ca. 30 meter is vastgelegd tussen Boschkens-Oost en de ontwikkeling van de nieuwe wijk Bakertand. Dit blijkt niet te kloppen. Op de strook grond is het bestemmingsplan "Boschkens" (d d. 5 maart 2002) van toepassing. Hier ligt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, uit te werken door B&W" Binnen de strook zijn bedrijven toegelaten (milieucategorie 1 en 2) met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een vrijstelling van 12 meter. Van realisatie van een bufferzone is geen sprake.

Een ander aspect van de toelichting bij het aangenomen amendement is de aanname dat de gemeente een belofte zou hebben gedaan en dat de gemeente zich aan haar eigen belofte zal moeten houden. Wij hebben door AKD laten onderzoeken of door de gemeente Tilburg, de gemeente Goirle of Bakertand BV in het verleden toezeggingen zijn gedaan ten aanzien van de bufferzone van ca. 30 meter. Zoals uit bijgevoegd rapport blijkt is dit niet het geval.

*1.2 Compensatie van uitgeefbare meters binnen het plan resulteert in kwaliteitsverlies*

Indien de uitgeefbare vierkante meters binnen het plan moeten worden gecompenseerd om geen verlies te lijden, dan zal Bakertand BV het gehele plan moeten herzien. Dit heeft grote gevolgen voor de kwaliteit van het plan.

**Ambtelijke bijstand: Frans Hendrickx**

**Zaaknummer 2017-013161**

## **Agendapunt:**

Het betekent dat andere groenzones in het plan kleiner moeten worden ten gunste van de bufferzone. Het stedenbouwkundig concept gaat hiermee verloren. Ook gaat dit ten koste van de benodigde ruimte voor waterberging en -afvoer. De ambities om een klimaatadaptieve en ecologische wijk te realiseren kunnen zo niet worden gehaald.

### *1.3 Het woningbouwprogramma en het woonmilieu kunnen niet worden gerealiseerd.*

In juni 2020 heeft de raad met een amendement voor Bakertand het gewenste woningbouwprogramma vastgelegd. Als de andere groenzones in het gepresenteerde schetsontwerp ongewijzigd blijven, gaat uitvoering van dit nieuwe amendement bufferzone ten koste van het aantal woningen. Compensatie van dit aantal woningen in de vorm van bijvoorbeeld meer appartementen sluit qua woningtypen niet aan bij dit amendement van de raad. Meer appartementen en/of minder groen in de wijk gaat ook ten koste van het in het amendement voorgeschreven woonmilieu "Groen-dorps, dorps, luxe woonwijk passend bij Goirle, ruim opgezet en groen!".

### *1.4 Uitvoering van het amendement resulteert in een onhaalbaar plan*

Bakertand BV heeft aangegeven dat het uitvoeren van het amendement resulteert in aanzienlijk minder vierkante meters uitgeefbare grond in het project. Er komen hierdoor een groot aantal woningen te vervallen. Dit zorgt voor Bakertand BV voor een direct verlies waarmee de ontwikkeling onhaalbaar wordt. Het niet realiseren van het plan Bakertand is niet alleen voor Bakertand BV maar ook voor de gemeente Goirle een onaanvaardbaar scenario. Voor onze gemeente is realisatie van deze nieuwe woonwijk immers belangrijk om ook in onze eigen woonbehoefte te kunnen voorzien. Het niet kunnen realiseren van het plan Bakertand en het daarmee niet uitvoeren van de samenwerkingsovereenkomst, die met Bakertand BV in het kader van de grenscorrectie is gesloten, zal voor onze gemeente ook grote financiële consequenties hebben.

### *1.5 De in het schetsontwerp voorgestelde bufferzone biedt voldoende ruimte om samen met bewoners oplossingen te zoeken voor hun bezwaren.*

In het kader van de oordeelsvormende vergadering is door bewoners aangegeven wat inhoudelijk de achterliggende argumenten zijn voor een bredere bufferzone. Deze zijn tweeledig. Bewoners vrezen voor aantasting van zicht en privacy, ook omdat in de groenzone ook functies zoals fietsen, lopen, spelen en waterberging een plaats moeten krijgen. Daarnaast pleiten bewoners om meer ruimte te vinden voor meer groen in de wijk Bakertand om de naar hun mening nu te hoge dichtheid te compenseren.

Zoals hiervoor aangegeven gaat de realisatie van een nog bredere bufferzone langs de wijk Boschkens ten koste van het groen en de kwaliteit in het ontwerp van de wijk Bakertand zelf. De hogere dichtheid, waar bewoners tegen ageren, is het gevolg van het woningbouwprogramma zoals door de raad vastgelegd om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Een bredere bufferzone biedt hiervoor geen oplossing. In tegendeel.

Bakertand BV is in overleg met bewoners om bezwaren ten aanzien van verlies van zicht en privacy met inrichtingsmaatregelen in de groenzone zoveel mogelijk weg te nemen. Naar aanleiding van bezwaren is de zone tussen de woningen in Boschkens en de woningen in Bakertand in het schetsontwerp vergroot, waardoor ten minste 20 meter en soms zelfs 30 meter afstand geborgd is. Voorzieningen voor fietsen, wandelen, spelen e.d. zijn zo ver mogelijk van de muur gesitueerd. Met inrichtingsmaatregelen in de vorm van groen, wadi's, bossages en bomen wordt getracht zicht en privacy te waarborgen.

## **Agendapunt:**

Er wordt een maximale inspanning gedaan om zowel voor bewoners van de nieuwe wijk als voor bewoners uit de aangrenzende wijk Boschkens een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Een zone van minimaal 20 meter tussen de voor- en achterkanten van aangrenzende woningen moet in het kader van privacy zelfs in Goirle in alle redelijkheid als erg ruim worden aangemerkt.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Bewoners van de wijk Boschkens kunnen zich blijven verzetten tegen het plan.*

Bewoners van de wijk Boschkens hebben op het netvlies dat beloofd is om 30 meter groen te realiseren. Hoewel blijkt dat de gemeente Tilburg, de gemeente Goirle en Bakertand BV dit niet hebben toegezegd, is in het kader van de koop van de woningen dit blijkbaar wel gesuggereerd. Met de achteraf gezien cryptische beantwoording van de eerder ingediende zienswijzen, is deze illusie (te) lang in stand gehouden. Ondanks dat deze duidelijkheid er nu wel is en Bakertand BV een maximale inspanning doet om bezwaren van bewoners te minimaliseren, bestaat de kans dat bewoners zich zullen blijven verzetten tegen het plan. Bezwaarprocedures kunnen tot vertraging leiden, waardoor het nog langer duurt voor de woningen er concreet zullen staan. Bakertand BV ziet echter geen mogelijkheden om binnen de kaders die de raad eerder heeft gesteld, het plan zo aan te passen dat dit exploitabel is.

### **Financiën**

Er is in het kader van de grenscorrectie 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. Deze overeenkomst is daarmee een zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in de zin van artikel 6.24 lid 1 van de Wro. De kosten voor het opstellen van het schetsontwerp, inclusief alle daarbij behorende onderzoeken komen voor rekening van Bakertand BV. Dat geldt ook voor de uitwerking: verdere onderzoeken, opstellen stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan, voor zover deze betrekking hebben op deelgebied A en B. Voor de ontwikkelingen buiten de deelgebieden A en B is niet Bakertand BV, maar de gemeente Goirle verantwoordelijk. Voor de nadere uitwerking van deze ideeën moeten nog, binnen het reguliere werk, capaciteit in menskracht en middelen vrijgemaakt worden. Dit is nog niet gebeurd.

Er wordt, mede op verzoek van de raad in het kader van het Koersdocument, gewerkt aan een allonge op de samenwerkingsovereenkomst waarin het gewijzigd woningbouwprogramma een vertaling krijgt. Daarbij worden ook nadere financiële afspraken gemaakt. Deze allonge wordt nog afzonderlijk aan het college voorgelegd.

### **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**

Afgesproken is dat Bakertand BV het voortouw neemt in de communicatie in samenspraak met de gemeente. Bij de totstandkoming van het schetsontwerp is het planteam weer betrokken. Bakertand BV voert daarnaast met alle eigenaren in het gebied gesprekken. Er is een omgevingsgesprek gevoerd, waarbij mensen uit de directe omgeving actief zijn benaderd om vragen te stellen over en input te geven voor het ontwerp.

**Agendapunt:**

Ook hebben verschillende aanvullende workshops plaatsgevonden, waarbij ook externe partijen als het biodiversiteitsteam en het waterschap zijn betrokken. Bakertand is voornemens om het planteam bij de verdere uitwerking te blijven betrekken.

**Vervolg**

In afwachting van het nu voorliggende raadsbesluit heeft Bakertand BV het plan stilgelegd. Na dit besluit zullen het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan weer worden opgepakt en worden uitgewerkt. Deze zullen ter vaststelling aan het college worden aangeboden en vervolgens een vertaling krijgen in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ook aan het college voorgelegd en zal uiteindelijk door uw raad moeten worden vastgesteld. Zoals toegezegd zal ook het (voor)ontwerp bestemmingsplan naar de raad gestuurd worden met alle bijbehorende plannen, zodat vroegtijdig beoordeeld kan worden of aan gestelde ambities wordt voldaan. De planning om het bestemmingsplan eind dit jaar te laten vaststellen door uw raad wordt niet gehaald. Dit wordt naar verwachting medio 2022.

**Bijlagen**

- Brief Bakertand BV
- Advies AKD

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. 3 juli 2021

gelet op de Gemeentewet;

**b e s l u i t :**

Het eerder besluit d.d. 20 april 2021 om “ het Schetsontwerp De Bakertand vast te stellen met een bufferzone van ca. 30 meter bij de wijk Boschkens, waarbij naast de grensmuur een groenzone van minimaal 20 meter wordt gecreëerd” te wijzigen in “het Schetsontwerp De Bakertand vast te stellen met de bufferzone bij de wijk Boschkens zoals daarin voorgesteld”.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 14 september 2021.

, de voorzitter

, de griffier