



Eindrapportage Verplaatsen sportparken

Projectnaam: Verkenning haalbaarheid
verplaatsen sportparken

Projectnummer: 23-2001

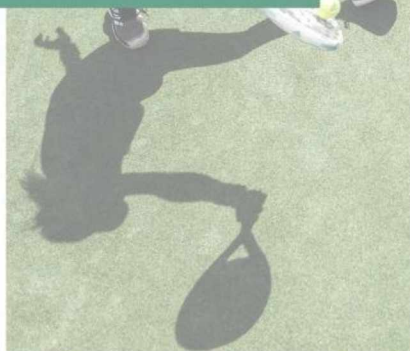
Opdrachtgever: Gemeente Goirle

Datum: 14 november 2023

Versie: Concept 02

Auteur(s): 5.1.2.e

Projectleider: 5.1.2.e



Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. De opdracht	2
2. Quickscans	3
3. Stikstof	10
4. Conclusies	14
5. Scenario's	16

Inleiding

In het bestuursakkoord 2023-2026 'Goirle: Samen bouwen' heeft het college van B&W de opdracht* gekregen om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het kostenneutraal ontwikkelen van woningbouw op de huidige locatie van het sportpark Van den Wildenberg door dit sportpark (geheel of gedeeltelijk) te verplaatsen naar het Riels Kwadrant. Daarnaast moeten de mogelijkheden onderzocht worden voor verplaatsing van sportpark De Krim en het Mill Hill college naar het Riels Kwadrant. Voor dit haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeente Goirle ingenieurs- en adviesbureau KYBYS ingeschakeld. KYBYS heeft dit vraagstuk gezamenlijk met adviesbureau De Essentie opgepakt. In dit rapport worden de eerste bevindingen van het haalbaarheidsonderzoek gedeeld en een advies voor het vervolg gegeven.

** De gehele opdracht voor het College van B&W luidt als volgt:*

We dringen de druk op de woningmarkt terug en gaan door met het bouwen van woningen. Bijvoorbeeld langs de A58, waarbij geluidswerende voorzieningen ervoor zorgen dat mensen ook dichtbij de snelweg een gezond en leefbaar woonmilieu hebben. Naast grootschalige projecten als Bakertand en Zuidrand, realiseren we ook woningen op kleinschalige inbreidingslocaties in Goirle en Riel. Er komt onderzoek naar de mogelijkheden om woningbouw te ontwikkelen op de huidige locatie van het sportpark Van den Wildenberg, door dit sportpark (geheel of gedeeltelijk) te verplaatsen naar het Riels Kwadrant.

1. De opdracht

1.1. Concrete opdracht

De gemeente Goirle heeft een concrete opdracht geformuleerd t.a.v. het haalbaarheidsonderzoek: Uitvoeren van een verkenning naar de verplaatsing van het Mill Hill college**, het sportpark Van den Wildenberg en sportpark de Krim naar het Riels Kwadrant in combinatie met woningbouw ter plaatse van de bestaande sportparken.

De opdracht moet uiteindelijk antwoord geven op de volgende vragen:

1. Passen de sportparken en het Mill Hill college ruimtelijk op de beoogde locatie het Riels Kwadrant op basis van het huidige gebruik?
2. Is er naast het huidige gebruik in het Riels Kwadrant ruimte voor andere ontwikkelingen / wensen?
3. Past het verplaatsen van de sportparken en het Mill Hill college binnen de lokale, regionale en landelijke beleidsregels?
4. Als het ruimtelijk niet past zijn scenario's met deelverplaatsing (specifieke sporten) dan een optie?
5. Hoeveel woningen kunnen er op de locatie van de huidige sportparken worden gerealiseerd?
6. Zitten er onoverkomelijke beperkingen aan de ontwikkeling van de locaties voor woningbouw en sport in relatie tot onder andere bodem, stikstof, water, geluid, verkeer en bereikbaarheid, externe veiligheid en grondzaken?
7. Wat zijn de financiële risico's van deze opgave?

** In een latere fase heeft gemeente Goirle het onderzoek naar het verplaatsen van het Mill Hill college toegevoegd aan de opdracht.

1.2. Aanpak

We zijn op een aantal sporen aan de slag gegaan. Vragen 1, 2 en 4 gaan over de ruimtelijke inpasbaarheid van de sportparken op de beoogde locatie. Hiervoor is op basis van de criteria die de gemeente Goirle heeft aangeleverd, het huidige ruimtegebruik en gegevens die beschikbaar zijn t.a.v. de benodigde ruimte, getoetst of het Mill Hill college en de bestaande sportparken (inclusief voorzieningen) passen binnen de grenzen van het Riels Kwadrant.

Naast de ruimtelijke inpasbaarheid hebben we de planologische haalbaarheid (vragen 3 en 6) getoetst. Tijdens het onderzoek kwamen er verschillende risico's naar voren t.a.v. onder andere water, planologie en stikstof. Omdat de regels en het beleid rondom stikstof erg strikt zijn, en daar de grootste risico's zitten, is met de gemeente afgesproken om hier de focus op te leggen. In het vervolg van dit rapport richten we ons - na een korte toelichting op de resultaten van de quickscans - dan ook op de uitkomsten van het stikstofonderzoek.

De financiële risico's zijn in overleg met de gemeente niet in beeld gebracht.

2. Quickscans

Er zijn twee quickscans uitgevoerd om de haalbaarheid te toetsen van het verplaatsen van de sportparken en het Mill Hill college. Deze worden in dit hoofdstuk kort toegelicht.

2.1. Ruimtelijke inpassing

Op basis van het huidige ruimtegebruik van het Mill Hill college en de sportparken heeft KYBYS een quickscan uitgevoerd ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid.

Bruto oppervlak

Als eerste stap is gekeken naar de perceeloppervlaktes van de huidige locaties.

Op de bestaande percelen zijn alle functies (sporten, kantine, parkeren, looppaden, rijbanen en groen) aanwezig.

Bruto oppervlak

Locatie	Oppervlakte binnen perceelsgrenzen
Voetbalvereniging Riel	33.808 m ²
Sportpark Van den Wildenberg	215.750 m ²
Mill Hill college**	14.942 m ²
Totaal oppervlakte	264.482 m ²
Riels kwadrant	230.623 m ²
Te kort	33.859 m ²

** Betreft benodigde oppervlakte conform opgave gemeente

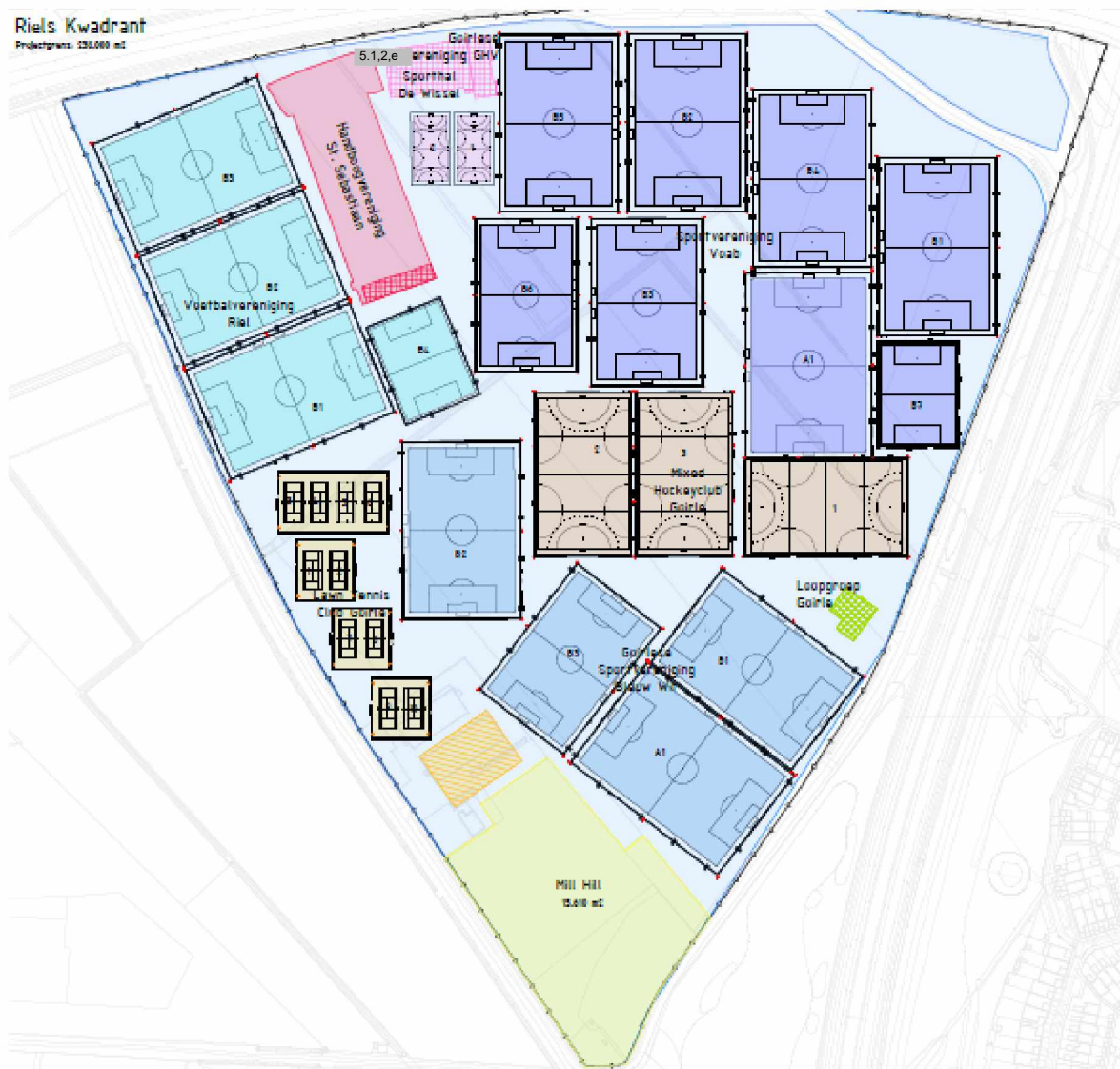
Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in het Riels Kwadrant 33.859 m² minder grond beschikbaar is.

Netto ruimtebehoefte

Als tweede stap hebben we geïnventariseerd welke voorzieningen momenteel aanwezig zijn en welke netto ruimtebehoefte daar bij hoort. Met netto ruimtebehoefte bedoelen we de ruimte nodig voor de sportvelden inclusief looppaden tussen de velden.

Locatie	Benodigd oppervlak
Voetbalvereniging Riel	32.998 m ²
Sportpark Van den Wildenberg	149.594 m ²
Mill Hill college**	14.942 m ²
Totaal oppervlakte	197.516 m ²
Riels kwadrant	230.623 m ²
Beschikbaar voor overige voorzieningen	33.107 m ²

In onderstaand overzicht zijn de benodigde sportvelden ingetekend. In de overblijvende ruimte moeten kantines, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergingen en ontsluitingswegen worden gerealiseerd. Uit onderstaande afbeelding blijkt, dat de resterende ruimte onvoldoende is om alle functies in te realiseren.



Figuur 1 Sportvelden en Mill Hill College geprojecteerd in Riels Kwadrant

In het Riels Kwadrant is 33.859m2 minder grond beschikbaar dan op de huidige sportlocaties en het Mill Hill college.

Het blijkt dat de oppervlakte van het Riels Kwadrant onvoldoende groot is om alle functies te realiseren. Onder alle functies verstaan we de school, sporten, kantine, parkeren, looppaden, ontsluitingswegen waterberging en groen.

Deelverplaatsing

Er is ook onderzocht of een deelverplaatsing mogelijk is. Er blijkt voor sportpark Van den Wildenberg aan de oostzijde een beperking te gelden voor het realiseren van woningen vanwege een milieuzonering. In onderstaand figuur is de beperkende contour weergegeven.



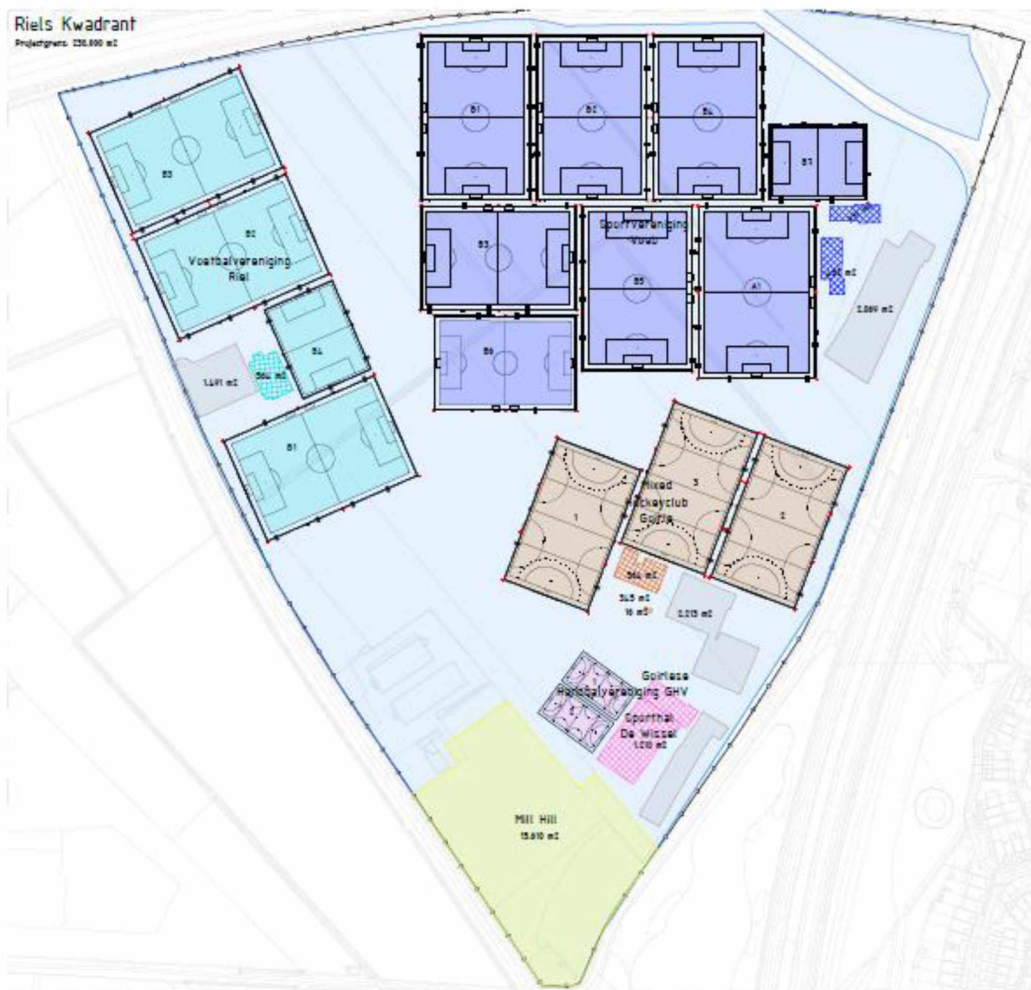
Figuur 2 Milieuzonering 5.1.2.e

Als we de zoneringen projecteren over de sportclubs dan zien we dat de velden van GSBW en de handboogvereniging geheel binnen de contouren van de milieuzonering vallen en dat de voetbalvelden van VOAB en tennisvelden van de tennisvereniging deels binnen de contouren vallen. .

Een korte analyse laat zien dat huidige handboogschietbaan niet voldoet aan de huidige eisen qua afmetingen. De leden van de handboogvereniging komen niet alleen uit Goirle maar wonen verspreid in de regio. Een verplaatsing is op het eerste gezicht niet onoverkoombaar. GSBW organiseert veel maatschappelijke activiteiten en vervult een sociale rol (b.v. met het aanbod van G-voetbal). Een locatie dicht bij de kern van Goirle is daarom wenselijk.

Op basis hiervan hebben we een scenario onderzocht waarbij de tennisvereniging en GSBW niet verplaatst worden naar het Riels Kwadrant.

In figuur 3 is de ruimtebehoefte aangegeven bij het verplaatsen van alle verenigingen inclusief het Mill Hill college naar het Riels Kwadrant, met uitzondering van GSBW en de tennisvereniging. In deze variant lijkt er voldoende ruimte voor het realiseren van de overige functies zoals ontsluiting, parkeren, waterberging en groenvoorzieningen. Door het combineren van diverse voorzieningen kan bovendien nog extra ruimte worden gewonnen.



Figuur 3 Projectie exclusief GSBW en tennisvereniging

Conclusie ruimtelijke inpassing

Vanwege het te kleine oppervlak van het Riels Kwadrant is een totale verplaatsing van de sportparken niet haalbaar. Een deelverplaatsing van de sportparken in combinatie met het Mill Hill college is wel mogelijk.

2.2. Planologische haalbaarheid

De Essentie heeft de planologische haalbaarheid in beeld gebracht voor sportpark Van den Wildenberg, sportpark de Krim en het Riels Kwadrant).

Onderstaand zijn de bevindingen van de diverse aspecten in vogelvlucht weergegeven.

Milieu-aspecten

Alle drie de projectlocaties vereisen een M.E.R.-beoordeling door het mogelijke effect dat de ontwikkeling kan hebben op het nabij gelegen Natura 2000-gebied.

Archeologie en Cultuurhistorie

Aandachtspunten zijn o.a. de historische houtwallen bij het Riels Kwadrant en het Bels lijntje in Riel.

Explosieven

In en rondom Riel en Goirle hebben diverse oorlogshandelingen plaatsgevonden in de tweede wereldoorlog. Tijdens graafwerkzaamheden kunnen er nog steeds Niet Gesprongen Explosieven (NGE) worden aangetroffen. Voor alle drie de locaties is een NGE-onderzoek noodzakelijk.

Externe veiligheid

De externe veiligheid vereist op de locatie van sportpark de Krim en sportpark Van den Wildenberg nader onderzoek. Dit is nodig omdat de zuidzijde van de Krim binnen de gevarenzone valt van een buisleiding. Nader onderzoek voor de locatie van sportpark Van den Wildenberg is noodzakelijk door de aanwezigheid van een natte koeltoren. Natte koeltorens kunnen een verspreidingsbron zijn van de legionellabacterie. Bij inademing kunnen legionellabacteriën gevaarlijk zijn, vooral voor zwakkere mensen en ouderen.

Geluid

Alle drie de projectlocaties vereisen een akoestisch onderzoek. Reden hiervoor zijn omliggende bedrijven (categorie 3 en hoger) en de N-weg.

Geur

Een geuronderzoek is noodzakelijk voor de locaties van sportpark de Krim en het Riels Kwadrant. Deze locaties vallen binnen de geurcontour van verschillende agrarische bedrijven.

Gezondheid

Advies van de GGD is noodzakelijk voor alle drie de projectlocaties. Dit wordt veroorzaakt door een geitenfokkerij aan de Oude Tilburgsebaan 12B. Alle drie de projectlocaties vallen binnen de richtafstand van 2 km van de fokkerij.

Lichthinder

Voor het Riels Kwadrant moet een lichthinderonderzoek worden uitgevoerd. Omdat kunstmatige verlichting hinder kan geven voor de mens en natuur.

Flora en fauna (natuur, ecologie, spuitzones)

Rondom de locaties van sportpark de Krim en het Riels Kwadrant zijn spuitzones gelegen. Deze vereisen nader onderzoek.

Stikstof

Er is een stikstof onderzoek uitgevoerd en hieruit blijkt dat dit een kritische belemmering vormt voor alle drie de projectlocaties.

Verkeer en parkeren

Verkeer is op alle drie de locaties een risico voor de ontwikkeling. Alle beoogde ontwikkelingen veroorzaken aanzienlijke verkeersbewegingen en hebben impact op de omgeving. Hier dient nader onderzocht te worden wat de effecten zijn op de huidige infrastructuur en wat er eventueel noodzakelijk is om de hinder in de omgeving te beperken tot een acceptabel niveau.

Conclusie planologische haalbaarheid

Voor alle locaties geldt dat er belemmeringen zijn op planologisch gebied. Met name op het gebied van milieu, archeologie en stikstof. Daarnaast is er een aantal aandachtspunten en zijn er nadere onderzoeken nodig voor het vervolg. Deze aandachtspunten en onderzoeken vormen beperkingen in de ruimte, financiën en gebruik, maar zijn niet onoverkomelijk. Voor sportpark de Krim en sportpark Van den Wildenberg geldt dat het aspect stikstof de herontwikkeling in de weg staat. Hier komen we in het volgende hoofdstuk uitgebreider op terug.

2.3. Totaalbeoordeling op basis van de quickscans

We hebben zes varianten op een uitgebreid aantal criteria getoetst. De criteria zijn onderverdeeld in twee categorieën: ruimtelijke en planologische criteria, en overige criteria. De ruimtelijke en planologische criteria hebben betrekking op de inpassing van het plan in de omgeving, de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid. De overige criteria hebben betrekking op de maatschappelijke impact, de economische haalbaarheid en de duurzaamheid.

De volgende varianten zijn met elkaar vergeleken:

1. Samenvoegen De Krim en Wildenberg locatie op Riels kwadrant
2. Ontwikkelen Krim locatie naar woningbouw
3. Ontwikkelen Wildenberg locatie naar woningbouw
4. Ontwikkelen Wildenberg locatie: gedeelte sport verplaatsen
5. Verplaatsen Mill Hill college naar Riels kwadrant
6. Verplaatsing de Krim naar het Riels Kwadrant

Ruimtelijk	1	2	3	4	5	6
Bodem	+	+	+	+	+	+
Water	+	+	+	+	+	+
Flora & fauna	0	0	0	0	0	0
Belemmeringszones	++	++	+	0	+	+
Geurhinder	+	+	+	+	+	+
Geluidhinder	+	+	+	+	+	+
Lichthinder	0	0	0	0	0	0
Externe veiligheid	0	0	0	0	0	0
Stikstof	++	--	--	--	+	+

Sociaal maatschappelijk	1	2	3	4	5	6
Programma	--	++	+	+	++	++
Ruimtelijk inpasbaar	--	--	++	++	++	++
Bereikbaarheid	+	+	+	+	+	+
Parkeren	--	++	++	++	++	++

Economisch	1	2	3	4	5	6
Eigendom	++	++	++	++	++	++
Haalbaarheid	+	++	+	+	0	-
Fasering	+	-	+	+	0	-

Conclusie

De analyse laat zien dat er belemmeringen zijn voor de haalbaarheid van de plannen. Een groot deel van de belemmeringen is overkoombaar. Voor stikstof geldt dat dit een zeer kritische factor is ten aanzien van de haalbaarheid.

In hoofdstuk 3 gaan we hier dieper op in.

3. Stikstof

3.1. Analyse stikstof

De stikstofproblematiek is een complex vraagstuk dat op Europees, landelijk en regionaal niveau wordt aangepakt. De belangrijkste wet- en regelgeving op dit gebied zijn de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit, de Natuurbeschermingswet, de Omgevingswet en de Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof. Deze wetten en regels hebben allemaal betrekking op de stikstofdepositie, de mate waarin stikstof uit de lucht neerslaat op de bodem.

Om te bepalen of de sportvelden verplaatst kunnen worden en of er vervolgens woningbouw mogelijk is op de achtergebleven locaties, is de stikstofdepositie zorgvuldig berekend met behulp van AERIUS calculator 2023. AERIUS is een door de rijksoverheid erkende rekentool waarmee de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura-2000 gebieden wordt berekend.

3.2. Resultaten stikstofberekening

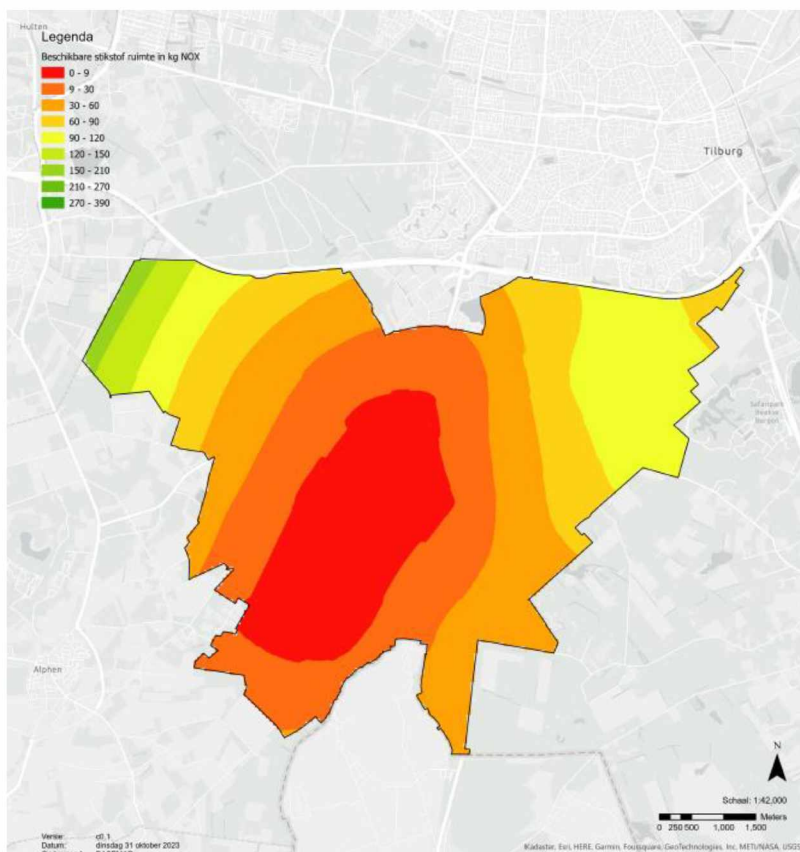
In de (ruimere) omgeving van het plangebied liggen verschillende Natura 2000-gebieden. De meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden zijn de Regte Heide en Riels Laag. Deze gebieden liggen voor de drie plangebieden op ongeveer 300 meter afstand. Bij de stikstofberekening is nu alleen uitgegaan van de (tijdelijke) bouwfase. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen civiele werken (bodemsanering, grondwerk, ontgraven en terreininrichting – woonrijp maken) en bouwwerken (realisatie van woningen en sportfaciliteiten).

In de berekeningen rekening gehouden met twee scenario's:

1. Bouw van 400 woningen op Sportpark Van den Wildenberg
2. Bouw van 273 woningen & de aanleg van sportvelden (in het geval van een gedeeltelijke verplaatsing) op Sportpark Van den Wildenberg.

Uit de berekeningen blijkt dat er in beide scenario's sprake is van een significante stikstofdepositie. In de bouwfase zal er een toename zijn van stikstofdepositie t.o.v. de huidige stikstofdepositie. Dit komt door de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden 'Regte Heide en Riels Laag'. Dit gebied is zeer gevoelig voor stikstofdepositie waardoor iedere depositietoename door een project, hoe klein ook, niet verantwoord kan worden. Dit blijkt ook uit de quick-scan die is uitgevoerd op emissie niveau: de maximale emissie van stikstof in- en rondom het Natura 2000-gebied bedraagt tussen de 0 – 20 kg NO_x per jaar (zie figuur 1). Vanwege deze (zeer) beperkte emissiemogelijkheden leiden bouwactiviteiten al zeer snel tot (ontoelaatbare) stikstofdeposities en laat de huidige wet- en regelgeving t.a.v. stikstof het niet toe om één van de genoemde scenario's uit te voeren. Onderstaande afbeelding laat zien hoeveel kg NO_x emissie er nu beschikbaar is voor een eventuele ontwikkeling. Hierin is geen rekening gehouden met intern salderen (het vergelijken van toekomstige emissies met het stopzetten van huidige activiteiten met stikstofemissies). Wel is geconstateerd dat de

referentiesituatie die meegenomen kan worden, in geval van de huidige sportparken zeer gering is en onvoldoende ruimte biedt voor de voorgenomen ontwikkelingen (zie ook paragraaf 3.4).



figuur 1. maximale stikstofemissie Tilburg -Goirle (aantallen in kg/NOx/jaar) bron: De Essentie)

Concreet zijn dit de resultaten op basis van de berekeningen:

1. Verplaatsen van de sportvelden van sportpark Van den Wildenberg en sportpark de Krim naar het Riels Kwadrant is op basis van de stikstofregels mogelijk.
2. Verplaatsen van een deel van de sportvelden en het verplaatsen van het Mill Hill college naar het Riels Kwadrant is op basis van de stikstofregels mogelijk.
3. Ontwikkelen van grootschalige woningbouw op de achter te laten locaties is op basis van de stikstofregels niet mogelijk. Er is slechts zeer beperkte woningbouw mogelijk.
4. Ontwikkelen van woningbouw op een gedeelte van sportpark Van den Wildenberg is op basis van de stikstofregels niet mogelijk.
5. Ontwikkelen van woningbouw op locatie de Krim is zeer beperkt mogelijk.

Conclusie stikstof

Het verplaatsen van de sportvelden en de bouw van het Mill Hill college ter plaatse van het Riels Kwadrant is mogelijk;

Het is onmogelijk om grootschalige woningbouw te realiseren op de ontstane vrije grond op basis van het huidige stikstofbeleid.

Omdat de berekeningen in de bouwfase al laten zien dat woningbouw niet mogelijk is, is er voor gekozen om geen berekeningen te maken voor de gebruiksfase. De ervaring leert dat de stikstofuitstoot binnen woongebieden hoger is dan bij sportvelden (met name vanwege de verkeersgeneratie). Bovendien zal de bouwfase naar verwachting maatgevend zijn ten opzichte van de gebruiksfase (i.c. leiden tot meer stikstofemissies) en zonder bouwfase (bouwrijp maken en bouwen van de woningen) is een gebruiksfase niet mogelijk.

3.3. Mogelijkheden elektrificeren

Het is mogelijk om de stikstofuitstoot te reduceren door de inzet van elektrische voertuigen en machines tijdens de bouw- en gebruiksfase.

Bouwfase

Als er in de bouwfase (nagenoeg) 100% elektrisch wordt gewerkt is er nul emissie en daarmee dus geen stikstofdepositie. In theorie is dit een mogelijkheid; in de praktijk blijkt echter dat dit niet realistisch is. De inzet van volledig elektrisch vrachtverkeer is zeer moeilijk. Ook de zwaardere machines die nodig zijn voor de bouw zijn zeer beperkt tot niet beschikbaar. Licht verkeer geeft meer opties waar het gaat om volledig elektrische inzet maar de mogelijke inzet van licht verkeer tijdens de bouwfase is beperkt. . In de huidige praktijk is de toepassing van elektrische inzet met name gelegen in het lichtere materieel, zoals wacker-stampers, kleinere verreikers, kranen en bronbemaling. Verder geldt dat de Omgevingsdienst Midden en West Brabant verlangt dat wordt aangetoond dat er voldoende aansluitcapaciteit voor de gewenste elektrische inzet op de bouwplaats aanwezig is.

Gebruikersfase

Om de stikstofdepositie in de gebruiksfase significant te verminderen, zullen toekomstige bewoners verplicht moeten worden om alleen elektrisch te rijden. Op dit moment wijst de praktijk uit dat bewoners alleen contractueel verplichten niet genoeg is (gebaseerd op zaken die onder behandeling zijn van de Raad van State). Daarnaast is er sprake van verkeer dat moeilijk te beïnvloeden is: bezoekers, pakketbezorgers, boodschappendiensten komen en gaan naar de wijken en zullen mogelijk (deels) verplicht elektrisch moeten rijden.

Conclusie elektrificeren

In de praktijk is 100% elektrisch niet realistisch, alleen al door de externe vervoersbewegingen. Nog los van de huidige beperkte netcapaciteit en het prijspeil dat zeker zal toenemen. Dit artikel in het [Binnenlands Bestuur](#) van 9 november 2023 onderstreept deze conclusie.

3.4. Intern of extern salderen

Onderdeel van het stikstofbeleid is het salderen van stikstof. Bij salderen wordt gekeken in hoeverre het stoppen van andere activiteiten (op de locatie of elders) en de daarmee gepaard gaande verlaging van stikstofemissies ervoor kunnen zorgen dat de toename van emissies door een project *netto* niet leiden tot meer stikstofdeposities. Doel hierbij is het gelijk houden of laten afnemen van de totale hoeveelheid stikstofuitstoot in een gebied. Hier hebben we binnen de opdracht ook naar gekeken.

Intern salderen

Op dit moment is sprake van stikstofdepositie door gasgebruik in de kantines van de verenigingen en (beperkt) door de verkeersgeneratie door de sportcomplexen. Deze uitstoot vormt de referentiesituatie. Deze referentiesituatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie bij de berekening van stikstof. De stikstofdepositie door gasgebruik stopt als de sportvelden worden verplaatst. Deze depositie mag verrekend worden met de depositie die plaatsvindt tijdens de bouwfase (intern salderen). Dit is sinds 2020 niet meer vergunningplichtig.

De jaarlijkse uitstoot van stikstof op sportpark Van den Wildenberg is op dit moment geraamd op 72,2 kg NOx. Dit mag worden weggestreept met de stikstofuitstoot die plaatsvindt in de bouwfase van de woningen. Uit de berekeningen blijkt dat tijdens de bouwfase de totale stikstofuitstoot ruim 388 NOx (scenario 1) of ruim 266 NOx (scenario 2) per jaar is. Intern salderen is bij lange na niet voldoende om te voldoen aan de stikstofnormeringen.

Bij bovenstaande berekening is er sec naar de plangebieden gekeken (sportparken). We hebben ook de mogelijkheid onderzocht om de 3 plangebieden (sportpark Van den Wildenberg, sportpark de Krim en Driels Kwadrant) als 1 project te benoemen. Op deze manier kan de huidige stikstofdepositie van de drie gebieden opgeteld worden. Driels Kwadrant kent nu een zeer hoge depositie omdat dit voor agrarisch gebruik wordt ingezet. Dat betekent dat er dan voldoende ruimte is om intern te salderen. Het is echter moeilijk om te onderbouwen dat deze ontwikkeling één project is; de ontwikkelingen kunnen namelijk ook los van elkaar gerealiseerd worden (b.v. het verplaatsen van voetbalvelden kan ook gedaan worden zonder woningbouwontwikkeling). Hiermee is deze mogelijkheid van intern salderen niet haalbaar; op (bestemmings) planniveau zou hiermee wellicht een argumentatie mee gemaakt kunnen worden (waarbij de juridische haalbaarheid op voorhand allerminst vaststaat) maar in de uitvoering (projectniveau) is het samenvoegen van de ontwikkelingen juridisch niet verdedigbaar.

Extern salderen

Extern salderen is het overnemen van stikstofruimte van een bedrijf elders dat geheel of gedeeltelijk stopt. Extern salderen zou in onderhavige situatie kunnen leiden tot een inhoudelijke oplossing. De provincie Noord-Brabant geeft op dit moment echter geen vergunningen af voor extern salderen. Daarom is extern salderen op dit moment geen optie. Het is onbekend of en zo ja, wanneer, de provincie extern salderen weer gaat toestaan.

Eindconclusie stikstof

Ondanks dat er mogelijkheden zijn om stikstofuitstoot te compenseren of te verminderen, biedt dit binnen dit project onvoldoende realistische mogelijkheden. Dit betekent dat woningbouw op de sportparken in Goirle geen haalbare optie is. Als de provincie op enig moment extern salderen weer gaat toestaan, zou de ontwikkeling wel gerealiseerd kunnen worden.

4. Conclusies

Voordat we conclusies trekken, geven we eerst antwoord op de gestelde vragen in de opdracht.

4.1. Deelconclusies

Passen de sportparken en het Mill Hill college ruimtelijk op de beoogde locatie het Riels Kwadrant op basis van het huidige gebruik?

Nee, dit past niet.

Is er naast het huidige gebruik in het Riels Kwadrant ruimte voor andere ontwikkelingen / wensen?

Nee, bij het verplaatsen van de sportparken naar het Riels Kwadrant is er geen ruimte voor andere ontwikkelingen. Als de sportparken niet verplaatst worden, zien we wel kansen voor het ontwikkelen van woningbouw in het Riels Kwadrant. Stikstof lijkt hierbij geen belemmerende factor te zijn.

Past het verplaatsen van de sportparken en het Mill Hill college binnen de lokale, regionale en landelijke beleidsregels?

Ja, dit past binnen de regels. Het realiseren van woningbouw op de locaties van de sportparken past niet binnen de beleidsregels.

Als het ruimtelijk niet past zijn scenario's met deelverplaatsing (specifieke sporten) dan een optie?

Ja, dit is een optie. Ons advies is om de tennisvereniging en GSBW niet te verplaatsen naar het Riels Kwadrant.

Hoeveel woningen kunnen er op de locatie van de huidige sportparken worden gerealiseerd?

Er kunnen circa 500 woningen gerealiseerd worden op de locatie van de huidige sportparken; het gaat dan om 400 woningen op de locatie van Sportpark de Wildenberg en 100 woningen op de locatie van sportpark de Krim.

Zitten er onoverkomelijke beperkingen aan de ontwikkeling van de locaties voor woningbouw en sport in relatie tot onder andere bodem, stikstof, water, geluid, verkeer en bereikbaarheid, externe veiligheid en grondzaken?

Ja, er zitten onoverkomelijke beperkingen aan de ontwikkeling voor woningbouw t.a.v. stikstof. Er zijn ook andere beperkingen geconstateerd, maar deze lijken niet onoverkomelijk.

Wat zijn de financiële risico's van deze opgave?

In overleg met de gemeente Goirle hebben we besloten om geen financiële doorrekening uit te voeren, omdat er geen mogelijkheden zijn voor woningbouw.

4.2. Eindconclusie

4.2.1. De sportparken

Het is mogelijk om de sportparken deels te verplaatsen. Uit onze ruimtelijke analyse (zie hoofdstuk 3) is gebleken dat de oppervlakte van het Riels Kwadrant niet voldoende groot is om alle functies van de sportparken en de vestiging van het Mill Hill college te realiseren. Een deelverplaatsing behoort wel tot de mogelijkheden.

4.2.2. Mill Hill college

De verplaatsing van het Mill Hill college naar het Riels Kwadrant is mogelijk.

4.2.3. Woningbouw op de sportparken

Er is geen woningbouw mogelijk op de huidige locaties van de sportparken. Er is niet onderzocht of er woningbouw mogelijk is op de huidige locatie van het Mill Hill college; dit was geen onderdeel van de opdracht.

4.2.4. Eindconclusie

Het doel van de opdracht was om te onderzoeken of verplaatsing van de sportvelden in combinatie met nieuwbouw van het Mill Hill college mogelijk is en woningbouw te realiseren op de sportlocaties. Onze eindconclusie is dat dit niet mogelijk is op basis van de huidige stikstof wet- en regelgeving. Met name het provinciale beleid is zeer strikt. Gedeeltelijke verplaatsing van de sportparken in combinatie met het Mill Hill college is wel mogelijk. Het niet kunnen realiseren van woningbouw en het daarmee mislopen van inkomsten uit die woningbouw, heeft tot gevolg dat er geen financiële dekking is voor het (gedeeltelijk) verplaatsen van de sportvelden en het Mill Hill college.

5. Scenario's

5.1. Hoe nu verder

De conclusies t.a.v. stikstof en de daardoor zeer beperkte mogelijkheden in Goirle vragen om alternatieve scenario's. In dit hoofdstuk schetsen we deze scenario's kort en geven aan wat risico's hierbij zijn.

5.2. Een blik op de toekomst

De vraag die natuurlijk ook meespeelt bij het maken van een keuze, is de vraag in hoeverre er verwacht wordt dat de stikstofregels al dan niet soepeler zullen worden in de toekomst. Helaas is het niet mogelijk om hier een waterdicht antwoord op te geven. Wel kunnen we de volgende overwegingen meegeven:

- In november zijn de Tweede Kamer verkiezingen. De verwachtingen zijn dat er een en ander zal verschuiven in het politieke landschap. In theorie is het mogelijk dat de nieuwe coalitie het stikstofbeleid wil versoepelen. Dit heeft echter een lange adem; de tijd voor het formeren, het aanpassen van de wetgeving (inclusief draagvlak in de Eerste Kamer) en het implementeren van nieuwe regels zal zeker zo'n twee tot drie jaar duren.
- Goirle is echter niet alleen afhankelijk van landelijke wet- en regelgeving, maar heeft zich ook te houden aan de provinciale regels. De stikstofregels en met name de salderingsmogelijkheden in Noord-Brabant zijn strikter dan in andere provincies; dit heeft mede te maken met de vele Natura 2000 in Noord-Brabant. De verwachting is dat de provinciale stikstofregels de komende provinciale coalitieperiode niet zullen versoepelen (tot en met 2026)

5.3. Stoppen of doorgaan?

Kort gezegd zijn er twee scenario's mogelijk:

1. Stoppen met de ambitie om de twee sportparken te verplaatsen en woningbouw te realiseren op de achtergebleven locaties.
2. Doorgaan met het uitvoeren van de ambities en de mogelijkheden voor verplaatsing verder laten onderzoeken en uitwerken. Met daarbij de hoop dat de stikstofregels soepeler zullen worden op termijn.

Scenario 1 heeft tot gevolg dat er een andere bestuurlijke koers gekozen moet worden en dit politiek draagvlak nodig heeft. Ook zijn er financiële middelen nodig om de huidige sportparken te renoveren en optimaliseren.

Scenario 2 heeft tot gevolg dat de gemeente financiële risico's neemt omdat het niet zeker is of de ambities op termijn waargemaakt kunnen worden. Er worden dan investeringen gedaan met een zeer onzekere uitkomst. Dit leidt ook tot politiek hoge risico's. Een gedegen uitwerking van deze financiële risico's is nodig om hier een volgend besluit over te kunnen nemen. Scenario 2 is hiermee niet realistisch.