

Haalbaarheidsonderzoek woningbouw Kempenbaan-Oost

Collegebesluit 21 mei 2019, nr. 22

Aanleiding

Op 26 november 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor een aantal percelen ten oosten van de Kempenbaan (locatie Hacas). Somerset BV/SCP 14 BV (hierna Somerset) heeft op 26 november echter een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een distributiecentrum op deze locatie. Ondanks het voorbereidingsbesluit betekent dit dat de omgevingsvergunning tijdig is ingediend en in behandeling moet worden genomen.

Met Somerset zijn sinds 27 november gesprekken gevoerd over de voorgenomen ontwikkeling op hun perceel. Deze hebben geleid tot een aanpak om de ongewenste ontwikkeling (een distributiecentrum dat ontsloten wordt op de Koningshoeven) alsnog te voorkomen en te komen tot een kwalitatief betere ontwikkeling van de Kempenbaan-Oost. Dit komt er in het kort op neer dat is afgesproken om gezamenlijk (gemeente + Somerset) een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw te doen. Afgesproken is dat op 31 maart het onderzoek is afgerond. De aanvraag omgevingsvergunning is hierop tot 1 mei 2019 buiten behandeling gesteld.

Op 4 december 2018 heeft het college definitief besloten met Somerset een woningbouwscenario op haalbaarheid te onderzoeken. Afspraken hierover zijn per brief vastgelegd. Daarnaast is de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Deze zijn meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek.

De belangrijkste afspraken uit de brief van 4 december 2018 luiden als volgt:

“Indien eind maart 2019 de haalbaarheid (ruimtelijk, planologisch en financieel) van woningbouw voldoende is aangetoond, zullen wij met u vervolgspraken maken die we vast zullen leggen in een vervolgovereenkomst. Indien woningbouw op basis van het gezamenlijk uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek (waarvan de door u te maken financiële berekeningen 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 Koningshoeven als voorwaarde geldt.”

Op donderdag 9 mei is er een bestuurlijk overleg geweest tussen gemeente en Somerset waarin gesproken is over de onderzoeksresultaten en het vervolg. De uitkomst hiervan wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Collegeadvies "Analyse en ontwikkelopgaven Kempenbaan-Oost en -West"

Tegelijkertijd met de behandeling van onderliggend voorstel wordt het collegeadvies met betrekking tot de "Analyse en ontwikkelopgaven Kempenbaan-Oost en -West" behandeld. Deze analyse geeft richting aan de gewenste vervolgoontwikkelingen voor het gebied. In de analyse wordt voor de herontwikkeling Kempenbaan-Oost genoemd dat, gelet op de hoge geluidbelasting en de behoefte aan kleinschalige bedrijvigheid, deze locatie zich het beste leent voor de ontwikkelrichtingen "kleinschalige bedrijvigheid" en "kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen". De ontwikkelrichtingen "wonen (al dan niet zorggerelateerd)" en "distributiecentrum" zijn echter ook voorstelbaar, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan.

De "Analyse en ontwikkelopgaven Kempenbaan-Oost en -West" kan als leidraad worden genomen voor ontwikkeling van het gebied. Initiatieven worden op dit moment vaak stand alone beoordeeld, maar opgaves in de directe omgeving, zoals (fiets)verbindingen en de inrichting van de openbare ruimte, zijn onvoldoende meewontwikkeld. Door initiatieven in samenhang te bekijken, kan gestuurd worden op elkaar versterkende ontwikkelingen en in plaats van projectontwikkeling gaat het om gebiedsontwikkeling.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

In de Programmabegroting 2019 wordt de Kempenbaan genoemd in het programma Vitale Stad binnen het kernthema stedelijke ontwikkeling: *"We zetten naast de Spoorzone en Piushaven in op de ontwikkeling van de "knopen" Tilburg University Campus en Kempenbaan/ Zorgcluster Leijpark"*. De "Analyse en ontwikkelopgaven Kempenbaan-Oost en -West" dragen hier aan bij. De locatie Hacas-Verschuuren wordt ook genoemd in de Analyse en ontwikkelopgaven. Op basis van alle onderzoeken en (bestuurlijke) overleggen afgelopen maanden dient er een conclusie getrokken te worden over het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie.

Besluit

Het college

1. Constateert dat volgens marktpartijen (ontwikkelaars/beleggers) woningbouw op de locatie en in het gebied ruimtelijk, planologisch en financieel haalbaar kan zijn, mits er een reguliere grondwaarde voor wonen wordt gehanteerd zoals deze bij vergelijkbare projecten betaald zou worden;
2. Concludeert dat, op basis van de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek en de 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.
3. Legt geheimhouding op op de aan genoemde haalbaarheidsstudie ten grondslag liggende financiële gegevens en gehanteerde rekenmodellen op grond van art 10 lid 2 sub b van de WOB in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente en/of betrokken derden.

Argumenten

1.1 De marktconsultatie toont aan dat de locatie/het gebied als een zeer interessante plek voor woningbouw wordt gezien.

Tijdens de marktconsultatie is gebleken dat woningbouwontwikkelaars/-beleggers erg geïnteresseerd zijn om de locatie en het gebied te herontwikkelen. Naast de partijen die door gemeente en Somerset zijn benaderd hebben ook enkele ontwikkelaars zelf contact gezocht om deel te mogen nemen aan de marktconsultatie. Uiteindelijk hebben acht partijen hun visie gegeven en iedereen ziet voldoende aanknopingspunten om de locatie/het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woonmilieu.

Op basis van de door de partijen gehanteerde uitgangspunten kan er een grotendeels groenstedelijk woonmilieu worden ontwikkeld met enkele honderden woningen voornamelijk bestaande uit grondgebonden woningen en een aantal appartementenblokken. De Koningshoeven wordt als een aantrekkelijk woongebied gezien, op korte afstand van binnenstad, snelweg en buitengebied. Ook de door partijen getoonde rekensommen geven aan dat, afgezien van de onzekere factoren als bodemsanering, geluidsvoorzieningen en bouwkosten, er een positieve balans kan zijn tussen kosten en opbrengsten voor woningbouw, mits er rekening wordt gehouden met een reële/reguliere grondwaarde.

Er kan dus naar verwachting een ruimtelijk aanvaardbaar woningbouwplan worden gemaakt voor de locatie en het gehele gebied, aangezien een distributiecentrum vanuit de gedachte van een fraaie stadsentree niet de meest gewenste invulling voor de locatie Hacas en Verschuuren is. Door het betrekken van woningbouwontwikkelaars kan de toekomst van het gebied op basis van goede ruimtelijke ordening worden benaderd en niet vanuit financieel oogpunt.

2.1 Uit het onderzoek is niet gebleken dat woningbouw op de locatie Hacas-Verschuuren financieel haalbaar is.

Gemeente en Somerset hebben afgesproken om gezamenlijk de ruimtelijke, planologische en financiële haalbaarheidsonderzoek van woningbouw op de locatie Hacas-Verschuuren te onderzoeken waarbij de berekeningen van het onderzochte woningbouwscenario worden afgezet tegen de berekeningen van het ingediende plan voor een distributiecentrum ter plaatse. Wanneer woningbouw minder oplevert dan een distributiecentrum wordt de ingediende aanvraag omgevingsvergunning verder in procedure gebracht.

Op basis van twee redenen is gebleken dat woningbouw op de locatie financieel niet haalbaar is:

1. Woningbouw op de locatie leidt niet tot een sluitende businesscase.

De afgelopen maanden is er door gemeente en Somerset gezamenlijk, in samenwerking met een planteam en onder begeleiding van stedenbouwkundig bureau CroonenBuro5, gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie Kempenbaan-Oost. De haalbaarheidsstudie heeft geleid tot een (reken) model dat financieel niet haalbaar blijkt te zijn en er is dus geen sprake van een sluitende businesscase. Dit heeft met name te maken met de hoge aankoopwaarde die Somerset hanteert. Andere grote kostenposten zijn de bodemsanerings- en geluidsmaatregelen om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. De niet sluitende businesscase staat nog los van het rendement dat Somerset denkt te behalen bij ontwikkeling van een distributiecentrum.

2. De marktconsultatie heeft niet geleid tot een businesscase die voor Somerset aantrekkelijk is.

Om meer gevoel te krijgen bij de haalbaarheid van woningbouw (ruimtelijk en financieel) op de locatie is aan diverse marktpartijen (ontwikkelaars/beleggers) gevraagd om te kijken naar de ontwikkelmogelijkheden van woningbouw op de locatie. Acht ontwikkelaars hebben hierop gereageerd en de rode draad was dat men kansen en mogelijkheden ziet in een met name grondgebonden programma (groenstedelijk woonmilieu). Daarnaast zien enkele partijen meer toekomst in een model waarbij niet alleen naar de locatie Hacas-Verschuuren wordt gekeken, maar ook gebiedsbreed.

In de weken tussen 31 maart en 1 mei hebben vier geselecteerde marktpartijen uitgebreid naar de locatie en het gebied gekeken met als doel om een niet-bindende grondbieding op tafel te leggen, zonder vooraf op de hoogte te zijn gebracht van de door Somerset gemelde aankoopwaarde. De grondbiedingen van de marktpartijen staan echter ver af van het bedrag dat Somerset wil hebben voor de grond (minimaal aankoopwaarde).

3.1 Opleggen geheimhouding

Het haalbaarheidsonderzoek is door gemeente en Somerset gezamenlijk uitgevoerd. Somerset heeft daarbij aangegeven dat men niet wil dat de gehanteerde aankoopwaarde aan marktpartijen of overige partijen wordt gemeld. Ook de overige voor de haalbaarheidsstudie gebruikte financiële gegevens en gehanteerde rekenmodellen kunnen de economische of financiële belangen van gemeente of Somerset schaden.

De betreffende gegevens zullen voor de raadsleden wel vertrouwelijk ter inzage worden gelegd bij de griffie.

Risico's

De adviespunten doen geen afbreuk aan de gemaakte afspraken tussen gemeente en Somerset zoals vastgelegd in de brief d.d. 4 december 2018 en de planologische mogelijkheden op de locatie.

Vervolg

Procedure aanvraag omgevingsvergunning.

De procedure wordt in gang gezet.

Verdere uitwerking voorbereidingsbesluit.

Parallel aan de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt het voorbereidingsbesluit van 26 november 2018 nader uitgewerkt.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Robert van Opdorp, telefoon (mobiel) 06 25775995