

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze oplegnotitie geldt als onderbouwing voor de woningbehoefte voor de ontwikkeling van Bakertand. Om te voldoen aan de woningbouwopgave van de gemeente Goirle en de regio wordt er gekeken naar de mogelijkheden om Goirle uit te breiden. De locatie Bakertand is een van de uitbreidingslocaties. Bakertand BV (gemeente Tilburg) en de gemeente Goirle hebben het voornemen om een nieuwe woonwijk te realiseren op de locatie bakertand gelegen aan de rand van Goirle tussen de Oostplas, de A58, de bebouwing van Boschkens en de Rillaersebaan. De ontwikkeling zal bestaan uit de bouw van maximaal 703 woningen. De woningen bevinden zich binnen stedelijk gebied, conform de Interim Omgevingsverordening. De notitie geldt als oplegnotitie bij het woningbehoefteonderzoek van Sprinco (2018), waarin de wijzigingen en consequenties vanuit het woningbehoefteonderzoek en regionale (beleids)afspraken zijn verwerkt.

1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) is een motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 is geregeld dat de Ladder van toepassing is op onder andere bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. De wettekst luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder geldt alleen voor ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bij de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Voorliggende notitie Laddertoets richt zich op de maximaal 703 woningen die kunnen worden gerealiseerd.

1.3 Opzet rapportage

De rapportage bestaat uit een toelichting van het plan (hoofdstuk 2), het relevante beleidskader (hoofdstuk 3) en de woningbehoefte (hoofdstuk 4). Tot slot volgt de conclusie (hoofdstuk 5).

2 Het plan

2.1 Achtergrond

Het plangebied ligt in een open landelijk gebied tussen de A58 en Goirle in. Het huidige karakter wordt bepaald door agrarisch gebruik. Grote agrarische percelen liggen aan weerszijden van het oude lint “de Bakertand”. Aan dit keien lint liggen een aantal (historische) boerenerven met bijbehorende erfbeplanting.

Decennia lang is het gebied Groot Akkers, zoals het gebied bekend stond, ongeschonden gebleven totdat zowel Tilburg als Goirle vanaf de jaren 80 grootschalig werden uitgebreid. De ringstructuur werd verbroken door de wijk De Groote Akkers. De natuurlijke grenslijn tussen Tilburg en Goirle kreeg fysiek gestalte door de aanleg van de A58. Naarmate de uitbreidingen van Tilburg en Goirle groeiden, nam de Oostplas in omvang toe doordat hier zand voor de planvorming gewonnen werd.

Door de aanleg van de Rillaersebaan, die een groot deel van de wijken De Groote Akkers en Grobbendonck ontsluit, kwamen de Dorenweg en de Veestraat dood te lopen. De recente ontwikkeling van de wijk Boschkens halveert de lengte van de Dorenweg en geeft het laatste overgebleven stukje van De Groote Akkers een harde stedelijke rand karakter.

In januari 2018 is de Bakertand na een grenscorrectie weer onderdeel geworden van de gemeente Goirle. Goirle en Tilburg hebben bij de overgang afspraken gemaakt over de invulling van het gebied. Bakertand BV (gemeente Tilburg) is eigenaar van veel gronden in het gebied en heeft plannen gemaakt voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk.

2.2 Planbeschrijving

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Goirle. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de A58. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de woonwijk Boschkens in de vorm van een doorlopende muur. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Rillaersebaan. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Hoge Wal.

Het plangebied wordt in noord-zuidrichting doorsneden door de Abcovenseweg, een oude verbindingsweg tussen Goirle en Tilburg.

Het is de ambitie een woongebied te ontwikkelen met een groen-dorps karakter, passend bij het dorp Goirle. Dit sluit ook aan op de bestaande groene ruimtelijke kwaliteiten van het gebied met erfbeplanting, historische boerenerven en bomenrijen

De woonwijk bestaat uit maximaal 703 wooneenheden in een gevarieerd woningbouwprogramma. In het plan is ruimte voor appartementen, rijwoningen, twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen in verschillende prijscategorieën. Daarnaast is ruimte voor een maatschappelijke voorziening, bijvoorbeeld een school.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening wordt op drie niveaus (rijk-provincie-gemeente) vormgegeven. Daarbij geldt in principe het uitgangspunt van decentralisatie, want de belangrijkste bevoegdheden berusten bij de gemeenten in de vorm van het bestemmingsplan. Rijk en provincie hebben echter de bevoegdheid om algemene regels vast te stellen die door gemeenten in acht moeten worden genomen. De provinciale verordening bevat dergelijke algemene regels en is in zoverre bindend voor gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

3.2 Interim Omgevingsverordening

De planlocatie van de Bakertand ligt volledig binnen de structuur 'stedelijke gebied, concentratiegebied'. Het stedelijk gebied is krachtens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bedoeld voor het bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Stedelijke ontwikkelingen moeten waar mogelijk plaats vinden in het bestaand stedelijk gebied (concentratiegebied). Het uitgangspunt hierbij is dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden.

In gebieden met deze aanduiding is er ruimte voor verdere verstedelijking en dus voor nieuwe stedelijke functies, mits daar behoefte aan is. Gemeenten zijn, binnen de grenzen van wet- en regelgeving, vrij om in deze zone te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een nieuwbouwontwikkeling op het gebied de Bakertand. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid, waarbij er ingezet wordt op een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

3.3 Structuurvisie Goirle

De structuurvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2010, biedt het kader voor het te voeren ruimtelijk beleid tot 2020. Het omvat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Opgaven in de kern van Goirle zijn om de woonfunctie uit te breiden binnen de begrenzingen van het bestaand stedelijk gebied en om ruimte in het bestaand stedelijk gebied nog beter te benutten door ruimte te bieden aan inbreidings- en herstructureringsopgaven.

Het plangebied bevindt zich niet in de huidige structuurvisie van Goirle, maar voldoet wel aan de uitgangspunten opgesteld door de gemeente Goirle in de structuurvisie. Het plangebied is wel opgenomen in de conceptversie omgevingsvisie Goirle. Daarbinnen is het plangebied aangewezen als 'verstedelijking korte termijn'. Dit betekent dat het plangebied wordt aangemerkt als gebied waar woningbouw op korte termijn wordt ontwikkeld.

4 Woningbehoefte

Het maximale programma bestaat uit circa 703 woningen. Zoals reeds toegelicht, moet de behoefte van de woningen worden onderbouwd. Dit betreft een mix van appartementen, rijwoningen, twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen in verschillende prijscategorieën.

4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

In de gemeentelijke woonvisie wordt vastgesteld dat jaarlijks de gemeentelijke bouwopgave in regioverband opnieuw wordt berekend op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie, waarbij de tienjaarsperiode één jaar opschuift. In regioverband is afgesproken dat de gemeente Goirle over de jaren 2018-2028 circa 100 woningen per jaar mag bouwen. Dit is inclusief 100 extra woningen die Goirle bouwt voor de behoefte van de gemeente Tilburg als onderdeel van de woningbouwafspraken die met Tilburg zijn gemaakt over de bouwlocatie Bakertand.

Volgens de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2020 neemt het inwonertal van Noord-Brabant toe van ruim 2.563.000 in 2020 tot bijna 2.842.000 mensen in 2050. Dit betekent dat de Brabantse bevolking de komende 30 jaar naar verwachting nog met bijna 280.000 personen zal groeien.

Uit dit woningbehoefteonderzoek komt verder naar voren dat in de regio Midden Brabant, waarin de gemeente Goirle gelegen is, een bevolkingsgroeioprognose is van 27.530 inwoners tussen 2020-2030, waarvan 27.090 in stedelijke concentratiegebied. Daarnaast geldt voor de gemeente Goirle een verwachte bevolkingsgroei van 700 inwoners tussen 2020-2030.

Naast de hogere bevolkingsgroei bereikt de woningvoorraad van de provincie een grotere omvang in vergelijking met de vorige prognose uit 2017. Verwacht wordt dat er in Noord-Brabant anno 2050 ca. 1.360.000 woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Bijna 100.000 woningen meer dan in de ramingen uit 2017. Dat betekent een toename van een kleine 220.000 woningen ten opzichte van de ruim 1.140.000 die er aan het begin van 2020 in de provincie staan. Voor de regio Midden Brabant geldt dat er voor 2030 zo'n 21.600 woningen moeten worden gerealiseerd en tot 2050 zelfs 45.100 woningen. Voor de gemeente Goirle wordt in de provinciale woningbouwprognoses gesteld dat er een groei is in de woningbehoefte van 935 woningen tussen 2020 en 2030 met jaarlijkse een groei van 94 woningen. Voor de gemeente Tilburg is deze groei 13.965 met een jaarlijkse groei van 1.397. De feitelijke woningvoorraad voor de gemeente Goirle is volgens het onderzoek 10.365 in 2020.

De bevolking in de gemeente Goirle is de afgelopen jaren gegroeid met ongeveer 140 inwoners per jaar tot 23.780 per 1-1-2019. De verwachting is dat de bevolking nog licht blijft groeien tot circa 24.600 inwoners in 2030. Het aantal huishoudens is per 1-1-2019 10.280 en zal nog groeien tot bijna 11.000 in 2030. De afgelopen jaren hebben zich meer mensen in Goirle gevestigd dan dat er zijn vertrokken. Dit alles zorgt er voor dat de woningbehoefte toeneemt in de gemeente.

De woningbehoefte voor de gehele regio uit 2020 is procentueel met 72% per jaar toegenomen ten opzichte van de prognose uit 2017. Dit vraagt om versnelling en het zoeken en benutten van kansen voor nieuwe woningbouw. Er wordt vastgesteld dat de groei vraagt om jaarlijks 2.160 woningen, bijna 740 meer dan op basis van de eerdere prognoses.

De plancapaciteit voor de komende 10 jaren is momenteel onvoldoende voor de gewenste groei in die periode (nu 92%). Een gezonde planvoorraad bedraagt 130% (standpunt BZK). Voor de gehele regio geldt dat de planvoorraad tot en met 2024 71% van de planvoorraad tot 2030 bedraagt.

De planvoorraad voor de gemeente Goirle geeft op korte en middellange termijn voldoende capaciteit om te voorzien in de woonbehoefte. In het afgelopen jaar zijn de gemeenten Goirle en Tilburg tot overeenstemming gekomen over de ontwikkeling van woningen in De Bakertand, waar gemeente Tilburg voor de Tilburgse / regionale woonbehoefte woningen gaat bouwen op grondgebied van de gemeente Goirle.

Voorgenomen ontwikkeling van De Bakertand draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Goirle en Tilburg. Door 703 woningen te realiseren met verschillende prijscategorieën en woningvormen wordt het aanbod aan woningen in de regio vergroot en zo bijgedragen aan de behoefte naar meer woningen.

4.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Gezien de woningbouwopgave van Goirle zelf en van de regio is de ontwikkeling van de woningbouwprogramma van de Bakertand noodzakelijk. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven is deze locatie een wezenlijk onderdeel van het woningbouwprogramma van de gemeente voor de komende jaren.

Uit het Sprinco onderzoek volgt dat in Goirle sprake is van een positief migratiesaldo. De effectieve vraag naar dorps en luxe wonen vanuit de bevolking van Tilburg en Goirle ligt aanzienlijk hoger dan de voorraad in deze woonmilieus. Regionaal is sprake van een licht tekort aan dorps wonen en aanzienlijk tekort aan luxe wonen. In het onderzoek is de behoefte van het aantal huishoudens dat heeft aangegeven binnen 2 jaar te willen verhuizen en misschien binnen twee jaar te willen verhuizen aangetoond. De behoefte is uitgesplitst naar woonmilieus en gewogen naar leeftijd en toegerekend aan de populatie van Tilburg en Goirle. Een deel van de vraag zal worden opgenomen door de bestaande voorraad.

De verhuisgeneigden in de kern Goirle willen vooral dorps wonen of een rustig stedelijk woonmilieu, luxe woonwijk of woonwijk met laagbouw. De woningen die gewenst worden passen bij deze woonmilieus en zijn vrijstaand, 2-1-kap, appartement met lift of een rijwoning. Er zijn al veel wijken met een dorps woonmilieu en er staan al veel rijwoningen in de kern Goirle. De behoefte aan dorpse woonmilieus en rijwoningen kan daarom voor een deel worden ingevuld door bij verhuizingen vrijkomende rijwoningen binnen de dorpse woonmilieus.

Ongeveer 30% van de woningvoorraad in Goirle bestaat uit huurwoningen, ongeveer 25% daarvan is sociale huur in bezit van woonstichting Leystromen. In de Woonvisie is opgenomen dat in het nieuwbouwprogramma in de kern Goirle tenminste 30% en in de kern Riel 20% van de toe te voegen nieuwbouw in de sociale huursector moet worden gerealiseerd.

De visie op het wonen in de gemeente Goirle is vastgelegd in de woonvisie van de gemeente. Hierin is een gezonde en evenwichtige bevolkingssamenstelling op korte, middellange en lange termijn de belangrijkste ambitie. Bij nieuwbouw mag de focus niet maar op enkele doelgroepen komen te liggen, maar moeten woningen worden toegevoegd voor alle leeftijdsgroepen. Verder wordt het van belang geacht dat de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte optimaal worden benut.

Met de ontwikkeling van bakertand wordt bijgedragen aan de bouw van woningen voor verschillende doelgroepen en in verscheidene prijsklassen. Zo zal er naar aanleiding van het vastgestelde gemeentelijke amendement ongeveer 20% sociale huur, 10% middel huur, 5% goedkope koop, 15% goedkope koop, 30% gemiddelde dure koop en 20% dure koop worden ontwikkeld. Daarnaast zullen de woningen bestaan uit verschillende woonvormen. Zo zal met het plan een verdeling ontstaan van ongeveer 20% beneden/bovenwoningen of appartementen, 25% rijwoningen, 35% twee onder een kap woningen en ongeveer 20% vrijstaande woningen.

5 Conclusies

Er bestaat een behoefte aan het beoogde woningbouwplan Bakertand, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, voor het nieuwbouwprogramma van 703 woningen.