

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2017-013161

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Bakertand

Datum voorstel

18 januari 2022

Datum raadsvergadering

8 maart 2022

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Kennis te nemen van het voorontwerp-bestemmingsplan Bakertand;
2. Kennis te nemen van het verslag van het planteam;
3. Kennis te nemen van het advies van de Welstandscommissie;
4. Kennis te nemen van de toelichting van Bakertand BV op de doorvertaling van het aspect duurzaamheid in de plannen;
5. Vast te stellen dat de ambities voor duurzaamheid zoals vastgelegd in het Koersdocument, in het voorontwerp-bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan, een voldoende vertaling hebben gekregen om de bestemmingsplanprocedure te kunnen vervolgen.

Inleiding

In het kader van de besluitvorming over het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp Bakertand op 20 april 2021 is een motie ingediend en aanvaard. Daarbij is het college opgedragen om ruim voor de vaststelling van het bestemmingsplan Bakertand, de raad de mogelijkheid te bieden om met voorstellen te komen om het plan aan te passen, mocht de eerdere motie om Bakertand als ecologische wijk uit te voeren naar de mening van de raad toch onvoldoende zijn uitgevoerd. De raad heeft het college opgedragen ook het ontwerp-bestemmingsplan tussentijds aan uw raad voor te leggen. Aan deze oproep wordt hierbij gehoor gegeven.

Het is belangrijk te melden dat nu nog niets wordt vastgesteld. Dat doen we in de volgende fase van het proces als we het bestemmingsplan daadwerkelijk gaan vaststellen. Dit besluit richt zich op het verkennen van het oordeel van de raad over de doorvertaling van de ambities over de realisatie van een ecologische wijk in het bestemmingsplan en het in beeld brengen of, en zo ja waar, nog verdieping nodig is.

Argumenten

1.1 Het voorontwerp-bestemmingsplan is de planologisch-juridische basis voor de ontwikkeling van Bakertand

Het bestemmingsplan met de bijbehorende bijlagen zal de basis gaan vormen voor de te verlenen vergunningen. In het Koersdocument zijn de ambities voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bakertand vastgelegd. Dit Koersdocument is begin 2020 vastgesteld door het college en ter kennis gebracht van uw raad. Het Koersdocument is uitgewerkt in een voorlopig schetsontwerp voor de

Ambtelijke bijstand: Frans Hendrickx

Zaaknummer 2017-013161

Agendapunt:

nieuwe wijk. Dit is in april 2021 vastgesteld door het college en uw raad. Nu hebben beide een planologisch-juridische verankering gekregen in een voorontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende (milieu)onderzoeken. Ook is een beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat aan dit voorontwerp-bestemmingsplan is toegevoegd. Het stedenbouwkundig plan is inmiddels weer een slag verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Dit heeft ten grondslag gelegen aan het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan.

1.2 De stukken zijn intern integraal beoordeeld.

De concepten van het voorontwerp-bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken, het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn intern besproken met collega's op het gebied van wonen, milieu, duurzaamheid, verkeer, water, groen, civiel en stedenbouw. Gemaakte opmerkingen zijn door Bakertand BV zoveel mogelijk verwerkt. Er is vanuit de inhoud geen signaal gekomen dat er belemmeringen zijn om het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Een aantal opmerkingen zal bij de verdere uitwerking nog meegenomen en naar onze tevredenheid moeten worden opgelost. Het is wel belangrijk te benoemen dat uit de onderzoeken blijkt dat de verkeersintensiteit op de bestaande wegenstructuur op een aantal punten door de realisatie van de nieuwe woonwijk toeneemt. Dit kan tot gevolg hebben dat er maatregelen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld aan de bestaande rotondes. Ook worden door ons extra fietsverbindingen gevraagd, die buiten het plan liggen (rotonde Abcovenseweg, fietsverbinding Lage Wal en waarvoor we zelf aan de lat staan.

1.3 Het waterschap is op hoofdlijnen akkoord

Binnen het gebied liggen opgaven voor waterberging. Daarom is overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap is, voor de provinciale opgave waterberging, akkoord met de voorgestelde inpassing. Naast de provinciale opgave is er echter ook nog een restopgave. Daarvoor moet nog ruimte gevonden worden in de groene vingers in het plan, in de noordzone en als dat niet voldoende zou zijn ten noorden van de Oostplas. Daar heeft de gemeente nog gronden liggen, die hiervoor eventueel ingezet kunnen worden. Wil het waterschap definitief kunnen instemmen, dan moet met een sobekberekening aangetoond zijn dat het ontwerp geen verslechtering van het watersysteem oplevert. Hiermee gaat Bakertand BV aan de slag. Dit zal afgerond zijn voordat het ontwerp-bestemmingsplan aan het college en raad zal worden aangeboden voor vaststelling.

2.1 Er is overleg gevoerd met het planteam.

Voor de ontwikkeling van het gebied Bakertand is een planteam opgezet. Dit planteam bestaat uit een vertegenwoordiging van bewoners uit het plangebied en de omliggende wijken. Het planteam heeft een gekwalificeerd adviesrecht gekregen. Het voorontwerp-bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn met het planteam besproken. Het planteam constateert in haar advies dat het dorpse karakter van het aanvankelijke ontwerp is veranderd in dat van een meer stadse wijk. Het planteam heeft met name nog zorg over de verkeersinfrastructuur en de verkeersintensiteit. Verwacht wordt dat de gemeente Goirle uitvoerig onderzoek naar het effect van het toenemende verkeer zal doen. Het planteam vindt verder dat er weinig ruimte meer over is gebleven voor recreatief groen en ecologie en vraagt meer openbaar toegankelijk recreatief groen toe te voegen. Ten aanzien van het warmtenet wordt opgemerkt dat het systeem geen hinder mag opleveren voor de omliggende wijken. Dit moet goed onderzocht en onderbouwd worden. Op detailniveau wordt over een aantal onderwerpen suggesties meegegeven. Het planteam wil graag betrokken blijven bij de verdere planontwikkeling.

Agendapunt:

Bakertand BV heeft in haar reactie aangegeven zoveel mogelijk rekening te zullen houden met de opmerkingen van het planteam en het planteam te willen blijven betrekken. Belangrijk te melden is dat er aanpassingen in de verkaveling worden gedaan om meer privacy langs de muur met de Boemerang te borgen. Dit, door een aantal woningen qua oriëntatie te draaien.

In tegenstelling tot het planteam is Bakertand BV wel van mening dat de huidige verkeerskundige onderzoeken incl. robuustheidstoets van de toevoeging van ca. 1000 woningen in Stappegoor aantonen dat de huidige infrastructuur incl. aanpassing van de aansluiting op de Abcovenseweg en de Rillaersebaan voldoende zijn om de extra verkeersdruk vanuit de nieuwe bewoners op te vangen. Dit kunnen wij op basis van de aangeleverde onderzoeken inderdaad bevestigen.

Bakertand BV vindt net als het planteam wel dat de gemeente uitvoering moet geven aan het vrijliggende fietspad langs de Lage Wal. Deze bal ligt inderdaad bij onze gemeente om de komende periode op te pakken.

Ten aanzien van de vraag van het planteam om meer groen toe te voegen geeft Bakertand BV aan nog een keer samen met het planteam te willen kijken naar het gebruik en de inrichting van de noordelijke groenzone. Verdere vergroting van het areaal aan groen kan niet binnen het plan en zou volgens Bakertand BV een plaats kunnen krijgen in het gebied bij de Oostplas. Dit moeten wij dan als gemeente verder oppakken. Betwijfeld wordt of dat is wat het planteam bedoeld, maar met Bakertand BV zien wij mede gelet op het programma geen mogelijkheden om meer groen in het gebied zelf nog in te passen.

3.1 De Welstandscommissie heeft over het beeldkwaliteitsplan geadviseerd.

De Welstandscommissie heeft in haar advies een aantal aanbevelingen gedaan. Er wordt aandacht gevraagd voor het nog beter verankeren van criteria over natuurinclusief bouwen en de inpassing van technische installaties. In het gebied De Erven langs het lint Bakertand wordt aanbevolen om per woningtype criteria op te stellen en aandacht te besteden aan invulling van de individuele tuinen. In het gebied Modern Dorps Bouwen ten zuiden van het lint Bakertand worden kanttekeningen geplaatst bij de haalbaarheid van de voorgestelde variatie in architectuur in relatie tot het grote aantal rijwoningen in dit gebied en de prijscategorie waarvoor de woningen bedoeld zijn. In het deelgebied De Broekgronden ten oosten van de Abcovenseweg wordt geadviseerd het natuurinclusief bouwen minder vrijblijvend vorm te geven.

Bakertand BV heeft het beeldkwaliteitsplan naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen aangepast. Aan de wens om criteria over natuurinclusief bouwen minder vrijblijvend te formuleren kan geen gehoor worden gegeven. Dit kan inderdaad niet afgedwongen worden. Het advies van de Welstandscommissie ten aanzien van de hoogte van de bebouwing aan het lint Bakertand wordt gedeeld en Bakertand BV zal gevraagd worden om dit in de volgende versie van het beeldkwaliteitsplan toch aan te passen naar maximaal één bouwlaag met een kap.

4.1 Bakertand licht toe wat wordt gedaan op het gebied van duurzaamheid.

Uw raad heeft met een motie gevraagd om Bakertand als ecologische woonwijk vorm te geven. Door Bakertand BV is daarom in een notitie aangegeven wat wordt gedaan op het gebied van duurzaamheid om een klimaatrobuuste, ecologische, duurzame en groene wijk te realiseren. Er wordt een ecologische zone gerealiseerd tussen het lint Bakertand en de A58, inclusief faunapassage en ecoduiders. Het plan gaat uit van natuurinclusief bouwen en hiervoor worden verschillende maatregelen getroffen. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk groen op platte daken,

Agendapunt:

in combinatie met zonnepanelen. Regenwater in de wijk wordt zoveel mogelijk lokaal vastgehouden en in de grond geïnfiltreerd. Regentonnen, infiltratieplantenbakken en groene tuinen worden gestimuleerd. Verharding in de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk vermeden.

Alle woningen zullen minimaal voldoen aan de BENG-eisen. De ambitie is daarnaast om minimaal de helft van de te ontwikkelen woningen, exclusief de sociale huurwoningen, energieneutraal te ontwikkelen. Dat betekent dat 100% van het gebouwgebonden energiegebruik hernieuwbaar wordt opgewekt.

Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met een gesloten grondbalans. De hoeveelheid toe te passen nieuwe materialen wordt beperkt en er wordt gekeken naar het toepassen van gerecycled materiaal, biobased materiaal en het hergebruik van materialen.

Op het gebied van mobiliteit zal worden gezocht naar een aanbieder die enkele (elektrische) deelauto's kan plaatsen in het gebied. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met laadpunten voor elektrische auto's.

Toekomstige bewoners zullen door Bakertand BV uitvoerig geïnformeerd over hoe ze hun tuin zo klimaatadaptief, biodivers en vogel- en vlindervriendelijk kunnen inrichten. In de wijk wil men plekken reserveren voor 'buurt-groen': openbaar groen dat door bewoners gebruikt en (in overleg met de gemeente) onderhouden kan worden.

De toelichting van Bakertand BV geeft een helder beeld van de inspanningen die (nog) zullen worden gedaan. Het sluit aan bij de ambities zoals in het Koersdocument vastgelegd. Richting Bakertand zal het college het signaal af geven om de mogelijkheden voor aansluiting op het warmtenet Tilburg Zuid bij de uitwerking nadrukkelijk te onderzoeken.

5.1 Uw raad wil nog de gelegenheid krijgen om met voorstellen te komen voor aanpassing van het plan.

In een bestemmingsplanprocedure komt uw raad normaliter pas in beeld bij de vaststelling. Bij de vaststelling van het schetsontwerp Bakertand heeft uw raad het college met een motie opgedragen om uw raad eerder nog de mogelijkheid te bieden om met voorstellen te komen om het plan aan te passen. Dit, mocht de eerdere motie van uw raad om Bakertand als ecologische wijk uit te voeren, naar de mening van uw raad toch onvoldoende zijn uitgevoerd. Het college is van mening dat voldoende uitvoering wordt gegeven aan de ambities uit het Koersdocument. Mocht uw raad een andere mening zijn toegedaan, dan kan door middel van het indienen van moties richting gegeven worden.

Kanttekeningen

2.2 Het advies van het planteam kan niet op alle punten opgevolgd worden.

Uit het advies van het planteam spreekt zorg over de dichtheid van het plan en de ruimte die voor groen en ecologie over blijft. Er kan niet tegemoet gekomen worden aan het verzoek om meer groen in het plan te realiseren. Dit zou namelijk ten koste gaan van het woningbouwprogramma dat door de raad voor Bakertand is vastgesteld.

4.1 Onduidelijk is of het ontwerp voldoet aan het beeld van uw raad van een ecologische wijk.

Bakertand BV heeft toegelicht wat gedaan wordt op het gebied van duurzaamheid. Desondanks lijkt het stedenbouwkundig beeld van de wijk vrij traditioneel. Het plan oogt als gevolg van de ophoging van het woningbouwprogramma minder groen als oorspronkelijk de bedoeling was. De uitvoering

Agendapunt:

van het begrip ecologische wijk zit dan ook niet zozeer in de hoeveelheid groen en natuur in het gebied, maar meer op hoe er bij de concrete uitvoering invulling aan gegeven zal worden.

6.1 De motie van uw raad wordt niet letterlijk uitgevoerd

Uw raad heeft in een motie opgedragen om het Ontwerp-bestemmingsplan voor te leggen. Daarmee wordt het doel van uw raad om eerder invloed uit te kunnen oefenen echter niet bereikt. Uw raad krijgt in de normale procedure immers altijd al inzage in het Ontwerp-bestemmingsplan. Juist door het voorontwerp-bestemmingsplan met de bijbehorende bijlagen nu aan uw raad voor te leggen, bestaat wel nog de gelegenheid om voordat de formele vaststellingsprocedure start aanpassingen voor te stellen. De reactie van uw raad kan dan, gelijktijdig met eventuele aanpassingen naar aanleiding van de inspraak en het vooroverleg, worden meegenomen.

Financiën

Er is in het kader van de grenscorrectie een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Goirle, Tilburg én Bakertand B.V. (waarvan de gemeente Tilburg 100% aandeelhouder is). Daarin zijn alle afspraken over de ontwikkeling van het gebied vastgelegd, ook de financiële. Deze overeenkomst is daarmee een zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in de zin van artikel 6.24 lid 1 van de Wro. Op dit moment wordt, mede op verzoek van de raad in het kader van het Koersdocument, gewerkt aan een allonge bij de samenwerkingsovereenkomst waarin het gewijzigd woningbouwprogramma een vertaling krijgt. Daarbij worden ook nadere financiële afspraken gemaakt. Deze allonge wordt nog afzonderlijk voorgelegd.

De kosten voor het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, inclusief alle daarbij behorende onderzoeken, komen voor rekening van Bakertand BV.

Samenwerking

De realisatie van Bakertand is een aangelegenheid van alleen de gemeente Goirle en Bakertand BV / gemeente Tilburg. Samenwerken met Hilvarenbeek/Oisterwijk en/of Hart van Brabant is daarom niet aan de orde.

Communicatie

Omgevingsdialoog.

Afgesproken is dat Bakertand BV in samenspraak met de gemeente het voortouw neemt in de communicatie. Bij de totstandkoming van de nu voorliggende stukken is het planteam weer betrokken. Ook is recent het overleg met de bewoners van de Boemerang weer herstart over de invulling van de groenzone. Bakertand BV blijft daarnaast continu in gesprek met alle eigenaren in het gebied. In een eerdere fase van het proces is al een omgevingsgesprek gevoerd, waarbij mensen uit de directe omgeving actief zijn benaderd om vragen te stellen over en input te geven voor het stedenbouwkundig plan. Ook hebben verschillende aanvullende workshops plaatsgevonden, waarbij ook externe partijen als het biodiversiteitsteam en het waterschap zijn betrokken. Bakertand is voornemens om het planteam bij de verdere uitwerking te blijven betrekken.

De omgevingsdialoog verandert niets aan de mogelijkheden die burgers op grond van wet- en regelgeving hebben om hun eigen belangen te behartigen. Zij kunnen in het kader van de inspraakprocedure een inspraakreactie indienen over het voorontwerpbestemmingsplan en bij de

Agendapunt:

gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen over het ontwerp-bestemmingsplan en tenslotte bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) beroep instellen tegen het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan.

Tevens bestaat de mogelijkheid om tegen de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwplan bezwaar te maken en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep in te stellen bij de AbRS.

Inspraakprocedure.

De inspraakprocedure wordt bekendgemaakt door middel van het plaatsen van een bekendmaking in het Goirles Belang. Tijdens de inspraakprocedure bestaat de mogelijkheid voor ingezetenen van de gemeente Goirle en voor belanghebbenden om over het voorontwerpbestemmingsplan binnen drie weken een schriftelijke zienswijze bij het college naar voren te brengen.

Overleg .

Tegelijkertijd met de inspraak zal worden gestart met het overleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er overleg zal worden gevoerd met onder meer de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

Vervolg

De planning is er op gericht om het ontwerp-bestemmingsplan voor 1 juli 2022, voor de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, ter visie te leggen. Dit is nodig, omdat er anders behoorlijke wijzigingen in de opzet van het plan doorgevoerd moeten worden, wil het plan als omgevingsplan kunnen functioneren. Ook gelet op de enorme druk op de woningmarkt is het belangrijk om vaart te blijven maken.

Bijlagen

- Voorontwerp-bestemmingsplan Bakertand met bijbehorende bijlagen
- Stedenbouwkundig plan (is ook bijlage bij het bestemmingsplan)
- Beeldkwaliteitsplan (is ook bijlage bij het bestemmingsplan)
- Advies planteam
- Reactie Bakertand op advies planteam
- Advies Welstandscommissie
- Reactie Bakertand op advies Welstandscommissie
- Toelichting Bakertand op duurzaamheid

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Jolie Hasselman, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van het voorontwerp-bestemmingsplan Bakertand;
2. Kennis te nemen van het verslag van het planteam;
3. Kennis te nemen van het advies van de Welstandscommissie;
4. Kennis te nemen van de toelichting van Bakertand BV op de doorvertaling van het aspect duurzaamheid in de plannen;
5. Vast te stellen dat de ambities voor duurzaamheid zoals vastgelegd in het Koersdocument, in het voorontwerp-bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan, een voldoende vertaling hebben gekregen om de bestemmingsplanprocedure te kunnen vervolgen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 8 maart 2022.

, de voorzitter

, de griffier