

Voor Gemeenteraad Goirle
Van Bakertand B.V.
Kopie aan
Datum 19 december 2019
Onderwerp Bakertand Primagaz en woningbouwprogramma

Aanleiding

Tijdens de tweede oordeelsvormende vergadering van uw gemeenteraad op 26 november 2019 heeft uw college toegezegd met een notitie te komen met daarin een nadere uitwerking van het woningbouwprogramma voor de locatie Bakertand.

Deze notitie is gemaakt naar aanleiding van de eerste oordeelsvormende vergadering waarin vragen zijn gesteld over het voorgestelde woningbouwprogramma in het koersdocument én hoe dit aansluit op uw woonvisie. Vervolgens zijn wij aan de slag gegaan om te kijken hoe we het woningbouwprogramma beter kunnen laten aansluiten op uw woonvisie.

Daarnaast speelt het aspect Primagaz. Zoals de wethouder in de vergadering van 26 november 2019 heeft toegelicht is een nieuwe locatie gevonden en zijn wij in onderhandeling met Primagaz. Er zit echter nog een groot financieel gat tussen wat Primagaz wil ontvangen voor de verplaatsing en wat Bakertand B.V. kan betalen vanuit de grondopbrengst van de toekomstige woningbouw.

In deze notitie worden twee voorstellen in beeld gebracht:

1. Voorstel 1: aanpassing woningbouwprogramma om het gat met Primagaz te dichten
2. Voorstel 2: aanpassing woningbouwprogramma om het gat met Primagaz te dichten én meer aan te sluiten bij de woonvisie van uw gemeente.

In deze notitie wordt allereerst toegelicht wat de situatie is met Primagaz. Vervolgens de mogelijke oplossing om het gat met Primagaz te dichten. Ten tweede wordt toegelicht wat de gemaakte afspraken waren met betrekking tot het woningbouwprogramma, wat de woonvisie hierover zegt, wat nu in het koersdocument staat en wat het nieuwe voorstel is. Tot slot zullen wij nog ingaan op de toezegging omtrent een ecologische wijk.

Uitgangspunt is dat de koers, ambities en uitgangspunten op alle andere aspecten (niet zijnde woonmilieu en woningbouwprogramma) in stand blijven.

1A. Situatie Primagaz

De Gemeente Tilburg heeft voor Primagaz een alternatieve locatie gevonden in het noorden van Tilburg. Na het vinden van deze locatie is Bakertand BV verder gaan onderhandelen met Primagaz. Tijdens deze onderhandelingen is gebleken dat er nog een groot gat zit tussen de benodigde kosten voor de verplaatsing van Primagaz en het budget dat opgenomen was in de GREX.

Primagaz heeft recent een omgevingsvergunning gekregen van de provincie, waarmee benodigde aanpassingen aan de locatie, om te voldoen aan de huidige veiligheidseisen, mogelijk worden gemaakt. Begin januari 2020 loopt de bezwaartermijn hiervoor af en is de vergunning onherroepelijk (mits er geen bezwaren zijn). Naar verwachting gaat én moet Primagaz dan aanpassingen doen aan haar huidige locatie. Dit zijn dermate kostbare investeringen, dat het na deze investeringen financieel zeker onhaalbaar is om Primagaz nog te verplaatsen.

Indien Bakertand BV op korte termijn geen passend bod kan doen aan Primagaz, blijft Primagaz dus op deze locatie gevestigd. Een andere mogelijkheid, om de provincie te vragen een bijdrage te leveren, is ook onderzocht, maar de provincie heeft hier geen mogelijkheden voor.

1B. Voorstel 1: aanpassing woningbouwprogramma om het gat met Primagaz te dichten

De aanpassing aan het woningbouwprogramma om het gat met Primagaz te dichten is te vinden als voorstel 1 in bijlage 2. Het woonmilieu en woningbouwprogramma is conform koersdocument, met twee uitzonderingen:

- 25 extra rijwoningen. De kavels van met name de hoekwoningen worden kleiner gemaakt.
- 20 extra 2-kappers. Kleinere kavels.

In totaal worden er 45 woningen aan deelgebied A toegevoegd. Dit resulteert in een dichtheid van ongeveer 21 woningen per hectare.

Bovenstaande zorgt voor extra opbrengsten (meer woningen), maar er moeten ook wat extra kosten gemaakt worden (zoals aanleg van parkeerplaatsen). Daarnaast worden de kavels deels kleiner, wat zorgt voor minder grondopbrengsten per woning. Desalniettemin zorgen deze aanpassingen er wel voor dat het gat met Primagaz kan worden gedicht.

Door toevoeging van ongeveer 45 woningen, maar wel kleinere kaveloppervlaktes, is maar ongeveer 5% extra uitgeefbaar/verhard oppervlak nodig.

Indien u niet positief staat tegenover deze wijziging (of hier niet op korte termijn over kunt besluiten) is het niet mogelijk Primagaz te verplaatsen. In dat geval moet Bakertand B.V. zich gaan beraden op een nieuw plan. Mogelijk stellen wij voor om het plan conform koersdocument uit te voeren (met uitzondering van de Primagaz percelen en de woningen er direct naast), en verzoeken wij u om akkoord te gaan met een verhoging van de oriëntatie waarde van het groepsrisico. Dit betekent dat er ook binnen de groepsrisicocontour van 425 meter om Primagaz woningen gebouwd mogen worden.

2A. Woningbouwprogramma

Afspraken SOK 2017

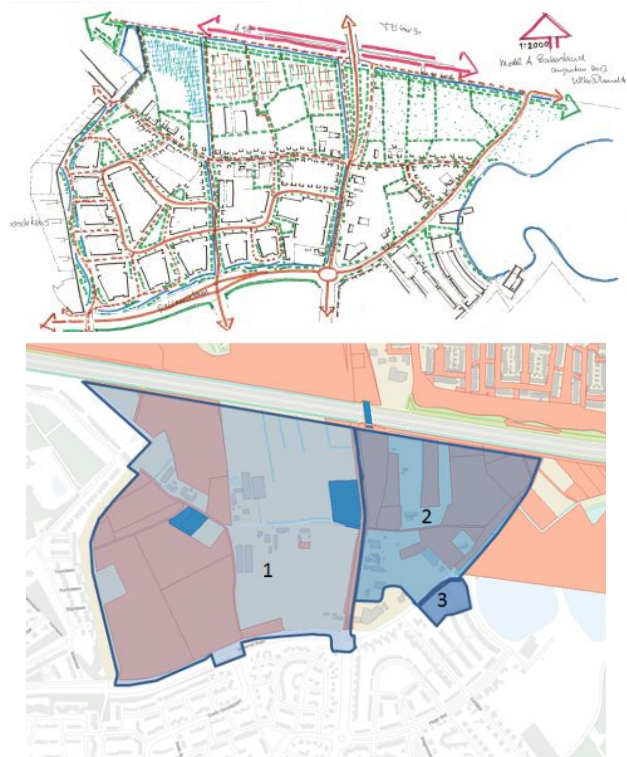
Bij de behandeling van de grenscorrectie heeft de Gemeente Goirle aangegeven dat Bakertand een groen en dorps woonmilieu moest worden. Hierop hebben wij dan ook ingespeeld in zowel de samenwerkingsovereenkomst als het koersdocument. Tevens hebben we met elkaar afgesproken dat we Bakertand bouwen voor de regionale behoefte. In de samenwerkingsovereenkomst hebben we verder afgesproken dat het stedenbouwkundig plan moest aansluiten bij stedenbouwkundige schetsen van destijds (zie bijvoorbeeld model A hiernaast) en dat het moest gaan om een afronding van het dorp Goirle. Verder is afgesproken dat het een woonwijk werd met overwegend grondgebonden woningen, waarbij woningbouw in de (sociale) huursector tot de mogelijkheden behoort.

Voor de aantallen in de deelgebieden gold de volgende afspraak:

Deelgebied A/1: 350 woningen

Deelgebied B/2: wordt nader bepaald als Primagaz verplaatst kan worden.

Deelgebied C/3: wordt nader bepaald als Primagaz verplaatst kan worden.



Koersdocument

Het koersdocument spreekt over een groen dorps woonwijk conform afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. Ten behoeve van het koersdocument hebben wij een woonbehoefte onderzoek laten uitvoeren door Springco en dit onderzoek toont aan dat wij met deze wijk voldoen aan de regionale woonbehoefte. Voor dit woningbouwbehoefteonderzoek is de term groen dorps woonwijk vertaald in de termen luxe en dorps woonmilieu.

Het huidige woningbouwprogramma dat in het koersdocument is opgenomen is als volgt:

Deelgebied A/1: 400-420 woningen

Deelgebied B/2: 200 woningen

Deelgebied C/3: 35 woningen

Deelgebied A bestaat uit ongeveer 10% sociale of middeldure huurwoningen. De sociale woningbouwopgave is tevens afgestemd met de Leystromen en dit sluit aan op hun wensen.

Het college van de Gemeente Goirle heeft momenteel enkel ingestemd met de 420 woningen in deelgebied A. Over deelgebieden B & C doet ze nog geen uitspraken.

Het koersdocument geeft verder aan dat een aanzienlijk deel van de woningen wordt gerealiseerd als rijwoningen en 2-kappers, met daarnaast enkele appartementen en vrijstaande woningen (eventueel uit te geven als bouwkvavels).

Woonvisie

Hoewel de gemaakte afspraken over het woningbouwprogramma van Bakertand dateren van vóór de vaststelling van uw woonvisie, heeft een deel van uw raad verzocht om tóch te kijken naar een mogelijke aansluiting bij de woonvisie.

In uw woonvisie geeft u aan dat het dorpse woonmilieu in Goirle al ruim voldoende aanwezig is en dat u meer behoefte heeft aan rustig stedelijke woonwijken en luxe woonwijken.

Daarbij vraagt u om meer appartementen, minder rijwoningen en meer vrijstaande woningen. Verder vraagt u om 35% woningen in de huursector en 65% woningen in de koopsector. U vraagt verder om 30% sociale huurwoningen.

2B. Voorstel 2: aanpassing woningbouwprogramma om het gat met Primagaz te dichten én meer aan te sluiten bij de woonvisie van uw gemeente.

De wensen uit uw woonvisie sluiten niet helemaal aan op het koersdocument en ook niet op de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. Er zit in het koersdocument een goede hoeveelheid woningen ten behoeve van een luxe woonwijk, maar het verschil zit met name in het dorpse woonmilieu en daarbij behorende woningen uit het koersdocument en het meer stedelijke woonmilieu met bijbehorende woningen dat gewenst wordt in de woonvisie.

Wij hebben onderzocht hoe wij hier meer aan tegemoet kunnen komen. In bijlage 1 is ons voorstel (voorstel 2) opgenomen, met daarbij een vergelijking met de samenwerkingsovereenkomst, het koersdocument en de woonvisie.

Wij hebben geconcludeerd dat uw wens uit de woonvisie voor een meer stedelijke woonwijk met meer goedkope woningen niet correspondeert met de wens voor maximaal 10% rijwoningen. Om de uitgangspunten ten aanzien van de prijscategorieën alsmede de haalbaarheid van het plan te borgen is het niet mogelijk om een dergelijk laag percentage rijwoningen te realiseren. Hierin wordt dus enigszins afgeweken van de woonvisie.

We stellen voor minder rijwoningen te realiseren dan we van plan waren, maar meer appartementen toe te voegen. Verder kunnen we tegemoetkomen aan de wensen voor wat betreft de percentages in de huur- en koopsector én zullen we meer goedkope woningen realiseren (sociale huur en goedkope koop).

Met dit voorstel ontstaat ook (meer) ruimte voor (C)PO, tiny houses, ecowoningen en andere bijzondere woonvormen. Indien hier concrete initiatieven voor zijn, zijn we bereid deze indien mogelijk in te passen.

Gewenste gemiddeld prijzen vs. marktconformiteit

Binnen de ontwikkeling Bakertand kunnen we niet geheel voldoen aan de gemiddelde gewenste prijzen uit de woonvisie (VON-prijzen). Vanuit de grondexploitatie heeft Bakertand B.V. enkel sturing op de te hanteren grondwaarde. Dit is slechts een deel van de onderbouwing van de VON-prijs. De tweede component zijn de bouwkosten en de bijkomende kosten. Beperkte mate van sturing via de grondexploitatie is mogelijk, en deze hebben wij daarom verwerkt in ons nieuwe voorstel. We kunnen wel alle gewenste categorieën woningen realiseren in verschillende prijzen, maar het is in de huidige markt (hoge bouwkosten) onmogelijk om per categorie op het gemiddelde uit te komen.

Voor de prijscategorieën vanaf € 185.000,- (185.000-275.000, 275.000-430.000 en >430.000) willen wij daarom benadrukken dat deze woningen voor marktconforme prijzen op de markt worden gebracht. Indien wij de woningen onder de marktwaarde verkopen, ontstaat bijvoorbeeld het risico dat iemand de woning voor de goedkope waarde aankoopt en vervolgens voor de marktwaarde weer verkoopt om snel winst te kunnen maken. Dit is niet het doel van het toevoegen van goedkopere woningen.

Indien er goedkopere woningen dienen te worden gerealiseerd dan moet worden bezuinigd op kwaliteit, wat weer haaks staat op de wens voor een luxe woonwijk. Verder zijn de eisen en dus te maken kosten aan de woningen dusdanig (bijvoorbeeld op gebied van duurzaamheid, maar ook door de bouwkosten) dat het nauwelijks mogelijk is om kwalitatief mindere woningen neer te zetten.

De grondprijzen staan daarnaast ook onder druk omdat enkele andere grote investeringen in het plangebied tevens moeten worden gedaan (akoestiek, groeninrichting en ecologie).

Woningaantallen

Het toevoegen van meer goedkope (gestapelde) woningen heeft invloed op het woningaantal. Voor deelgebied A stijgen de aantallen dan naar 550-600 woningen om hetzelfde neutrale resultaat in de grondexploitatie te houden. Dit neutrale resultaat betreft de grondexploitatie van het gebied zelf, hierin is niet de historische afboeking van de gemeente Tilburg (circa € 8,5 miljoen meegenomen). De grondexploitatie beslaat alle drie de deelgebieden en hierin zitten dan tevens de extra te maken kosten voor de verplaatsing van Primagaz opgenomen, alsmede de grondopbrengsten en exploitatiebijdrage in deelgebied B en C.

In deelgebieden B&C is veel eigendom in handen van partijen niet zijnde Bakertand B.V. In de ontwikkeling wordt hier rekening gehouden met deels zelfrealisatie en deels grondverwerving. De toevoeging van de woningen zorgt voor extra kosten en extra opbrengsten. De uiteindelijk gerealiseerde meeropbrengst is voldoende om het gat met Primagaz vrijwel volledig te dichten.

Het aantal is van een dergelijke omvang omdat er binnen het programma veel verschuiving is van grotere vrije sectorkavels naar goedkopere koop en sociale woningbouw met gemiddeld kleinere kavels. Deze woningen leveren per stuk veel minder op voor de grondexploitatie. En kosten ook meer omdat er meer dient te worden geïnvesteerd in openbaar gebied. Hierdoor is het relatieve aandeel woningen dat moet worden toegevoegd om voldoende financiële ruimte te creëren groter.

Dichtheid

In het zuidelijk deel van deelgebied A komt het grootste aantal woningen. We komen in dit gebied (zoals hiernaast op de afbeelding gearceerd) op ongeveer 26 woningen per ha.

Om een beter beeld te geven van het woningaantal en de dichtheid (aantal woningen per ha.) worden in bijlage 2 enkele referenties gegeven van wijken in Brabant met een vergelijkbare dichtheid.

Wij willen benadrukken dat, alhoewel we ongeveer 30% meer woningen toevoegen aan het gebied, we maar ongeveer 5% tot 10% extra uitgeefbaar/verhard grondoppervlak zullen gebruiken. Dit doen we door op plekken waar nu bijvoorbeeld rijwoningen getekend zijn gestapeld te gaan bouwen, ofwel door de percelen te verkleinen. De groene openbare ruimte en de brede profielen kunnen hierdoor grotendeels in stand gehouden worden.



3. Ecologische wijk

In uw raadsvergadering heeft u verder nog vragen gesteld in hoeverre de wijk voldoet aan de door PAG en SP tijdens de raadsvergadering van 26 september 2017 ingediende motie. Deze motie is door het college van Goirle overgenomen en behelst:

1. De mogelijkheid voor een ecologische woonwijk in Bakertand te onderzoeken;
2. Hierbij aansluiting te zoeken bij burgerinitiatieven, zoals het burgerinitiatief Kleine Kavels;
3. De raad hiervan schriftelijk verslag te doen.

Bakertand BV heeft samen met de Gemeente Goirle uitvoering gegeven aan deze motie. Wij hebben getracht het begrip ecologische wijk nader te concretiseren door daarover workshops te houden. Ook met uw raad is een dergelijke workshop gehouden. De resultaten daarvan zijn vertaald in het Koersdocument, met name in de hoofdstukken: ecologie en biodiversiteit (hoofdstuk 5.1), water en klimaatadaptief bouwen (hoofdstuk 5.2), energie (hoofdstuk 5.4) en duurzaamheid (hoofdstuk 5.5). De maatregelen zijn in het hoofdstuk duurzaamheid gegroepeerd in zes ambities. Uiteraard behoeft dit in het vervolgproces verdere uitwerking.

Conclusie

In deze notitie zijn twee voorstellen opgenomen. Het eerste voorstel is gebaseerd op het bedrag dat nodig is om Primagaz te verplaatsen en resulteert in 45 extra woningen. Het tweede voorstel is gebaseerd op het bedrag dat nodig is om Primagaz te verplaatsen én om meer te voldoen aan uw woonvisie. Dit voorstel resulteert in ongeveer 185 extra woningen.

Naast dat het voor de verplaatsing van Primagaz noodzakelijk is om duidelijkheid te krijgen over de voorstellen, hebben we ook duidelijkheid nodig over het programma om verder te kunnen met de plannen.

Uitgangspunt is en blijft dat de koers, ambities en uitgangspunten op alle andere aspecten (niet zijnde woonmilieu en woningbouwprogramma) in stand blijven. Wij zullen dit verder uitwerken in het stedenbouwkundig plan, dat we ook nog aan uw raad ter goedkeuring voorleggen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan moeten we uiteraard wel onze onderzoeken waar het aantal het meest effect op heeft (zoals geluid van de Rillaersebaan en Abcovenseweg én verkeer) uitvoeren op basis van deze nieuwe aantallen.