

3SRRDT9646522

AANGETEKEND (10)

Gemeente Tilburg
Wethouder B. de Vries
Postbus 90155
5000 LH TILBURG

datum: 17 januari 2020
onze referentie: 73426 - SCP 14/Koningshoeven
documentnummer: 21654173
uw referentie:
behandeld door: mr. D.H. Nas, advocaat
T rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 05
F rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 42
e-mail: d.nas@pvdb.nl
in afschrift: robert.van.opdorp@tilburg.nl
raadsgriffie@tilburg.nl

Geacht college,

Sedert de vastlegging van onze afspraken over de ontwikkeling van het terrein Koningshoeven, op 4 december 2018, is meer dan een jaar verstreken. In de tussentijd zijn de omgevingsvergunningaanvragen voor een distributiecentrum passend in het bestemmingsplan aangehouden en is onderzocht of woningbouw haalbaar is.

Nadat wij gezamenlijk reeds in mei 2019 de conclusie trokken dat een woningbouwplan financieel niet haalbaar is, is door Somerset, conform afspraak, de planvorming voor een groter DC, mede het Verschuuren-terrein omvattende, ingezet. In november en december jl. hebben wij die plannen (ambtelijk) gepresenteerd en nader onderbouwd.

Somerset heeft zich steeds een coöperatieve partner van de gemeente getoond en is de gemaakte afspraken stipt nagekomen. Daarnaast heeft Somerset meer tijd dan afgesproken gegeven om de woningbouwontwikkeling te onderzoeken en wat meer tijd genomen om de plannen voor een groter distributiecentrum goed uit te werken. Thans is het moment daar dat de gemeente de gemaakte afspraken moet nakomen. Dat geldt zowel voor het college als voor de raad daar de afspraken expliciet met de gemeente zijn gemaakt en de gemeenteraad daarvan ook in kennis is gesteld voordat de afspraken zijn bevestigd.

In dit kader roep ik in herinnering: de raadsbrief "resultaten onderzoek Kempenbaan Oost" van 21 mei 2019, waarin onder meer het volgende is verwoord:

"... gemeente en Somerset Capital Partners concluderen dat, op basis van de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek en gemaakte afspraken uit de brief van 4 december 2018, woningbouw op de locatie HaCas Verschuuren, met name vanwege de door Somerset gestelde aankoopwaarde, niet haalbaar is.

Op 21 mei jl. heeft het college bovenstaande constatering en conclusie door middel van een besluit geformaliseerd, waarmee het haalbaarheidsonderzoek definitief is afgerond.

Vervolg

Op basis van de eerder gemaakte afspraken uit de brief van 4 december 2018 wordt de procedure voor ontwikkeling van een distributiecentrum verder vervolgd...."

De hier bedoelde afspraak luidt (zie de brief van 4-12-2018):

"Indien woningbouw op basis van het gezamenlijk uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek (waarvan de door u te maken financiële berekening een onderdeel uitmaken) in relatie tot het nu door u ingediende plan financieel minder oplevert, treden wij met u in overleg over een optimalisatie van de inmiddels door u ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning. We zullen dan een maximale inspanning leveren om dit plan, zowel ruimtelijk als planologisch, te optimaliseren door ook de mogelijk door u in de tussentijd te verwerven naastgelegen gronden van Verschuuren te betrekken, waarbij een goed en veilig alternatief voor de huidige vorm van ontsluiting op de Koningshoeve als voorwaarde geldt."

Inmiddels bereiken ons berichten dat de gemeente alsnog een (meer gronden omvattend) woningbouwplan op haalbaarheid wil onderzoeken. Om die reden zou de gemeente eerst medio maart de raad willen informeren over de voortgang en dan in het bijzonder het gepresenteerde plan voor de ontwikkeling van een groter distributiecentrum. Somerset is niet bereid nog langer te wachten en maakt aanspraak op onverkorte nakoming van de gemaakte afspraken. Reden hiervoor is, naast het feit dat de afspraak niet voor niets zo is gemaakt, dat er geen sprake is van zodanige wijzigingen in de omstandigheden dat het hernieuwd onderzoeken van een woningbouwplan reëel kan worden geacht, mede in aanmerking genomen dat thans de renteverliezen en daarmee de grondkosten aanzienlijk oplopen. Daar komt bij dat woningbouw op serieuze planologisch beletselen stuit: in tegenstelling tot een distributiecentrum zal een Wnb vergunning vanwege de stikstofuitstoot vereist zijn en niet zomaar kunnen worden verkregen; slechts 50% van het grondoppervlak is inzetbaar voor woningbouw, de overige grond is niet inzetbaar vanwege geluidhinder; de aanvullend vereiste bodemsanering verhoogt de kosten verder en tot slot is de verkeersaantrekkende werking van woningbouw groter dan vanwege een distributiecentrum en daarom verkeerskundig minder gewenst. Ook is de gemeente niet in staat gebleken een concrete alternatieve vestigingslocatie voor een grootschalig distributiecentrum aan te bieden.

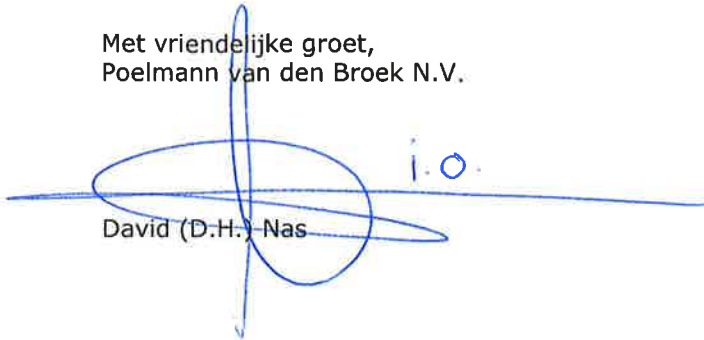
Gesteld voor de keuze thans de ingediende aanvragen door te zetten, dan wel een aanvraag in te dienen voor een groter distributiecentrum, inclusief de locatie Verschuuren, meent Somerset op basis van de gemaakte afspraken aanspraak te maken op medewerking voor een distributiecentrum dat mede de gronden van Verschuuren omvat. Dat is ook een in ruimtelijk opzicht betere keuze, omdat:

1. De ontwikkeling van een groter distributiecentrum de mogelijkheid opent het gebouw 180° te draaien, zodat de loading docks richting Kempenbaan worden gesitueerd, hetgeen leidt tot minder geluidshinder voor omwonenden;
2. De ontwikkeling van een groter distributiecentrum maakt het mogelijk alle inkomend verkeer via de Kempenbaan te leiden, zodat het aantal verkeersbewegingen op de Koningshoeven relevant minder zal zijn dan bij realisatie van een kleiner distributiecentrum (tot wel 50% minder);
3. Een groter distributiecentrum kan beter voldoen aan de stedenbouwkundige wens een Landmark op deze locatie te creëren;
4. Een groter distributiecentrum op deze locatie past binnen de landelijke visie om nieuwe distributiecentra bij voorkeur te realiseren op brownfield locaties.

Somerset constateert dat ook omwonenden - om een aantal van bovengenoemde redenen - de voorkeur hebben voor een groot distributiecentrum. De aanvraag voor een dergelijk distributiecentrum (aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan') zal één dezer dagen worden ingediend. Somerset rekent op een maximale inspanning zijdens college en raad om deze vergunningen te verlenen en zal het achterwege blijven van medewerking

als een toerekenbaar tekort komen zien. De aanvraag kan met de zogenaamde reguliere procedure worden afgewikkeld.

Met vriendelijke groet,
Poelmann van den Broek N.V.



i.o.

David (D.H.) Nas