

Advies planteam inclusief reactie Bakertand B.V.

D.D. 03-06-19

Planteam Bakertand

Het planteam (bestaande uit bewoners uit het plangebied zelf, alsmede uit bewoners van de omliggende wijken, nl. Boschkens-Oost, Grobbendonck-Noord en Abcoven-Noord; voorts maakten ook vertegenwoordigers van DuurzaamRielGoirle en het Biodiversiteitsteam Goirle deel uit van het planteam) heeft kennis genomen van 'het koersdocument voor het gebied Bacaertlant'. Het planteam heeft daarover in twee sessies met elkaar en met de vakinhoudelijke betrokkenen van gedachten gewisseld, en wel op 23 september 2018 en op 14 mei 2019. Hieronder zijn de belangrijkste opmerkingen, conclusies en adviezen van het planteam weergegeven.

Algemeen

Het planteam is blij met de wijze waarop de zogeheten 'omgevingsdialoog' is en nog wordt georganiseerd. Onderdeel daarvan is de instelling van een planteam dat een gekwalificeerd adviesrecht heeft gekregen.

Het planteam heeft grote waardering voor uitgangspunten en de stedenbouwkundige visie die in het koersdocument zijn neergelegd: een groen en dorps woonmilieu waarin recht wordt gedaan aan het cultuurhistorisch waardevol ensemble van de lintbebouwing van boerderijen aan een klinkerweg/'keien-route'.

Het planteam onderschrijft het belang van het maken van toekomstbestendige keuzes voor de gemeente Goirle. Dit geldt ten aanzien van de aspecten op het gebied van o.a. duurzaamheid, verkeersafwikkeling en de omgevingskwaliteit (geluid en externe veiligheid). Nú is het momentum voor de gemeente Goirle.

Het planteam vindt het positief dat er nu één visie ligt voor het gehele gebied Bakertand/Bacaertlant. Gepleit wordt voor het werken in de geest van de nieuwe Omgevingswet: één visie, één omgevingsplan dat globaal is en voldoende flexibiliteit biedt.

Het planteam onderstreept het belang van duidelijkheid over de status van Primagaz in relatie tot de ontwikkeling van het totale plangebied. Onzekerheid over de status van Primagaz frustreert en compliceert de besluitvorming in de verschillende ontwikkelfasen; integrale afwegingen kunnen niet adequaat worden gemaakt. Het planteam dringt aan op spoedig uitsluitel.

Het planteam stelt vast, dat er op tal van punten nog nadere uitwerkingen zullen volgen - men denke bijvoorbeeld aan het op te stellen beeldkwaliteitsplan en de diverse verkeerssituaties - en dat het team (of teamleden) graag daarover verder zou (den) willen meedenken.

Reactie Bakertand B.V.: *Wij zijn blij met de waardering die door het planteam wordt uitgesproken over de werkwijze van de omgevingsdialoog.*

In deze paragraaf reageren we op de door het planteam, in dit advies, gestelde vragen of gemaakte opmerkingen.

O.a. door middel van dit type omgevingsdialoog en het zo globaal en flexibel mogelijk maken van de bestemmingsplannen proberen we te anticiperen op de omgevingswet. Daarnaast is ervoor gekozen om één koers uit te zetten voor het gehele gebied, maar is het wel de bedoeling om te werken met meerdere bestemmingsplannen, om de voortgang van de ontwikkeling te borgen. Allereerst voor het westelijk deel van het gebied.

Zoals in het laatste planteam overleg tevens is besproken zullen we zodra het concept stedenbouwkundig plan en het concept beeldkwaliteitsplan gereed zijn een vervolgsessie met het planteam plannen om hierover met elkaar van gedachte te wisselen.

Ten aanzien van de onderdelen

Er zijn tal van vragen gesteld, wensen geuit, opmerkingen gemaakt, en adviezen geformuleerd ten aanzien van de verschillende onderdelen van de plannen. Deze hebben niet allemaal hetzelfde gewicht. Van essentieel belang is in ieder geval de kwestie rond Primagaz. Een andere hoofd(pijn)zaak: de geluidhinder van de A58. Voor het overige liggen de zorgen vooral op het vlak van de verkeersveiligheid, de ontsluiting van de nieuwe wijk, en het voorkomen van hinder jegens aanliggende wijken.

Primagaz

Primagaz is een BRZO-instelling die niet meer past in het gebied. Dit type instelling met een hoog risicioprofiel hoort niet thuis in een verdichte woonomgeving met een groen en luxe karakter en recreatiemogelijkheden. Transportbewegingen van (zwaar)vrachtwagenverkeer zijn niet gewenst, gegeven de toch al toenemende verkeersintensiteit binnen het gebied. Bij toekomstige besluitvorming over Primagaz wordt aangedrongen op het maken van een goede bestuurlijke afweging waarbij financieel belang en maatschappelijk belang (een veilig leefklimaat) zorgvuldig worden afgewogen. De in het koersdocument opgenomen verbeelding van de risicocontour, is onjuist. Deze bedraagt volgens de direct omwonenden geen 310 meter, maar 425 meter waardoor een groter deel van de woonwijk de Hoge Wal en het plangebied Zuidwest binnen deze contour valt dan verbeeld. De QRA ('veiligheidsanalyse') die ten tijde van het opstellen van dit koersdocument beschikbaar is, is gebaseerd op oude uitgangspunten en modellering, waardoor er volgens direct omwonenden sprake lijkt te zijn van een onderschatting van het groepsrisico. Hier wordt aandacht voor gevraagd.

Reactie Bakertand B.V.: *Zoals in de samenwerkingsovereenkomst tussen Bakertand B.V. en de Gemeente Goirle is afgesproken, spannen Bakertand B.V. en de Gemeente Goirle zich in om Primagaz te verplaatsen. Dit traject is echter nog niet afgerond, maar we begrijpen dat het planteam aandringt op duidelijkheid hierover en op een goede bestuurlijke afweging. De opmerking over de risicocontour klopt. Dit hebben we aangepast in het koersdocument.*

Geluidwerende voorzieningen langs A58

Het planteam is enthousiast over de voorgestelde inrichting van het gebied langs de A58: geen harde, hoge muur, maar een 'landschappelijke' verhoging die onderdeel is van de inrichting van het hele gebied ten behoeve van natuur en recreatie. Aandachtspunt: het planteam bepleit een esthetische overgang bij de rijksweg (geen kale damwand aldaar, maar iets met kunst of beplanting).

Reactie Bakertand B.V.: *Wij hebben deze geluidwerende voorziening heroverwogen en ervoor gekozen ook aan de zijde van de snelweg te werken met een grondwal die groen begroeid is, met daarbovenop een klein opstaand element. Dit is tevens verwerkt in het koersdocument.*

Ontsluiting Abcovenseweg/ Bakertand

Het planteam heeft zorgen over deze ontsluiting. Terugbrengen van de snelheid van het verkeer is hier hoogst noodzakelijk. Niet alleen van het autoverkeer, maar ook van de andere verkeersdeelnemers: denk aan de fietsers die met een flinke vaart van het viaduct af komen. Enkele planteamleden suggereren de ontsluiting vanuit de nieuwe wijk wellicht meer naar het zuiden te verleggen. Hierover bestaat geen eenduidige opvatting. Bewoners van de Abcovenseweg zijn voorstander van de geschetste (noordelijke) variant.

Reactie Bakertand B.V.: *Wij hebben er juist voor gekozen om de ontsluiting van de nieuwe wijk aan de Abcovenseweg zo dicht mogelijk bij het viaduct te leggen, omdat wij verwachten dat de snelheid van fietsers en auto's hierdoor wordt beperkt. In de verdere uitwerking zullen we deze aansluiting nader uitwerken en daarbij aandacht besteden aan de verkeersveiligheid (o.a. vanwege de snelheid*

van de fietsers en de auto's) op die locatie. We zullen hierbij zoeken naar de meest geschikte maatregelen om de snelheid daar te verminderen.

Ontsluiting oostelijk gebied

In de Hoge Wal is een 'knip' voorzien voor doorgaand autoverkeer. Het planteam bepleit om die toch in te richten als een gewone woonstraat. Laat het doorgaande verkeer liever de thans bestaande route (via de Lage Wal, parallel aan de A58) volgen. Ten aanzien van die route naar Tilburg (ziekenhuis) wordt gepleit voor een vrij-liggend fietspad. Geadviseerd wordt om de variant 'opwaarderden Lage Wal' af te wegen ten opzichte van de variant 'Hoge Wal' (zonder 'knip') via de reeds bestaande route. Dit 4^e scenario is nog niet onderzocht.

Het in de variant 'opwaarderden Lage Wal' opgenomen Bacsepad, is in de bestaande praktijk slechts een smalle doorgang. Verbreding lijkt noodzakelijk. Daarnaast wordt door bewoners van de Abcovenseweg aandacht gevraagd voor de door Primagaz aangevraagde omgevingsvergunning gericht op het aanleggen van een calamiteitenuitrit op de Lage Wal.

Reactie Bakertand B.V.: *Er is bewust gekozen voor het maken van een knip op de huidige Hoge Wal, om ervoor te zorgen dat het verkeer tussen de rotonde Abcovenseweg/ Rillaersebaan en de Lage Wal afneemt. Daarnaast is ervoor gekozen om de ontsluiting juist vanaf de Abcovenseweg in de richting van de Lage Wal vorm te geven middels één aansluiting op de Abcovenseweg en 2 hoofdwegen (één via de huidige Bacseweg en één door de nieuwe woonwijk in het oostelijk deelgebied), om zodoende het verkeer vanuit het gebied, en vanuit de omgeving zoveel mogelijk te verspreiden over alle wegen in (en buiten) het gebied. Voor de nadere uitwerking gaan wij graag nog eens in gesprek met het planteam over de reden van de wens om geen knip toe te passen, maar om hier een woonstraat van te maken. Het is ons nu niet helder waarom deze wens er is.*

Verder pleit Bakertand B.V. ook voor een vrij-liggend fietspad naast de Lage Wal (parallel aan de A58) zoals dit ook met een stippellijn is aangegeven op de proefverkaveling.

Indien verder tijdens de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan blijkt dat verbreding van bestaande wegen nodig is, dan zullen we dit meenemen in het vervolgproces. Tot slot zal er (indien Primagaz in het plangebied blijft) aandacht zijn voor de calamiteitenuitrit op de Lage Wal.

Beheer Oostplas en omgeving

Aandacht voor sociale controle ten aanzien van recreatiegebied bij Oostplas; omwonenden willen graag betrokken worden bij vormgeving van het beheer.

Reactie Bakertand B.V.: *In de nadere uitwerking van het plan zal, mede in overleg met de gemeente Goirle, aandacht zijn voor mogelijkheden om de sociale controle hier te verbeteren. Het is verder aan de Gemeente Goirle hoe zij het beheer van dit gebied vormgeven.*

Ontsluiting Rillaersebaan

De nieuwe rotonde zal iets verhoogd worden aangelegd, maar dit zal naar verwachting geen invloed hebben op het (achter)uitzicht van de bewoners van de Rillaersebaan, Guido Gezellelaan e.o.; wel wordt door het planteam de nadrukkelijke wens uitgesproken om de bomenrij langs het fietspad door te trekken, te voltooien, naar het oosten.

Reactie Bakertand B.V.: *In de proefverkaveling is deze bomenrij langs het fietspad richting het oosten doorgetrokken. Dit is dus ook een wens van Bakertand B.V.. Daarnaast is in het koersdocument opgenomen dat het de ambitie is van Bakertand B.V. om bestaande boomstructuren te versterken.*

Gebied 'keien-route'

Opmerkingen/adviezen: het weggetje zoveel mogelijk reserveren voor bestemmingsverkeer (de beide grote schuren van Bakertand 4a aan de andere kant laten uitwegen op de daar aan te leggen

nieuwe weg; de eigenaar staat hiervoor open); geen ontsluiting via de doorgang in de muur naar De Boschkens anders dan langzaam verkeer; aandacht voor de afwatering (voorkomen van mogelijke terugloop hemelwater vanaf het glooiende groene gebied naar de Bakertand); aandacht voor 'sociale controle' groengebied (crossmotoren en mountainbikes weren); de Bakertand verder verharderen (met kinderkopjes!) tot aan de doorgang naar De Boschkens, en daar de mogelijkheid om te parkeren aan de Bakertand (tegen de 'muur') weg te nemen; voorkomen van spiegeling van de panelen van de zonneweides ten noorden van de Bakertand.

Reactie Bakertand B.V.: *In de proefverkaveling is nu inderdaad geen ontsluiting opgenomen vanaf de schuren van Bakertand 4a op het plangebied, maar om de weg Bakertand te ontlasten is dit wat ons betreft een goed idee. In de stedenbouwkundige uitwerking gaan wij dit verder onderzoeken en (indien mogelijk) vormgeven.*

De ontsluiting via de muur naar de Boschkens is in onze koers alleen bedoeld voor langzaam verkeer en is het ook niet de bedoeling dat er een mogelijkheid ontstaat om te parkeren aan de Bakertand (tegen de "muur"). In de nadere uitwerking zullen we kijken waar en of we de Bakertand inderdaad verder moeten verharderen voor het verkeer dat er op rijdt.

In de nadere uitwerking zullen we ook aandacht besteden aan de afwatering van het plangebied en aan de sociale controle in het groengebied. Tot slot kijken we naar mogelijkheden om spiegeling van de zonnepanelen te voorkomen, bijvoorbeeld door de panelen vlakker neer te leggen en op zichtlocaties te zorgen voor groenelementen ingepast in het landschap.

Gebied muur

De muur vormt de scheiding tussen De Boschkens en de wijk Bacaertlant; de muur is een beeldbepalend element en zal daarom zichtbaar moeten blijven.

Opmerkingen/adviezen: positief is, dat de oriëntatie van de woningen naast de muur noord-zuid is en dat het geplande appartementengebouw niet in de buurt van de muur komt; de afstand tussen de muur en de bebouwing zou in eerdere plannen (toen nog sprake was van een gebied met kleinschalige bedrijven) 30 meter bedragen, maar dat wordt nu minder: 20 meter met daarin een fietspad, een watergang en bomen; de bewoners van de Boemerang (Boschkens) blijven van oordeel, dat een afstand van 30 meter aangehouden zou moeten worden; ze willen graag nauw betrokken worden bij de vormgeving en invulling van de grensstrook (de geprefereerde volgorde: muur, bomenrij, watergang, fietspad); voorkomen dat muur wordt gebruikt als klimmuur (zoals nu incidenteel gebeurt); voorkomen dat de aanleg van het wko (warmte- en koudeopslag)-systeem in de nieuwe wijk nadelige gevolgen heeft voor de wko in De Boschkens (deze wijk heeft tal van problemen gehad met wko, en het systeem werkt nog steeds niet optimaal); de bewoners van de Boemerang (Boschkens) zijn geen voorstander van nog meer woningen (420) dan het maximum aangegeven woningen van 350 woningen; ten aanzien van de 2000 m² 'maatschappelijke functie': de locatie is goed, maar er mag géén extra druk komen op de toch al overbelaste verkeerssituatie in het eerste gedeelte van de Sporenring (tussen Sterk Huis en de school) en rondom de Bron in de wijk De Boschkens: de maatschappelijke voorziening én De Bron/Humanitas moeten niet alleen te bereiken zijn vanuit De Boschkens maar straks ook vanuit de nieuwe wijk Bacaertlant.

Reactie Bakertand B.V.: *Het is ons niet bekend dat ergens is vastgelegd dat de afstand tussen de muur en de bebouwing in eerdere plannen 30 meter zou bedragen. Echter, op dit moment in het planproces gaan we uit van een strook van ongeveer 20 meter én is daarnaast nog ongeveer 3 meter ruimte tussen de perceelsgrenzen én de daadwerkelijke fysieke bebouwing. Wij willen vooral gezamenlijk kijken naar de beste invulling van deze strook in kwalitatieve zin. Daarom zullen we bij de nadere uitwerking een werksessie houden met bewoners direct wonend aan de muur om samen te kijken naar de beste invulling van de strook.*

Indien er uiteindelijk wordt gekozen voor een WKO-systeem zullen we aandacht hebben voor het feit dat dit geen nadelige gevolgen mag hebben voor de WKO in De Boschkens.

Voor wat betreft de woningaantallen is in het koersdocument aangegeven dat wij verwachten dat hier voldoende vraag naar is én dat dit nodig is ten behoeve van de financiële haalbaarheid van het plan.

De opmerkingen m.b.t. de maatschappelijke functie in relatie tot de verkeerssituatie zullen we in de nadere uitwerking meenemen.

Gebied Oost

Bewoners van de Abcovenseweg vragen ruimte voor het eventueel saneren en/of verbouwen van bestaande woningen aan de Abcovenseweg en de achterliggende tuinen. Ruimte bieden aan reële ontwikkelmogelijkheden (perceelsplitsing en nieuwe indeling bouwvlakken). Voorkomen moet worden dat de woningenrij aan de Abcovenseweg 'rotte kiezen' worden in verband met beperkte exploitatiemogelijkheden. Het aanzicht van de nieuwe woonwijk wordt mede bepaald door deze bebouwingsconcentratie aan deze doorgaande weg. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de directe ontsluiting (uitritten) vanaf de Abcovenseweg in relatie tot de snelheid van het doorgaande verkeer.

Reactie Bakertand B.V.: *In het koersdocument is op pagina 9 opgenomen dat in het huidige schetsplan nog niet alle initiatieven van derden zijn verwerkt. Indien er wensen zijn van bewoners aan de Abcovenseweg om iets met hun huidige perceel te doen, en dit passend is binnen de koers voor het gebied, dan kunnen deze wensen in samenspraak met Bakertand B.V. nader uitgewerkt worden. Zoals in het koersdocument is opgenomen wordt de snelheid op de Abcovenseweg (binnen de nieuwe bebouwde kom) straks teruggebracht van 80km/u naar 50km/u. Daarnaast is het de bedoeling om middels de aansluiting van de nieuwe wijk op de Abcovenseweg de daadwerkelijk gereden snelheid op de Abcovenseweg te verminderen. Beide maatregelen zullen naar verwachting de verkeersveiligheid bij de uitritten ten goede komen. In het vervolgtraject zal hier aandacht voor blijven.*

Tot slot

De meningen over de naam 'Bacaertlant' zijn verdeeld. Een aantal deelnemers pleit er voor de naam Bakertand in ere te houden als naam voor de nieuwe wijk. Graag ook aandacht voor de straatnaamgeving! Voorbeeld: de nieuwe Dorenweg zorgt nog steeds voor verwarring. Dit geldt ook voor het Bacsepad. Door de eerdere planvorming en de eerdere grenscorrecties worden begrippen niet altijd eenduidig gebruikt. Zo wordt in dit koersdocument een deel van het plangebied geduid als 'oost'. Dit kan verwarrend zijn omdat er ook een bestemmingsplan Bakertand-Oost bestaat, maar dat heeft betrekking op het gebied achter de Oostplas in de richting van Hilvarenbeek
Ten aanzien van duurzaamheid: zonneweides oké, maar geen windmolens! Bij aanleg wko in Bacaertlant aanliggende deel Hoge Wal zo mogelijk meenemen.

Reactie Bakertand B.V.: *We zullen de Gemeente Goirle wijzen op de juiste straatnaamgeving, wanneer de straten in het gebied een formele naam krijgen. De daadwerkelijke toewijzing van straatnamen wordt echter gedaan door de straatnaamcommissie. Wij wensen net als het planteam geen (grote) windmolens in ons plangebied. Wij willen echter de mogelijkheid nog wel open houden voor mogelijk kleine windturbines of andere vormen van windenergie. Uiteraard mogen deze geen overlast veroorzaken op de omgeving. In de verkenningen naar een mogelijke WKO voorziening, zullen we kijken in hoeverre we de Hoge Wal hierbij kunnen betrekken.*

Al bij al

Grote waardering en veel complimenten, zij het met diverse zorgpunten die hierboven zijn vermeld.