

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2017-013161

Onderwerp

Koersdocument Bacaertland (2)

Datum voorstel **Datum raadsvergadering**

24 september 8 oktober 2019
2019

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de in het Koersdocument Bacaertlant geschetste koers en deze vast te stellen.
2. Daarbij in het bijzonder kennis te nemen van het advies van het planteam en de reactie van Bakertand BV op dit advies.
3. Daarbij ook kennis te nemen van de nadere voorwaarden, die door het college aan de uitwerking van het koersdocument zijn verbonden.
4. Kennis te nemen van het besluit van het college om de interne organisatie opdracht te geven om de nadere uitwerking van deelgebied C en het gebied rondom de Oostplas als afzonderlijke projecten op te starten.
5. Kennis te nemen van het besluit van het college om de interne organisatie opdracht te geven op basis van een nader onderzoek een afzonderlijke afweging aan het college voor te leggen over de inpassing van De Walhoeve in relatie tot het beleid detailhandel.
6. Kennis te nemen van het besluit van het college om Bakertand BV mee te delen dat aanspraak gemaakt zal worden op 2.000 m² ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Inleiding

In 2017 hebben de gemeenteraden van de gemeente Goirle en de gemeente Tilburg besloten tot een grenscorrectie Goirle-Tilburg. Middels deze grenscorrectie is het gebied Bakertand toegevoegd aan het grondgebied van de gemeente Goirle. Dit heeft op 1 januari 2018 plaatsgevonden. Daarnaast hebben beide gemeentes én Bakertand B.V. (waarvan de gemeente Tilburg 100% aandeelhouder is) in december van 2017 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarin afspraken omtrent de ontwikkeling van het gebied zijn vastgelegd. Daarbij is onder andere afgesproken dat Bakertand B.V. alle benodigde plannen en documenten op stelt en dat deze door de gemeenteraad van Goirle worden vastgesteld. Om de richting en ambities voor de ontwikkeling vast te leggen is het bijgevoegde Koersdocument Bacaertlant opgesteld. Dit Koersdocument zet daarmee niet alleen de koers voor het gebied waar Bakertand B.V. bij betrokken is, maar geeft ook richting aan toekomstige ontwikkelingen rondom de Oostplas, waar de gemeente Goirle aan zet is. Het Koersdocument vormt de basis voor de nadere uitwerking van de gronden van Bakertand B.V. in een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan, een bestemmingsplan en uiteindelijk een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Ook geeft het de kaders voor de nadere uitwerking van plannen en initiatieven rondom de Oostplas.

Ambtelijke bijstand: Janke Bolt

Zaaknummer 2017-013161

Agendapunt:

Argumenten

1.1 In het Koersdocument worden de richting en ambities voor de ontwikkeling vast gelegd

In het Koersdocument worden de uitgangspunten, de stedenbouwkundige visie, kansen en ambities voor de ontwikkeling van Bacaertlant omschreven. Op basis van een analyse van het gebied in zijn algemeenheid en specifieke aspecten in het bijzonder (cultuurhistorie, archeologie, ecologie, bodem, water, ontsluiting, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en stikstof, energie en duurzaamheid) wordt voor de verschillende deelgebieden (zuidwest, noordwest, oost & Oostplas en omgeving) een stedenbouwkundige visie beschreven. Binnen deze visie heeft de woonbehoefte een plaats gekregen, waarbij in het bijzonder is gekeken naar het gewenste woonmilieu en het beoogde woonprogramma. Bijzondere aandacht is binnen het koersdocument besteed aan aspecten op het gebied van gezondheid en duurzaamheid, zoals ecologie, water, geluid, energie, duurzaamheid en mobiliteit. Aangegeven is welke ontwikkelstrategie Bakertand B.V. voor ogen heeft om haar doelstelling voor de ontwikkeling van de wijk Bacaertlant, dat in 2021 de eerste kavels worden uitgegeven, kan worden gehaald.

1.2 Het Koersdocument is integraal tot stand gekomen

Bij de totstandkoming van het Koersdocument is onze gemeentelijke organisatie nadrukkelijk betrokken. Er is gebruik gemaakt van beschikbare lokale kennis en expertise van een breed scala aan medewerkers. Begin 2018 hebben twee kick-off bijeenkomsten plaatsgevonden waarin kennis en expertise met elkaar gedeeld is. Daarnaast hebben er diverse projectgroepbijeenkomsten en themabijeenkomsten plaatsgevonden. Betrokken medewerkers en adviseurs zijn op excursie geweest om inspiratie op te doen voor het beoogde groen-dorpse woonmilieu. Er zijn twee planteamavonden geweest en Bakertand BV heeft afstemming gezocht met betrokkenen uit de omgeving én met diverse andere partijen. In onze visie is het Koersdocument een uitgebreid stuk, waarin alle te behandelen thema's een plek hebben gekregen. Het is een helder leesbaar document geworden, waarin de ambities duidelijk verwoord zijn.

2.1 Het planteam Bakertand heeft over het Koersdocument geadviseerd.

Onze gemeente wil meer luisteren en meer ruimte geven aan inwoners om zelf (mee) te beslissen. Voor de ontwikkeling van het gebied Bacaertlant is hier vorm aan gegeven door het opzetten van een planteam. Dit planteam bestaat uit een vertegenwoordiging van bewoners uit het plangebied, de omliggende wijken, het Biodiversiteitsteam en DuurzaamRielGoirle. Het planteam heeft een gekwalificeerd adviesrecht gekregen, wat betekent dat ze aan het college een advies mogen uitbrengen dat samen met het koersdocument is ingediend. Het advies is bijgevoegd en komt kort samengevat op het volgende neer. Het planteam heeft aangegeven blij te zijn met de wijze waarop de zogeheten 'omgevingsdialoog' is en wordt georganiseerd. Het planteam heeft aangegeven grote waardering te hebben voor uitgangspunten en de stedenbouwkundige visie die in het koersdocument zijn neergelegd. Het planteam vindt de kwestie rond Primagaz essentieel. Aandacht wordt verder gevraagd voor de geluidhinder van de A58. Voor het overige liggen de zorgen van het planteam vooral op het vlak van de verkeersveiligheid, de ontsluiting van de nieuwe wijk, en het voorkomen van hinder jegens aanliggende wijken. Het planteam wil graag verder meedenken over de uitwerking, bijvoorbeeld bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en de diverse verkeerssituaties. Daarom wordt dit als voorwaarde gesteld.

Agendapunt:

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

De geschetste koers wordt in de basis door het college onderschreven. Op hoofdlijnen past het Koersdocument binnen beleid van Goirle. Ook het planteam heeft waardering uitgesproken voor de opzet en inhoud van het document. Op een aantal punten is nog nader onderzoek nodig, zoals hierna blijkt, en daarom heeft het college de volgende nadere randvoorwaarden gesteld aan de verdere uitwerking van het Koersdocument:

- a) het planteam dient bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan betrokken te blijven;
- b) belanghebbende (keten)partners zoals de Provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het Waterschap De Dommel en de welstands- en monumentencommissie dienen bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan betrokken te worden;
- c) zeker dient te zijn dat Primagaz tijdig wordt verplaatst;
- d) voor de ontsluiting dient het gepresenteerde scenario "opwaarderen Lage Wal" als uitgangspunt te worden genomen, waarbij de effecten op de bestaande wegen in overleg met de gemeente en het planteam nader uitgewerkt moeten worden;
- e) de gemeente Tilburg dient alle woningen in de deelgebieden A,B en C volledig uit haar eigen programma beschikbaar te stellen;
- f) omtrent de benodigde aantallen in deelgebieden B en C wordt thans nog geen uitspraak gedaan. Dit is afhankelijk van een nadere uitwerking en onderbouwing;
- g) de akoestische situatie dient nader uitgewerkt te worden, waarbij als uitgangspunt dient te worden gehanteerd dat alle woningen ten minste dienen te beschikken over één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte;
- h) het aspect energie dient nader uitgewerkt te worden, waarbij als uitgangspunt dient te worden gehanteerd ten minste te streven naar de realisatie van een energie neutrale wijk;
- i) het aspect biodiversiteit dient nader uitgewerkt te worden, waarbij de te treffen maatregelen in beeld dienen te worden gebracht;
- j) een nader ecologisch ecologische onderbouwing dat de beoogde inrichting van het talud, het gebied ten noorden van de Bakertand en de beoogde faunapassage passend zijn bij de doelsoorten in de EVZ dient te worden gegeven.
- k) het aspect duurzaamheid dient nader uitgewerkt te worden, waarbij als uitgangspunt dient te worden gehanteerd dat de beschreven maatregelen daadwerkelijk een plaats krijgen in het gebied;
- l) de fasering dient zo te worden vormgegeven dat in iedere fase een afgerond geheel ontstaat en die niet op gespannen voet staan met de toekomstige andere woningbouwprojecten in de gemeente Goirle;
- m) nadere afspraken dienen te worden gemaakt over ontwikkelingen op particuliere percelen binnen het gebied.

3.2 Het Koersdocument gaat uit van de door ons gewenste koers voor Primagaz

Uitgangspunt van het Koersdocument is dat Primagaz wordt verplaatst. Dit sluit aan bij de koers die onze gemeente en ook het planteam willen voeren. Zoals uit het Koersdocument blijkt is dit echter op dit moment nog niet zeker. Alleen als dit financieel, technisch en ruimtelijk haalbaar is wordt dit door Bakertand BV uitgevoerd. In het geval dat verplaatsing niet mogelijk is zal het college op basis van nader onderzoek (QRA) een afweging moeten maken over het aantal woningen dat toegestaan wordt binnen de groepsgebonden risicocontour. Het is te vroeg om daar nu al uitspraken over te doen. Voorwaarde voor instemming met het Koersdocument is dan ook dat Primagaz tijdig wordt

Agendapunt:

verplaatst. Mocht dat niet mogelijk blijken te zijn, naar verwachting komt hier voor het einde van het jaar iets meer duidelijkheid over, dan vervalt de instemming met het Koersdocument volledig en zal dit opnieuw bezien moeten worden. Het bestemmingsplan kan pas in procedure worden gebracht als er op dit punt duidelijkheid is.

3.3 Het Koersdocument geeft een duidelijke richting aan de ontsluiting van het gebied

Het Koersdocument geeft zowel inzicht in de ontsluitingsstructuur van het plangebied als de zogenaamde oostelijke ontsluiting. De voorgestelde hoofdontsluitingsstructuur, met een aansluiting op zowel de gebiedsontsluitingswegen Rillaersebaan als de Abcovenseweg, en een ontlasting van het lint Bakertand en de Lage Wal, wordt als passend beoordeeld. In het bestuursakkoord is aangegeven dat een studie naar een toekomstbestendige ontsluiting van Goirle Noordoost via de Hoge Wal dient plaats te vinden omdat de bouw van woningen in de Bakertand voor extra verkeersdruk zal zorgen. Deze studie is in het kader van het Koersdocument uitgevoerd. Er zijn drie alternatieve scenario's onderzocht:

1. Lage Wal afsluiten; enkel toegankelijk voor langzaam verkeer
2. Lage Wal opwaarderen; inzetten op veilig maken en waar nodig verbeteren van huidige situatie
3. Het creëren van een volwaardige oostelijke ontsluiting

Scenario 1 zorgt voor een onwenselijke situatie, want dit zorgt voor een toename aan verkeer op de Stappegoorweg/Abcovenseweg en een lichte toename van de belasting van de rotonde Rillaersebaan-Tilburgseweg. Ook scenario 3 is niet wenselijk omdat dit resulteert in een (te) aantrekkelijkere oostelijke entree voor Goirle en daarmee voor een forse toename en verschuiving van het verkeer, zowel binnen het gebied als ruim daar buiten. De keuze is daarmee gevallen op scenario 2. Met het opwaarderen van de Lage Wal conform de stedenbouwkundige visie in combinatie met een maximum snelheid van 30 km/u, wordt het beste resultaat behaald voor de verkeerssituatie op de omliggende wegen. Deze conclusie wordt door onze gemeente inhoudelijk onderschreven. Zoals in het Koersdocument is aangegeven en ook door het planteam is opgemerkt, is wel nog een nadere uitwerking van de effecten op met name de bestaande wegen in het gebied wenselijk. Dit wordt als voorwaarde gesteld en het planteam moet daarbij worden betrokken.

3.4 Het Koersdocument schetst het beeld van het door ons beoogde woonmilieu

Overeengekomen is dat Bakertand BV een woongebied ontwikkelt met een groen-dorps karakter, passend bij het dorp Goirle. De stedenbouwkundige visie die voor de verschillende deelgebieden in het Koersdocument wordt geschetst wordt passend bij deze ambitie geacht. In het kader van het Koersdocument is een kwantitatief en kwalitatief woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, waarin wordt aangetoond dat er ook vraag is naar dit woonmilieu. De vraag naar een dorps- en luxe woonwijk vanuit de bevolking van Tilburg en Goirle ligt volgens het onderzoek aanzienlijk hoger dan de voorraad in deze woonmilieus. Regionaal is er sprake van een licht tekort aan dorps wonen en een aanzienlijk tekort aan luxe woonwijk. Vanuit lokaal én regionaal perspectief sluit het woonmilieu luxe woonwijk met dorps- en landelijke accenten daarom het beste aan op de vraag.

De actuele woningvraag naar een woonmilieu met een groep-dorps karakter bestaat hoofdzakelijk uit middeldure en dure eengezins koopwoningen. Er is een beperktere vraag binnen dit woonmilieu naar huurwoningen, goedkope koopwoningen en meergezinswoningen (appartementen) en bijzondere woonconcepten (zoals meergeneratiewoningen, tiny houses en friends-wonen). De vraag naar het beoogde woonmilieu wordt grotendeels uitgeoefend door gezinshuishoudens (40%) en tweepersoonshuishoudens (45%) en voor 15% door alleenstaanden. Al deze ingrediënten maken een

Agendapunt:

bijzonder woonmilieu mogelijk met een grote diversiteit naar leeftijd en huishoudensamenstelling. De locatie (goed bereikbaar, stad en natuur op fietsafstand) maakt een brede doelgroep mogelijk.

3.5 Het Koersdocument schetst in kwalitatief opzicht een (in onze woonbehoefte) passend programma

Met het beoogde woonmilieu wordt voorzien in de regionale woonbehoefte en wordt ook ingespeeld op de lokale woonbehoefte, zoals die in de nieuwe Woonvisie in beeld is gebracht. In totaal worden er in deelgebied A ten westen van de Abcovenseweg ongeveer 400-420 woningen gerealiseerd. 10% Van de woningen zijn een sociale of middeldure huurwoningen (verdeeld over een aantal appartementen en grondgebonden woningen). In deelgebied B zijn ongeveer 75 woningen voorzien en 125 appartementen. Naast de appartementen worden er met name grote tweekappers en kleine en grote vrijstaande woningen in dit deelgebied gerealiseerd. In deelgebied C zijn ongeveer 30- 40 woningen voorzien. Dit zijn allen rijwoningen, ter afronding van de Hoge Wal. Alvorens in te stemmen met deze aantallen in de deelgebieden B en C dient naar onze mening een nadere uitwerking en onderbouwing te worden aangeleverd. Dit is als voorwaarde opgenomen.

Voor de gehele wijk zijn de volgende woningtypes in percentages voorzien:

- Rijwoningen 25-50%
- 2[^]1 Kap 25-40%
- Vrijstaand 10-20%
- Appartement 10-20%

Met Leystromen wordt overlegd over het sociale huurprogramma. Bakertand BV is bereid ruimte te bieden voor CPO.

3.6 Het Koersdocument laat zien dat voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder door het treffen van maatregelen

Het uitgangspunt van het Koersdocument is om een gezond en prettig woon- en leefklimaat te realiseren. Omdat de geluidsbelasting vanaf de A58 hoger is dan wettelijk toegestaan, is langs de A58 een geluidwerende voorziening van ongeveer 9 meter hoog nodig om de geluidsbelasting op de meest noordelijke woningen te reduceren tot de maximaal ontheffingswaarde van 53 dB. Extra geluid reducerende maatregelen (zoals dove gevels) zijn niet nodig. De voorgestelde uitvoering van de geluidswal is passend bij het beoogde groen-dorpse woonmilieu. Bovendien biedt het in de voorgestelde uitvoering ruimte voor een energievoorziening in de vorm van zonnepanelen, wat als positief wordt aangemerkt.

3.7 Het Koersdocument is voldoende ambitieus voor wat betreft energie, ecologie en duurzaamheid

Uitgangspunt is om ten minste aan de toekomstige wettelijke BENG-eisen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) te voldoen. Naast de BENG-eis, die de huidige EPC-eisen zal vervangen, heeft Bakertand BV de ambitie om een energie neutrale wijk te realiseren. De wijze waarop aan deze ambitie invulling gegeven kan worden, wordt nader onderzocht, aanvullend op de maatregelen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de BENG-eis. Ook zal worden onderzocht of verdere optimalisaties mogelijk zijn om het ambitieniveau Nul op de meter te realiseren. Om de vrijblijvendheid van deze ambities te begrenzen, wordt geadviseerd om dit nader onderzoek voorwaardelijk op te leggen en daarbij als uitgangspunt mee te geven dat het streven ten minste gericht dient te zijn op de realisatie van een energie neutrale wijk.

Agendapunt:

Aansluitend bij ons Landschapsbeleidsplan en het regionale ontwikkelperspectief A58 schetst het Koersdocument de ambitie om met de inrichting van het gebied ten noorden van de Bakertand een ecologische verbinding te vormen tussen de gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Brabant. Dit, zowel door de groene inrichting van het talud, maar vooral ook door de lager gelegen percelen aan de voet van het talud waar de waterbergingsopgave gecombineerd wordt met ecologische inrichting. Om de barrière van de Abcovenseweg te overbruggen wordt een eenvoudige faunavoorziening gerealiseerd ter plaatse van de onderdoorgang van de Lage Wal / Nieuwe Tilburgseweg . Biodiversiteit krijgt in het gebied bijzondere aandacht. In de verdere uitwerking van het plan zal nadrukkelijk gekeken worden welke maatregelen (groot en klein) getroffen kunnen worden om biodiversiteit te versterken. Om de vrijblijvendheid van deze ambities te begrenzen, wordt geadviseerd om ook dit nader onderzoek randvoorwaardelijk op te leggen. We missen ook nog de ecologische onderbouwing dat de beoogde inrichting van het talud, het gebied ten noorden van de Bakertand en de beoogde faunapassage passend zijn bij de soorten in deze EVZ. Een nader ecologisch onderzoek in het kader van de uitwerking van het plan is nodig.

Het Koersdocument gaat naast ambities op het vlak van duurzame energie en ecologie, nadrukkelijk in op het aspect duurzaamheid. Hiermee wordt ingespeeld op de wens van de gemeenteraad om mogelijkheden te onderzoeken om een 'ecologische woonwijk' te maken. Om helder te krijgen wat dit begrip inhoudt en wat de mogelijkheden zijn, zijn workshops gehouden met het projectteam en de gemeenteraad. Er worden ambities beschreven op zes terreinen:

1. Ecologische inrichting
2. Energieneutraliteit
3. Zorgvuldig materiaalgebruik
4. Flexibiliteit
5. Eigenaarschap en betrokkenheid
6. Mobiliteit

Er wordt daarbij specifiek aandacht besteed aan oplaadpunten voor elektrische auto's binnen Bacaertant. Of de maatregelen daadwerkelijk te realiseren zijn, wordt nader onderzocht. Ook hier wordt geadviseerd om ook dit nader onderzoek voorwaardelijk op te leggen, waarbij uitgangspunt dient te zijn dat de beschreven maatregelen daadwerkelijk zoveel mogelijk een plaats krijgen in het gebied.

3.8 Ook ambities op het gebied van water zijn in het Koersdocument voldoende ambitieus beschreven

Om het plangebied klimaatadaptief te maken wordt voorzien in een klimaatrobuust watersysteem. Er wordt zo veel mogelijk regenwater op locatie geïnfiltreerd in de bodem. Bij teveel regen wordt het water via bovengrondse afwatering richting de nieuw te realiseren waterbergingsvoorzieningen in het plangebied gebracht en daar geïnfiltreerd. De lager gelegen percelen in het noordelijke deel aan de voet van het talud zorgen voor behoud van het gebied aangeduid als reservering waterberging. Door watergangen en bergingsvoorzieningen voldoende ruimte te geven, en het waterbergend vermogen van het reserveringsgebied voldoende te dimensioneren, wordt het watersysteem robuust.

Agendapunt:

4.1 Het Koersdocument gaat verder dan het gebied waar Bakertand BV bij betrokken is

In de overeenkomst zijn met Bakertand BV afspraken gemaakt over de deelgebieden A, B en C. Bakertand BV is als ontwikkelende partij alleen betrokken bij de gebieden A en B. Het Koersdocument geeft echter ook richting aan ontwikkelingen in gebied C (afroning Hoge Wal) en aan mogelijke ontwikkelingen rondom de Oostplas. In het bijzonder wordt daarbij gewezen op het idee voor realisatie van een recreatieplas met kleinschalige horecavoorziening of ambachtelijke bedrijvigheid, realisatie van een vrijliggend fietspad naar deze recreatieplas en/of richting Tilburg – Hilvarenbeek, de opwekking van energie in de Oostplas (wat overigens haaks staat op de nota Zonnewijzer en windrichting waarin NNB gebieden worden uitgesloten voor zonnepanelen) en realisatie van een EVZ-verbinding onder de A58. Inhoudelijke interessante ideeën, waar onze gemeente zelf geheel voor aan de lat staat. Voor de nadere uitwerking van de haalbaarheid van deze ideeën en de (financiële) realisatie er van zal binnen het reguliere werk capaciteit in menskracht en middelen vrijgemaakt moeten worden, omdat dit geen onderdeel vormt van dit project. Hiervoor zullen aparte projecten moeten worden opgetuigd.

5.1 Het Koersdocument geeft ook richting aan ontwikkelingen op particuliere percelen

Uitgangspunt voor de planvorming is het zoveel mogelijk handhaven van percelen van bestaande woningen en/of bedrijven. Zo wordt in het Koersdocument voorgesteld om ook boerderijwinkel De Walhoeve, die jarenlang door de gemeente Tilburg is gedoogd, te behouden. Of we deze koers kunnen volgen is afhankelijk van de impact daarvan op ons detailhandelsapparaat. De boerderijwinkel heeft namelijk geen detailhandelsbestemming. Zoals bekend, is er maatschappelijk onrust over het vestigen en legaliseren van detailhandelsvoorzieningen buiten het winkelconcentratiegebied De Hovel. Alvorens hier een standpunt over in te nemen is een afzonderlijk onderzoek en afweging door het college noodzakelijk. Hiervoor wordt intern opdracht gegeven.

6.1 Er is behoefte aan een maatschappelijke bestemming

In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente Goirle het recht heeft om een kavel van maximaal 2.000m² van Bakertand B.V. af te nemen in het plangebied ten behoeve van een maatschappelijke bestemming, school of kindcentrum. De gemeente heeft de afspraak gemaakt om dit kavel uit te geven aan een non-profit organisatie tegen maatschappelijke uitgifteprijs. Het recht op een kavel wordt geboden tot het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling Bakertand is vastgesteld. Uit de leerlingenprognose van basisschool De Bron blijkt een groei, als gevolg van de ontwikkeling van het gebied Bacaertlant. De onderwijsvoorzieningen en aanvullende voorzieningen (spelen, parkeerplaatsen e.d.) die nodig zijn om deze groei op te vangen, kunnen niet op het huidige terrein worden gerealiseerd. Door 2.000 m² maatschappelijke bestemming te realiseren aansluitend aan de huidige locatie van De Bron, zoals in het Koersdocument ook wordt gesuggereerd, kan in deze behoefte worden voorzien.

Kanttekeningen

3.1 Het Koersdocument geeft ook richting aan ontwikkelingen op particuliere percelen

Uitgangspunt voor de planvorming is het zoveel mogelijk handhaven van percelen van bestaande woningen en/of bedrijven. Op een aantal percelen worden mogelijkheden voor verdichting geboden. In het Koersdocument staat dat nog niet alle initiatieven van derden zijn verwerkt. Op zich allemaal prima ruimtelijk passend binnen de stedenbouwkundige visie voor het gebied, maar hierover dienen wel (financiële) afspraken te worden gemaakt. In de Samenwerkingsovereenkomst staat dat de Ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het verwerven van alle benodigde gronden binnen het

Agendapunt:

plangebied. Dit dient nader in beeld te worden gebracht voordat het bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Dit is daarom als voorwaarde opgenomen.

Voor een bestaand bedrijf wordt uitgegaan van functiewijziging. Voor de voormalige intensieve veehouderij die in dit plan wordt geamoveerd (Oerlemans) geldt dat de gemeente Tilburg hierover bindende afspraken heeft gemaakt. Bij de aankoop van alle omliggende bijbehorende gronden is bepaald dat hier op beperkte schaal ter compensatie een zevental vrijstaande woningen mag worden gesitueerd op ruime kavels van ca. 800 m². De huidige bedrijfsgebouwen worden daarvoor gesloopt en de kavels komen grotendeels terug op de plaats van de huidige bebouwing. De gemeente Goirle is juridisch verplicht deze afspraken te honoreren omdat Goirle, vanwege de grenscorrectie, de verantwoordelijkheid voor de gesloten overeenkomst op zich heeft genomen.

3.2 *Het aantal woningen is aanzienlijk groter dan eerder geraamd*

In totaal worden er in deelgebied A ongeveer 400-420 woningen gerealiseerd. Dit is hoger dan in eerste instantie met Bakertand BV is overeengekomen (ca. 350 woningen). Dit aantal is volgens Bakertand BV nodig om een financieel-economisch haalbaar plan te kunnen realiseren, omdat ten opzichte van de globale grondexploitatie ten tijden van de samenwerkingsovereenkomst een aantal zaken is gewijzigd. Tezamen met de woningen in deelgebied B en C komt het aantal van 670 woningen hoger uit dan vooraf ingeschat. Volgens het uitgevoerde woonbehoefte onderzoek ligt er tot 2030 een opgave van 2817 woningen in het luxe en dorpse woonmilieu om de vraag van de regio (Tilburg en Goirle) te bedienen. In kwantitatief opzicht is er dus voldoende behoefte. In stedenbouwkundig opzicht blijkt dit aantal ook goed inpasbaar te zijn, zonder dat dit ten koste gaat van het beoogde groen-dorpse woonmilieu. De woningdichtheid blijft zelfs lager dan in de omliggende woonwijken. Het omliggend wegennet kan volgens het Koersdocument deze aantallen ook verantwoord verwerken. Vanuit dit perspectief dus geen belemmeringen.

Wij zijn van mening dat een nadere uitwerking en onderbouwing moet worden aangeleverd voor de aantallen in de deelgebieden B en C.

Het Koersdocument is bovendien niet duidelijk over uit welke pot deze extra woningen moeten gaan komen. Wij gaan er vanuit dat Goirle daarin geen rol vervult en dat Tilburg in haar programma voldoende woningen heeft om in deze behoefte te kunnen voorzien. Advies is om dit als voorwaarde te verbinden.

3.3 *De komende periode komt in Goirle een groot aantal woningen op de markt waardoor er een risico op concurrentie bestaat.*

De planning in het Koersdocument is er op gericht om in 2021 te starten met de gefaseerde uitgifte van bouwrijpe kavels. Gelijktijdig zullen ook de woningen in de Zuidrand op de markt komen, waarmee het aantal woningen dat per jaar wordt gerealiseerd groter is dan de voor Goirle normale productie van ca. 100 woningen per jaar. In theorie hoeft dit geen probleem te zijn, omdat in Bakertand niet alleen de Goirlese markt, maar ook de Tilburgse en de regionale markt worden bediend. Ervaring leert dat er een risico van concurrentie is waardoor plannen elkaar gijzelen, omdat wanneer er onvoldoende woningen worden verkocht, niet met de bouw kan worden gestart. Daarom is het belangrijk dat de fasering zo wordt gekozen dat in elke fase van het proces een afgerond geheel ontstaat. Advies is om dit als voorwaarde te verbinden aan medewerking.

3.4 *Er moet wel een ontheffing in het kader van de Wet geluidhinder worden verleend*

De locatie grenst direct aan de A58. Er is maatschappelijke onrust over het wonen op geluidbelaste locaties, met name in het gebied langs de A58.

Agendapunt:

Het Koersdocument laat zien dat ondanks het treffen van maatregelen er ook nog een ontheffing verleend zal moeten worden. Dan kan wel voldaan worden aan de Wet geluidhinder. De praktijk leert wel dat er dan toch geluidsoverlast kan worden ervaren. Uit het Koersdocument blijkt dat er is gekeken naar geluidwerende voorzieningen van 15 of 20 meter hoog. Deze hoogtes zorgen er echter niet voor dat de geluidsbelasting op de woningen substantieel verder wordt teruggebracht. Het Koersdocument geeft aan dat er, naast de geluidwerende voorziening, ook in de verkaveling van de woningen rekening gehouden moet worden met de geluidsbelasting vanuit de A58. Het exacte effect wordt in een later stadium, als het stedenbouwkundig plan verder is uitgewerkt, inzichtelijk gemaakt. Advies is om dit nader uit te werken en daarbij als uitgangspunt te hanteren dat alle woningen ten minste dienen te beschikken over één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

Financiën

Tegelijk met de gesprekken over de grenscorrectie, is er gesproken over een samenwerkingsovereenkomst over de ontwikkeling van de woningbouw in het gebied. Dit heeft in december 2017 geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst 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 voornaamste afspraken zijn:

- De Ontwikkelaar betaalt (in drie termijnen) een exploitatiebijdragen van € 515.741,00 (prijspeil 1 januari 2017) aan Goirle. Dit ten behoeve van de plan- en apparaatskosten (PAK, inclusief voorbereiding, toezicht en uitvoering). De eerst termijn is betaald door de Ontwikkelaar.
- De Ontwikkelaar betaalt de gebruikelijke bijdrage aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen per m2 uitgaafbare grond.
- Er zijn afspraken gemaakt over de aankoop van gronden voor maatschappelijke doeleinden en de gemeentelijke gronden in deelgebied B.
- Bovendien is er een winstdelingsmethodiek afgesproken.

De kosten voor het opstellen van het Koersdocument, 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 zo ver deze betrekking hebben op deelgebied A en B.

Voor de ontwikkelingen buiten de deelgebieden A en B is niet de Ontwikkelaar, maar de gemeente Goirle verantwoordelijk (zie 4.1.). 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 Bacaertlant 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.

Agendapunt:**Communicatie**

Afgesproken is dat Bakertand BV het voortouw neemt in de communicatie. Bij de totstandkoming van het Koersdocument is een planteam betrokken, een nieuw instrument in het kader van de omgevingsdialoog. Dit is alle partijen goed bevallen. Bakertand BV heeft aangegeven het overleg met het planteam te willen voortzetten in het kader van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en/of het bestemmingsplan. Bakertand BV heeft daarnaast met alle eigenaren in het gebied een of meerdere gesprekken gevoerd. Ook hebben al overleggen plaatsgevonden met belanghebbende partijen als Leystromen, Rijkswaterstaat en het Waterschap. Er komt een inloop voor iedereen als het stedenbouwkundig plan (in concept) gereed is.

Vervolg

Nadat het Koersdocument door college en raad is vastgesteld, zal dit voor deelgebied A worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan, die ter vaststelling aan het college zullen worden aangeboden. Deze zullen vervolgens een vertaling krijgen in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ook aan het college voorgelegd en zal uiteindelijk door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. De planning is er op gericht eind dit jaar te starten met de voorbereiding van dit bestemmingsplan, zodat dit eind volgend jaar (2020) kan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Belangrijk is dat voor de start van de voorbereiding van het bestemmingsplan duidelijkheid bestaat over de verplaatsing van Primagaz. De deelgebieden B & C en eventuele gebieden buiten de huidige afspraken met Bakertand BV worden later uitgewerkt en in een nieuw bestemmingsplan opgenomen.

Bijlagen

- Koersdocument Bacaertlant
- Advies planteam inclusief reactie BakertandBV

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. 25 september 2019

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de in het Koersdocument Bacaertlant geschetste koers en deze vast te stellen.
2. Daarbij in het bijzonder kennis te nemen van het advies van het planteam en de reactie van Bakertand BV op dit advies.
3. Daarbij ook kennis te nemen van de nadere voorwaarden, die door het college aan de uitwerking van het koersdocument zijn verbonden.
4. Kennis te nemen van het besluit van het college om de interne organisatie opdracht te geven om de nadere uitwerking van deelgebied C en het gebied rondom de Oostplas als afzonderlijke projecten op te starten.
5. Kennis te nemen van het besluit van het college om de interne organisatie opdracht te geven op basis van een nader onderzoek een afzonderlijke afweging aan het college voor te leggen over de inpassing van De Walhoeve in relatie tot het beleid detailhandel.
6. Kennis te nemen van het besluit van het college om Bakertand BV mee te delen dat aanspraak gemaakt zal worden op 2.000 m² ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 2019.

, de voorzitter

, de griffier