

Onderwerp	Datum
Stand van zaken Kempenbaan-Oost	28 april 2020
Ons kenmerk	Uw kenmerk
Afdeling	Doorkiesnummer
Ruimte	013 542 80 53
E-mail	Fax
robert.van.opdorp@tilburg.nl	
Postadres	Bezoekadres
Postbus 90155	Spoorlaan 181
5000 LH Tilburg	

Aan de leden van de gemeenteraad

Beste raadsleden,

Alweer enige tijd geleden bent u op de hoogte gebracht van de stand van zaken omtrent het dossier Kempenbaan-Oost. Dit naar aanleiding van de toezeggingen die door ons zijn gedaan tijdens de openbare informatie- en debatbijeenkomst in september 2019:

1. Inzetten op de lijn distributiecentrum en het scenario verder optimaliseren rekening houdend met belangen van bewoners en de stedelijke inrichting;
2. De woningbouwvariant uitwerken zodat de raad kan wegen of zij het waard vinden om eventueel toch voor deze variant te gaan.

Daarbij is aangegeven dat bovenstaande scenario's worden uitgewerkt in een discussienota op basis waarvan de gemeenteraad een besluit kan nemen. Streefplanning was om dit in mei aan u voor te leggen, maar het is niet mogelijk gebleken om deze datum te halen.

We lichten graag een en ander aan u toe en brengen u door middel van deze brief op de hoogte van de stand van zaken rondom Kempenbaan Oost.

Verkenning scenario's distributiecentrum en woningbouw

Na de gedane toezeggingen zijn een aantal scenario's nader bekeken, zowel wat betreft de ontwikkeling van een distributiecentrum als woningbouwontwikkeling. Resultaat van deze verkenning is dat er drie scenario's zijn die het meest voor de hand liggen:

Scenario 0: ontwikkeling van een distributiecentrum op de locatie Hacas, op basis van de reeds ingediende aanvraag omgevingsvergunning van november 2018.

Scenario 1: ontwikkeling van een ruimer distributiecentrum op de locatie Hacas én Verschuuren.

Scenario 2: ontwikkeling van woningbouw gebiedsbreed (locatie Hacas, Verschuuren, Were Di en Ut Rooie Bietje).

Scenario 0 Ontwikkeling distributiecentrum o.b.v. omgevingsvergunning november 2018

Zoals bekend heeft Somerset in november 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor ontwikkeling van een distributiecentrum op de locatie Hacas, een dag voordat het voorbereidingsbesluit voor de betreffende locatie in werking trad.

De aanvraag is beoordeeld en past grotendeels binnen de kaders van het bestemmingsplan. Zowel gemeente als Somerset hebben echter uitgesproken niet de voorkeur te hebben voor ontwikkeling van een distributiecentrum op de voorgestelde manier. Ook bewoners hebben zich hiertegen uitgesproken. Het verkeer wordt hierbij namelijk volledig ontsloten via de Koningshoeven wat een verre van ideale situatie oplevert. In overleg is daarom besloten de aanvraag op te schorten en te focussen op een alternatieve ontwikkeling.

Scenario 1 Ontwikkeling ruimer distributiecentrum

Op 4 februari 2020 heeft Somerset een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van een ruimer distributiecentrum wat zowel de locatie Hacas als Verschuuren beslaat. Deze nieuwe aanvraag is beoordeeld en past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. Er dient dus een ruimtelijke procedure voor gevolgd te worden.

Dit ingediende plan kan mogelijk leiden tot een betere situatie voor alle partijen (bewoners, Somerset, gemeente) in vergelijking met de aanvraag omgevingsvergunning van november 2018 voor een klein distributiecentrum. Er kan een alternatieve ontsluiting worden gerealiseerd (via de Kempenbaan) en het distributiecentrum kan ruimtelijk beter worden ingepast. In overleg met Somerset wordt dit nader onderzocht.

Scenario 2 Woningbouw totale gebied

In mei 2019 heeft het college naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek besloten dat woningbouw op alleen de locatie Hacas en Verschuuren niet haalbaar is, met name vanwege de door Somerset gehanteerde aankoopwaarde voor de locatie en hun beoogde rendement. Er is daarom, in overleg met Somerset en diverse woningbouwontwikkelaars, breder naar het gebied gekeken door ook de locaties Ut Rooie Bietje en Were Di te betrekken. Deze gebieden zijn eerder al als onderzoeksgebied genoemd in het haalbaarheidsonderzoek.

Conclusie is dat woningbouw enkel haalbaar te maken is (ruimtelijk en financieel) als het gehele gebied wordt meegenomen én Somerset wordt gecompenseerd wat betreft het te behalen rendement van een distributiecentrum. Compensatie kan bijvoorbeeld in de vorm van een alternatieve ontwikkellocatie.

Stand van zaken

Over de hierboven genoemde scenario's 1 en 2 is veelvuldig gesproken met Somerset en woningbouwontwikkelaars. Dit met als doel om ze beiden zodanig uit te werken in een discussienota dat de gemeenteraad een weloverwogen besluit kan nemen. Helaas is dit tot op heden nog niet gelukt.

Er zijn diverse gesprekken gevoerd met Somerset over optimalisatie van hun plan voor een distributiecentrum. Op eigen initiatief hebben ze hiervoor een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning gedaan, mede op basis van hun interpretatie van de afsprakenbrief van 4 december 2018. Zowel inhoudelijk als procedureel is er een verschil van inzicht over behandeling van deze aanvraag. Inhoudelijk omdat de ontsluiting in het nieuw ingediende plan deels via de Koningshoeven gaat, wat door de gemeente als ongewenst wordt beschouwd. En procedureel omdat Somerset uitgaat van een reguliere procedure, terwijl de gemeente beoordeelt dat er sprake is van een uitgebreide procedure (inclusief besluitvorming gemeenteraad). Zolang over deze standpunten geen overeenstemming wordt bereikt is het niet mogelijk dit scenario voldoende toe te lichten in een discussienota.

Hier direct mee samenhangend is de status van de uitwerking van het woningbouwscenario. Een verdiepingsslag is noodzakelijk om de globale berekeningen concreet te kunnen maken. Dit betekent dat er een gesprek moet plaatsvinden tussen gemeente, Somerset én een woningbouwontwikkelaar waarin afspraken worden gemaakt over onder andere de ontwikkelvorm, voorwaarden en risico's. Tot op heden is een dergelijk gesprek nog niet gevoerd, omdat er nog een verschil van inzicht is over de behandeling van de aanvraag voor een ruimer distributiecentrum.

Vervolg discussienota

Concreet betekent dit dat het niet haalbaar is om in mei 2020 aan uw raad twee uitgewerkte scenario's voor te leggen. En gezien de huidige ontwikkelingen omtrent het coronavirus kunnen we nu ook al concluderen dat het niet realistisch is te veronderstellen dat er voor de zomer nog een discussienota wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Streven is om uw raad na de zomer een besluit te laten nemen.

Met vriendelijke groet,

namens het college,

Berend de Vries
wethouder