Raadsvoorstel

Agendapunt:
Zaaknummer: 2016-001499

Onderwerp
Vaststellen herindelingsregeling Bakertand

Datum voorstel	**Datum raadsvergadering**
14 augustus 2017	26 september 2017

Bijlagen:
- Kaart grenscorrectie Tilburg-Goirle inzake Bakertand d.d. 8 maart 2017
- Grensbeschrijving Tilburg -Goirle inzake Bakertand d.d. 8 maart 2017
- Notitie behandeling zienswijzen d.d. 15 augustus 2017
- Notitie voortgang bodemonderzoek voormalige stortlocatie Groenewoud-Roskam d.d. 3 juli 2017
- QRA Primagaz (zodra deze beschikbaar is, wordt deze nagezonden)

Ter inzage openbaar:
- Overzicht staat openbare ruimte Bakertand d.d. 1 januari 2017
- Raadsvoorstel herindelingsontwerp grenswijziging Bakertand d.d. 4 april 2017

Ter inzage vertrouwelijk:
- Concept-samenwerkingsovereenkomst (inclusief bijlage aankoopovereenkomst) gemeente Goirle en gemeente Tilburg
- Concept-planschadeverhaalsovereenkomst gemeente Goirle en gemeente Tilburg
- Indicatieve grex woningbouw Bakertand d.d. 30 maart 2017
- Overzicht stand van zaken handhavingszaken Bakertand-oost d.d. 12 juli 2017
- Samenvatting planschaderisicoanalyse d.d. 15 augustus 2017.

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting
Op 6 juni 2017 heeft de raad het herindelingsontwerp Tilburg-Goirle inzake Bakertand vastgesteld. Het herindelingsontwerp heeft ter inzage gelegen tot 9 augustus 2017. We hebben 1 zienswijze ontvangen. Tijdens raadsvergadering heeft de raad het college van burgemeester en wethouders verzocht om nogmaals in gesprek te gaan met het college van Tilburg inzake de opbrengsten van de woningbouwlocatie. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de samenwerkingsovereenkomst. Nu dient de raad de herindelingsregeling Bakertand vast te stellen.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?
In het raadsvoorstel dat besproken is tijdens de raadsvergadering van 6 juni 2017 is uitvoerig stilgestaan bij de aanleiding en de meerwaarde van de grenscorrectie van Bakertand. Kort

samengevat zijn wij van mening de grenscorrectie kansen biedt op het terrein van (regionale) woonbehoefte, ontwikkeling van bedrijventerreinen en recreatie en toerisme. Het college van B&W heeft toegezegd om in gesprek te gaan met het college van Tilburg over de eventuele winst die Tilburg zou kunnen maken op de woningbouwlocatie. Hieronder gaan wij daar in op de resultaten van ons overleg. Verder staan wij hieronder stil bij de inspraakreacties en bij de uitkomsten van het nadere ecologische onderzoek naar de bodemvervuiling.

2. Wat willen we bereiken?
Met dit raadsvoorstel willen wij bereiken dat Goirle zal groeien. Niet alleen zullen er zo'n 300 tot 350 woningen bijkomen in een nieuwe woonwijk maar ook zal Tilburg ons nog eens 100 woningen extra geven die ingezet kunnen worden om de afronding van de Zuidrand te versnellen. Verder willen wij dat in Bakertand-Oost de ontwikkelmogelijkheden ten volle benut worden. Tot slot - niet onbelangrijk - hechten wij er aan dat onze buurgemeente Tilburg verliezen uit het verleden kan terugverdienen.

3. Wat gaan we daarvoor doen?
In de paragraaf zullen wij stilstaan bij de volgende onderwerpen:
a. Resultaten onderhandelingen
b. Inhoud samenwerkingsovereenkomst
c. Zienswijze
d. Uitkomsten nader ecologisch onderzoek
e. Stand van zaken handhavingstrajecten
f. Mogelijkheden Bakertand-oost

a. Resultaten onderhandeling
Een deel van de raad had het gevoel dat de risico's en opbrengsten ongelijk verdeeld waren. Daarom heeft het college het verzoek gekregen om nog eens indringend met het college van Tilburg te gaan praten. Dat heeft de volgende resultaten opgeleverd.

Om te beginnen hadden wij in de concept-samenwerkingsovereenkomst met Tilburg een afspraak staan dat Tilburg grond voor uitbreiding van de school en/of een kindcentrum en/of voor maatschappelijke doeleinden (max 2000 m2) voor een maatschappelijk tarief van € 114,00 per m2 aan ons zou verkopen. Dat hebben wij ter discussie gesteld en de nieuwe afspraak is dat wij deze grond voor de agrarische waarde van € 7,00 per m2 kunnen terugkopen, indien wij daar behoefte aan hebben.

Verder hebben wij definitief afgesproken dat Tilburg een bos van ca. 3 hectare zal aanleggen in Bakertand West. Dit zorgt voor een betere leefomgeving in het gebied. De kosten hiervoor waren overigens al opgenomen in de indicatieve grex.

Tot slot hebben wij ernaar gekeken vanuit de gedachte dat zowel Tilburg als Goirle in het verleden kosten hebben gemaakt. Wij hebben een deel van de zogeheten excessieve kosten die gemaakt zijn ten tijde van de vorige grenscorrectie terug ontvangen omdat de oostelijke aansluiting op de A58 niet is gerealiseerd. Wij hebben toen echter ook nog eens € 0,4 miljoen meebetaald aan de gezamenlijk uitkoop van agrariërs. Dat bedrag zouden wij graag terugverdienen net zo goed als dat Tilburg de € 8,5 miljoen terug wil. De grex van Tilburg gaat

ervan uit dat het hen in ieder geval gaat lukken om € 3,5 miljoen terug te verdienen. In aansluiting daarop zijn wij de volgende winstdelingsmethodiek overeen gekomen:

- Wanneer het resultaat tussen de 3,5 en 5,5 miljoen ligt, krijgt Goirle 5% van het meerdere. (Voorbeeld: in het geval het resultaat € 5,5 miljoen is, krijgt Goirle 5% van € 2 miljoen omdat het resultaat dan € 2 miljoen hoger is dan de € 3,5 miljoen uit de grex. Dit resulteert in een bedrag van € 100.000,00/
- Wanneer het resultaat tussen de 5,5 en 8,5 miljoen ligt, krijgt Goirle 10% van het meerdere. (Voorbeeld: in het geval het resultaat € 8,5 miljoen is, krijgt Goirle ook nog eens 10% van € 3 miljoen euro. Dit resulteert in een bedrag van € 300.000,00.)
  Indien het planresultaat 8,5 miljoen bedraagt, zal de gemeente Goirle haar 0,4 miljoen kosten terugkrijgen. In die situatie heeft ook de gemeente Tilburg haar oorspronkelijke kosten terugverdiend.
- Wanneer het resultaat boven de 8,5 miljoen uitkomt, dan ontvangen wij 15 % van het meerdere. Indien aantoonbaar is dat door toedoen van de gemeente Goirle de planning niet wordt gehaald, dan wordt dit 10%.

Deze afspraken zijn opgenomen in de concept-samenwerkingsovereenkomst.

b. Concept-samenwerkingsovereenkomst

De concept-samenwerkingsovereenkomst zelf ligt vertrouwelijk voor u ter inzage. Deze is aangepast naar aanleiding van ons overleg met Tilburg. De hoofdlijnen daaruit zijn de volgende:

- Tilburg ontwikkelt voor eigen rekening en risico een woonwijk van 350 woningen in Bakertand.
- De woonwijk heeft het karakter van een gemiddelde woonwijk in Goirle. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Goirle
- Tilburg vergoedt de ambtelijke kosten van de Goirle
- Aanpassingen t.b.v. openbare nutsvoorzieningen of aansluiting op de wegen buiten het plangebied zijn voor rekening van Tilburg
- Na ontwikkeling van de woonwijk gaat de openbare ruimte inclusief het nieuwe bos aan de noord kant van Bakertand West om niet over naar Goirle.
- Goirle en Tilburg spannen zich in voor de verplaatsing van Primagaz. Eventuele kosten worden gedragen door de grex. Onderdeel van deze afspraak is dat Goirle het gebied Hoge Wal ontwikkelt waar nog een aantal woningen kan worden gebouwd. Tilburg stelt hiervoor de contingenten beschikbaar. De opbrengst daarvan gaat volledig naar Goirle. Dat betekent wel dat Goirle ook een bijdrage zal leveren aan de verplaatsing van Primagaz, in het geval daarover overeenstemming wordt bereikt met Primagaz.
- de afspraken hierboven onder punt a.

Voor de volledigheid ligt ook de planschadeverhaalsovereenkomst voor u vertrouwelijk ter inzage. Deze is enigszins gewijzigd ten opzichte van de vorige keer. De gemeente Tilburg heeft nog een planschaderisico-analyse laten uitvoeren omdat zij op grond van deze overeenkomst de verantwoordelijkheid voor planschaderisico's op zich nemen. Een samenvatting van deze analyse is vertrouwelijk ter inzage gelegd voor de gemeenteraad van Tilburg en daarom is hij ook voor uw raad bij de vertrouwelijke stukken gevoegd. Beide overeenkomsten zullen na afronding van de besluitvorming over de grenscorrectie door de colleges van burgemeester en wethouders van Goirle en Tilburg worden vastgesteld.

c. **Zienswijzen**
Conform de wet Arhi heeft het herindelingsontwerp 8 weken ter inzage gelegen. Wij hebben 1 zienswijze ontvangen. In bijgaande notitie staat onze uitgebreide reactie daarop. Reclamant heeft geen bezwaren tegen de grenscorrectie op zich. Op de inloopbijeenkomst is uitvoerig gesproken met de reclamant. Onze conclusie is dat de zienswijze niet leidt tot een wijziging van het herindelingsontwerp omdat de gronden die reclamant aanvoert niet relevant zijn in deze grenscorrectieprocedure.

d. **Nader ecologisch onderzoek naar bodemvervuiling**
Inmiddels is het eerste deel van het ecologisch vervolgonderzoek (het zogenaamde "Triade onderzoek") afgerond. Dit ecologisch vervolgonderzoek is bedoeld om potentieel onaanvaardbare risico's voor flora en fauna in beeld te brengen. Hierbij wordt onder andere gekeken in hoeverre de verontreinigingen in de bodem biologisch beschikbaar komen voor dieren en planten. Uit dit eerste onderzoek is gebleken dat er in ieder geval geen onaanvaardbare humane of verspreidingsrisico's zijn. Onaanvaardbare ecologische risico's zijn op bepaalde plekken nog niet uitgesloten. Om dit nader te onderzoeken wordt dit nu in het lab getest bij micro organismen en aaltjes. De uitslag hiervan komt eind augustus 2017 binnen. Indien blijkt dat de organismen inderdaad stoffen opnemen, dan moet er nog een veldonderzoek gedaan worden om te kijken of dit in de praktijk ook het geval is. Pas als uit deze laatste stap blijkt dat er echt onaanvaardbare ecologische risico's zijn, dan kan er gekeken worden naar maatregelen die genomen kunnen worden om deze weer aanvaardbaar te krijgen.

Een korte ambtelijke notitie inzake de voortgang van het bodemonderzoek is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Aangezien dit raadsvoorstel voor de uitkomsten van het onderzoek is vastgesteld door het college, zijn er door beide gemeenten alvast afspraken gemaakt over hoe er wordt omgegaan met kosten voor eventuele maatregelen:
- Zolang er geen onaanvaardbare ecologische risico's zijn, er geen bestemmingsplanwijziging optreedt en er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden, is er vooralsnog geen actie nodig. De gemeentelijke gronden in dit gebied worden voor een symbolische waarde van € 1,00 euro aan ons overgedragen. Indien deze gronden een andere bestemming krijgen en/of er concrete bouwplannen dan, dan zijn de kosten voor de dan te nemen maatregelen voor onze rekening.
- Indien er wel onaanvaardbare ecologische risico's zijn, en er dus maatregelen noodzakelijk zijn, dan zijn deze kosten (voor de gemeentelijke gronden die van Tilburg naar Goirle overgaan) voor rekening van de gemeente Tilburg.

e. **Stand van zaken handhavingstrajecten**
De gemeente Tilburg heeft ons een overzicht met een actualisering van de stand van zaken handhavingstrajecten toegestuurd. Dit overzicht ligt vertrouwelijk voor uw raad ter inzage.

f. **Mogelijkheden Bakertand-Oost**
In juli 2017 zijn de fractievoorzitters in Hilvarenbeek geïnformeerd over Bakertand-Oost. Dit was een goed eerste overleg. Afgesproken is dat de raad in Hilvarenbeek hier over door zal praten.

Verder is wethouder Van der Put in het project van de integrale gebiedsopgave A58 mede-bestuurlijk opdrachtgever geworden. Op ambtelijk niveau nemen wij deel in de projectgroep zodat wij optimaal sturing kunnen geven en de kansen benutten die de integrale gebiedsopgave A58 biedt. Daarnaast zullen wij onderzoeken of er mogelijkheden zijn t.b.v. duurzame energieopwekking.

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 € 462.590,00.

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 vooralsnog 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 .

Wij hebben hier de afspraken over de eventuele gestaffelde extra opbrengsten wanneer de woningbouwlocatie meer opbrengt boven 3,5 miljoen, hier nog niet in op genomen omdat wij ons niet rijk willen rekenen.

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
Op 27 juni 2017 is er een goed bezochte informatiebijeenkomst geweest. Daarnaast hebben inwoners de stukken kunnen inzien.

6. Vervolgtraject besluitvorming
Dit voorstel zal in september/oktober 2017 aan de beide gemeenteraden van Goirle en Tilburg worden voorgelegd. 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 zodat de grenscorrectie in kan gaan per 1 januari 2018.

7. Fatale beslisdatum
1 oktober 2017.

8. Voorstel

1. de ingediende zienswijze niet relevant te verklaren;
2. evenals de raad van de gemeente Tilburg de herindelingsregeling vast te stellen strekkende tot een wijziging van de grens tussen de gemeenten Tilburg en Goirle in het gebied Bakertand, ten zuiden van de A58, een en ander zoals aangegeven op bij dit besluit behorende kaart en de bij dit besluit behorende concept-grensbeschrijving;
3. Gedeputeerde Staten, onder toezending van deze herindelingsregeling met bijbehorende tekeningen, te verzoeken om een beschrijving vast te stellen van de grenzen, zoals aangegeven op de tekeningen;

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. 14 augustus 2017

gelezen het advies van de Commissie Algemene Zaken; d.d. 6 september;

- gelet op de artikelen 3 en 5 van de Wet algemene regels herindeling;
- gelet op de besluiten van de raden van Tilburg en Goirle van 22 mei 2017 en 6 juni 2017 om gezamenlijk een herindelingsontwerp strekkende tot een wijziging van de grens tussen beide gemeenten in het gebied Bakertand, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart;
- gelet op het feit, dat er een reactie is ingekomen op het herindelingsontwerp, dat gedurende acht weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijze niet relevant te verklaren;
2. evenals de raad van de gemeente Tilburg de herindelingsregeling vast te stellen strekkende tot een wijziging van de grens tussen de gemeenten Tilburg en Goirle in het gebied Bakertand, ten zuiden van de A58, een en ander zoals aangegeven op bij dit besluit behorende kaart en de bij dit besluit behorende concept-grensbeschrijving;
3. Gedeputeerde Staten, onder toezending van deze herindelingsregeling met bijbehorende tekeningen, te verzoeken om een beschrijving vast te stellen van de grenzen, zoals aangegeven op de tekeningen;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van

, de voorzitter

, de griffier