

Advies van het Planteam Bakertand betreffende de ontwerpen van het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan

Op 1 november 2021 is het Planteam Bakertand in vergadering bijeen geweest, waarbij de ontwerpen van het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn besproken. Aan het planteam is gevraagd om over die stukken vóór 29 november 2021 een advies uit te brengen.

Twee opmerkingen vooraf

1. Het planteam kijkt terug op het proces en stelt vast, dat het plan gaandeweg van karakter is veranderd als gevolg van de sterke verdichting van de bebouwing; deze verdichting heeft ingrijpende gevolgen op allerlei thema's; voorbeelden: grotere verkeersintensiteit, en minder ruimte voor natuur en recreatie. Het dorpsse karakter van het aanvankelijke ontwerp is veranderd in dat van een meer stadse wijk.
2. Het planteam wil graag betrokken blijven bij de verdere uitwerking van de plannen om daarover ook in de toekomst te kunnen adviseren.

Reactie Bakertand BV: Bakertand BV zal het planteam blijven betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Verkeer

Belangrijke thema's voor het planteam zijn de verkeerinfrastructuur (ook om de wijk heen) en de verkeersintensiteit.

Er zou - ook al behoort dit formeel niet, of niet geheel, tot het plangebied - meer aandacht moeten worden gegeven aan de ontsluiting van de Lage Wal (de weg richting ziekenhuis tot aan de Ambrosiusweg). Daarbij hoort ook de zaak van het vrijliggende fietspad. Die extra aandacht is evenzo nodig voor de ontsluiting van het hele gebied ten oosten van de Abcovenseweg. (zie hierbij ook onder 'enige losse onderwerpen') De verkeersdruk zal daar naar verwachting sterk toenemen. Volgens onderzoeken zou de bouw van circa 1000 woningen in Stappegoor (Tilburg) nauwelijks effect hebben op de verkeersdruk in de wijk Bakertand. Het planteam heeft daarover twijfels en vreest voor veel 'sluipverkeer' vanuit Tilburg.

Reactie Bakertand BV: Wij zijn 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. Wij vragen echter ook aandacht van de gemeente Goirle voor het nader uitwerken van het vrij-liggende fietspad langs de Lage Wal.

Het planteam vraagt voorts aandacht voor de situatie van fietsers (met name bij rotonde Abcovenseweg: fietsers komen enerzijds met grote snelheid vanaf het viaduct, en anderzijds moet voorkomen worden dat fietsers vanuit de wijk de kortste route gaan nemen: tegen het verkeer in) en voetgangers (er zou een afzonderlijk voetpad moeten komen langs de Abcovenseweg, aan de westzijde daarvan).

Reactie Bakertand BV: Wij zullen hier extra aandacht aan besteden in de vervolgfase, bij de uitwerking van de inrichtingsplannen en de technische uitwerking van de rotonde.

Wat de nieuwe rotondes betreft: het planteam adviseert dat daar dezelfde voorrangsregels zullen gelden als bij de andere Goirlese rotondes.

Reactie Bakertand BV: Ook dit zullen we meenemen in het vervolgproces.

De verkeerssituatie op de Rillaersebaan verdient ook nadere aandacht. Te verwachten is, dat het verkeer op piekmomenten zal stropen (nu staat er 's ochtends al vaak een file door het vele vertrekkende en inkomende verkeer bij de in- tevens uitgang van Boschkens-Oost; de

verwachting is dat dan ook een lange file zal ontstaan op de Rillaersebaan met als gevolg dat het verkeer sluiproutes gaat kiezen. Het planteam verwacht dat de gemeente Goirle ook zelf uitvoerig onderzoek naar het effect van het toenemende verkeer zal doen en met een goede onderbouwing komt.

Reactie Bakertand BV: In de verkeersonderzoeken die zijn uitgevoerd voor het plan Bakertand zorgt het extra verkeer op de Rillaersebaan als gevolg van het plan Bakertand er niet voor dat de bestaande rotondes, zowel bij de Tilburgseweg als bij de in- uitgang van Boschkens Oost een knelpunt worden. De verkeersdruk op deze rotondes blijft binnen de afwikkelingscapaciteit van deze rotondes (conform CROW).

Ecologie en recreatie

In de eerste plannen was er, voor de wijk en de directe omgeving daarvan, veel meer ruimte gereserveerd voor de recreatie en 'recreatief groen', met name bij de Oostplas (strandpaviljoen, visvijver). Daar is nu niet veel meer van overgebleven. Hetzelfde geldt voor de ecologische zone bij de geluidswal. Het planteam betreurt dat en verzoekt meer openbaar toegankelijk recreatief groen toe te voegen. Dit ten behoeve de bewoners van Bakertand en directe omgeving.

Reactie Bakertand BV: Vrijwel de gehele noord zone kent recreatief groen, echter er kan inderdaad niet op al het groen gelopen worden in verband met de ecologie. In de vervolgitwerking zal hier nog een keer een nadere sessie met het planteam aan gewijd worden, hoe dit meer recreatief kan worden ingericht. In de noordzone is overigens nog een groot perceel beschikbaar gesteld (en ook zo ingetekend) voor eventuele spelaanleidingen/grotere sportvoorzieningen. Het gebied bij de Oostplas behoort tot het plangebied van de Bakertand en is iets dat de gemeente Goirle verder op zou kunnen pakken. Gelukkig - aldus het planteam - zijn de 'zonneparkjes' bij de geluidswal en in de Oostplas van de kaarten verdwenen. Inzetten op zonnepanelen op de daken der woningen (en méér dan het minimum dat daarvoor geldt). Wel ware daarbij rekening te houden met de clustering van bomen en hun schaduwwerking.

Warmtenet

Het planteam pleit ervoor om ten aanzien van het warmtenet in de Bakertand zorgvuldig rekening te houden met de omliggende wijken, opdat die geen hinder ondervinden. Voor de bestaande woningen in de Bakertand en aan de Abcovenseweg zou moeten gelden, dat zij de gelegenheid krijgen op het systeem aan te sluiten. Het planteam verwacht een goede onderbouwing en toelichting op het gekozen systeem en de effecten (positief en negatief) en risico's daarvan.

Reactie Bakertand BV: Dit zal in de vervolgfase meegenomen worden bij de uitvraag en selectie van een mogelijk systeem.

Enige 'losse' onderwerpen

Ongedierte

De zogeheten broekgronden kunnen overlast veroorzaken (muggen, ratten). Ter vergelijking; zie de situatie bij Heeshoek.

Reactie Bakertand BV: We zullen dit bij de nadere uitwerking met de ecologen en de afdeling beheer van de gemeente Goirle verder aandacht geven, om overlast zoveel mogelijk te beperken.

Kinderkopjes Bakertand

Stenen aan het begin van de straat hergebruiken voor zandpad en doorgang richting Boschkens-Oost.

Reactie Bakertand BV: Dit lijkt ons een erg goed idee en dit nemen we mee in de verdere planuitwerking.

Bomenrij langs Rillaersebaan

Deze bomenrij stopt halverwege. Advies: de bomenrij doortrekken en voorts in het stuk naar de hoek Rillaersebaan/Abcovenseweg de bouwlijn van de rest van de wijk te volgen (dus geen verspringing ten opzichte van de bouwlijn van de overige nieuwe bebouwing langs de Rillaersebaan)

Reactie Bakertand BV: Naar aanleiding van het advies hebben we dit aangepast in het stedenbouwkundig plan. De bomenrij is doorgetrokken richting de rotonde, en ook de bouwlijn is naar achteren gelegd.

Afstand tot muur Boschkens-Oost

Gezien de privacy, met name in de winter (geen bladeren aan de bomen), wordt geadviseerd de twee blokjes van 4 woningen die nu georiënteerd zijn op de groenstrook, te kantelen zodat ze aansluiten op het straatbeeld. Dit omdat juist hier maar 20 meter groenstrook ingetekend is. Verdere opmerkingen over de groenstrook lopen via een ander traject.

Reactie Bakertand BV: Naar aanleiding van het advies hebben we dit aangepast in het stedenbouwkundig plan.

Achterterreinen Abcovenceweg

Aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Abcovenseweg (55-49) liggen diepe tuinen/terreinen. Deze terreinen waren voorheen onder meer in gebruik als caravanstalling/moestuinen. De grootte en aard van deze percelen zijn niet meer passend bij de omgeving, nu ze omringd zullen gaan worden door nieuwbouw. De terreinen krijgen de bestemming 'bijbehorende tuinen en erven', waardoor het feitelijk lege/braakliggende stukken grond worden middenin de nieuwe wijk. De bewoners zijn nog in gesprek met Bakertand bv over mogelijkheden voor woningbouw. Punt daarbij is de mogelijkheid van ontsluiting (bijvoorbeeld via de Hoge Wal). Geadviseerd wordt om alsnog te bezien of deze achtertuinen betrokken kunnen worden in de planvorming omwille de kwaliteitsverbetering van het plan.

Reactie Bakertand BV: Voor deze percelen is het huidige bestemmingsplan (Abcovenseweg e.o. 2015) overgenomen. Wij hebben aan deze bewoners gevraagd of ze met elkaar in overleg kunnen treden om gezamenlijk een plan te bedenken, waarbij ontsluiting via de achterzijde (bijv. Hoge Wal) kan lopen. Aangezien wij daar geen gronden in ons bezit hebben zullen de grondeigenaren in dat gebied met elkaar in overleg moeten. Indien hier ontwikkelingen gewenst worden moet dit spoedig aangegeven worden zodat dit nog meegenomen kan worden in het ontwerp bestemmingsplan.

Intekenen eventuele fietsverbinding met Stappegoor

Het verdient aanbeveling om alvast de eventuele fietsverbinding, die middels een fietsbrug over de A58 de Bakertand en Stappegoor met elkaar zal verbinden, in de groenstrook in te tekenen.

Reactie Bakertand BV: Aangezien hier nog te weinig over bekend is en er nog een onderzoek plaatsvindt over waar deze verbinding moet komen (dit zou ook de Tilburgseweg kunnen zijn of de Abcovenseweg) wordt dit vooralsnog niet meegenomen. Er is binnen de plannen wel rekening gehouden dat dit in de toekomst mogelijk is. In het bestemmingsplan zit deze ruimte ook.

Het planteam Bakertand,
Goirle, 26 november 2021

