

# BAKERTAND BV

Gemeente Goirle  
T.a.v. college van B&W  
Postbus 17  
5050 AA Goirle

<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>
Ontwikkeling Bakertand	23juni 2021
<b>Ons kenmerk</b>	<b>Uw kenmerk</b>
20210614BKT	
	<b>Doorkiesnummer</b>
<b>E-mail</b>	<b>Fax</b>
<b>Postadres</b>	<b>Bezoekadres</b>
Postbus 90155	Spoorlaan 181
5000 LH Tilburg	

Geacht college,

Eind 2017 zijn we samen aan de slag gedaan om woningbouw mogelijk te maken in het gebied Bakertand. Sindsdien hebben we gezamenlijk gewerkt aan het koersdocument dat op 18 februari 2020 (met amendement) door uw raad is aangenomen. Na diverse besprekingen over dit amendement is uiteindelijk op 16 juni 2020 een amendement door uw raad aangenomen met daarin een woningbouwprogramma waar wij ook mee in konden stemmen. Vanaf de zomer van 2020 hebben wij gewerkt aan een ge-update SO stedenbouwkundig plan voor Bakertand op basis van dit woningbouwprogramma. Op 20 april jongstleden is dit plan door uw raad vastgesteld. Hierbij zijn enkele amendementen en een motie aangenomen. Een van deze amendementen ("Groene bufferzone Boschkens") luidt als volgt:

*"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."*

Wij hebben onderzocht wat de effecten zijn als we dit amendement toepassen op de ontwikkeling van de wijk Bakertand. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het doorvoeren van dit amendement voor ons onhaalbaar is. Omdat we geen kosten willen maken die we straks nogmaals moeten maken hebben we alle werkzaamheden met betrekking tot de ontwikkeling momenteel stopgezet. Vanwege dit amendement lopen we dus helaas flinke vertraging op. Wij verzoeken u dan ook om spoedig met uw raad in gesprek te gaan over de gevolgen van het amendement.

In het huidige plan gaan we uit van een onbebouwde zone langs de muur van ca. 20 meter en op sommige plekken ca. 30 meter. In deze zone zitten een wadi, groen, bomen, maar ook een fietspad, voetpad, op sommige plekken een weg en op sommige plekken parkeerplaatsen. Zie bijlage A.

Indien we het plan aanpassen op basis van het amendement dan resulteert dit in aanzienlijk minder vierkante meters uitgifbaar in het project en komen een groot aantal woningen te vervallen. Voor Bakertand BV zorgt dit voor een direct verlies waarmee de ontwikkeling onhaalbaar wordt. Indien de uitgifbare vierkante meters moeten worden gecompenseerd (om geen verlies te leiden) zal het gehele plan moeten worden herzien. Dit leidt tot flinke vertraging en meerkosten. Daarnaast (nog belangrijker) zijn de gevolgen voor de kwaliteit van het gebied groot.

Het betekent dat andere groenzones in het plan kleiner moeten worden ten gunste van de bufferzone. Het stedenbouwkundig concept van de groene vingers gaat hiermee verloren. Daarnaast gaat dit ten koste van de benodigde ruimte voor waterberging en waterafvoer, waarmee het plan veel minder klimaatadaptief wordt. Ook in de zone ten noorden van de Bakertand moet voldoende ruimte overblijven om hier een ecologische en natte zone van te kunnen maken. Extra woningen in deze zone realiseren is onwenselijk en stuit ongetwijfeld op grote bezwaren vanuit andere belanghebbenden waaronder omwonenden.

Tot slot is gekeken of meer appartementen en hogere bebouwing nog mogelijk is. Dit is echter niet passend in het gewenste groen dorpse karakter van de wijk en past ook niet in het door uw raad vastgestelde woningbouwprogramma.

Wij zijn van mening dat de huidige ingetekende zone langs de muur de bewoners voldoende comfort geeft om de belangen van de bewoners te faciliteren (inkijk, privacy, uitzicht).

Daarnaast willen wij u nog wijzen op twee argumenten vanuit het amendement die niet juist zijn:

1. *"In het bestemmingsplan van de gemeente Tilburg is een groene buffer van ca. 30 meter vastgelegd tussen Boschkens-Oost en de ontwikkeling van de nieuwe wijk Bakertand."*

Dit is niet het geval. 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. Er bestaat dus geen verplichting hier een groene buffer van ca. 30 meter te maken.

2. *"De afdeling Ontwikkeling geeft hierop aan: "De afspraken rondom de Bufferzone zijn bekend. De gemeente Goirle zal deze respecteren" (Notitie behandeling zienswijze 14 september 2017)."*

Een van de argumenten tijdens de raadsvergadering van 20 april 2021 is dat de gemeente een belofte zou hebben gedaan en dat de gemeente zich aan haar eigen belofte zal moeten houden. Er is in opdracht van de gemeente Goirle door AKD onderzocht of de gemeente Tilburg, gemeente Goirle ofwel Bakertand BV in het verleden toezeggingen heeft gedaan ten aanzien van de bufferzone ca. 30 meter. Dit is niet het geval. De bewoners baseren hun opmerking met betrekking tot toezeggingen met name op toezeggingen vanuit de makelaar die hen destijds een woning heeft verkocht. Wij zijn van mening dat we dus geen verplichting hebben richting deze bewoners. Ons inziens hebben wij afdoende meegedacht en gewijzigd in het stedenbouwkundige ontwerp om de situatie voor de bewoners zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

Wij wensen dan ook nadrukkelijk vast te houden aan ons huidige schetsplan en zijn van mening dat we hiermee een prachtig plan hebben ontwikkeld voor de gemeente Goirle. Wij zijn bereid op korte termijn dit plan nogmaals aan uw raad op informele wijze toe te lichten en uw raad rond te leiden door het gebied om hen uit te leggen waarom het huidige plan een mooie toevoeging is. Wij stellen voor deze bijeenkomst in de week van 5 juli te organiseren en zullen nog een uitnodiging versturen.

Tot slot willen wij toevoegen dat we inmiddels ook al een behoorlijke lijst van mogelijk geïnteresseerde bewoners (veel uit Goirle) hebben verzameld en dat iedereen hoopt dat er snel woningen gebouwd worden. Helaas hebben wij de gebiedsontwikkeling evenals de gesprekken met de grondelgenaren in het gebied on hold moeten zetten. Een verliesgevende gebiedsontwikkeling is onacceptabel conform raadsbesluit van de gemeente Tilburg bij oprichting van Bakertand BV en ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst.

Hoogachtend,

Directeuren Bakertand BV  
Theo van Dongen & Charel vd Broek