

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2016-001499

Onderwerp

Herindelingsontwerp grenswijziging Bakertand

Datum voorstel	Datum raadsvergadering
4 april 2017	6 juni 2017

Bijlagen

1. Kaart grenscorrectie Tilburg-Goirle inzake Bakertand d.d. 8 maart 2017
2. Grensbeschrijving Tilburg-Goirle inzake Bakertand d.d. 8 maart 2017

Ter inzage gelegde stukken

- Overzicht staat openbare ruimte Bakertand d.d. 1 januari 2017
- Achtergrondnotitie Bakertand-Primagaz (gemeente Tilburg) d.d. 9 februari 2017
- (Hoofdlijnen) uitkomsten onderzoek bodemsanering voormalige stortlocatie Groenewoud-Roskam d.d. 3 november 2016
- Brief aan gemeente Goirle met afspraken continuïteit expertise handhaving Bakertand-Oost (d.d. 6 april 2017)

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Dit raadsvoorstel is de eerste stap in de procedure om te komen tot een grenswijziging van het gebied Bakertand. Wij willen dat dit gebied weer terug gaat naar de gemeente Goirle. Daarom wordt in dit voorstel teruggekeken naar het raadsvoorstel van april 2016. Vervolgens staan wij stil bij de uitwerking van de opgaves die daarin nog stonden. Veel van de risico's die er in 2016 stonden opgesomd, zijn nu onderzocht en waar nodig van risicobeheersingsmaatregelen voorzien. Dat alles heeft ertoe geleid dat wij nog steeds de kansen zien van de teruggave van Bakertand, de ontwikkeling van een woonwijk in Bakertand-West en recreatieve mogelijkheden rond de Oostplas. Geheel nieuw is dat de gemeente Hilvarenbeek heeft laten weten interesse te hebben in het terugnemen van dat gedeelte van Bakertand dat voorheen tot haar grondgebied behoorde.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

De wens om te komen tot een grenscorrectie in Bakertand bestaat al geruime tijd. De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Tilburg en Goirle hebben in 2016 de gemeenteraden van Tilburg en Goirle een voorstel gedaan om over te gaan tot een gemeentelijke grenscorrectie inzake het gebied Bakertand. Dit voorstel is besproken in de gemeenteraad van Goirle en daar niet overgenomen omdat de gemeenteraad het voorstel nog niet rijp vond voor besluitvorming. Vervolgens heeft het college van Tilburg haar voorstel afgevoerd van de agenda van

Ambtelijke bijstand: <naam>

Zaaknummer 2016-001499

de gemeenteraad van Tilburg. Sindsdien zijn de nog openstaande punten allen nader onderzocht. In dit voorstel komen wij hierop terug.

Wat onveranderd is, is onze motivatie om te komen tot een grenscorrectie. Daarover schreven wij u vorig jaar:

"De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Tilburg en Goirle zijn van mening dat een duurzame en evenwichtige stedelijke ontwikkeling in de regio Hart van Brabant van groot belang is. Regionale afstemming en samenwerking zijn daarom belangrijk. Om op lange termijn een gunstig vestigingsklimaat te behouden en versterken, én de hoge kwaliteit van de leefbaarheid in beide gemeenten en in de regio te kunnen garanderen, is het nodig om de samenwerking tussen onze gemeenten op het gebied van wonen te intensiveren. Vanuit regionaal perspectief gezien is een aantal actuele opgaven ook gemeente-overstijgend. Wij willen een impuls geven aan veerkrachtig lokaal bestuur door de samenwerking tussen Goirle en Tilburg te verstevigen.

In het verleden was de gemeente Tilburg voornemens om Bakertand (westelijk deel) te ontwikkelen tot een gemengd bedrijventerrein (onderdeel van de regionale bedrijventerreinenafspraken Hart van Brabant). Echter, deze ontwikkelambitie is later stopgezet, omdat Tilburg tot de conclusie is gekomen dat Bakertand als bedrijventerrein niet tegemoet komt aan de actuele vraag. Locaties elders in Tilburg zijn meer geschikt voor bedrijventerreinontwikkeling.

De gemeente Tilburg wil het gehele gebied Bakertand (westelijk en oostelijk deel) overdragen aan de gemeente Goirle. Het betreft het gebied Bakertand ten zuiden van de snelweg A58 (grondgebied van de gemeente Tilburg), ingeklemd tussen de snelweg A58 - Boschkens/Goirle en Hilvarenbeek. Goirle ziet Bakertand als een logische afronding en begrenzing van haar grondgebied. Bovendien zal door de realisatie van een woonwijk in Bakertand de bevolking van Goirle nog gaan groeien, waarmee doelstellingen uit Toekomstvisie en bestuursakkoord gerealiseerd kunnen worden".

2. Wat willen we bereiken?

Wij vinden het nog steeds belangrijk dat Goirle de gelegenheid krijgt om te groeien. Door deze samenwerking met de gemeente Tilburg kunnen wij meer woningen bouwen dan de aantallen die aan Goirle zijn toebedeeld. De driehonderd tot driehonderdvijftig woningen die nu voorzien zijn, in het westelijk deel van Bakertand gaan af van het contingent dat Tilburg heeft toegewezen gekregen. Daarnaast staat Tilburg ons nog eens honderd woningcontingenten extra af die wij kunnen gebruiken om de ontwikkeling van de Zuidrand af te ronden. Dat maakt een forse groeisprong mogelijk, die wij anders niet zouden kunnen realiseren.

Uitgangspunt is daarbij voor ons geweest dat er een win win situatie voor beide gemeenten moet zijn. Met name financieel gezien willen wij er niet op achteruit gaan. De gemeente Tilburg heeft in het recente verleden haar aankopen in het plangebied Bakertand afgeboekt naar agrarische waardes maar de historische boekwaarde is hoog. Met de woningbouwontwikkeling in Bakertand kan (een deel van) het reeds genomen verlies terugverdiend worden. Toen wij begonnen met de gesprekken ter voorbereiding van dit voorstel een aantal jaren geleden, was de woningmarkt nog in mineur. Onze verwachting toen was dat dit project op z'n best budgettair neutraal zou uitkomen. Nu is de economie aangetrokken maar desondanks geldt voor ons nog steeds dat wij geen financieel risico willen lopen bij de verdere ontwikkeling van Bakertand maar wel de regie in handen willen houden

zodat de nieuwe woonwijk een mooie afronding is in het noorden van ons grondgebied. Doordat de gemeenteraad van Goirle het bestemmingsplan vast stelt, heeft ze zeggenschap. Feitelijk kiest de gemeenteraad hiermee voor een faciliterend grondbeleid net zoals bij de Zuidrand. Voor de mensen die wonen in Bakertand, zal het betekenen dat zij weer Goirlenaar worden.

Met deze opzet bereiken wij dat Tilburg een deel van haar verliezen uit het verleden kan terugverdienen, terwijl Goirle kan groeien. Overigens is het goed om op te merken, dat Tilburg - bij het niet doorgaan van de grenscorrectie - volledig bevoegd is om de woonwijk in Bakertand te bouwen. Consequentie zal dan zijn dat het een wijk wordt die aansluit op de Tilburgse woonbehoefte en de Tilburgse stedenbouwkundige uitgangspunten. Hoogbouw, meer woningen of een andere kwaliteit van bouwen zijn dan zaken waar wij geen invloed op zullen kunnen hebben.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Ten opzichte van het raadsvoorstel uit 2016 is onveranderd dat wij een Goirlese woonwijk in Bakertand-West willen laten ontwikkelen. Hieronder staan de randvoorwaarden die ook in het raadsvoorstel uit 2016 stonden. Wij hebben qua opbrengsten van de woningbouwlocatie overleg gevoerd met de gemeente Tilburg. Ten aanzien van de recreatiemogelijkheden rond de Oostplas hebben wij stappen gezet. Tot slot hebben wij op verzoek van de raad samen met de gemeente Tilburg indringend gekeken naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden in Bakertand-Oost en naar Primagaz. Deze onderwerpen hebben wij hieronder nader uitgewerkt hoewel ze deels al bekend voor u zijn vanuit het raadsvoorstel van 2016.

3.1 Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling staan wij kort stil bij de volgende randvoorwaarden:

- De gemeente Tilburg ontwikkelt het westelijk deel van Bakertand tot een grondgebonden woningbouwlocatie met ca. 350 woningen. Zij neemt daarbij alle kosten voor haar rekening (bouw- en woonrijp maken, geluidsvoorzieningen, archeologisch onderzoek, onze ambtelijke kosten, enz. net als een projectontwikkelaar dat zou doen). Het betreft dus een andere verdeling/ situering van de bestaande woningbouwprogrammering van de gemeente Tilburg en het past binnen de regionale woningbouwafspraken van de regio Hart van Brabant. In het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen regio Hart van Brabant van december 2016 is dit goedgekeurd.
- De gemeente Tilburg draagt op korte termijn ca. 100 'woningcontingenten' (programma van 100 woningen) over aan de gemeente Goirle. Hiervoor is - net als bij het voorgaande punt - overeenstemming bereikt in de regio Hart van Brabant. De gemeente Goirle zet deze programmatische eenheden in om de herontwikkeling van twee voormalig bedrijventerreinen aan de zuidoostzijde van het centrum economisch uitvoerbaar te maken. Deze overdracht is levert een positieve bijdrage aan een kwalitatief goede afronding van de Zuidrand.
- De gemeente Tilburg bezit gronden in het westelijk deel van Bakertand tussen de Abcovensweg en Boschkens die zij zal behouden. Juridisch gezien betekent dit dat de gemeente Goirle na de grenscorrectie deze eigendommen om niet teruglevert aan de gemeente Tilburg. Verder zullen de overige eigendommen in het gebied ten oosten van de Abcovenseweg om niet dan wel tegen taxatiewaarde overgaan naar de gemeente Goirle. De kosten hiervan zijn € 475.000,00. In de bijlage vindt u een overzicht van deze eigendommen inclusief de bijbehorende taxatie.

Ruimtelijke uitgangspunten

Wij stellen gezamenlijk een ontwikkelvisie op voor het westelijk deelgebied van Bakertand. De volgende onderdelen maken in ieder geval deel uit van deze visie:

- **Stedenbouwkundig plan:** qua stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de huidige opzet van de wijk Boschkens, met uitzondering van het walwoningconcept. Tussen Boschkens en de nieuwe wijk moet een natuurlijke overgang ontstaan, waarbij beide wijken een eigen beeldkwaliteit kunnen krijgen. De ontwikkeling gaat aansluiten op de bestaande Goirlese infrastructuur. We bepalen in overleg met de gemeente Tilburg welke aansluiting verkeerskundig het meest passend is. Daarnaast is duurzaamheid natuurlijk een belangrijke component in deze nieuwe woonwijk. In de concept-samenwerkingsovereenkomst is dit geborgd. We spreken af om het ruimtelijk kader, waaronder het bestemmingplan, te laten vaststellen door de gemeenteraad van Goirle, omdat de voltooide woonwijk onderdeel wordt van de gemeente Goirle.
- **Woningbouw:** het plan zal bestaan uit ca. driehonderd tot driehonderdvijftig grondgebonden woningen. In de visie wordt, op basis van een gedegen marktanalyse, een beeld gegeven van de consumentbehoefte voor de periode 2021 (start uitgifte kavels) en verder. Beide gemeenten dragen zorg voor afstemming van de fasering en kwalitatieve invulling met andere woningbouwontwikkelingen in Goirle/ Tilburg. De programmering maakt onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken in de regio Hart van Brabant en met de provincie Noord-Brabant. Het aantonen van actuele behoefte is onderdeel van het proces om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken binnen de bestaande regionale kaders en passend binnen het bestemmingsplan dat de gemeenteraad van Goirle vaststelt.
- **Grondexploitatie:** de gemeente Tilburg gaat de locatie in ontwikkeling nemen. Het merendeel van de gronden in het westelijk deelgebied is namelijk in haar eigendom. De gemeente Tilburg gaat de grondexploitatie voeren en komt tot overeenstemming met ontwikkelaars die eveneens grondeigendom hebben in dit gebied.
- **Planning:** partijen benutten de komende vijf jaar om de plannen verder uit te werken en om te zetten in een onherroepelijk bestemmingsplan (gemeente Goirle), waarna naar verwachting vanaf 2021/2022 de uitgifte van start kan gaan.
- **Bijdrages aan onze fondsen:** Tilburg betaalt conform onze nota Grondbeleid een bedrag van ca. € 900.000,00 als bijdrage aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

Juridische uitgangspunten

De gemeente Tilburg ontwikkelt voor eigen rekening en risico Bakertand-West tot woningbouwlocatie, waarna zij de uitgeefbare percelen aan derden verkoopt. Na verkoop van de laatste uitgeefbare kavel draagt de gemeente Tilburg het woonrijpe, openbaar gebied om niet over aan de gemeente Goirle. Ook dit is meegenomen in de concept-samenwerkingsovereenkomst. De gemeente Goirle ontwikkelt in de toekomst voor eigen rekening en risico het gebied rond de Oostplas tot recreatie/ landschappelijk gebied. Wij stemmen beide ontwikkelingen ruimtelijk en uitvoeringstechnisch op elkaar af.

De gemeente Tilburg sluit, als ontwikkelaar van Bakertand-West, een anterieure overeenkomst met de gemeente Goirle. In deze overeenkomst worden in ieder geval de volgende punten vastgelegd:

- De gemeente Tilburg draagt zorg voor een integrale ontwikkeling van de totale woningbouwlocatie Bakertand-West en zal daar waar nodig op minnelijke wijze de gronden van derden verwerven. Mocht dit niet lukken, dan zal de gemeente Goirle het onteigeningsinstrumentarium inzetten;

- De gemeente Tilburg stelt alle benodigde plannen en documenten op, waarna de gemeente Goirle toetst of deze plannen en documenten voldoen aan haar beleid. Indien de documenten voldoen, dan legt zij de documenten ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. De gemeente Goirle zal in de op te stellen ontwikkelvisie haar basis uitgangspunten (w.o. welstandsnota, kwaliteit eisen openbare ruimte) vaststellen;
- De gemeente Goirle geeft planologische medewerking aan de genoemde woningbouwontwikkeling en zal het bestemmingsplan (en eventueel een exploitatieplan) ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad;
- De hoogte van de door de gemeente Tilburg te betalen plan- en apparaatskosten en afdracht Bovenwijkse Voorzieningen aan de gemeente Goirle;
- De grondoverdracht in Bakertand-West van de gemeente Tilburg naar de gemeente Goirle.

Het concept van deze overeenkomst ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

Overige uitgangspunten

- De toekomstige gemeentegrens komt parallel aan de zuidzijde van de A58 te liggen. Bij verbreding van de A58 vindt zo nodig een kleine grenscorrectie plaats zodanig dat de hele A58 op het grondgebied van de gemeente Tilburg blijft liggen. Goirle respecteert de zuidelijke vrijwaringszone langs de A58 die door Rijkswaterstaat wordt aangehouden en eventueel in de toekomst nodig is bij eventuele uitbreiding van de capaciteit van de A58 door een wegverbreding.
- De gemeente Tilburg draagt ca. 100 woningbouwcontingenten over de gemeente Goirle ten behoeve van de Zuidrand.
- De gronden van Tilburg die niet nodig zijn voor de woningbouwontwikkeling, zijn beoordeeld op hun waarde voor de gemeente Goirle. Deels is die waarde zeer gering. Deze gronden zullen om niet worden overgedragen; deels zijn het gronden rond de Oostplas die de recreatieve mogelijkheden kunnen versterken. Deze gronden zijn getaxeerd en Goirle zal die taxatiewaarde vergoeden.
- Tilburg heeft op verzoek van de raad gekeken welke planologische maatwerkoplossing voor de agrarische ondernemer aan de Bakertand 1 mogelijk is. Met de uitgangspunten zoals in dit raadsvoorstel is verwoord en de beoogde grenscorrectie is een oplossing makkelijker te realiseren.
- Primagaz heeft een aanvraag voor een nieuw bestemmingsplan ingediend om te kunnen voldoen aan de vereisten op het gebied van milieu en veiligheid. Naar verwachting kan het bestemmingsplan voor eind 2017 worden vastgesteld.
- De openbare ruimte en alle bijbehorende kunstwerken zijn vermeld in het overzicht in de Staat van onderhoud openbare ruimte, die ter inzage ligt. Hiervoor zal geen verrekening plaatsvinden.

3.1.1 Risico's uit het raadsvoorstel 2016

Hieronder zullen wij puntsgewijs de risico's herhalen die in het raadsvoorstel van 1 april 2016 stonden met daarachter de stand van zaken op dit moment. Wij constateren dat wij de belangrijkste risico's in beeld hebben gebracht en daarmee ook de mogelijkheden om aan risicobeheersing te doen of zelfs het risico verkleind of weggenomen hebben.

Risico's t.a.v. de woningbouw

- "Tilburg wil een andere locatie als bedrijventerrein aanwijzen ter vervanging van Bakertand. Dat moet verankerd worden in regionale afspraken. Naar verwachting gebeurt dit in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Hart van Brabant op 7 juli 2016 nadat er duidelijkheid is inzake bovenregionale afstemming grootschalige logistiek in de provincie Noord-Brabant. Hetzelfde geldt voor het aanwijzen van Bakertand als woningbouwlocatie. Dat kan pas in december 2016." *Stand van zaken: Zowel het aanwijzen van een ander bedrijventerrein als het aanwijzen van Bakertand als woningbouwlocatie is goedgekeurd door Hart van Brabant. Dit risico is daarmee weggenomen.*
- "Een apart risico in dit opzicht is de beoordeling door de provincie over de vraag of het bestemmingsplan ladderproef is. Onze insteek is dat Bakertand een inbreidingslocatie in het stedelijke gebied is. Het valt echter niet uit te sluiten dat de provinciale juristen daar een andere visie op hebben. Het is daarom noodzakelijk om op bestuurlijk niveau met de provincie in overleg te gaan om vooraf daarover het standpunt van de provincie te kennen." *Stand van zaken: Hierover kan pas overleg gevoerd worden wanneer de woningbouwplannen concreter zijn. Dat gebeurt pas nadat de grenscorrectie gerealiseerd is. De afweging zal dan op basis van het bestemmingsplan plaatsvinden. Om deze reden is met Tilburg afgesproken dat wij een planschadeverhaalovereenkomst sluiten zodat dit risico ons niet raakt.*
- "Dan is er een risico dat als gevolg van wijzigingen in wetgeving er strengere normen voor geluidsoverlast of externe veiligheid komen waardoor niet het hele gebied bebouwd kan worden. Of het zou kunnen dat de verkeersstromen zodanig groeien op de Rillaersebaan dat wij daar dure maatregelen moet treffen of het aantal woningen omlaag moet." *Stand van zaken: Ook hiervoor moeten de plannen eerst verder uitgewerkt worden en is door middel van de planschadeverhaalovereenkomst Tilburg de risico-drager geworden.*
- "Ook bestaat de mogelijkheid dat er zodanig steekhoudende bezwaren tegen het bestemmingsplan worden ingediend, dat bezwaarmakers het woningbouwproject kunnen tegenhouden, dan wel het aantal woningen kunnen verminderen waardoor het economisch niet meer rendabel is." *Stand van zaken: Dit risico is volledig bij Tilburg als initiatiefnemer weggelegd.*
- "Dit alles zou ertoe kunnen leiden, dat Tilburg met landbouwgrond blijft zitten en niet in staat is, om de kosten terug te verdienen. Voor Goirle zou het kunnen betekenen, dat het bestemmingsplan waarin nu nog de bestemming "bedrijventerrein" staat, aangepast moet worden naar de bestemming landbouw. Daarmee neemt Goirle het risico van planschade op zich omdat er naast Tilburg ook nog projectontwikkelaars eigendommen in dit gebied hebben. Tilburg is nu al met die projectontwikkelaars in gesprek om een gezamenlijk project te starten." *Stand van zaken: met Tilburg is afgesproken om hiervoor een planschadeverhaalovereenkomst te sluiten. Deze treft u in concept aan bij de bijlagen.*

Overige risico's

- Ten aanzien van de handhavingzaken die door lopen, is Goirle na de grenscorrectie het bevoegd gezag. Die zaken zouden vertraagd kunnen raken, door de overgang. Om dat te voorkomen zijn aparte afspraken met Tilburg gemaakt om te borgen dat Tilburgse handhavingmedewerkers nog twee jaar lang meewerken om zo de kennis over te dragen. *Stand van zaken: Tilburg heeft bij een aantal van haar eigendommen de huur opgezegd en zal de komende tijd er zorg voor dragen dat alle illegale bebouwing verwijderd wordt voordat het wordt overgedragen aan Goirle. De huurders van de percelen waarvan de huur is opgezegd dienen het*

gehuurde leeg op te leveren. Daar waar dat niet gebeurd is, heeft Tilburg op 1 mei deze percelen geschoond.

- Een ander risico t.a.v. de handhavingszaken is dat Tilburg in haar periode besluiten heeft genomen, die worden terug gedraaid door de rechter, waardoor er mogelijk een schadevergoeding moet worden betaald. Daar is nu nog geen zicht op.
*Stand van zaken: Na afloop van de beroepstermijn bestaat pas zicht op deze ontwikkeling. Ten tijde van schrijven van dit voorstel waren 3 beroepsschriften ingediend.
De betrokken eigenaren hadden tot 1 juli de tijd illegale situaties te beëindigen. Dan nog resterende strijdigheden zullen door Tilburg worden opgepakt*
- In de Oostplas zit vervuiling in de bodem. Het is zeer waarschijnlijk dat de recreatieve mogelijkheden daardoor beperkt worden. *Stand van zaken: De uitkomsten van het onderzoek naar de bodemvervuiling zijn u toegestuurd met een raadsinformatiebrief op 4 april 2017. Het onderzoeksrapport ligt voor u ter inzage. Het onderzoek heeft uitgewezen dat de situatie niet veranderd is ten opzichte van 10 jaar geleden. Het is niet noodzakelijk om maatregelen te nemen zolang het gebruik van de grond ongewijzigd blijft. Wel wordt nog een nader ecologisch onderzoek gestart. De uitkomsten hiervan zullen in augustus 2017 bekend zijn. Ze kunnen dus worden meegenomen in het raadsvoorstel omtrent de definitieve besluitvorming grenscorrectie.*

3.1.2 Grondexploitatie Bakertand-West

Wij kiezen ervoor om de risico's voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie bij de gemeente Tilburg en de overige projectontwikkelaars te laten. De gemeente Tilburg heeft ons inzage gegeven in de grondexploitatie. U kunt deze vertrouwelijk inzien bij de griffie. Wij maken daaruit op dat de woningbouwlocatie niet zodanig winstgevend is dat wij daarin aanleiding zien om de ontwikkeling gezamenlijk op te pakken, waarbij wij gezamenlijk risico's en eventuele winsten verdelen. De bijdrage van € 900.000,00 die Tilburg levert aan ons fonds Bovenwijkse Voorzieningen en de lange termijn opbrengsten zowel immaterieel door het terugkrijgen van Bakertand als materieel door de extra OZB-opbrengsten, hogere uitkering uit het gemeentefonds enz. zijn volgens ons voldoende en wegen op tegen de risico's die er zitten in een locatie als Bakertand met geluidsproblematiek en risico's t.a.v. archeologie en ecologie.

3.2 Recreatie rond de Oostplas

Inmiddels zijn wij in nauwe samenwerking met de gemeente Tilburg gestart met een onderzoek naar de zwemwaterkwaliteit van de Oostplas. Dit onderzoek duurt twee jaar en pas daarna zullen wij een besluit kunnen nemen over het inrichten als zwemwaterrecreatieplas. Mocht dit niet verantwoord zijn, dan blijven de huidige extensieve recreatiemogelijkheden zoals wandelen rond de Oostplas nog steeds bestaan.

3.3 Nieuwe ontwikkelmogelijkheden in Bakertand-Oost

Uw raad heeft aangegeven dat u een doorkijk wenst over de ontwikkelmogelijkheden in Bakertand-Oost. Het handhaven van de status quo is onbevredigend en vraagt om ambtelijke capaciteit van Tilburg en Goirle om illegale situaties te voorkomen en aan te pakken. Wij zien globaal twee mogelijke richtingen voor de toekomst van Bakertand-Oost.

Optie Hilvarenbeek

Met de gemeente Hilvarenbeek zijn inmiddels gesprekken gestart om te bezien of Hilvarenbeek Bakertand-Oost dat voorheen tot haar grondgebied behoorde, ook weer terug zou willen krijgen.

De burgemeester van Hilvarenbeek heeft daarover met het college en ook met de fractievoorzitters van gedachten gewisseld. Wij hebben hen alle informatie verschaft waarover wij beschikken. Hilvarenbeek heeft aangegeven dat zij zeker interesse hebben en met ons hierover nader in gesprek willen gaan. Wij zullen deze gesprekken de komende periode gaan voeren. Planningtechnisch gezien echter staan wij voor een dilemma. De gemeente Tilburg dringt erop aan dat het proces van de grenscorrectie geen vertraging meer oploopt. Zij houden vast aan de ingangsdatum van 1 januari 2018. Dat zou betekenen dat wanneer Hilvarenbeek per die datum Bakertand-Oost weer terug zou nemen, de gemeenteraad van Hilvarenbeek daarover op hetzelfde tijdstip moet besluiten als dat door uw raad en de raad van Tilburg gaat gebeuren. Daardoor kan Hilvarenbeek zich niet voldoende verdiepen in de voor- en nadelen van een grenscorrectie. Ons voorstel is dan ook dat wij gaan voor de grenscorrectie inclusief Bakertand-Oost en dat wij ondertussen met Hilvarenbeek bespreken of Bakertand-Oost vervolgens via een tweede grenscorrectie alsnog naar Hilvarenbeek gaat.

Optie regionale integrale Gebiedsopgave A58

De regionale integrale Gebiedsopgave A 58 is sinds 2016 in de Strategische Meerjarenagenda van Hart van Brabant verankerd. Bakertand valt binnen de begrenzing van de gebiedsopgave. Voor het hele gebied van de A58 van Sint Annabosch tot aan knooppunt De Baars staan wij als regio om een passende invulling te geven, waarbij we rekening houden met de regionale speerpunten en afspraken.. Bakertand is nog het minst ver in de gedachtenvorming daarover, echter we zien kansen voor de regionale speerpunten Zorg en Leisure.

In onze regio bestaat de integrale gebiedsopgave voor de A58 uit de volgende onderdelen:

Mobiliteit:

- Op korte en middellange termijn is Innova A58 (innovatieprogramma van Rijkswaterstaat) voldoende om de capaciteit van de A58 op peil te houden (het betreft geen fysieke uitbreiding van de snelweg maar het beter benutten van het bestaande asfalt); dit past in het tijdpad van Rijkswaterstaat.
- Op lange termijn zal uitbreiding van de infrastructuur nodig zijn; hiermee moeten we nu al rekening houden in de planontwikkeling (provincie heeft hier een financiële reservering voor gedaan).
- We gaan uit van een toekomstige uitbreiding naar 2x4 rijstroken.

Ruimte/fysiek:

- Ons (regio) deel van de A58 bestaat uit verschillende onderdelen: het stuk tussen de knooppunten St. AnnaBosch en de Baars bestaat uit een landelijk stuk (oostelijk deel), een meer stedelijk stuk (ter hoogte van het vliegveld), een landschap stuk (Stadsbos 013) en een stuk door het stedelijk veld (Laar-Kempenbaan).
- Ecologische verbindingen (met name beekdal en zijn van belang, ontbrekende schakels in het natuurnetwerk).
- Knopen bij afslagen zijn van belang (zie Omgevingsvisie Tilburg 2040)
 - o Knoop 1: Wijkevoort, Broekakkers, Nerhoven, Midden-Brabantpoort
 - o Knoop 2: Tradepark 58 , Katsbogten, 't Laar
 - o Knoop 3: Zorgknoop (Kempenbaan West/Oost, ETZ-ziekenhuis, Leijhoeve ontwikkelingen enz.)

- Het stedelijk veld van Tilburg en Goirle (tussen knooppunt Katsbochten/Laar en knooppunt de Baars) waaronder dus de deelgebieden van Bakertand, gaat meer stedelijke functies in zich opnemen en wordt een menging van rode en groene functies, met een intensiever gebruik dan andere (buiten-)gebieden rond Goirle en Tilburg.
- De verbindingen tussen de verschillende delen van het stedelijk veld (verbindingen ecologisch, mobiliteit, programmatisch enz.).

Deze integrale gebiedsopgave A58 zal een formele status krijgen in onze regionale overleggen (portefeuillehoudersoverleg Hart van Brabant) en daarna ook in het RRO (Ruimtelijk Regionaal Overleg van de regio Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant). Daarnaast zullen we gezamenlijk een reactie richting de provincie en de Brabantse Omgevingsvisie geven om de opgave nog beter te verankeren in regionaal en bovenregionaal beleid.

Om zo steeds meer "zekerheid" te krijgen over de ontwikkelingsmogelijkheden en transformatierichtingen voor het gebied. Zo kan er een breed gedragen context ontstaan voor alles wat we gaan doen in dat gebied en daardoor een betere inbedding in de actuele dynamiek.

Vanuit dit perspectief zijn er verschillende voorbeelden van mogelijke ontwikkelingen van het gebied. Bijvoorbeeld met allerlei zorgfuncties geconcentreerd in een zorgcluster aan de zuidkant van Tilburg in aansluiting op het ETZ-ziekenhuis-Leijhoeve en de combinatie van landgoederen i.c.m. slow leisure.

Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn eenbeperkte mate van transformatie naar bedrijventerrein dat nu ook al in Hilvarenbeek grenzend aan Bakertand-Oost aanwezig is. Waarbij gedacht kan worden aan bedrijven op het grensvlak van bedrijf en agrarisch bedrijf (loonwerkers, aannemers in grondwerk, bedrijven uit de groene sector). Hilvarenbeek heeft aangegeven daarin mogelijkheden te zien voor een paar Hilvarenbeekse bedrijven.

Een derde ontwikkeling ligt in het verlengde van de huidige bestemming. Landschappelijke inrichting i.c.m. leisure: intensiveren van groen, natuur, waterberging, extensieve recreatie en agrarisch gebruik. Met name het gebied tussen Beekse Bergen en de Oostplas is voor leisure interessant.

Tot slot kunnen we denken aan het accommoderen van een gezamenlijke behoefte (samen met Hilvarenbeek) op het gebied van huisvesting van doelgroepen zoals asielzoekers, arbeidsmigranten (bijv. relatie met Zorgacademie Brabant) al dan niet in een tijdelijk concept.

Voorwaarde voor eventuele ontwikkelingen is wel dat de bestaande infrastructuur verstevigd kan worden en zo mogelijk kunnen eventueel aanwezige natuurwaarden versterkt worden. Het creëren van ontwikkelingsruimte in de voornoemde richtingen en daarmee meer dynamiek en activiteiten in het gebied, draagt bij aan het tegengaan van ongewenste functies, activiteiten en gebruik in dit gebied.

In mei zal een startnotitie over de Integrale gebiedsopgave A58 worden aangeboden aan het poho RO Hart van Brabant. Wij stellen u voor dat wij tijdens de behandeling in de commissie een presentatie hierover aan u aanbieden waardoor u op de hoogte bent van de meest actuele plannen.

Wij zijn ervan overtuigd dat door deze regionale aanpak en door hierin gezamenlijk op te trekken richting en -waar nodig met- de provincie de kans van slagen reëel is. Wel is het een proces dat enige tijd zal vragen.

3.4 Primagaz

U heeft met onze raadsinformatiebrief van 4 april jl. informatie gekregen over Primagaz. Kort samengevat zijn wij van mening dat de risico's van het bedrijf Primagaz niet wijzigen als gevolg van de grenscorrectie.

3.5 Conclusie

Wij gaan er financieel op vooruit en wij lopen geen risico's als gevolg van de woningbouwontwikkelingen. Als goede burens vinden wij het overigens ook belangrijk dat de gemeente Tilburg haar (historische) kosten kan terugverdienen. Wij krijgen wel 100 woningbouwcontingenten extra voor de Zuidrand. Wij krijgen ons oorspronkelijk grondgebied terug met daarbij een extra woonwijk waardoor wij veel sneller kunnen groeien. Wij kunnen straks zelf bepalen hoe wij de recreatie rondom de gehele Oostplas willen inrichten. Bakertand-Oost gaat zo mogelijk per 1 januari 2019 naar Hilvarenbeek maar als dat niet het geval is, zullen wij hier alles op alles zetten om de kansen die het gebied biedt ten volle te benutten. Gelet op de gebiedsopgave A58 heeft Bakertand-Oost potenties die zeker waar het Zorg en Leisure betreft aansluiten op onze Toekomstvisie. Het zal niet makkelijk zijn en wellicht ook om investeringen vragen, maar het is een uitdaging die wij aankunnen.

4. Wat mag het kosten?

Eigendommen Tilburg

De grenscorrectie betekent dat wij gronden die nu eigendom zijn van de gemeente Tilburg tegen taxatiewaarde moeten vergoeden. Daarbij gaat het met name om gronden gelegen om de Oostplas. De gronden in het deel van Bakertand ten oosten van het Boterpad, waar de bodemverontreiniging zit, gaan om niet over. De gronden zijn getaxeerd en na onderhandeling komen wij uit op een bedrag van € 475.000,00.

Kosten inwoners

Wij vinden het reëel om bewoners/ ondernemers tegemoet te komen in de kosten die zij hiervoor moeten maken. Er is geen standaardregeling die hiervoor toegepast wordt op basis van de Wet arhi dan wel een standaard regeling die in soortgelijke situaties gebruikt wordt binnen Tilburg of Goirle voor een adreswijziging. Wel hebben we gekeken op welke wijze andere gemeenten in vergelijkbare situaties omgaan met een onkostenvergoeding voor bewoners en ondernemers, o.a. Groningen en Oss. Er is een differentiatie te zien in de toepassing, waarbij we een range zien van een velletje postzegels, € 40,00 (Oss) tot € 125,00 (Groningen) voor bewoners en € 500,00 (Groningen) voor bedrijven (in Oss was dat € 400,00). Navraag bij c.q. advies van de provincie Noord-Brabant heeft geleid tot het inzicht dat het reëel is om hiervoor een specifieke afspraak te maken en een geringe vergoeding beschikbaar te stellen. Dit hoeft niet kostendekkend te zijn, maar gaat uit van een reële inschatting met een differentiatie naar bewoners en ondernemers. We kiezen voor een pragmatische insteek waarbij de overhead van de specifieke afspraak zo beperkt mogelijk wordt gehouden voor beide gemeenten: dus een generieke afspraak met een vast bedrag per woonadres/ bedrijfsvestiging.

Voorstel:

- Gedifferentieerd maximumbedrag per woonadres cq bedrijfsvestiging van respectievelijk € 125,00 en € 500,00.
- Lump sum generiek toekennen (vast bedrag, vooraf bekend maken en dus niet uitkeren op basis van een onderbouwd verzoek (aantoonbare kosten op basis van initiatief/ verzoek betrokkene).
- De kosten tussen Tilburg en Goirle te delen (ieder 50%).
- Dekking van de kosten door beide gemeenten afzonderlijk te regelen binnen de reguliere begrotingen.

Argumenten:

1. Aansluiten bij bedragen die de gemeente Groningen heeft gehanteerd. Recente herindeling (2016) en Groningen is grote gemeente.
2. Uitkeren vast bedrag dat vooraf generiek is vastgesteld: administratieve overhead gemeenten Tilburg en Goirle zo beperkt mogelijk houden. Gezien het gering aantal adressen lijkt dit een praktisch uitvoerbaar voorstel met weinig administratieve lasten.
3. Gezien belang van samenwerking en relatief gering bedrag totale afspraak ieder de helft van deze kosten laten dragen.
4. Er is geen algemene voorziening of werkbudget t.b.v. proces 'grenscorrectie' geformeerd; beide gemeenten zullen dus zelf moeten bepalen via welk budget de kosten gedragen kunnen worden binnen de bestaande gemeentelijke begrotingen.

Financiële impact:

We hebben een inventarisatie gedaan in het gebied Bakertand en komen voornamelijk uit op:

- 26 woonadressen
- 13 bedrijven.

Bij het hanteren van bovenstaande vergoedingen, betekent dat een totaalbedrag van € 9.750,00 (€ 3.250,00 + € 6.500,00). Voor Tilburg en Goirle zou dit neerkomen op een bedrag van € 4.875,00 per gemeente.

Inkomsten

Wij hebben een inschatting gemaakt hoe onze inkomsten groeien wanneer Bakertand in zijn geheel per 1 januari 2018 weer terug komt naar Goirle. Op termijn - wanneer de nieuwe woonwijk klaar is - zullen de inkomsten overigens nog verder stijgen .

Algemene uitkering

De algemene uitkering uit het Gemeentefonds stijgt met € 24.000,00.

Rioolheffing / Afvalstoffenheffing / Hondenbelasting

Voor deze heffingen/belasting is het uitgangspunt 100% kostendekking. De gevolgen zijn budgettair neutraal. De effecten (stijging van aantallen) worden namelijk verrekend in de tariefberekening.

Rioolheffing	39 adressen	opbrengst circa € 8.000,00
Hond	11 honden	opbrengst circa € 500,00
Afvalstoffenheffing	26 huishoudens	opbrengst circa € 6.000,00

Onroerende zaakbelastingen

De geschatte extra opbrengst OZB is circa € 43.000,00.

Résumé financiën

Structurele lasten:

Rentelasten overname gronden	€ 11.875,00
Toename beheerkosten o.g.v. IBOR	40.000,00
Eigenaarslasten gronden	PM
Totaal:	€ 51.875,00

Structurele baten:

Hogere algemene uitkering	€ 24.000,00
Hogere opbrengst OZB	€ 43.000,00
Opbrengst verhuur gronden	PM
Totaal:	€ 67.000,00

Dit resumé laat zien dat we ervan uit mogen gaan dat we er financieel op vooruit gaan. Uit dit voordeel kunnen ook de eenmalige kosten betaald worden.

5. Communicatie en participatie / inspraak

In juni 2016 is een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor alle mensen die nu in Bakertand wonen. Deze is goed bezocht. Het is verstandig om opnieuw een bijeenkomst te organiseren waar inwoners hun vragen over de stand van zaken kwijt kunnen. Na vaststelling van het herindelingsontwerp start de officiële inspraakperiode van 8 weken (art. 5 wet Arhi).

6. Vervolgtraject besluitvorming

Na afloop van de inspraakperiode zullen alle reacties verwerkt worden in het definitieve raadsvoorstel ter vaststelling van de herindelingsregeling. Dit voorstel zal in september 2017 aan de beide gemeenteraden van Goirle en Tilburg worden voorgelegd. Uw raad is dan bevoegd om opnieuw af te wegen of u deze grenscorrectie in het belang van Goirle acht. Daarna wordt de grensbeschrijving toegestuurd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. GS heeft twee maanden nodig voor haar besluitvormingstraject. Zij stelt uiterlijk eind december de grensbeschrijving vast.

7. Fatale beslisdatum

Voor dit voorstel: 6 juni 2017

Voor het vaststellen van de herindelingsregeling: 1 oktober 2017

8. Voorstel

1. het herindelingsontwerp Tilburg-Goirle inzake Bakertand, inhoudende een grenscorrectie tussen de gemeenten Tilburg en Goirle vast te stellen, zoals aangegeven op de bij dit besluit horende kaart (nummer 553105) en ontwerp-grensbeschrijving;
2. het herindelingsontwerp met de grenswijziging tussen de gemeenten Tilburg en Goirle ter kennisname toe te zenden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
3. het herindelingsontwerp gedurende acht weken voor een ieder ter inzage te leggen en de terinzagelegging bekend te maken.

4. B&W opdracht te geven om in overleg te treden met B&W van Hilvarenbeek om te onderzoeken of bij voorkeur per 1 januari 2019 Bakertand-Oost (voormalig Hilvarenbeeks grondgebied) overgedragen kan worden aan Hilvarenbeek.

Burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Michel Tromp, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2017;

gelezen het advies van de commissie Algemene Zaken d.d. 17 mei 2017;

gelet op de Gemeentewet;

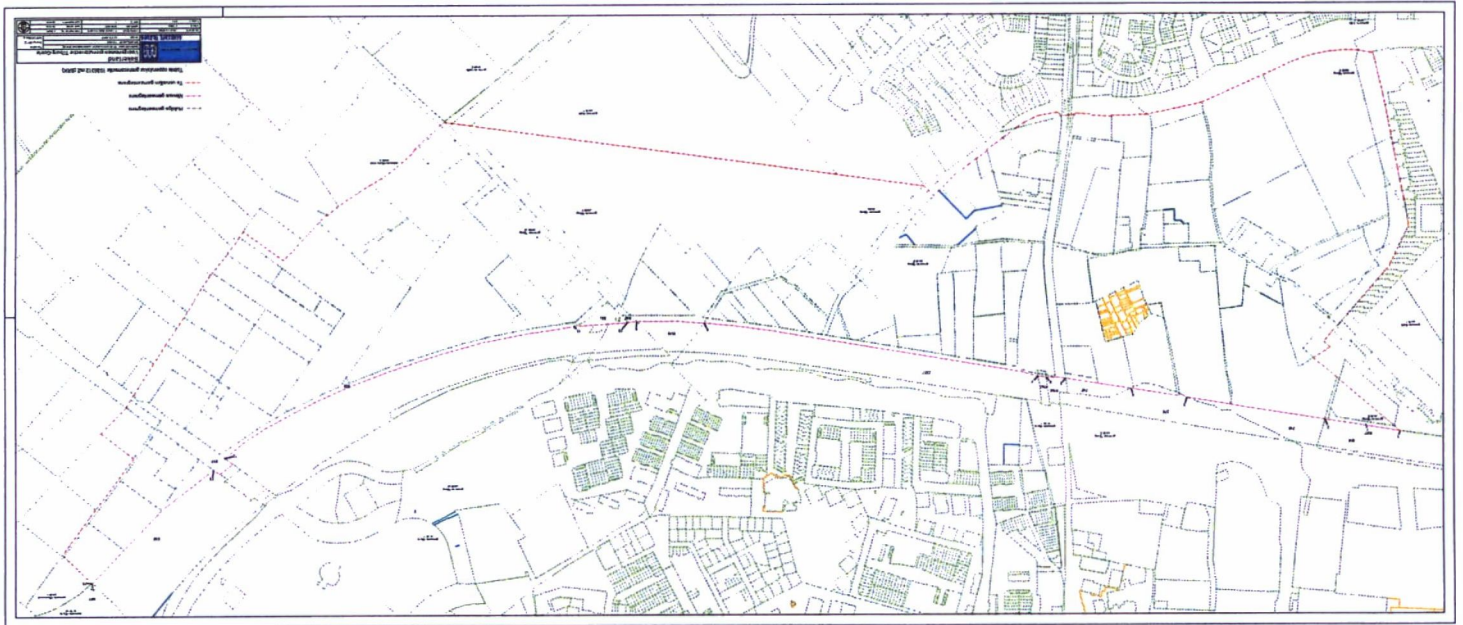
b e s l u i t :

1. het herindelingsontwerp Tilburg-Goirle inzake Bakertand, inhoudende een grenscorrectie tussen de gemeenten Tilburg en Goirle vast te stellen, zoals aangegeven op de bij dit besluit horende kaart (nummer 553105) en ontwerp-grensbeschrijving;
2. het herindelingsontwerp met de grenswijziging tussen de gemeenten Tilburg en Goirle ter kennisname toe te zenden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
3. het herindelingsontwerp gedurende acht weken voor een ieder ter inzage te leggen en de terinzagelegging bekend te maken;
4. B&W opdracht te geven om in overleg te treden met B&W van Hilvarenbeek om te onderzoeken of bij voorkeur per 1 januari 2019 Bakertand-Oost (voormalig Hilvarenbeeks grondgebied) overgedragen kan worden aan Hilvarenbeek.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 6 juni 2017.

, de voorzitter

, de griffier



Versie: 07-02-2017

Grensbeschrijving

Beschrijving van de nieuwe gemeentegrenzen van de gemeente Tilburg en de gemeente Goirle per __-__-2017.

Grensbeschrijving van West naar Oost. Beschrijving aan de hand van kaarten en kadastrale kenmerken, zie bijlage *20170207 Im-2013-I1312GrenscorrectieBakertand-grensbeschrijving.pdf*.

Het grondgebied van de gemeente Tilburg en de gemeente Goirle wordt na toevoeging van de nieuwe gemeentegrens die als volgt loopt:

Kaart Im-2013-I1312GrenscorrectieBakertand

1. Vanaf het punt (1) waar de huidige gemeentegrens van de Gemeente Tilburg - Gemeente Goirle de noordwestelijke hoek raakt van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Z, nummer 1007, volgt de gemeentegrens de zuidelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Z, nummer 808 in oostelijke richting tot het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Z, nummer 749 (2).
2. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Z, nummer 528 (3).
3. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de westelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Z, nummer 746 (4).
4. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Y, nummer 2266 (5).
5. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Y, nummer 2265 (6).
6. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Y, nummer 2267 (7).

7. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie Y, nummer 1949 (8).
8. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de noordwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummer 842 (9).
9. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de noordelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de westelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummer 845 (10).
10. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de noordelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in noord en oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de noordwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummer 829 (11).
11. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de noordelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in noord oostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummer 817 (12).
12. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de noordelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in noordelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummer 930 (13).
13. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidoostelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in noordoostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de zuidwestelijke perceelgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie W, nummer 681 (14).
14. Vanaf dit punt volgt de gemeentegrens de zuidwestelijke perceelgrens van laatstgenoemd perceel in zuidoostelijke richting tot aan het punt waar de grens raakt aan de huidige gemeentegrens Gemeente Tilburg - Gemeente Hilvarenbeek (15).

Bijlage: Coördinaten behorende bij de hierboven beschreven grens.

De grens zoals op de vorige pagina's beschreven aan de hand van kadastrale kenmerken, komt overeen met onderstaande coördinaten genomen uit de kadastrale kaart. Waarbij wordt benadrukt dat de beschrijving aan de hand van de kadastrale kenmerken leidend is:

Kaart "20170306 Im-2013-I1312GrenscorrectieBakertand-grensbeschrijving"

Pnt	Xrd	Yrd
1	133237.175	394243.206
2	133382.169	394220.521
3	133648.383	394177.960
4	133755.416	394160.488
5	133881.114	394141.031
6	133918.763	394139.078
7	133933.783	394136.784
8	134577.329	394033.350
9	134706.857	394030.503
10	134724.575	394031.685
11	134828.488	394038.893
12	135500.538	394288.545
13	135522.047	394311.161
14	135756.074	394526.853
15	135756.343	394526.611