

Agendapunt:

Zaaknummer: 2017-013161

Onderwerp

Vaststellen schetsontwerp Bakertand

Datum voorstel

2 maart 2021

Datum raadsvergadering

20 april 2021

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Kennis te nemen van de verslagen van het planteam;
2. Kennis te nemen van de resultaten van de omgevingsdialoog;
3. Kennis te nemen van de tabel Woningbouwprogramma;
4. Kennis te nemen van de nadere randvoorwaarden die door het college zijn gesteld.
5. Het Schetsontwerp De Bakertand vast te stellen.
6. Een keuze te maken voor scenario 2 voor het woningbouwprogramma voor deelgebied C (afronding Hoge Wal).

Inleiding

Door Bakertand BV is een nieuw ontwerp gemaakt voor de wijk Bakertand. In dit Schetsontwerp De Bakertand heeft het amendement, dat door de gemeenteraad in juni 2020 is aangenomen een ruimtelijke vertaling gekregen. Het gewijzigde woningbouwprogramma is in het gebied ingepast. Resultaten van workshops die zijn gehouden over de noordelijke zone, de zone langs Boschkens en de verkeersstructuur zijn in het schetsontwerp vertaald. Er is overleg gevoerd met het planteam en Bakertand BV heeft op basis van dit schetsontwerp een omgevingsdialoog gevoerd. Dit alles heeft geresulteerd in het voorliggende Schetsontwerp de Bakertand. Vaststelling van dit schetsontwerp, als basis voor de nadere uitwerking van de gronden van Bakertand B.V. in een Voorlopig Ontwerp van het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan, een bestemmingsplan en uiteindelijk een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, is gewenst.

Argumenten

1.1 Er is overleg gevoerd met het planteam.

Voor de ontwikkeling van het gebied Bakertand is een planteam opgezet. Dit planteam bestaat uit een vertegenwoordiging van bewoners uit het plangebied en de omliggende wijken. Het planteam heeft een gekwalificeerd adviesrecht gekregen. Tijdens de totstandkoming van het schetsontwerp is 2 maal overleg gevoerd met het planteam. Verslagen van dit overleg zijn bijgevoegd. Het planteam heeft nog zorg over de verdichting, de effecten op de bestaande verkeersstructuur en met name op de Abcovenseweg, de toegevoegde waarde van de noordzone als uitloopgebied, de aansluiting op en overgang naar de wijk Boschkens en de uitvoering van de maatschappelijke voorziening.

2.1 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Ambtelijke bijstand: Frans Hendrickx

Zaaknummer 2017-013161

Bakertand BV heeft de omgeving op 8 februari de gelegenheid geboden een reactie te geven op het schetsontwerp. In verband met corona heeft de omgevingsdialoog digitaal plaatsgevonden. De resultaten van dit omgevingsgesprek zijn in bijgevoegd verslag weergegeven. Als gemeente zijn wij niet aanwezig geweest. Vanuit de omgeving zijn met name vragen gesteld over c.q. kanttekeningen geplaatst bij de dichtheid, de inrichting van de zone noord van het lint Bakertand, de vormgeving van appartementen, de maatvoering en uitvoering van de groene zone tussen Bakertand en de wijk Boschkens, het geluid, de uitvoering en architectuur van de woningen, duurzaamheidsaspecten en verkeersaspecten in relatie tot de ontsluiting van de nieuwe wijk. Bakertand BV heeft aangegeven hoe met de resultaten van de dialoog wordt omgegaan. Grootste aanpassing betreft de inrichting van de groene zone langs Boschkens, om meer tegemoet te komen aan de wens om de afstand tussen de Boschkensmuur en de nieuwe woningen te verruimen.

3.1 De tabel laat zien dat het amendement van de raad is vertaald.

De gemeenteraad heeft in juni 2020 met een amendement het woningbouwprogramma, dat ten grondslag lag aan het stedenbouwkundig ontwerp in het Koersdocument, aangepast. De bijgevoegde tabel laat zien welke woningtypen en prijscategorieën woningen er in welke percentages en aantallen in het Schetsontwerp zijn opgenomen. Zoals uit de tabel blijkt, is heeft Bakertand BV aansluiting gezocht en gevonden bij het amendement van de raad. Bakertand BV heeft wel aangegeven dat de huidige percentages mogelijk nog kunnen worden aangepast binnen de marges van het amendement.

4.1 Het college heeft een aantal voorwaarden verbonden aan de nadere uitwerking.

Het college heeft bij haar besluit tot vaststelling van het schetsontwerp de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het planteam dient bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan betrokken te blijven;
- b. de nadere voorwaarden die zijn gesteld in het kader van het Koersdocument blijven onverkort van kracht.
- c. de notitie "Vragen / opmerkingen gemeente Goirle schetsontwerp stedenbouwkundig plan" moet bij de uitwerking betrokken worden;
- d. met (hydrologisch onderzoek en) een waterhuishoudingsplan moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het bestaande watersysteem, of tot wateroverlast leidt in de nieuwe woonomgeving;
- e. met verkeersonderzoek moet onderbouwd worden dat de aansluitingen op de bestaande verkeersstructuur voldoende veilig worden vormgegeven.

De tijd was helaas te kort voor het planteam om een formeel advies uit te brengen aan het college. Dit zal in de volgende fase bij het Voorlopig Ontwerp wel gebeuren. In overleg met het planteam zijn verslagen bijgevoegd, zodat kennis genomen kan worden van de opmerkingen die zij gemaakt hebben. Nogmaals is als voorwaarde verbonden dat het planteam betrokken blijft.

Het schetsontwerp ligt in de lijn van de koers, die in het Koersdocument is geschetst. Ook dit schetsontwerp past op hoofdlijnen binnen het beleid van de gemeente. Zoals bij de besluitvorming over het Koersdocument al is aangegeven, is op een aantal punten nog nader onderzoek nodig. Het gaat dan met name over de ontsluiting, de akoestische situatie, energie, biodiversiteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie en fasering. Het schetsontwerp geeft nog geen antwoord op de

vragen die eerder zijn gesteld. Daarom blijven de randvoorwaarden, die het college eerder heeft verbonden aan de vaststelling van het Koersdocument, onverkort van kracht.

Het schetsontwerp is ambtelijk bestudeerd en integraal beoordeeld op het gebied van wonen, milieu, duurzaamheid, verkeer, water, groen, civiel en stedenbouw. Daarbij is gekeken of het door het amendement gewijzigde woningbouwprogramma een goede doorvertaling heeft gekregen, waarbij de ambities op andere beleidsterreinen ook overeind zijn gebleven. Er zijn ambtelijk op detailniveau opmerkingen gemaakt, die bij de verdere uitwerking van het schetsontwerp tot een Voorlopig Ontwerp betrokken moeten worden. Op het thema water wordt een verscherping en verduidelijking van de onderzoekopgave wenselijk geacht.

Het groter aantal woningen legt een extra druk op de openbare ruimte in het gebied, o.a. op het gebied van parkeren en voor wat betreft de aansluiting op de bestaande wegenstructuur. Het plan is nog onvoldoende uitgewerkt om te kunnen beoordelen of sprake is van een voldoende verkeersveilige ontsluiting. Dit, met name met betrekking tot de aansluitingen op de Rillaersebaan, de Abcovenseweg, Hoge Wal en Lage Wal. Hierover bestaat in de omgeving ook zorg. Op dit moment wordt door Bakertand BV een verkeersonderzoek uitgevoerd, dat duidelijkheid moet bieden ten aanzien van de verkeersintensiteiten en een daarbij passende vormgeving en inrichting van de openbare ruimte en de kruispunten. Het leveren van deze nadere onderbouwing en uitwerking in verkeersveilige oplossingen is als voorwaarde gesteld bij vaststelling van dit schetsontwerp. De uitkomsten van het verkeersonderzoek moeten naast verkeersveilige oplossingen ook, indien nodig, leiden tot oplossingen die de doorstroming en bereikbaarheid van de aanwezige infrastructuur waarborgen.

5.1 Het ontwerp, zoals opgenomen in het Koersdocument, is aangepast.

In het Koersdocument is een stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. Door het amendement van de raad is het aantal en soort woningen vrij ingrijpend aangepast. In het nu voorliggende schetsontwerp heeft dit gewijzigde woningbouwprogramma een ruimtelijke vertaling gekregen. Daarnaast hebben, mede naar aanleiding van opmerkingen van het planteam en het biodiversiteitsteam, in de afgelopen periode aanvullende workshops plaatsgevonden. Zo is met een vertegenwoordiging van Boschkens gesproken over de zone zussen de muur en de nieuwe wijk. Er heeft een workshop plaatsgevonden over de noordelijke zone en er is een workshop over verkeer georganiseerd. Recent heeft Bakertand BV een omgevingsdialoog gevoerd. Ook deze bijeenkomsten hebben op onderdelen wat wijzigingen van het stedenbouwkundig plan tot gevolg gehad. Meest in het oog springende wijzigingen zijn:

- het toegenomen aantal woningen in het plan;
- de maatvoering en vormgeving van de groene zone naar Boschkens;
- de uitvoering van de zone ten noorden van het lint Bakertand met de extra bebouwingsclusters in deze zone en de geluidwerende voorziening in deze zone;
- de positie van de appartementen in deelgebied A in combinatie met de maatschappelijke voorziening;
- de vormgeving en de uitvoering van de omgeving van het appartementencomplex in deelgebied B;
- de ontsluitingsstructuur en de wijze van aansluiting op de bestaande wegenstructuur.

Met Bakertand BV is afgesproken dat deelgebied C (afroning Hoge Wal) door de gemeente zelf wordt opgepakt en dit maakt daardoor niet langer onderdeel uit van dit stedenbouwkundig plan.

5.2 Het schetsontwerp laat een (in onze woonbehoefte) passend programma zien.

Het amendement van de raad is in het schetsontwerp vertaald. Woning typologieën en prijscategorieën sluiten aan. Het aantal woningen is overeenkomstig het amendement. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van het woonprogramma, zoals door de raad geformuleerd.

5.3 In stedenbouwkundig opzicht is het plan passend.

Dat het aantal woningen ten opzichte van het Koersdocument is toegenomen is uiteraard zichtbaar in het ontwerp.

Het plan is verder verdicht, maar de dichtheid is niet hoger dan in de aangrenzende wijken. De stedenbouwkundige structuur is in hoofdopzet behouden. De eerder erg ruim opgezette profielen zijn wel versmald. Er lijkt op het eerste gezicht voldoende ruimte voor groen en water in de profielen over te kunnen blijven. Aan de noordzijde van het plan zijn nieuwe woongebiedjes ingetekend respectievelijk woonclusters verder naar het noorden opgerekt. Dit is onvermijdelijk om de door de raad voorgeschreven aantallen woningen een plaats te kunnen geven in het gebied. Er is daarbij aansluiting gezocht bij reeds bestaande woningclusters aan het lint Bakertand, waarbij voldoende open ruimte aan het lint gewaarborgd blijft om het historisch karakter van dit lint te kunnen behouden. De nu voorgestelde uitvoering van het gebied ten noorden van het lint Bakertand sluit in ecologisch opzicht beter aan bij de natuurlijke ondergrond en biedt meer mogelijkheden om de ecologische verbinding tussen de Surfplas en de Oostplas voort te zetten en passend vorm te geven. Verschuiving van de appartementencluster aansluitend op de Bron en in combinatie met de maatschappelijke voorziening is goed voorstelbaar. Het appartementencomplex in deelgebied B is anders vormgegeven, maar blijft de markante beëindiging vormen van de geluidswal. Ook doet de keuze voor een lage, natte zone in plaats van een plas vanuit ecologisch opzicht meer recht aan de wens om een ecologische verbinding tot stand te brengen.

6.1 Het aantal woningen in deelgebied C (afronding Hoge Wal) is niet haalbaar.

Met Bakertand BV is afgesproken dat deelgebied C (afronding Hoge Wal) door de gemeente zelf wordt opgepakt en dit maakt daardoor niet langer onderdeel uit van dit stedenbouwkundig plan. Deelgebied C is wel gekoppeld aan het woningbouwprogramma van het amendement. Bij de schetsmatige proefverkaveling van deelgebied C is geconstateerd dat het in het amendement opgenomen aantal van 35 woningen niet haalbaar is in dit deelgebied. Dit, uitgaande van een volledig grondgebonden woningbouwprogramma, aansluitend bij de stedenbouwkundige structuur van deze bestaande wijk. Omdat het aantal woningen in deelgebied C van invloed is op het programma dat Bakertand BV dan in deelgebied B moet realiseren en dus op de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, moeten hierover nu met Bakertand BV nieuwe afspraken worden gemaakt.

6.2 Voor de invulling van deelgebied C (afronding Hoge Wal) zijn 2 scenario's denkbaar.

Voor de afronding van de Hoge Wal (deelgebied C) zijn 2 scenario's uitgewerkt. Beiden kunnen bijdragen aan de ambities van de raad, zoals geformuleerd in de Woonvisie. Vanuit wonen bestaat geen specifieke voorkeur. In financieel opzicht zijn er wel verschillen (zie financiën). Omdat dit een van de weinige locaties is, waar de gemeente zelf volledig de regie heeft op het woningprogramma, wordt voorgesteld de keuze aan uw raad te laten.

Scenario 1 (CPO)

In dit scenario wordt het volgende woningbouwprogramma voor deelgebied C voorgesteld:

- 7 woningen sociaal/goedkope koop;
- 15 woningen normale koop/ gemiddeld dure koop;
- 6 twee onder een kap woningen;
- 1 vrijstaande woning.

Met dit programma kunnen in totaal 29 woningen worden gerealiseerd, waarbij een deel van deze woningen als CPO kunnen worden uitgegeven. Bij de keuze van dit scenario wordt het aantal woningen in deelgebied B (Bakertand) 206 stuks.

Scenario 2 (extra goedkope woningen)

In dit scenario wordt het volgende woningbouwprogramma voor deelgebied C voorgesteld:

- 14 woningen sociaal/goedkope koop;
- 15 woningen normale koop/ gemiddeld dure koop;
- 2 twee onder een kap woningen;
- 1 vrijstaande woning.

Met dit programma kunnen in totaal 32 woningen worden gerealiseerd. In dit programma zitten dus meer woningen van de categorie sociaal/goedkope koop en minder twee onder een kap woningen. Bij de keuze van dit scenario wordt het aantal woningen in deelgebied B (Bakertand) 203 stuks.

Het college adviseert om te kiezen voor optie 2. In beide scenario's zal onderzocht worden of tiny houses als invulling van de categorie sociaal/goedkope koop een optie kan zijn en/of dat de locatie kan worden ingezet voor tijdelijke woningen.

Kanttelingen

Geen.

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. Op dit moment 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.

Het woningbouwprogramma, dat in deelgebied C een plaats kan krijgen, is van invloed op de nadere financiële afspraken. Voor beide scenario's zijn daarom globale grondexploitatieberekeningen gemaakt. De resultaten van beide grondexploitaties vallen positief uit. Bij het tweede scenario (extra goedkope woningen) valt het resultaat wel ongeveer € 321.000,00 lager uit dan het eerste scenario (CPO). Het bouwen van de extra goedkope woningen levert dus een minder positief resultaat op dan wanneer deelgebied C in de vorm van een CPO project wordt uitgevoerd.

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 moeten worden. Dit is nog niet gebeurd.

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. Bij de totstandkoming van het schetsontwerp is het planteam weer betrokken. Bakertand BV voert daarnaast met alle eigenaren in het gebied gesprekken. Recent 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. Ook hebben verschillende aanvullende workshops plaatsgevonden, waarbij ook externe partijen als biodiversiteitsteam en waterschap zijn betrokken. Bakertand is voornemens om het planteam bij de verdere uitwerking te blijven betrekken.

Vervolg

Nadat het schetsontwerp door college en uw raad is vastgesteld, zal dit voor deelgebied A en B worden uitgewerkt in een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Deze zullen ter vaststelling aan het college worden aangeboden. Deze zullen vervolgens een vertaling krijgen in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ook aan het college voorgelegd en zal uiteindelijk door uw raad moeten worden vastgesteld. De planning is er op gericht om het voorontwerp-bestemmingsplan voor de zomervakantie voor te leggen aan het college, zodat dit eind dit jaar kan worden vastgesteld door uw raad. Deelgebied C en eventuele gebieden buiten de huidige afspraken met Bakertand BV worden later uitgewerkt en in een afzonderlijk bestemmingsplan opgenomen.

Bijlagen

- Schetsontwerp De Bakertand met profielen
- Verslag planteam november 2020
- Verslag planteam februari 2021
- Verslag omgevingsdialoog februari 2021
- Tabel woningbouw

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Jolie Hasselman, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021

gelet op de Gemeentewet;

besluit:

1. Kennis te nemen van de verslagen van het planteam;
2. Kennis te nemen van de resultaten van de omgevingsdialoog;
3. Kennis te nemen van de tabel Woningbouwprogramma;
4. Kennis te nemen van de nadere randvoorwaarden die door het college zijn gesteld.
5. 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
6. Een keuze te maken voor scenario 2 voor het woningbouwprogramma voor deelgebied C (afronding Hoge Wal).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 20 april 2021.

, de voorzitter

, de griffier