



**Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
"Bakertand" (Goirle)**

**Gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1. Algemeen
- 1.2. Lijst van zienswijzen
- 1.3. Ontvankelijkheid
- 1.4. Inhoud van de zienswijzen

2. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

- 2.1 Nummer 1 (Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel)
- 2.2 Nummer 2 (particulieren)
- 2.3 Nummer 3 (adviesbureau Verschel & Dun namens particulier)
- 2.4 Nummer 4 (particulier)
- 2.5 Nummer 5 (bewonersvereniging De Boemerang)
- 2.6 Nummer 6 (particulieren)
- 2.7 Nummer 7 (particulier)
- 2.8 Nummer 8 (particulier)
- 2.9 Nummer 9 (adviesbureau Verschel & Dun namens particulier)
- 2.10 Nummer 10 (particulier)
- 2.11 Nummer 11 (Linssen cs namens Vakgarage)
- 2.12 Nummer 12 (adviesbureau Verschel & Dun namens particulier)
- 2.13 Nummer 13 (GreenbergTraurig namens RDW Vastgoed)
- 2.14 Nummer 14 (VVE De Hovel en Superstede Vastgoedfonds)

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerpbestemmingsplan "Bakertand". Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 maart 2023 tot en met 3 mei 2023, voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en in het "Gemeentebled" van 22 maart 2023, alsmede op de website van de gemeente. Daarnaast is op 12 december 2022 een informatieavond georganiseerd, waarbij ruim 700 adressen zijn uitgenodigd.

1.2. Lijst zienswijzen

In de onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen is tweemaal schriftelijk gebruik gemaakt. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Anonimiseringsverplichting.

In deze nota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens, de "anonimiseringsverplichting", vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens¹. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen.

Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. Alleen bij de "papier" versie van deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens van de indieners, niet geanonimiseerd (dit door een kopie van de zienswijzen als bijlage bij de zienswijzennota te voegen).

1.	Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel	Ingediend bij brief van 28 april 2023 (ontvangen 28 april 2023)
2.	Particulieren	Ingediend bij brief van 28 april 2023 (ontvangen 28 april 2023)
3.	Adviesbureau Verschel & Dun namens particulier	Ingediend bij brief van 23 april 2023 (ontvangen 26 april 2023)
4.	Particulier	Ingediend bij brief van 21 april 2023 (ontvangen 21 april 2023)
5.	Bewonersvereniging De Boemerang	Ingediend bij brief van 1 mei 2023 (ontvangen 1 mei 2023)
6.	Particulieren	Ingediend bij brief van 30 april 2023 (ontvangen 1 mei 2023)
7.	Particulier	Ingediend bij brief van 2 mei 2023 (ontvangen 2 mei 2023)
8.	Particulier	Ingediend bij brief van 28 april 2023 (ontvangen 2 mei 2023)
9.	Adviesbureau Verschel & Dun namens de Walhoeve en particulier	Ingediend bij brief van 2 mei 2023 (ontvangen 2 mei 2023)

¹ De Wet bescherming persoonsgegevens is van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Omdat er bij bestemmingsplannen geen wettelijke verplichting is om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, mogen de gegevens niet op internet gepubliceerd worden.

10.	Particulier	Ingediend bij brief van 28 april 2023 (ontvangen 2 mei 2023)
11.	Advocaat Linssen cs namens Vakgarage de Brouwer en particulier	Ingediend bij brief van 3 mei 2023 (ontvangen 3 mei 2023)
12.	Adviesbureau Verschel & Dun namens particulieren	Ingediend bij brief van 2 mei 2023 (ontvangen 2 mei 2023)
13.	Advocaat GreenbergTraurig namens RDW Vastgoed B.V. en haar klanten	Ingediend bij brief van 2 mei 2023 (ontvangen 2 mei per mail, 4 mei 2023 per post)
14.	Vereniging van Eigenaars Winkelcentrum De Hovel en Superstede Vastgoedfonds	Ingediend bij brief van 3 mei 2023 (ontvangen 3 mei 2023)

1.3. Ontvankelijkheid.

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van een zienswijze kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren is gebracht.

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Op grond van artikel 3:16 Awb zijn op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijze de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 van overeenkomstige toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bakertand" is met ingang van 23 maart voor de duur van zes weken (41 dagen) ter inzage gelegd. Dat betekent dat de termijn eindigt op 3 mei na het verstrijken van het tijdstip 23.59 uur. Op dit moment zijn immers 41 dagen (van 24 uur) verstreken.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

1.4 Inhoud van de zienswijzen

In hoofdstuk 2 zijn de schriftelijke zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de zienswijze volgt de beoordeling en de conclusie. Daar waar hierna wordt gesproken over het ontwerpbestemmingsplan is daarmee bedoeld het ontwerpbestemmingsplan "Bakertand", zoals dat ter visie heeft gelegen. Diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in deze nota aangeduid als indiener(s). De nummers verwijzen naar de nummers in de tabel op pagina 3.

Voordat wij inhoudelijk tot de beoordeling van de zienswijzen overgaan hechten wij eraan om in het algemeen op te merken dat een grondbeginsel voor overheidsoptreden is dat besluiten worden genomen zonder aanzien des persoons. Voor bestuursorganen brengt dit mee dat zij zich steeds objectief behoren op te stellen. Zij moeten hun oordelen baseren op deskundigheid en oordelen op beleid, maar mogen niet de ene burger zonder grond bevoordelen boven de ander.

Dit beginsel is ook vastgelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht², namelijk in artikel 2:4 (Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid). Dit beginsel werkt twee kanten uit. Allereerst dient het bestuursorgaan rekening te houden met het algemeen belang. Dit houdt in dat, wanneer sprake is van een discretionaire bevoegdheid en dus een belangenafweging moet plaatsvinden, alle belangen, en bij onderhavig bestemmingsplan zijn dat de belangen van de omwonenden, moeten worden meegenomen. Deze belangen hebben eenzelfde waarde als die van de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging. Ten tweede werkt het beginsel ook voor aanvrager. Diens aanvraag moet zoals andere aanvragen worden behandeld en objectief worden beoordeeld. Het kader waaraan getoetst moet worden is voor iedereen gelijk.

² Artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht luidt: Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder Vooringenomenheid.

2. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

2.1. Nummer 1 (Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel)

Samenvatting

Motie ecologische wijk

Er is in 2017 een motie aangenomen om Bakertand als ecologische wijk te ontwikkelen. Volgens indiener is niet duidelijk waar dit concreet tot uiting komt. Het plan kan geen vergelijking doorstaan met andere ecologische woonwijken in Nederland.

Aantal woningen en rode footprint van het plan

Indiener betreurt dat groene ruimte in het plangebied verloren is gegaan door toevoeging van de extra woningen en pleit ervoor de rode footprint van het plan beperkt te houden, desnoods door meer gestapelde woningen toe te staan.

Natuurinclusief bouwen

Indiener stelt voor om natuurinclusief bouwen (bijvoorbeeld maatregelen omtrent biodiversiteit, klimaatadaptatie en gebruik van biobased materialen), als voorwaardelijke verplichting op te leggen in de planregels of ze verplichtend op te nemen in het BKP.

Planregels te ruim geformuleerd

Met name de bestemming "Natuur" is te ruim geformuleerd. Er zouden geen voorzieningen voor duurzame energie, rijwielpaden of erfafscheidingen mogen worden toegestaan. Het dempen van water zou aan een omgevingsvergunning gekoppeld moeten worden.

Maximaal percentage verharding

Indiener juicht toe dat er een maximaal percentage verharding wordt opgenomen voor particuliere tuinen en krijgt graag nadere toelichting hoe dit concreet te borgen is.

Hoge parkeernormen loslaten

Indiener verzoekt de gemeentelijke parkeernormen los te laten, en meer ruimte te bieden aan groen in het straatbeeld. Dit zou gepaard moeten gaan met concrete maatregelen voor deelmobiliteit.

Ecologische zone kent onderbreking en wandelpaden

Indiener stelt dat de ecologische zone ten noorden van de Abcovenseweg 42 wordt onderbroken door een bebouwingsvlek wat de uitwisseling van plant- en diersoorten verhindert. Daarnaast zijn er teveel wandelpaden opgenomen in de ecologische zone en wenst dat deze strategischer worden ingepast. Indiener stelt ook dat het plan op deze manier niet voldoet als compensatiegebied voor de wezel, bunzing en kerkuil en daarmee niet aan de voorwaarden die zijn opgesteld in de ontheffingsaanvraag voor deze soorten.

Geluidswal vervangen door groenscherm

Indiener pleit ervoor de geluidswal te vervangen door een begroeid geluidsscherm zodat dit ruimte oplevert voor natuur, recreatie en klimaatadaptatie. En kan voorkomen worden dat ongewenste ophoging plaatsvindt in het reserveringsgebied waterberging.

Stikstofberekening onvoldoende

Indiener stelt dat in de berekeningen aangaande de gebruiksfase de emissie van stookinstallaties (CV-installaties) van 700 woningen niet is meegenomen terwijl dit wel zou moeten.

Beoordeling

Motie ecologische wijk

In de wijk Bakertand komen juist veel ecologische voorzieningen terug waardoor dit een ecologische wijk te noemen is. Zoals bijvoorbeeld veel ruimte voor groen en water, een ecologische noordzone etc. In het vervolgproces, bij uitwerking van inrichtingsplan en beplantingsplan wordt o.a. met een ecooloog gekeken welke groentypen en andere mogelijkheden vanuit biodiversiteit en ecologie worden toegepast in het openbaar gebied. Deze uitwerking zal plaatsvinden in overleg met de indiener.

Aantal woningen en rode footprint van het plan

Het woningbouwprogramma is al vastgesteld door de gemeenteraad. Momenteel heeft Nederland bovendien een grote woningopgave. Het maatschappelijk belang om zoveel mogelijk mensen te kunnen voorzien van een (betaalbare) woning weegt hier zwaarder. Daarbij is het ook wenselijk dat dit programma voor een groot deel in grondgebonden woningbouw wordt gerealiseerd en niet al te veel gestapelde woningen, omdat er veel vraag is naar grondgebonden (goedkopere) woningen. Daarnaast is op basis van referentieonderzoek gebleken dat de wijk qua woningdichtheid aansluit op de nabijgelegen wijk aan de overzijde van de Rillaersebaan.

Natuurinclusief bouwen

Er is gekozen om tegemoet te komen aan deze opmerking door het opnemen van maatregelen ten aanzien van biodiversiteit in het Beeldkwaliteitsplan (BKP). Concreet is hier invulling aangegeven door het toepassen van nestkasten/neststenen voor diverse lokaal voorkomende soorten vogels en vleermuizen in het BKP verplicht te stellen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen verschillende woningtypen.

Planregels te ruim geformuleerd

De opmerking is deels verwerkt. In artikel 9.1 zijn 'voorzieningen voor duurzame energie' verwijderd en is duidelijker aangegeven dat het enkel gaat om natuurlijke erfafscheidingen met beplanting. Binnen de bestemming "Natuur" is een fietsroute voorzien aan de noordwestzijde van het plangebied. Dus rijwielpaden dienen mogelijk te blijven binnen deze bestemming. Tevens is in artikel 9.4.1 'het dempen van watergangen en waterpartijen' toegevoegd als één van de werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Maximaal percentage verharding

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor maximaal toegestane percentage verharding op percelen. Dit percentage is afhankelijk van het type woning dat wordt gebouwd. Groene daken worden hierbij niet aangemerkt als verharding. Op basis van deze bestemmingsplanregels kunnen bouwplannen worden getoetst en gehandhaafd.

Hoge parkeernormen loslaten

Uitgangspunt van het Koersdocument, zoals dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, is het huidige parkeerbeleid van de gemeente Goirle. In de nieuwe Omgevingsvisie is aangegeven te willen inzetten op duurzame mobiliteit. Wij zorgen voor voldoende openbare laadpalen voor elektrische voertuigen en ondersteunen initiatieven voor deelmobiliteit.

Wij kiezen er op dit moment nog voor de auto voldoende parkeerruimte te geven conform de nu geldende parkeernormen. Mocht dit in de toekomst veranderen, dan is de optie open om deze ruimte te vergroenen.

Ecologische zone kent onderbreking en wandelpaden

In het ontwerpbestemmingsplan is geen nadere uitwerking opgenomen van de inrichting van deze zone en zijn dus ook de wandelpaden nog niet opgenomen. Deze zienswijze heeft dus geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. In de nadere uitwerking van deze zone zullen de wandelpaden op strategisch betere posities worden gepositioneerd. Dit zal gebeuren in overleg met de indieners.

Geluidswal vervangen door groenscherm

Reeds vanuit het koersdocument Bakertand is het uitgangspunt geweest om hier een grondwal in plaats van een geluidsscherm te maken. Dit zorgt namelijk voor een zachtere en groene overgang tussen de nieuwe wijk en de groene noordzone en de snelweg. De grondwal is mede op verzoek van het biodiversiteitsteam wel aanzienlijk versmald ten opzichte van het koersdocument om een bredere ecologische strook te creëren.

Stikstofberekening onvoldoende

Nieuwe woningen moeten conform huidige regelgeving gasloos worden gebouwd. Er komt dus geen gas meer voor in nieuwe woningen en dus ook geen Cv-installaties in woningen. Derhalve is dit een terecht punt dat dit niet is meegenomen in de berekeningen.

2.2. Nummer 2 (Particulieren)

Samenvatting

Indieners zijn van mening dat de voorgestelde infrastructuur op verschillende punten omissies laat zien waardoor een oostelijke sluiproute nog steeds mogelijk is én de veiligheid op de Lage Wal zeker niet verbeterd. Indiener maakt de volgende opmerkingen:

Oude cijfers in de verkeersstudies

Indiener is van mening dat geen rekening is gehouden met toename van het verkeer dat uit Goirle en ook van buiten Goirle komt (bijvoorbeeld ook de uitbreiding van het ETZ). Er zou uitgegaan worden van cijfers van een aantal jaren terug waarbij de Bakertand enkel is opgeteld.

De Hoge Wal wordt aangemerkt als een woonstraat die niet geschikt is voor doorgaand verkeer naar Tilburg-Zuid en de A58

Indiener merkt op dat er nog altijd veel sluipverkeer gebruik maakt van de route Rillaersebaan – Hoge Wal – Lage Wal. De Hoge Wal wordt echter in het stedenbouwkundig plan aangemerkt als een woonstraat die niet geschikt is voor doorgaand verkeer naar Tilburg-Zuid en de A58.

Gezien het westelijk deel van de Bakertand eerst wordt ontwikkeld is de vraag van indiener om die tijd te gebruiken om nader onderzoek te doen naar het (sluip-)verkeer Hoge Wal/Lage Wal.

Indiener verzoekt ook om meer eenduidigheid in de plankaarten voor de Hoge Wal (gedeelte langs de Oostplas) waarin duidelijk wordt hoe dit precies wordt ingericht (met een fietsstraat?) en wil de overweging geven deze weg aan te duiden als alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Knip Hoge Wal

Indiener stelt dat de aansluiting in het bestemmingsplan (van de nieuw aan te leggen weg tussen de Abcovenseweg en de Hoge Wal) een stuk verder in zuid-westelijke richting ligt dan in het Koersdocument. De mogelijkheden om een knip aan te brengen in de inrichting van de Hoge Wal is daardoor beperkter t.o.v. het Koersdocument.

Bovendien is het stukje Hoge Wal bij de knip buiten het ontwerpbestemmingsplan gebleven waardoor er geen garanties kunnen worden afgegeven over de realisatie. De knip is ook beperkt in ruimte. Indiener verzoekt dit stukje Hoge Wal alsnog op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Tot slot leert de huidige situatie dat het nemen van robuuste maatregelen nodig is om een knip voor autoverkeer te realiseren, dus geen enkel paaltje. Indiener verzoekt dan ook om profieltekeningen van de voorgestelde knip in de Hoge Wal op te nemen bij het ontwerpbestemmingsplan, waardoor duidelijk wordt hoe deze knip autoverkeer weert.

Fietsinfrastructuur Lage Wal

In feb. 2019 heeft het college van B&W twee concrete maatregelen voorgesteld en uitgevoerd om de Lage Wal veiliger te maken voor fietsers, namelijk het plaatsen van witte markeringen met reflectoren en het paaltje midden op de weg ter hoogte van de Walhoeve. Indiener stelt dat deze maatregelen de veiligheid niet hebben verbeterd (in tegendeel zelfs) en vraagt de witte markeringen te verwijderen en te vervangen door werkelijke snelheidsremmers (bijv. staande rijbaan versmallers gecombineerd met voorrangsborden).

Tevens stelt indiener dat in het Koersdocument eerder is benoemd dat er een vrijliggend fietspad zou komen langs de Lage Wal. Indiener ziet dit helaas niet terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Rotondes

Het plan Bakertand kent straks een hoge rotonde dichtheid en dat terwijl automobilisten in Goirle voorrang hebben op rotondes, wat volgens de indiener niet als wenselijk en veilig wordt gezien. Indiener vraagt om fietsers en wandelaars voorrang te geven op de rotondes en om het inrichten van overzichtelijke oversteekplaatsen.

Bouwverkeer

Indiener verzoekt in de toekomst in overleg met omwonenden een route voor het bouwverkeer aan te wijzen waarbij zowel de Hoge Wal als Lage Wal niet toegankelijk zijn voor vrachtverkeer.

Beoordeling

Oude cijfers in de verkeersstudies

Het verkeersonderzoek voor Bakertand is vastgelegd in de rapportage Verkeersonderzoek Bakertand, Goudappel BV, d.d. 16 december 2022. In dit rapport heeft Goudappel BV een update van het oorspronkelijke verkeersonderzoek Bakertand uitgevoerd aan de hand van het nieuwe verkeersmodel BBMA-2018 zoals dat door de Provincie Noord Brabant beschikbaar is gesteld. (BBMA: BrabantBrede ModelAanpak). In het gebruikte verkeersmodel is rekening gehouden met de ontwikkelingen de komende jaren in Noord Brabant, waaronder Tilburg en Goirle én met de autonome groei van het verkeer. De ontwikkelingen zijn weergegeven in Hoofdstuk 2 van het rapport en deze zijn zo actueel mogelijk. Daarbovenop is de verkeersontwikkeling van de Bakertand berekend. Er is gebruik gemaakt van een recent verkeersmodel, bekende ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en bereikbaarheid, recente cijfers en er is rekening gehouden met toekomstige groei tot 2030.

De Hoge Wal wordt aangemerkt als een woonstraat die niet geschikt is voor doorgaand verkeer naar Tilburg-Zuid en de A58

Er is al veel verkeersonderzoek gedaan voor de ontwikkeling van deze wijk en het bestemmingsplan. Er is dus geen extra onderzoek nodig. Het stedenbouwkundig plan is overigens nog een voorlopig ontwerp. De definitieve inrichting van de Hoge Wal is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De functie van deze weg is voornamelijk die van een erfontsluitende functie van aanliggende percelen en een recreatieve functie voor het fietsverkeer. Uitgangspunt daarbij is een maximum snelheid voor het autoverkeer van 30 kilometer per uur en de ligging binnen de bebouwde kom.

Knip Hoge Wal

Het klopt dat de knip in het huidige stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan ten opzichte van het Koersdocument iets zuidelijkwestelijker is komen te liggen. Dit is gedurende de nadere planuitwerking noodzakelijk gebleken.

Het klopt ook dat de knip is gelegen buiten de bestemmingsplangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan is de plangrens verlegd, waardoor de knip wordt meegenomen. Om de knip ook in de verbeelding van het bestemmingsplan zichtbaar terug te laten is hier de op een deel de bestemming "Groen – 1" toegevoegd.

Er worden nu nog geen profieltekeningen gemaakt van de knip. De uitwerking van de knip vindt plaats in het kader van de nog te maken inrichtingsplannen op het moment dat het oostelijk plandeel aan de beurt is voor verdere uitwerking.

Fietsinfrastructuur Lage Wal

De vormgeving van de huidige verkeersmaatregelen aan de Lage Wal maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Bakertand. Voor het gedeelte van de Lage Wal binnen het bestemmingsplan is voorzien in een woonstraat met 30 km inrichting. Voor het vervolg van de Lage Wal richting het Knooppunt de Baars en de vormgeving van de verkeersmaatregelen is binnen dit bestemmingsplan geen wijziging voorzien.

Rotondes

Zoals vastgesteld is in het Programma Mobiliteit 2022-2023, kiest de gemeente Goirle ervoor om de voetganger en de fietser, waar kan, te prioriteren boven de auto. Bij ieder project of vervanging van de infrastructuur wordt maatwerk geleverd en gekeken of de voetganger en fietser prioriteit kunnen krijgen ten opzichte van het autoverkeer. Belangrijke voorwaarden zijn dat de verkeersveiligheid en doorstroming op ontsluitingswegen niet in het geding mogen komen. Op de rotondes in Bakertand is er daarom voor gekozen om de voetgangers en fietsers buiten de voorrang af te wikkelen.

Bouwverkeer

Dit onderwerp is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Er zal overigens zeker overleg plaatsvinden met de omwonenden over het aanwijzen van de route voor het bouwverkeer als het proces op dat punt is aangekomen.

2.3. Nummer 3 (Particulier)

Samenvatting

Indiener kan zich niet vinden in de beoogde nieuwe bestemming op zijn gronden. Op dit moment kennen de gronden voor een groot deel een uit te werken bestemming naar bedrijvigheid. Deze ontwikkelpotentie verdwijnt door de gronden te bestemming als 'Agrarisch met waarden – Landschaps en natuurwaarden (incl. waterberging)'.

Indiener stelt ook dat het huidig agrarisch gebruik (zoals teelt van mais, bieten, tarwe en aardappelen) niet meer mogelijk is binnen deze nieuwe bestemming.

Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen naar een bestemming die meer recht doet aan de ontwikkelpotentie ter plaatse.

Beoordeling

De gronden zijn zoals in de zienswijze is aangegeven gelegen binnen het oude thans nog vigerende bestemmingsplan "De bakertand", welk bestemmingsplan op 14 januari 2014 onherroepelijk is geworden. De gronden zijn bestemd als 'Bedrijven uit te werken door Burgemeester en Wethouders 1' en 'Bedrijven uit te werken door Burgemeester en Wethouders 2'. Binnen deze bestemmingen is op grond van artikel 6 lid 3 respectievelijk 7 lid 3 pas bebouwing mogelijk nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld en dan ook louter conform dat uitwerkingsplan. Op grond van artikel 6 lid 4 en 7 lid 4 kan, zolang het uitwerkingsplan nog niet onherroepelijk is, worden gebouwd conform het toekomstige uitwerkingsplan, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

In artikel 6 lid 2 en 7 lid 2 zijn de uitgangspunten voor het uitwerkingsplan genoemd, waarvan een onderdeel is (sub a) de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3. In artikel 3 lid 7 is bepaald dat de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein plaats dient te vinden via de gronden met de bestemming 'verkeer & vervoer -V-' (alle ontsluiting vindt plaats vanaf een nieuw aan te leggen rotonde op de Abcovenseweg en vanaf de op de rotonde aan te leggen gebiedsontsluitingsweg in oostelijke richting). Gebleken is dat deze ontsluiting niet gerealiseerd kan worden omdat deze financieel onhaalbaar is gebleken. Om deze reden is dan ook geen uitwerkingsplan vastgesteld en zal dat ook niet meer gedaan worden. Nu er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, konden deze gronden ook niet gebruikt worden conform de nog uit te werken bestemming.

In het voorliggende bestemmingsplan is aan de gronden een bestemming gegeven in overeenstemming met de huidige inzichten, beleid, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening én in overeenstemming met het huidig gebruik.

2.4. Nummer 4 (Particulier)

Samenvatting

Uitbreiding bouwblok vakgarage Jac. de Brouwer

In de huidige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van het garagebedrijf flink uitgebreid ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan tot aan de perceelsgrens. Volgens zeggen zou dit zijn met als doel om geluidshinder van de wasstraat te beperken. Volgens indiener zijn er echter nog meer bedoelingen met deze uitbreiding. Daarnaast kan de garage hiermee bebouwing oprichting met een bouwhoogte tot 6 meter op 10 meter afstand van het woonhuis van de indiener. Dit past volgens indiener niet binnen een goede ruimtelijke ordening.

Indiener voorziet een forse waardedaling van haar naastgelegen eigendom. Indiener verzoekt voor dit plangebied het bestemmingsplan “Abcovenseweg e.o. 2015” te handhaven op deze locatie.

Omgevingsvergunning Jac de Brouwer uit 1999 aanhouden, afstand en muur

De indiener verzoekt conform de omgevingsvergunning uit 1999 uit te gaan van een afstand van 30 meter tussen het woonhuis en de vakgarage.

In de vergunning is ook heel expliciet in verbeeldingen aangegeven dat er een stenen muur zou komen van ten minste 230cm op de perceelsgrens tussen de vakgarage en woonperceel Abcovenseweg 49-01. Deze muur is er nooit gekomen.

Verbod op waterstof

Indiener verzoekt vast te houden aan het bestemmingsplan “Bakertand, Abcovenseweg e.o.2015” uit 2015 waarin expliciet een verbodsbepaling is opgenomen voor waterstof. Nu dit verbod in dit ontwerpbestemmingsplan is opgeheven is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat gedegen veiligheidsonderzoeken en een goede onderbouwing nog ontbreken.

Omgevingsdialoog niet gevoerd

Indiener stelt dat tussen het voorlopig ontwerp in 2022 en het ontwerpbestemmingsplan van maart 2023 geen omgevingsdialoog is gevoerd.

Het maatvoering vlak voor de loods op Abc-weg 49.01 ontbreekt in de verbeelding

In de vorige verbeelding stond voor de loods een expliciet maatvoeringsvlak aangegeven. Deze is in de nieuwe verbeelding vervallen. Indiener verzoekt dit terug op te nemen.

Beoordeling

Uitbreiding bouwblok vakgarage Jac. de Brouwer

Het opnemen van het deel van het plangebied aan de Abcovenseweg (plangebied conform bestemmingsplan “Abcovenseweg e.o. 2015”) binnen het huidige bestemmingsplan “Bakertand” heeft de voorkeur omdat daarmee duidelijkheid bestaat voor iedereen binnen het gebied Bakertand. Dit plandeel zal dus niet uit het bestemmingsplan gehaald worden.

De gemeente gaat verder mee in het standpunt van de indiener dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening door het toestaan van deze uitbreiding. Betreffende uitbreiding wordt verwijderd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning Jac de Brouwer uit 1999 aanhouden, afstand en muur

Door de uitbreiding te verwijderen wordt de bestaande afstand van het bouwvlak gerespecteerd. De gevraagde muur uit de omgevingsvergunning kan echter niet afgedwongen worden middels het bestemmingsplan.

Verbod op waterstof

De gemeente is overtuigd van de zienswijze van de indiener en neemt daarbij ook de eerdere uitspraak van de Raad van State in haar afweging mee. Dit betekent dat het verbod op waterstof conform het bestemmingsplan “Bakertand Abcovenseweg e.o. 2015” uit 2015 wordt overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Op basis van bovenstaande zienswijzen wordt het volgende aangepast in het bestemmingsplan:
Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen, 5.1 Bestemmingsomschrijving, 5.1.1 Functie

Oud

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf behorende tot maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tankstation' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf';
- b. een verkooppunt motorbrandstoffen in de vorm van vloeibare brandstoffen, gecompriemd aardgas en elektra, met uitzondering van LPG ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tankstation';
- c. een autowasplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-autowasplaats';
- d. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf';
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bouwwerken van algemeen nut;

Nieuw

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt motorbrandstoffen in de vorm van vloeibare brandstoffen, gecompriemd aardgas en elektra, met uitzondering van LPG en waterstof;
- b. een autowasserij;
- c. een autogaragebedrijf;
- d. de onder b en c toegestane functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover het betreft een autowasplaats en autogaragebedrijf behorende tot maximaal milieucategorie 2, zoals beschreven in Bijlage 2 bij deze regels;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bouwwerken van algemeen nut.

De Staat van bedrijfsactiviteiten is overgenomen conform bestemmingsplan 2015, met dien verstande dat benzineservicestations daaruit zijn verwijderd, gezien dit reeds in sub a is opgenomen met de toegevoegde uitsluiting van waterstof.

Omgevingsdialog niet gevoerd

Voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan is er in de tussenliggende periode naast een planteam overleg (en het delen van de stukken met het planteam) ook een openbare informatieavond geweest voor de omgeving (zie ook toelichting op het bestemmingsplan). Er heeft dus wel degelijk een omgevingsdialog plaatsgevonden. Echter, wordt het wel betreurd dat de gevraagde afstemming tussen twee burens (kennelijk) niet (voldoende) heeft plaatsgevonden.

Het maatvoeringsvlak voor de loods op Abc-weg 49.01 ontbreekt in de verbeelding

Deze opmerking lijkt onterecht. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Bakertand is ter plaatse van de loods een maatvoeringsvlak opgenomen ten behoeve van een bijgebouw van maximaal 395 m².

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de planregels (ten aanzien van artikel 5) en de toelichting voor wat betreft de locatie van het tankstation nogmaals goed nagelopen en op kleine onderdelen aangepast.

2.5. Nummer 5 (Bewonersvereniging De Boemerang)

Samenvatting

Participatie

Allereerst wil de indiener erop wijzen dat zij tot oktober 2022 actief in overleg was met Bakertand BV, maar vanwege onvoldoende zekerheid die aan hen zijn geboden mbt privacy, veiligheid en zicht heeft indiener het overleg moeten staken. Indiener vindt het kwalijk dat in de inspraaknota van het ontwerpbestemmingsplan nog is opgenomen dat er nog overleg plaatsvindt. Verder vindt indiener het ongepast dat Bakertand BV in de onderhandeling over de groenstrook de voorwaarde opnam dat indieners geen bezwaar meer mochten maken tegen het bestemmingsplan.

Toezeggingen groenstrook

Indiener is van mening dat er in het verleden toezeggingen zijn gedaan door de gemeente voor deze strook die moeten worden nagekomen. Dat wil zeggen dat er een groenstrook zou moeten komen van 30 meter, in plaats van de huidige ingetekende 20 meter waarin bovendien nog diverse voorzieningen zijn toegestaan (zoals een fietspad, sport- en speelvoorzieningen etc.) die ook nog behoorlijk hoog kunnen zijn. Bovendien wanneer in deze groenstrook fiets- en wandelpaden worden gerealiseerd is indiener bezorgd over geluidsoverlast. Tot slot is indiener bezorgd over overlast van ratten en ander ongedierte welke naar verwachting door een smalle groenstrook en een wadi alleen maar zal toenemen.

Woningdichtheid

Indiener stelt dat door de toename van het aantal woningen evenals door de wijziging van het type woningbouw (ten opzichte van de afspraken bij de grenscorrectie in 2018) het karakter van de wijk geweld wordt aangedaan. Indiener stelt dat de dichtheid 23 woningen per hectare geen dorps woonmilieu meer voorstelt, terwijl dit wel is toegezegd. Daarbovenop komt nog dat de groenzone in de noordzijde van het plan voor een groot deel ontoegankelijk is en niet meer recreatief van toegevoegde waarde voor de omliggende wijken. Indiener ziet graag de uitgangspunten van een groen en dorps karakter met lage dichtheid terug in het huidige plan.

Verkeersintensiteit

Indiener heeft aan dat de gemeente de negatieve impact van de ontwikkelingen in Stappegoor (komst XL-supermarkt en woonwijk met 1000 extra woningen) nu geen issue meer lijkt te vinden. Het is enkel als gegeven meegenomen in de berekeningen voor Bakertand.

Indiener constateert verder dat er conform het meest recente verkeersonderzoek door Goudappel voor Bakertand (2022) geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een compleet dichtslibbende verkeersinfrastructuur met name benoemd rondom de rotonde aan de Rillaersebaan, wat conform het onderzoek echter niet wordt veroorzaakt door ontwikkelingen in het Bakertand gebied. Indiener stelt het van groot belang dat voordat er ontwikkelingen plaatsvinden de gemeente een bredere oplossing moet aandragen in plaats van individuele plannen goed te keuren.

Indiener constateert ook dat eerdere onderzoeken qua tellingen en effectmetingen van elkaar afwijken, waarbij het meest recente rapport van Goudappel de meest negatieve tellingen en effecten kent. Het door uw raad vastgestelde Programma Mobiliteit geeft geen inzicht in integrale oplossingen voor de toenemende verkeersdruk en veiligheid in onze gemeente. De gemeente zou kritisch moeten kijken naar de overbelaste situatie in haar gemeente.

Indiener stelt verder dat het aantal verkeersbewegingen waar rekening mee wordt gehouden vanuit de Bakertand niet aansluit op een ander plan (van Besouw met 200 woningen). Daar lijkt gerekend met een andere belasting per woning.

Verder stelt indiener dat de rotonde op de aansluiting met de Sporenring, waar nu al overbelasting is, niet wordt beoordeeld terwijl deze juist extra verkeer zal krijgen.

In het kader van het bovenstaande heeft indiener ook geen positief beeld bij de waardes die zijn opgegeven met betrekking tot geluidsoverlast en stelt dat uitgangspunt is dat er aanpassingen aan kruisingen in de omgeving gedaan moeten worden om de vele voertuigbewegingen te verwerken. Noch in Goirle, noch in Tilburg heeft hier echter enige besluitvorming over plaatsgevonden.

Langzaam verkeer en fietsbrug

Indiener stelt dat in de verkeersstudies geen rekening wordt gehouden met de impact van het fietsverkeer op de afhandeling van autobewegingen en dat dit zal leiden tot extra vertragende factoren.

Indiener stelt ook dat de mogelijke fietsverbinding over de A58 meer verdient dan een enkele bijzin in het ontwerpbestemmingsplan. Zeker gezien de eerste deel van de financiering al is toegezegd in Tilburg. Indiener vraagt dan ook waarom niet nu al voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de fietsverbinding. Niet alleen ruimtelijk (door mogelijke verbreding van het fietspad) maar ook qua impact verkeersrisico en lichtintensiteit.

A58

Indiener is van mening dat de ontwikkeling en planvorming met betrekking tot gebiedsontwikkeling Bakertand op geen enkele wijze inzicht geeft in mogelijke impact (zoals geluidsoverlast en mogelijke gezondheidsrisico's) van ontwikkelingen rondom de A58 (verbreding A58, toenemende drukte op de wegen, en het feit dat er een geluidswal aan de andere kant van de snelweg staat).

Indiener stelt verder dat de functieaanduiding van het stuk waar de geluidswal komt niet is beschreven, enkel de hoogte, waardoor deze niet verder te beoordelen is.

Stikstof

Met het toevoegen van zoveel woningen op een klein gebied wordt er ook druk gelegd op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Indiener ziet niet terug dat hier voldoende op is ingespeeld. Niet in de plannen zelf en ook niet in de onderbouwing van de stikstof depositie.

Indiener stelt dat in het stikstofonderzoek foutief is gerekend met 705 woningen, waar dit 735 moet zijn, dat gebruik is gemaakt van een verouderde versie van de AERIUS calculator (versie 2021 ipv 2022) en dat de plannen in de verschillende documenten niet met elkaar overeen komen (maatgevend jaar 2027, realisatie 2035). Tot slot zijn er volgens indiener nieuwe uitgangspunten van de Provincie beschikbaar welke niet (voldoende) zijn meegenomen in de berekeningen.

Flora en fauna

Indiener geeft dat dat ze iedere dag 1 en vaak 2 buizerds cirkelend van Oost naar West over zien vliegen en ziet graag dat de buizerd alsnog meegenomen wordt in het aanvullend natuuronderzoek.

Tevens verzoekt indiener om een aanvullend onderzoek in de zomer naar vleermuizen, gezien indiener deze iedere zomer boven hun tuinen zien, welke waarschijnlijk afkomstig zijn vanuit Bakertand.

Tot slot constateert indiener dat groen en behoorlijke bosschages direct achter hun muur de afgelopen maanden volledig zijn weggehaald. Dit had de gemeente niet mogen doen en ze verwacht daarom een toelichting van de gemeente. Als blijkt dat de verwijdering volgens de regels heeft plaatsgevonden verwacht indiener een nieuw onderzoek in flora en fauna gezien de gewijzigde omstandigheden.

Warmtenet (Warmte/Koude opslag)

Indiener vindt dat onvoldoende duidelijkheid wordt gegeven in het ontwerp bestemmingsplan welk systeem of welke systemen worden gebruikt bij de bouw en van de woningen en wat het te verwachten effect daarvan is op de directe omgeving. En verwacht deze duidelijkheid wel.

Beoordeling

Participatie

Het klopt inderdaad dat de gesprekken in oktober 2022 zijn gestaakt en dat dit niet correct is opgenomen in de inspraaknota van het voorontwerp. Deze inspraaknota was al eerder opgesteld dan oktober 2022 en per abuis is dit in de definitieve versie niet gecorrigeerd.

Op onderhandelingsmethoden van anderen dan de gemeente kan de gemeente niet verder ingaan.

Toezeggingen groenstrook

Zoals ook al vaker met indiener is gecommuniceerd is de gemeente van mening dat er geen toezegging ligt over een 30 meter groenstrook waar zij zich aan zou moeten houden en is de gemeente van mening voldoende te hebben gedaan om rekening te houden met de privacy, woongenot, geluid en zicht voor de bewoners achter de muur door het maken van een 20 meter groene zone, waar inderdaad ook enige andere functies zijn toegestaan. Daarnaast hebben diverse handreikingen om aan de zorgen tegemoet te komen, helaas niet geleid tot overeenstemming. Overlast vanuit ongedierte door de huidige ingetekende groenstrook en wadi is niet anders dan in elk ander plan en daar zal de gemeente op handhaven.

Woningdichtheid

De woningaantallen zijn gebaseerd op afspraken met de gemeente Goirle, en tevens onderbouwd middels een woningbehoefteonderzoek en inmiddels is het woningbouwprogramma vastgesteld door de gemeenteraad. Momenteel heeft Nederland bovendien een grote woningopgave. Het maatschappelijk belang om zoveel mogelijk mensen te kunnen voorzien van (betaalbare) woning weegt hier zwaarder. Verder is de dichtheid van de wijk Bakertand op dit moment vergelijkbaar met de wijk direct ten zuiden van de Rillaersebaan. In de grote groene zone in de noordzijde van het plangebied worden tevens diverse wandelpaden aangelegd zodat er wel degelijk sprake is van een recreatieve toegevoegde waarde.

Verkeersintensiteit

Ten eerste voor wat betreft de ontwikkelingen in Stappegoor is het zo dat de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen van buurgemeenten op de voet volgt en waar mogelijk probeert de gemeente hierin invloed uit te oefenen. Meer dan dit kan de gemeente helaas niet doen. In het rekenmodel voor het verkeer is echter wel rekening gehouden met deze ontwikkeling.

Met betrekking tot de verschillende verkeersonderzoeken is het zo dat de verdeling van de verkeersbewegingen vanuit Bakertand naar de omliggende wegen volgt uit het verkeersonderzoek van Goudappel die is gebaseerd op het regionale verkeersmodel van BBMA.

Een van de conclusies uit dit verkeersonderzoek is dat de gebiedsontwikkeling Bakertand maar zeer minimaal bijdraagt aan de verkeersdruk in Goirle.

De algemene verkeerssituatie in Goirle wordt meegenomen in het onderzoek in het kader van het Mobiliteitsplan en dit hoort dus niet thuis in dit bestemmingsplan.

Om het verkeerseffect van een planontwikkeling inzichtelijk te maken dient het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling (de verkeersgeneratie) te worden bepaald. Hiervoor zijn doorgaans twee mogelijkheden: Het toepassen van CROW-kencijfers zoals vastgelegd in publicatie 381, of de verkeersgeneratie laten berekenen door het verkeersmodel. De verkeersgeneratie die door het verkeersmodel wordt berekend is vaak wat lager dan wanneer de CROW-kencijfers worden gehanteerd. Dat komt omdat het verkeersmodel gekalibreerd is op verkeerstellingen van een gemiddelde werkdag. De CROW-kencijfers gaan daarentegen uit van een 'robuuste', meer piekachtige situatie. Echter, als het verkeersmodel voor alle woningen en functies uit zou gaan van de verkeersgeneratie op basis van CROW-kencijfers, dan zouden de resulterende verkeersstromen veel hoger zijn dan wat in werkelijkheid blijkt uit verkeerstellingen. Om deze reden worden voor kleinschalige ontwikkelingen vaak CROW-kencijfers toegepast om de verkeersgeneratie te bepalen (want is eenvoudig en geeft robuust resultaat), maar voor grootschalige ontwikkelingen zoals Bakertand het verkeersmodel (want anders is de totale verkeersgeneratie niet meer realistisch en bovendien niet consistent met die van andere wijken uit het verkeersmodel). Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Van Besouw is uitgegaan van de verkeersgeneratie van verschillende woningtypes conform de kencijfers uit de CROW-publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren en voor Bakertand is gebruik gemaakt van het verkeersmodel BBMA zoals dit beschikbaar is. De vergelijking tussen de toepaste kencijfers voor verkeersgeneratie tussen Van Besouw en Bakertand: Van Besouw tussen de 5,4 en 6,9 autoverplaatsingen per woning (afhankelijk van het type woning) en Bakertand 5,4 voor alle woningen.

De rotonde op de aansluiting met de Sporenring is (in tegenstelling tot de melding van de indiener) wel meegenomen in het verkeersonderzoek van Goudappel bij het ontwerp bestemmingsplan. Hier zijn geen problemen te verwachten qua intensiteit. (Nr. 3 in tabel 4.2)

Tot slot is het zo dat er in het onderzoek geen rekening is gehouden met aanpassingen aan kruispunten in de omgeving om de vele voertuigenbewegingen te verwerken en er is dus rekening gehouden met een worst-case situatie die alleen maar kan verbeteren als de aanpassingen in de omgeving wel worden gedaan.

Langzaam verkeer en fietsbrug

In de kruispuntberekeningen is uitgegaan van het niet hebben van voorrang op de rotondes voor voetgangers en fietsers. Daarmee hebben deze geen negatief effect op de doorstroming van het autoverkeer op het hoofdwegenet. Wanneer hier een andere keuze voor wordt gemaakt leidt dit inderdaad tot vertraging voor autoverkeer.

De mogelijke fietsverbinding over de A58 is nog verre van zeker. Hier dient nog veel meer onderzoek en uitwerking voor plaats te vinden. Om deze reden is dit verder niet onderzocht en onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan "Bakertand". Dit overstijgt het doel van het ontwerpbestemmingsplan "Bakertand" en zal in het kader van een mogelijke realisatie van deze fietsverbinding separaat opgepakt moeten worden. Vanuit de Bakertand is er enkel rekening mee gehouden dat deze fietsverbinding niet onmogelijk gemaakt wordt door hier ruimte voor te reserveren.

A58

De verbreding van de A58 is meegenomen als toekomstige ontwikkeling in het verkeersmodel. De geluidsberekeningen en milieuberekeningen zijn ook gebaseerd op het verkeersmodel en zijn dus als zodanig meegenomen.

De functieaanduiding 'geluidwal' is opgenomen binnen de bestemming 'Natuur' om aan te duiden binnen welke zone de geluidwal gerealiseerd mag worden. Verder gelden ter plaatse de overige regels uit de bestemming 'Natuur'. De geluidwal wordt in de vorm van een grondwal uitgevoerd, zoals ook omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Stikstof

Zoals inderdaad beschreven is er een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierin is correct gerekend met het aantal woningen, gezien de 30 woningen waarover het gaat (verschil 735 vs. 705 woningen) zijn opgenomen in deelgebied 3/C van de ontwikkeling Bakertand, welke buiten dit bestemmingsplan liggen en waar al een bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid voor geldt.

De berekening van de stikstofdepositie was uitgevoerd met de versie Aerius 2022. Dit is ook terug te zien in de bijlagen 6 en 7 behorende bij dit onderzoek. Per abuis is in de rapportage nog de versie van Aerius 2021 benoemd. Inmiddels is de rapportage geactualiseerd op basis van Aerius januari 2023. Dat is de laatste versie.

De planning zoals opgenomen in het stikstof onderzoek is de meest recente planning.

In de rapportage is verwezen naar de Beleidsregel Natuurbescherming Noord-Brabant uit 2020. Het klopt dat deze inmiddels is verouderd. Dit is aangepast in de nieuwe rapportage. Het onderzoek voldoet aan de werkwijze van de provincie.

Flora en fauna

Er is tijdens het aanvullend (veld)onderzoek naar beschermde soorten o.a. gelet op nesten van vogels waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is. De buizerd behoort ook tot deze soorten. Zie het aanvullende natuuronderzoek voor de resultaten van dit onderzoek (Sweco, 09/02/2023, referentie nr.: NL-23-648800269-42786).

Op basis van dit onderzoek is vastgesteld dat ten tijde van uitvoering geen jaarrond beschermde nesten van de buizerd zijn aangetroffen binnen het plangebied. Gezien natuur dynamisch is, zal er tijdens de procedure gemonitord worden of er andere beschermde natuurwaarde vestigen binnen het plangebied. Indien dit leidt tot een andere effectbepaling en overtreden van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zullen hier de benodigde vervolgstappen voor genomen worden.

In ditzelfde aanvullende soortgerichte natuuronderzoek is veldonderzoek uitgevoerd naar beschermde functies van vleermuizen in het plangebied, zoals verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te amoveren gebouwen of te kappen bomen binnen het plangebied. Zodoende worden deze functies van vleermuizen niet aangetast met de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve is het uitgevoerde onderzoek afdoende om overtreding van verbodsbepalingen uit te sluiten. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek noodzakelijk evenals het aanvragen van een ontheffing Wnb voor de soortgroep vleermuizen.

Voor wat betreft het weggehaalde groen en bosschages direct achter de muur: dit is gebeurd op verzoek van de bewoners aan die zijde van de Sporenring (Boemerang). Zij ervoeren overlast van dit groen en daarom is dit door de gemeente verwijderd. Hiermee is achterstallig onderhoud gepleegd.

Warmtenet (Warmte/Koude opslag)

De uiteindelijk te kiezen oplossing voor warmte (en evt. koude) is onderdeel van de nadere uitwerking, welke samen met de ontwikkelaars van de woningen wordt opgepakt en zal besproken worden met het planteam van bewoners in de omgeving zodat ook de bewonersvereniging is aangehaakt.

2.6. Nummer 6 (Particulieren)

Deze zienswijze kent exact dezelfde inhoud als zienswijze nummer 2. Wij verwijzen u voor de samenvatting en beoordeling van deze zienswijze dus naar zienswijze nummer 2.

2.7. Nummer 7 (Particulier)

Samenvatting

Verkeersintensiteiten

Indiener bestrijdt dat er enkel +1000 van de in totaal 3.800 verkeersbewegingen vanuit Bakertand over de nieuwe rotonde Rillaersebaan zal plaatsvinden en stelt dat dit veel meer zal zijn, waardoor de overlast in de gebruiksfase groter zal zijn, met name door een toename van het geluid.

Geluid – hoogte verschil

Indiener stelt dat er in de geluidsberekeningen voorbij is gegaan aan het feit dat er een hoogteverschil is van c.a. 1,5 meter tussen zijn achtertuin, bestaande geluidswal en de weghoogte van de Rillaersebaan en dat zijn kavel substantieel hoger ligt dan de Rillaersebaan.

Geluid – maatregelen

Indiener stelt dat de overlast door de toename van 2dB bij de bron bestreden zou moeten worden in plaats van middels een overdrachtsmaatregel (geluidsscherm). Indiener zou het technisch bezwaar ten aanzien van het niet toepassen van geluidsreducerend asfalt vanwege wringend verkeer graag onderbouwd zien, want indiener ziet wel mogelijkheden.

Geluid – zicht

Indiener stelt ook dat het plaatsen van een geluidsscherm van 1 meter bovenop de geluidswal het zicht wegneemt vanuit hun woonkamer en mocht dit echt de oplossing zijn dan gaat indiener graag in overleg over de uitvoering van het scherm.

Beoordeling

Verkeersintensiteiten

De verdeling van de verkeersbewegingen vanuit Bakertand naar de omliggende wegen volgt uit het verkeersonderzoek van Goudappel gebaseerd op het regionale verkeersmodel van BBMA.

Geluid – hoogte verschil

In de geluidsberekeningen is rekening gehouden met hoogteverschil door de weg, de grondwal en de woning op hoogte in meters +NAP te modelleren. De weg ligt op iets meer dan 13m +NAP; de woning op 14,5m +NAP; de top van de grondwal komt tot 16,5m +NAP. Een indicatie hiervan is te zien in figuur 3.2 in het geluidrapport.

Geluid – maatregelen

Zoals benoemd in het rapport stuit een bronmaatregel in de vorm van stil wegdek op technisch bezwaar. Een geluidreducerend asfalt op deze locatie (op en nabij de rotonde + aansluitende wegvakken) zal snel slijten vanwege het wringend verkeer op en nabij de rotonde. Als gevolg van de slijtage is na korte tijd de geluidreducerende eigenschap van het wegdek verdwenen. Tevens geldt dat de snelheid op en nabij de rotonde naar verwachting lager zal zijn dan de maximum snelheid, en de geluidemissie zal voornamelijk worden veroorzaakt door motorgeluid tijdens optrekken, afremmen en manoeuvreren op en rond de rotonde. Een geluidreducerend wegdek zal daardoor weinig geluidreductie opleveren op deze locatie. Een bronmaatregel in de vorm van een verlaging van de maximum rijsnelheid zal stuiten op verkeerskundig bezwaar wegens de doorstromende functie van de Rillaersebaan, en zal meer kosten dan baten opleveren.

Geluid – zicht

De ontwikkelaar is bereid om in overleg te gaan met de indiener over de uitvoering van het scherm zodra dit aan de orde is.

2.8. Nummer 8 Particulier

Deze zienswijze kent exact dezelfde inhoud als zienswijze nummer 2. Wij verwijzen u voor de samenvatting en beoordeling van deze zienswijze dus naar zienswijze nummer 2.

2.9. Nummer 9 Adviesbureau Verschel & Dun namens de Walhoeve en particulier

Samenvatting

Bedrijfsbestemming

Indiener stelt dat de voornoemde bestemmingsomschrijving onder “Bedrijf” niet de lading dekt van de ter plaatse aanwezige huidige bedrijfsactiviteiten en stelt de volgende wijzigingen voor:

Onder b. Toevoeging: “... activiteiten “ten dienste van de ter plaatse aanwezige boerderijwinkel en slagerij of van andere bedrijven” behorende tot maximaal..”

Onder c. Wijziging van een deel van de tekst naar: “een (web)winkel ten behoeve van de verkoop van hoofdzakelijk land- en tuinbouwproducten en rechtstreeks daarvan afgeleide ambtelijke producten” ter plaatse van..”

De tekst bij het begrip “boerderijwinkel” dient vervolgens hiermee tevens te worden aangepast naar: 1.20 boerderijwinkel: Een (web)winkel ten behoeve van de verkoop van hoofdzakelijk land- en tuinbouwproducten en rechtstreeks daarvan afgeleide ambachtelijke producten.

Bouwvlak op de verbeelding

Indiener verzoekt om de begrenzing van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak exact overeen te laten komen met de huidige aanwezige bebouwing ter plaatse van de boerderijwinkel. Dit is nog niet het geval.

Beoordeling

Bedrijfsbestemming

De suggesties van de indiener zijn begrijpelijk en worden, na overleg met indiener, als volgt opgenomen in het bestemmingsplan:

Begrippenlijst: 1.20 Boerderijwinkel:

Oud: een verkooppunt waar hoofdzakelijk producten van een boerderij worden verkocht.

Nieuw: Een winkel ten behoeve van de verkoop al dan niet in combinatie met online verkoop van hoofdzakelijk streekproducten uit de land- en tuinbouw en rechtstreeks daarvan afgeleide ambachtelijke producten.

Artikel 4 Bedrijf, 4.1 Bestemmingsomschrijving (a tot c)

Oud:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een slagerij;
- b. business to business activiteiten van bedrijven behorende tot maximaal milieucategorie 1 zoals opgenomen in Bijlage 1;
- c. een winkel met producten van een boerderij plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

Nieuw:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een slagerij;
- b. een Boerderijwinkel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. business to business activiteiten ten dienste van de ter plaatse aanwezige Boerderijwinkel en slagerij of van andere bedrijven behorende tot maximaal milieucategorie 1 zoals opgenomen in Bijlage 1;

De Staat van bedrijfsactiviteiten is aangepast, zodanig dat hier enkel nog de milieucategorie 1 activiteiten in zijn opgenomen. Deze aanpassing vloeit voort uit de keuze om de Staat van bedrijfsactiviteiten voor het tankstation en de Walhoeve separaat op te nemen

Bouwvlak op de verbeelding

Er was inderdaad een klein gedeelte van de huidige bebouwing per abuis vergeten mee te nemen op de verbeelding. Dit wordt aangepast zodat het bouwvlak exact overeenkomt met de aanwezige bebouwing ter plaatse van de boerderijwinkel.

2.10. Nummer 10 Particulier

Deze zienswijze kent exact dezelfde inhoud als zienswijze nummer 2. Wij verwijzen u voor de samenvatting en beoordeling van deze zienswijze dus naar zienswijze nummer 2.

2.11. Nummer 11 Advocaat Linssen cs namens Vakgarage de Brouwer en Particulier

Samenvatting

Bestemming op perceel indiener te beperkt

Indiener stelt dat in artikel 5.1.1. onder a van de planregels de bestemming te beperkt is geformuleerd, omdat zij van mening is dat op het gehele perceel voor "Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen" aangewezen gronden een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 is toegestaan en niet alleen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-tankstation" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf garagebedrijf".

Bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding-bebouwing uitgesloten" niet geduid

Daarnaast geldt dat de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding-bebouwing uitgesloten", zoals op de verbeelding bij de enkelbestemming Woongebied is weergegeven in de planregels niet is opgenomen en geduid.

Verzoek om nadere termijn van 4 weken om de zienswijze aan te vullen

Indiener verzoekt om een termijn van 4 weken voor het aanvullen van de gronden van de zienswijze.

Beoordeling

Bestemming op perceel indiener te beperkt

Reactie hangt samen met reactie op zienswijze 4. Door de aanpassingen op basis van de zienswijze nr. 4 is dit vervallen.

Bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding-bebouwing uitgesloten" niet geduid

Dit betreft een terechte opmerking. Dit is gecorrigeerd door hiervoor een gebiedsaanduiding op te nemen in artikel 21 (algemene aanduidingsregels) in plaats van een bouwaanduiding binnen meerdere bestemmingen.

Verzoek om nadere termijn van 4 weken om de zienswijze aan te vullen

Na indiening van de zienswijze heeft veelvuldig contact met de indiener plaatsgevonden (via de ontwikkelaar) en zijn daar waar de gemeente dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening achtte gevraagde aanpassingen en aanvullende opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan meegenomen. Daarmee is invulling gegeven aan het verzoek om de zienswijze aan te vullen en wordt hier geen nadere termijn van 4 weken voor aangehouden.

2.12. Nummer 12 Adviesbureau Verschel & Dun namens particulieren - P&W de Brouwer

Samenvatting

Oppervlakte bijgebouw

Indiener wil graag specifiek opgenomen hebben dat op Bakertand 4a 330 m² aan bijgebouwen is toegestaan (in plaats van de 150m² die nu in het bestemmingsplan staat), zodat herbouw in de toekomst mogelijk is (wat niet kan onder het overgangsrecht). Dit geldt ook voor eventuele andere bijgehouden aan de Bakertand.

Afstand bijgebouw tot woning

Tevens verzoekt indiener de maximale afstand van vrijstaande bijgebouwen tot aan de woning van 20 meter (huidige ontwerpbestemmingsplan) te vergroten naar 30 meter.

Dit omdat de huidige bijgehouden op een groter afstand van 20 meter staan en herbouw anders nooit mogelijk is.

Loodsen Bakertand 4b

Indiener stelt dat voor de aanwezige loodsen in het ontwerpbestemmingsplan niet is meegenomen dat hier ook ambachtelijke werkzaamheden plaats kunnen vinden die nu wel plaatsvinden en verzoekt dit alsnog op te nemen in de regels (nu is alleen opslag mogelijk).

Beoordeling

Oppervlakte bijgebouw

In het ontwerpbestemmingsplan is al opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen ter plaatse van de functieaanduidingen 'opslag' en 'paardenhouderij' die reeds aanwezig zijn op het moment van vaststelling van voorliggend bestemmingsplan niet worden meegerekend in de bepaling over de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en dat tevens de bestaande oppervlakte na sloop herbouwd mag worden. Na overleg met de indiener is gebleken dat dit voor indiener akkoord is.

Afstand bijgebouw tot woning

De opmerking van de indiener wordt specifiek voor zijn bestemming overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Loodsen Bakertand 4b

Op dit perceel is het in verband met mogelijke woningbouw in de directe nabijheid niet wenselijk om ambachtelijke werkzaamheden in het bestemmingsplan toe te staan. In overleg met de indiener hebben we de definitieve van het begrip "Opslag" in de begrippenlijst in de regels van het bestemmingsplan opgenomen op de volgende manier: "*Het, al dan niet gesplitst in units voor verhuur, hobbymatig of bedrijfsmatig opslaan van goederen voor eigen gebruik of voor derden, voor zover het activiteiten betreft behorende tot maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.*"

2.13. Nummer 13 Advocaat GreenbergTraurig namens RDW Vastgoed B.V. en haar klanten

Samenvatting

De gronden van de Grondeigenaren krijgen ten onrechte geen woonbestemming

De grondeigenaren die door indiener worden vertegenwoordigd zijn van mening dat de bestemming die op hun gronden is gekomen (zoals groen-1 en natuur) heroverwogen moet worden. Zij geven aan dat het bestemmingsplan in strijd is met het verbod op willekeur en het zorgvuldigheidsbeginsel omdat er geen concrete reden is benoemd waarom op deze groen alleen groen en/of natuur is ingetekend. De indiener verzoekt een woonbestemming toe te kennen aan deze gronden.

Door het ontwerpbestemmingsplan worden het huidig gebruik en de huidige bestemming onmogelijk gemaakt

Indiener geeft aan dat zowel het huidige agrarisch gebruik van de gronden als ook de uit te werken bestemming "bedrijven" door de wijziging van het bestemmingsplan onmogelijk worden gemaakt en verzoekt als er geen woonbestemming aan toegekend wordt een uitwerking van de bedrijfsbestemming voor hun gronden.

Het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende uitgewerkt

Indiener geeft aan het ontwerpbestemmingsplan te globaal te vinden en er zou duidelijk moeten worden opgenomen waar woningen komen binnen het gebied en onder welke voorwaarden dat mogelijk is. Daarnaast zijn volgens de indiener de verplichtingen van de waterberging te algemeen evenals de verplichting om een geluidswal te realiseren.

De indeling van het plangebied is in strijd met de goede ruimtelijke ordening

Indiener geeft aan dat slecht is onderbouwd of het wenselijk is om woningen zo dicht bij bedrijven te realiseren (als voorbeeld het tankstation), en dat er misschien beter een groene bufferzone rond deze bedrijfsbestemmingen kan komen. Verder stelt indiener dat er niet is voldaan aan de verzoeken van bewoners van een groenstrook van 30 meter tussen de Boschkens en de toekomstige woongebieden, dat de maatschappelijke voorziening op een onlogische plek is ingetekend aan de rand van het gebied. Dat verder niet is onderbouwd waarom is gekozen voor de dubbelbestemmingen “Waterstaat-Waterbergingsgebied” en dat voor de functie “geluidwal” een te groot gebied is aangeduid.

B&W heeft onvoldoende onderzoek naar natuuraspecten en het is onduidelijk welke maatregelen ten behoeve van beschermde soorten moeten worden genomen

Indiener is van mening dat het niet duidelijk is wat in het activiteitenplan is opgenomen en op welke manier wordt gezorgd dat er geen sprake is van significante gevolgen voor beschermde soorten in de Bakertand. Daarnaast is zij van mening dat niet voldoende onderbouwd is dat effecten op Natura 2000-gebieden sowieso kunnen worden uitgesloten.

Voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit is geen rekening gehouden met een groei van het wegverkeer

Indiener stelt dat er in de onderzoeken ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit voor het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is onderbouwd dat rekening wordt gehouden met de toename van verkeersdeelnemers op wegen in Nederland (naar verwachting van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid).

Er is ten onrechte geen exploitatieplan vastgesteld

Indiener stelt dat niet aantoonbaar rekening gehouden is met gronden in het bezit van derden en mogelijke kosten die gemoeid zullen gaan voor het verwerven van die gronden en dat er met het oog op de economische haalbaarheid een exploitatieplan moet worden opgesteld. Indien B&W meent dat dit niet van toepassing is, moet dit nader gemotiveerd worden.

Het is niet duidelijk of rekening is gehouden met de afwijkingsmogelijkheden bij het uitvoeren van de technische studies van het ontwerpbestemmingsplan

Er dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden bij het uitvoeren van milieustudies ter voorbereiding van een bestemmingsplan. Indiener vindt dat dit onvoldoende is gebeurd (bijvoorbeeld planregel 12.3 over de mogelijkheid om grotere woningen te ontwikkelen.)

Het ontwerpbesluit is niet op de juiste wijze bekendgemaakt.

Indiener stelt dat het Ontwerpbesluit niet te zien is op de gemeentelijke website (www.goirle.nl) terwijl dit volgens de publicatie wel het geval zou zijn. En dus behoudt de indiener zich het recht voor om op een later moment alsnog inhoudelijk te reageren.

Beoordeling

De gronden van de Grondeigenaren krijgen ten onrechte geen woonbestemming

Gedeelte ten westen van de Abcovenseweg:

De reden waarom op deze gronden geen woonbestemming is toegekend, maar ofwel een groen ofwel een natuurbestemming is omdat de stedenbouwkundige visie uitgaat van 3 belangrijke pijlers. Eén het behoud van de karakteristiek van de Bakertand, twee het zoveel mogelijke behouden van het historische beekdal aan de noordzijde van de Bakertand en drie deze groene noordzijde via groene vingers het plangebied intrekken, zodat er open doorzichten blijven vanaf de woonwijk en specifiek vanaf de Bakertand de Noordzone in.

Nieuwe woonbestemmingen zijn daarom direct achter en naast bestaande woonbestemmingen geplaatst, met zo groot mogelijke groene en open ruimtes ertussen. Ruimte die deels hard nodig is voor de waterberging en ecologische invulling.

Gedeelte ten oosten van de Abcovenseweg:

Op deze gronden is deels een benodigde grondwal ten behoeve van het weren van het geluid van de snelweg en deels waterberging ten behoeve van de regionale waterberging in het plangebied geprojecteerd, waardoor hier geen woningen mogelijk zijn. De waterberging in dit gebied is op een zodanige plek gepositioneerd zodat dit ook direct als een ecologische zone kan dienen. Daarmee wordt er een goede en ruime overgang gevormd naar de ecologische zone aan de overzijde van de Abcovenseweg. Woningen kunnen in dit gebied niet noordelijker worden gepositioneerd.

Bovenstaande wordt onderbouwd middels het stedenbouwkundig plan dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan en is verder eerder onderbouwd in het koersdocument.

Door het ontwerpbestemmingsplan worden het huidig gebruik en de huidige bestemming onmogelijk gemaakt.

De gronden zijn zoals in de zienswijze is aangegeven gelegen binnen het oude thans nog vigerende bestemmingsplan "De bakertand", welk bestemmingsplan op 14 januari 2014 onherroepelijk is geworden. De gronden zijn bestemd als 'Bedrijven uit te werken door Burgemeester en Wethouders 1' en 'Bedrijven uit te werken door Burgemeester en Wethouders 2'. Binnen deze bestemmingen is op grond van artikel 6 lid 3 respectievelijk 7 lid 3 pas bebouwing mogelijk nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld en dan ook louter conform dat uitwerkingsplan. Op grond van artikel 6 lid 4 en 7 lid 4 kan, zolang het uitwerkingsplan nog niet onherroepelijk is, worden gebouwd conform het toekomstige uitwerkingsplan, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

In artikel 6 lid 2 en 7 lid 2 zijn de uitgangspunten voor het uitwerkingsplan genoemd, waarvan een onderdeel is (sub a) de beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 3. In artikel 3 lid 7 is bepaald dat de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein plaats dient te vinden via de gronden met de bestemming 'verkeer & vervoer -V-' (alle ontsluiting vind plaats vanaf een nieuw aan te leggen rotonde op de Abcovenseweg en vanaf de op de rotonde aan te leggen gebiedsontsluitingsweg in oostelijke richting). Gebleken is dat deze ontsluiting niet gerealiseerd kan worden omdat deze financieel onhaalbaar is gebleken. Om deze reden is dan ook geen uitwerkingsplan vastgesteld en zal dat ook niet meer gedaan worden. Nu er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, konden deze gronden ook niet gebruikt worden conform de nog uit te werken bestemming.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aan de gronden een bestemming gegeven in overeenstemming met de huidige inzichten en beleid, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de zienswijze van de indiener wordt op de gronden ten westen van de Abcovenseweg specifiek een aanduiding toegevoegd waarmee het bestaande legale gebruik blijft toegestaan, met dien verstande dat hinderzones ten gevolge van het gebruik van bestrijdingsmiddelen van desbetreffend gebruik niet buiten de perceelsgrens reiken.

Het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende uitgewerkt

Er is al bij de vaststelling van het koersdocument Bakertand besloten om een globaal en flexibel bestemmingsplan op te stellen om er op deze wijze voor te zorgen dat het bestemmingsplan bestand is tegen mogelijk toekomstige marktomstandigheden. Dit omdat de realisatie van de woningen die met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden nog vele jaren kan gaan duren en het onbekend is dat we de markt in die tijd doet. Desalniettemin is wel een woningbouw aantal en verdeling van typologieën in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het “woongebied” is daarmee voor het gehele gebied duidelijk wat er moet gaan komen. Tevens is het huidige stedenbouwkundig plan toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

De indeling van het plangebied is in strijd met de goede ruimtelijke ordening

Er is wel degelijk beoordeeld of woningen op deze afstand van de bedrijfsvoorzieningen kan komen. Deze onderbouw is te vinden in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de 30 meter groenstrook is er uitvoerig met deze bewoners gesproken over hun wensen en is alsnog een zeer brede groene zone opgenomen op deze plek. De maatschappelijke voorziening is juist zo gepositioneerd omdat hiermee een verbinding gemaakt kan worden met de huidige school aan de overzijde. Voor wat betreft het waterbergingsgebied is dit onderbouwd middels de watertoets en bijlagen hierbij. Dit is noodzakelijk vanuit de regionale waterbergingsopgave in het gebied. Tot slot voor de geluidwal is het vanwege het geluid van de snelweg, de hellingshoek om o.a. onderhoud te kunnen plegen en voor de draagkracht van de wal noodzakelijk om dit gebied aan te duiden.

B&W heeft onvoldoende onderzoek naar natuuraspecten en het is onduidelijk welke maatregelen ten behoeve van beschermde soorten moeten worden genomen

Bescherming van soorten is geregeld in Wnb en geldt los van de regels van het bestemmingsplan. Het is derhalve niet noodzakelijk om dat juridisch nogmaals te borgen in bestemmingsplan.

De directe effecten op Natura 2000 gebieden zijn in het Verkennend natuuronderzoek afdoende onderbouwd. Indirecte effecten van stikstofdepositie zijn in het stikstofonderzoek onderzocht en onderbouwd.

Voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit is geen rekening gehouden met een groei van het wegverkeer

De toekomstige verkeersprognose is berekend en bevat een stijging qua voertuigen, in de onderzoeken voor zowel geluid als luchtkwaliteit is hier rekening mee gehouden. In de prognose is uitgegaan van de toekomstige plansituatie.

Er is ten onrechte geen exploitatieplan vastgesteld

Op dit moment heeft de ontwikkelaar overeenkomsten en afspraken met alle eigenaren in het gebied welke noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Dit betreffen alle eigenaren waarbij wijzigingen plaatsvinden op eigendom in het thans voorliggende bestemmingsplan. In het voortraject hebben de ontwikkelaar en de gemeente contact gezocht met alle eigenaren in het plangebied om de plannen door te spreken.

Vanuit enkele partijen hebben we hierop geen of een negatieve reactie ontvangen. Waar het deze partijen betreft vinden er geen wijzigingen plaats in het bestemmingsplan welke de noodzaak geven tot het opstellen van een exploitatieplan. Alle partijen welke baat hebben van dit nieuwe bestemmingsplan hebben afspraken gemaakt met de ontwikkelaar, welke op haar beurt afspraken heeft gemaakt met de gemeente. Op deze manier is het kostenverhaal verzekerd en is het plan financieel uitvoerbaar.

Het is niet duidelijk of rekening is gehouden met de afwijkingmogelijkheden bij het uitvoeren van de technische studies van het ontwerpbestemmingsplan

Het merendeel van de afwijkingmogelijkheden is voorzien van voorwaarden waaraan voldaan dient te worden. Dat kan betekenen dat nader onderzoek op het moment dat een afwijking wordt aangevraagd moet aantonen dat ook daadwerkelijk aan deze voorwaarden is/wordt voldaan. De afwijkingmogelijkheden waarbij géén specifieke voorwaarden zijn opgenomen betreffen kleine afwijkingen en standaard afwijkingmogelijkheden, die dermate gering zijn dat de conclusies en/of resultaten van de (technische) onderzoeken niet anders zullen zijn. De onderzoeken bij het bestemmingsplan zijn daarmee dekkend voor hetgeen met het plan planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerpbesluit is niet op de juiste wijze bekendgemaakt.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Bakertand" is onder toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 jo 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht) bekend gemaakt. De bekendmaking op de website moet gezien worden als een service voor onze burgers en niet als een wettelijke formaliteit. Het feit dat de bekendmaking niet op de gemeentelijke website stond, hoewel dit wel was gebeurd, doet verder dan ook niet ter zake.

2.14. Nummer 14 Vereniging van Eigenaars Winkelcentrum De Hovel en Superstede Vastgoedfonds

Samenvatting

Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Bakertand 16-2-2022

De inspraakreactie beperkt zich tot de benadering en onderbouwing richting de aangegeven detailhandel-boerderijwinkel-natuurwinkel in Bakertand. Volgens de indiener is er geen enkele grondslag voor een uitzonderlijk benadering, behandeling of coulance naar de Wal Hoeve v.o.f. Hoge Wal 17. Het ontwikkelen van detailhandelsactiviteiten in Bakertand überhaupt en nu in het bijzonder op Hoge Wal 15 moet worden tegengegaan en uit het bestemmingsplan Bakertand geweerd worden. Er zijn geen dwingendere reden(en) welke in deze mogen of kunnen prevaleren boven de door indiener herhaaldelijk aangehaalde kader van Herijkt IOP 2017 en Detailhandelsbeleid.

Raadsinformatiebrief d.d. 14-3-2023 met bijlage: Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Bakertand".

In de beantwoording van de gemeente op de inspraakreactie van de indiener wordt gesproken over "boerderijwinkels". Nu dat de boerderij zich al geruime tijd elders heeft gevestigd vervalt dit begrip/definitie.

Gezien per feb 2021 de wettelijk toegestane termijn voor een tijdelijke vergunning van 10 jaar is komen te vervallen kan en mag de gemeente de bepaling van "bestaande boerderijwinkel" niet hanteren.

De huidige omvang zou moeten worden beperkt tot 100m² in plaats van 700m², gezien dit de tijdelijke ontheffing 7 maal overstijgt én begrenst wordt in de Detailhandelstructuurvisie van 2022.

Verder baseert de beoordeling op het voorontwerp bestemmingsplan zich enkel op de Detailhandelsstructuurvisie en haalt selectief één citaat uit de visie.

Verder wordt er voorbij gegaan aan het inzicht in het historisch verleden uit de inspraak en zienswijze.

Voorliggend "ontwerpbestemmingsplan Bakertand" 23-3-2023

Indiener ziet dat er aanpassingen zijn doorgevoerd aan de bestemming voor de boerderijwinkel terwijl zij van de 11 insprekers op het voorontwerp geen opmerkingen hierop ziet.

De geconstateerde veranderingen/aanpassingen die zij ziet:

- Onder het begrip "boerderijwinkel" in plaats van producten van DE boerderij, staat hier nu producten van EEN boerderij.
- Dit is tevens ook bij de bestemmingsplanomschrijving van "bedrijf" zo opgenomen.
- Verder ontbreekt in de begrippenlijst het begrip "slagerij" waardoor dit ook als detailhandel gezien zou kunnen worden in plaats van als producerend ambacht.
- Er wordt wegbewogen van een boerderijwinkel naar een winkel.
- In de begrippen ontbreekt een omschrijving van het begrip "Business to business" activiteiten.

Indiener wenst deze wijzigingen niet in het bestemmingsplan op te nemen.

Middels de bepaling onder 5.1.1. wordt de functie detailhandel bij het tankstation gemaximeerd tot 150m². Indiener wenst bij 'bedrijf' in artikel 4.1 op te nemen dat geen detailhandel mag plaatsvinden.

Indiener is tot slot van mening dat de Walhoeve geen gebruik zou kunnen maken van het overgangsrecht omdat de tijdelijke ontheffing van 10 jaar al ruim 2 jaar is verlopen.

Beoordeling

Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Bakertand 16-2-2022

De reactie op het voorontwerp bestemmingsplan blijft in stand en was als volgt: In de afgelopen periode is nieuw beleid ten aanzien van detailhandel in zijn algemeenheid en boerderijwinkels in het bijzonder vastgesteld. Eind 2021 heeft de raad de Omgevingsvisie Goirle vastgesteld. In de Omgevingsvisie behoort Bakertand tot de A58-zone. Ten aanzien van het gebruik is daarbij aangegeven dat we in deze zone ruimte bieden voor woningbouwontwikkelingen, waar wenselijk in combinatie met initiatieven op het gebied van recreatie, toerisme en/of energieopwekking. Begin 2022 heeft het college de Detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. De Detailhandelsstructuurvisie bepaalt de koers voor de toekomst van de detailhandel in de gemeente Goirle. We zetten daarbij in op behoud van de huidige structuur. Omdat concentratie van detailhandel aantrekkelijker is voor consumenten en ondernemers, willen we verspreiding tegengaan. In de gemeente Goirle zijn in principe geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de drie bestaande winkelcentra gewenst. In de Detailhandelsstructuurvisie wordt echter een uitzondering gemaakt voor grootschalige detailhandel in volumineuze goederen op Tivoort en boerderijwinkels. Vanuit de ambities 'doenerig dorp' en 'prachtlandschap van de toekomst' worden deze als een waardevolle aanvulling gezien op het landelijk en duurzaam profiel van de gemeente (korte keten, levendig platteland, leuk voor recreanten, financiële mogelijkheden voor boeren etc.). Daarbij is bepaald dat al bestaande boerderijwinkels, waaronder specifiek genoemd De Walhoeve, in de huidige omvang kunnen worden voortgezet. Dit wordt in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

Raadsinformatiebrief d.d. 14-3-2023 met bijlage: Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Bakertand".

Indieners stellen dat er geen sprake (meer) is van een boerderijwinkel omdat de winkel al geruime tijd is gescheiden van de boerderij. Het onderhavige bestemmingsplan Bakertand schiept echter juist een juridisch planologisch kader voor de bestaande boerderijwinkel, in de huidige vorm. Het feit dat de winkel op fysieke afstand van de boerderij is gelegen, is een gegeven dat de gemeente met het huidige bestemmingsplan juist planologische beoogd vast te leggen. Dat past ook binnen ons beleid met betrekking tot detailhandel. In de Detailhandelsstructuurvisie wordt De Walhoeve specifiek als bestaande boerderijwinkel genoemd. In de Detailhandelsstructuurvisie wordt verder aangegeven dat – ongeacht de andere uitgangspunten – bestaande boerderijwinkels in hun bestaande omvang kunnen worden voortgezet.

Indieners stellen verder dat de gemeente De Walhoeve niet als een bestaande boerderijwinkel mag beschouwen omdat de wettelijke toegestane termijn van 10 jaar voor een tijdelijke vergunning naar hun oordeel per februari 2021 is verstreken.

Deze redenering klopt om twee redenen niet. In de eerste plaats is de wettelijke toegestane termijn van 10 jaar voor een tijdelijke vergunning nog niet verstreken. Op 1 februari 2021 heeft het college van B&W een tijdelijke omgevingsvergunning voor 7 jaar voor het exploiteren van de De Walhoeve verleend. Op basis van deze toestemming heeft De Walhoeve in de huidige situatie een vergunning om de winkel te exploiteren tot 1 februari 2028. De rechtbank Zeeland – West-Brabant heeft dit standpunt bevestigd in haar uitspraak van 8 mei 2023 in de beroepszaak van indieners tegen de verleende omgevingsvergunning (BRE 22 / 1894 WABOA).

Daarnaast staat in de Detailhandelsstructuurvisie niet dat een boerderijwinkel alleen als bestaand zou mogen worden beschouwd als deze vergund of legaal gevestigd is.

Voorliggend "ontwerpbestemmingsplan Bakertand" 23-3-2023

Er zijn inderdaad meerdere aanpassingen doorgevoerd van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan dan enkel aanpassingen vanwege de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Dit vanwege nieuwe en gewijzigde inzichten op sommige vlakken of aanscherpingen die zelf zijn geconstateerd.

- Het toepassen van het woord EEN voor boerderij doet meer recht aan de feitelijke situatie.
- Het begrip "slagerij" wordt niet aan de begrippenlijst toegevoegd, omdat dit een voldoende duidelijk begrip is.
- Conform verzoek van indiener wordt het begrip "business to business activiteiten" aan de begrippenlijst toegevoegd. De volgende definitie is daarbij gehanteerd: activiteiten van een bedrijf gericht op de verkoop van producten en/of diensten aan andere bedrijven.
- Er wordt bij "bedrijf" in artikel 4.1 niet opgenomen dat geen detailhandel plaats mag vinden. Het feitelijk huidig gebruik wordt planologisch mogelijk gemaakt. Om nadere duiding te geven aan dit gebruik is de definitie 'boerderijwinkel' bijgesteld en de definitie 'business to business activiteiten' toegevoegd. Tevens is het voor de Walhoeve niet nodig om gebruik te maken van het overgangsrecht omdat zij middels dit bestemmingsplan positief wordt bestemd.

3. AMBSTHALVE WIJZIGINGEN

- Bakertand 3: Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan een eerdere afspraak niet vastgelegd. Ter plaatse van één woning in het plangebied wordt, in afwijking op het “oude” beeldkwaliteitsplan, een plat dak toegestaan. Dit is voor de desbetreffende woning aangepast in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan met een bouwaanduiding ‘plat dak’ en tevens toegevoegd in het beeldkwaliteitsplan.
- Waterstaat - waterbergingsgebied: In het ontwerpbestemmingsplan was er ten noorden van de Oostplas sprake van een overlap tussen de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – weg’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’. Ter plaatse van de vrijwaringszone is waterberging echter niet beoogd en toegestaan. Dit is gecorrigeerd door aanpassing van de dubbelbestemming én de gebiedsaanduiding ‘In Interim omgevingsverordening toe te voegen Regionale Waterberging’ die hiermee direct samenhangt.