



Vertrouwelijk

Onderwerp Anterieure overeenkomst Fokmast Goirle		Zaaknummer 2019-010480	Steller 5.1.2.e
Besproken met portefeuillehouder Ja ☒ Nee ☐ Aan te kruisen door de domeinmanager	Portefeuillehouder Liselotte Franssen		Datum voorstel 19 september 2024
Akkoord 5.1.2.e Akkoord ☒ Niet akkoord ☐		Openbaar Ja ☐ Nee ☒	Vertrouwelijk Ja ☒

Advies

In te stemmen met de anterieure overeenkomst voor het ontwikkelen van de uitbreiding van Paulissen Grond-, Water- en Wegenbouw B.V. aan de Fokmast in Goirle.

Datum collegevergadering 24 september 2024	Agendanummer D2024-09-003486
Raadsbehandeling Geen	Datum raadsvergadering

Overleg Domein

Domein	Overleg gevoerd met:	Standpunt van het betreffende domein:
BV	[5.1.2.e 512e]	Akkoord
FY	[5.1.2.e 512e]	Akkoord
PU		
SO		
STR		
CTRL		

Bijlagen

Bijlage 1: Anterieure overeenkomst2
Bijlage 2: Bijlage 1 overeenkomst2
Bijlage 3: Bijlage 2 overeenkomst2
Bijlage 4: Bijlage 3 overeenkomst2
Bijlage 5: Bijlage 4 overeenkomst2

Anterieure overeenkomst Fokmast Goirle

Inleiding

Sinds 2016 wordt door de gemeente Goirle gewerkt aan een integrale gebiedsontwikkeling in het landelijk gebied ten zuidwesten van Goirle, met de naam Fokmast. De gebiedsontwikkeling is aangemerkt als landelijke proeftuin voor de Omgevingswet, en bestaat onder andere uit het verplaatsen, uitbreiden en vernieuwen van de gemeentewerf en het terrein van Paulissen Grond-, Water- en Wegenbouw en het herbestemmen van het perceel van manege De Heideruiter naar de bestemming Bedrijventerrein. Momenteel zijn zowel de onderhandelingen over grondverwerving en de bestemmingsplanprocedure in volle gang. Het ontwerpbestemmingsplan ligt in december voor aan de gemeenteraad.

De anterieure overeenkomsten moeten getekend zijn voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. Vandaar dat de anterieure overeenkomst met Paulissen Grond-, Water- en wegenbouw B.V. nu voorgelegd wordt aan uw college. De anterieure overeenkomst met Frank van Roij is eerder al voorgelegd aan het college en is inmiddels getekend.

Argumenten

1.1 *Er is aanleiding om een anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar.*

Het bestemmingsplan "Fokmast" voorziet onder andere in het verplaatsen, uitbreiden en vernieuwen van de gemeentewerf en het terrein van Paulissen Grond-, Water- en Wegenbouw en het herbestemmen van het perceel van manege De Heideruiter naar de bestemming Bedrijventerrein.

Met de ontwikkelaar zijn gesprekken gevoerd en is onderhandeld over het sluiten van een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd.

In de overeenkomst worden de wederzijdse rechten en plichten vastgelegd met het doel om te komen tot realisatie van het project.

De hoofdlijnen van de overeenkomst zijn:

- De gemeente zorgt voor het opstellen van een bestemmingsplan met alle daarbij behorende onderzoeken. De gemeente brengt het plan in procedure. Hiervoor wordt van elke partij een bijdrage van € 5.1.2.e gevraagd.
- Rondom de Fokmast wordt de infrastructuur verbeterd en heringericht. Voor deze aanpassingen betaalt Paulissen € 5.1.2.e aan de gemeente. Het overige bedrag wordt door de gemeente betaald.
- De ontwikkelaar vraagt de gewenste vergunningen aan, maakt de locatie bouwrijp, zorgt voor de aanleg van de nutsvoorzieningen en de aansluiting op het bestaande openbaar gebied. De ontwikkelaar betaalt hiervoor alle kosten.
- Het parkeren wordt conform de CROW norm volledig op eigen terrein opgelost.
- Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar, dit is geregeld in artikel 7 van de anterieure overeenkomst.

Omdat het hier om een herontwikkeling gaat en niet om gronduitgifte worden geen bijdragen gevraagd voor kunstverfraaiing en reserve bovenwijken, dit is conform het beleid in onze grondnota. Aan het college wordt voorgesteld om in te stemmen met de overeenkomst.

1.2 *Dit advies is integraal afgestemd*

Dit advies en de anterieure overeenkomst is afgestemd met de interne afdelingen en extern met de van Paulissen Grond-, Water- en Wegenbouw B.V..

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De ontwikkelaar betaalt een bijdrage van € 5.12.e voor de ontwikkeling van dit plan. Omdat dit aan alle 3 de partijen (Frank van Roij, Paulissen en de eigenaren van manege de Heideruiter) wordt gevraagd ontvangen we uiteindelijk € 5.12.e als tegemoetkoming van de bestemmingsplankosten. De kosten die tot nu toe voor het bestemmingsplan en de onderzoeken zijn gemaakt, zijn betaald uit subsidie ontvangsten en budget dat de gemeenteraad in de vergadering van 13 juli 2021 beschikbaar heeft gesteld. Er hoeven dus geen financiële middelen meer beschikbaar te worden gesteld voor de procedure.

Voor de herinrichting en verbetering van de infrastructuur betaalt Paulissen € 5.12.e De totale directe kosten voor de herinrichting zijn begroot op ruim € 5.12.e Er is voor gekozen om met Paulissen en de manege te onderhandelen over de directe kosten voor de herinrichting (en niet incl de indirecte kosten) omdat het grootste deel van de infrastructuur ten bate voor de gemeente wordt aangepast.

Het was eigenlijk de bedoeling dat de manege ook € 5.12.e zou betalen, maar aangezien de manege geen onderdeel meer uitmaakt van dit plan kunnen we die kosten niet meer verhalen. De aansluitingen die nodig waren voor het perceel van de manege komen te vervallen, we verwachten daarom dat de kosten voor de aanleg van de infra lager uit zullen komen. Het resterende deel betaalt de gemeente, hier is al budget door de gemeenteraad voor beschikbaar gesteld. Er hoeven dus geen financiële middelen meer beschikbaar te worden gesteld voor de procedure.

Samenwerking

Niet van toepassing.

Communicatie

Voor het opstellen van de anterieure overeenkomst is intensief overleg gevoerd met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is akkoord met de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Vervolg

Zodra de anterieure overeenkomst is ondertekend en het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld zal de ontwikkelaar een vergunning aanvragen voor de uitbreiding van het recyclebedrijf Paulissen.