

Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Spoorzone, 2^e herziening (deelgebied Zwijsen, fase 1)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 11 maart tot en met maandag 22 april 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode is er één schriftelijke zienswijze ingekomen. Die zienswijze is tijdig ingediend en ontvangen en zodoende ontvankelijk.

ZIENSWIJZE ONROEREND GOED MAATSCHAPPIJ BAK B.V. TE ROTTERDAM

Korte inhoud.

OG Mij Bak is eigenaresse van het kantoorpand gelegen aan de Besterdring 235 te Tilburg. Dit kantoorpand wordt verhuurd aan het UWV. Het pand ligt hemelsbreed circa 600 meter van de oostelijke grens van het deel(plan)gebied van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Strijd met goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een kantoorpand van ruim 7.000 m² bvo mogelijk. Die ontwikkeling voorziet niet in een actuele behoefte. Het bestaand aanbod van kantoorruimte in Tilburg beantwoordt aan de vraag naar kantoorruimte. Er is reeds sprake van leegstand in de omgeving. In het plangebied zal als direct gevolg van deze ontwikkeling bovendien nieuwe leegstand ontstaan. Het probleem van leegstand op de kantorenmarkt in de regio wordt derhalve groter. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zou in plaats van het creëren van nog meer kantoorruimte, eerst onderzoek moeten plaatsvinden naar de mogelijkheid tot transformatie en/of herontwikkeling van verouderde kantoorpanden om aan eventuele vraag tegemoet te komen.

Het ontwerpbestemmingsplan ziet derhalve op een ongewenste planologische ontwikkeling. OG Mij Bak ondervindt hiervan reeds nu de negatieve gevolgen. Het UWV heeft in 2011 de huurovereenkomst opgezegd - althans heeft een opzegmogelijkheid op korte termijn bedongen - om op termijn te vertrekken naar het deelgebied Zwijsen. Daarmee komt het kantoorpand aan de Besterdring 235 leeg te staan. Gelet op het slechte economische klimaat bestaat er geen reëel uitzicht dat de locatie binnen de planperiode opnieuw in gebruik wordt genomen.

Verzocht wordt om, als de herziening van het bestemmingsplan wordt doorgezet, dit niet te doen zonder afspraken te maken over de transformatie van het kantoorgebouw. Verzocht wordt in dit verband om het bouwvlak en de maximale bouwhoogten te verruimen tot een floor-space-index (fsi) van 5. Daardoor kan het gebouw aangepast (getransformeerd) worden aan de eisen van deze tijd. Tevens wordt verzocht om afspraken te maken over de functionele bestemming van het perceel. Alleen zo kan structurele leegstand in het pand worden voorkomen.

Samenvattend: aangezien er vanuit wordt gegaan dat de nieuwbouw die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt leegstand op een andere locatie in het plangebied zal veroorzaken kan naar de huidige planologische inzichten alleen gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening, als ook een concrete oplossing wordt aandraagen ter voorkoming van die structurele leegstand.

2. Strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

De voorgestane ontwikkeling, die herziening van het bestemmingsplan mogelijk maakt en aan het globale bestemmingsplan nadere invulling geeft, is als volgt onderbouwd:

- Tilburg maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk Brabantstad en een belangrijk aspect daarvan zijn de zogenoemde "knooppuntontwikkelingen";
- knooppunten zijn plekken met infrastructuur waar kansen liggen om de stedelijkheid te vergroten;
- het bestemmingsplan Spoorzone heeft als opgave om een transformatie te bewerkstelligen tot een "centrum stedelijk plus milieu";
- in de Spoorzone wordt een samenballing nagestreefd van kwalitatief hoogwaardige voorzieningen door o.a. te bouwen in hoge dichtheden, te letten op een multifunctioneel karakter en op stadsoverstijgende functies;
- van de Spoorzone gaat een capaciteitsimpuls uit voor de bereikbaarheid binnen de regio en een kwaliteitsimpuls aan het vervoernetwerk in Brabant.

Het ontwerpbestemmingsplan onderbouwt niet op welke wijze het concreet kan bijdragen aan het bereiken van deze doelstelling(en). Tevens voldoet het niet aan de huidige eisen die aan een goede ruimtelijke onderbouwing worden gesteld.

Tot 2007-2008 werd het ruimtelijk beleid in Nederland onder meer gekenmerkt door een focus op nieuwbouw van kantoren, winkels en woningen. Bij deze planning werd er (stilzwijgend) van uitgegaan dat nieuwbouw per definitie een impuls gaf aan het economisch klimaat ter plaatse. Daarbij werd er op vertrouwd dat het mechanisme van de markt zelfreinigend/regulerend zou werken bij het creëren van extra aanbod op de woning-, winkel- en kantorenmarkt. Het is inmiddels een feit van algemene bekendheid dat naast o.a. een algemeen gebrek aan risicobesef en de praktijk van financiering van vastgoed, ook de focus in het ruimtelijk beleid op nieuwbouw een belangrijke rol heeft gespeeld bij het veroorzaken en het versterken van de zogenoemde "vastgoedcrisis".

Sinds 2010 bestaan daarom ten aanzien van nieuwbouwprojecten gewijzigde planologische inzichten. Op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau wordt erkend dat een goede ruimtelijke ordening en nieuwbouwprojecten voor kantoorruimte op gespannen voet met elkaar kunnen staan. Om een goed beeld te krijgen in de omslag van het ruimtelijk denken in Nederland op dit punt wordt verwezen naar bijvoorbeeld de navolgende beleidstukken (allen zijn te downloaden via www.rijksoverheid.nl):

- de slotverklaring van de kantorentop die op 25 mei 2010 heeft plaatsgevonden, waarbij vertegenwoordigers van gemeente, provincie, rijk, beleggers, ontwikkelaars, en afnemers van kantoren betrokken waren;
- het Actieprogramma Leegstand Kantoren uit 2011;
- transformatie van kantoren gaat niet vanzelf, Onderzoek in opdracht van Ministerie van BZ in samenwerking met acht Nederlandse gemeenten;
- Handreiking Leegstand te Lijf 2011.

Een en ander heeft inmiddels op centraal en decentraal niveau tot diverse aanpassingen op het gebied van het ruimtelijk beleid geleid, daar waar het de ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties betreft. De focus is verlegd van nieuwbouw naar transformatie en herontwikkeling van oude locaties (indien niet mogelijk: sloop) en betere programmering, afstemming en regionale planning.

Uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) volgt bijvoorbeeld dat een goede ruimtelijke ordening vereist dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen de doorwerking van het specifieke plan voor (het ontstaan van leegstand op) de kantorenmarkt op de lange termijn op een juiste manier wordt afgewogen. In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt onder ander ten aanzien van verstedelijking bepaald dat het accent ligt op het zuinig omspringen met ruimte en bestaande middelen. Uit het beleid van de gemeente volgt verder ook dat de gemeente de ambitie heeft om leegstand op de kantorenmarkt te voorkomen en te bestrijden (bijv. gelet op het feit dat de raad een Leegstandsverordening heeft vastgesteld, die op 1 maart 2012 inwerking is getreden).

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan Spoorzone en het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd zijn op ruimtelijke planvorming van vóór 2010. Onder andere de navolgende ruimtelijke visies/plannen vormen de basis voor het ontwerpbestemmingsplan:

- het "Ontwikkelingsperspectief Spoorzone" (uit 2000);
- Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020 (uit 2004);
- het Structuurplan Spoorzone (uit 2005);
- Nota Hoofdlijnen Economisch Beleid 2001-2010;
- Nota Ruimte voor kantoren (uit 1998, gewijzigd in 2001).

Zoals aangegeven, heeft naar het oordeel van OG Mij BAK sinds het opstellen van de hiervoor genoemde stukken een dermate grote verandering plaatsgevonden in het ruimtelijk denken, dat de uitgangspunten uit deze stukken niet een goede ruimtelijke onderbouwing geven voor de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestane ontwikkeling. Deze ruimtelijke planvorming heeft onvoldoende oog voor transformatie en herontwikkeling van de oude locaties. Ook geven deze stukken geen blijk van een programmering op basis van een inventarisatie naar aanbod en vraag in Tilburg en de regio.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijk onderbouwing is daarom eerst aanvullend onderzoek vereist, zodat voldoende inzicht wordt verkregen in de huidige marktvraag naar kantoorruimte in het plangebied en in de gemeente Tilburg. Daarbij vereist een goede ruimtelijke onderbouwing tevens dat een alternatief scenario (of meerdere alternatieve scenario's) wordt (/worden) uitgewerkt, waarin de voorgestane ontwikkeling wordt gerealiseerd door transformatie of herontwikkeling van bestaande aanbod van kantoorpanden/-locaties in het plangebied. Bij gebrek van een dergelijke analyse voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de zogeheten "ladder voor duurzame verstedelijking" van art. 3.1.6 Bro wél genoemd, maar het wordt niet duidelijk of ook daadwerkelijk de voorgeschreven stappen ook daadwerkelijk zijn gevolgd. Uit de toelichting blijkt niet dat regionale afstemming over de voorgestane ontwikkeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Studies of onderzoeken waaruit volgt dat er concreet behoefte bestaat aan de voorgestane ontwikkeling (althans of die behoefte nog altijd actueel is) ontbreekt. Uit niets volgt in hoeverre de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte op regionale schaal. Bovendien is onduidelijk in hoeverre is onderzocht of elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland die overlap vertoont met de huidige ontwikkeling. In de toelichting bevat in dit verband louter de veronderstelling dat van de ruimtelijke ontwikkeling een positief regionaal effect uitgaat. Dat kan echter niet als voldoende motivering gelden. Ook op dat punt is het ontwerpbestemmingsplan dus in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. Economische uitvoerbaarheid is onvoldoende gewaarborgd.

Men stelt (nog) geen kennis te hebben kunnen nemen van alle relevante stukken ter beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Ook zonder kennisname van deze stukken is voldoende aannemelijk dat de ontwikkeling die met het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd aan één marktpartij (de ontwikkelaar) een niet-marktconform voordeel wordt verschaft waardoor de mededinging onder verhuurders van kantoorruimte ongunstig wordt beïnvloed. Ook begunstigt de gemeente (als actieve speler op de vastgoedmarkt in Tilburg) zich zelf op een wijze die de mededinging nadelig beïnvloedt.

De hierboven bedoelde niet-marktconforme bevoordeling bestaat o.a. uit de garantie van de gemeente aan de ontwikkelaar dat de sociale dienst het te ontwikkelen kantoorgebouw na oplevering zal huren. Daarnaast heeft de gemeente een actieve rol gespeeld - door doorslaggevende bestuurlijke invloed uit te oefenen - op het besluit van het UWV om de huur voor Besterdring 235 te beëindigen en met de ontwikkelaar en/of de gemeente een huur- of intentieovereenkomst voor het te ontwikkelen kantoorgebouw te sluiten. Daarmee heeft de gemeente niet alleen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur gehandeld, maar is tevens sprake van niet marktconforme bevoordeling en/of het op onrechtmatige wijze ingrijpen in de mededinging.

Daarbij speelt ook een rol dat in het bestemmingsplan inmiddels een onevenredige hoeveelheid interessante functionele bestemmingen zijn toegedeeld aan de eigen grondposities van de gemeente en aan grondposities van ontwikkelpartners van de gemeente. Door de wijze waarop de functionele bestemmingen over het vlekkenplan in het plangebied door de gemeente worden verdeeld is de gemeente ten opzichte van andere aanbieders van kantoorruimte inmiddels aantoonbaar in een gunstigere positie komen te verkeren. De positie van het eigen grondbedrijf wordt door het ontwerpbestemmingsplan wederom versterkt ten koste van de private concurrenten op de kantorenmarkt.

De gemeente verdeelt de functionele bestemmingen niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar ook in strijd met een eerlijke mededinging. Hierbij dient ook betrokken te worden de weigerachtige houding van de gemeente om op positieve wijze mee te denken met eigenaren in het plangebied, die als gevolg van de voorgestane nieuwbouw met leegstand worden geconfronteerd. Derden met grondposities kunnen zich om die reden gaan verzetten tegen nakoming van de huurovereenkomsten en kunnen schadevergoeding vorderen. Daarnaast maakt ongeoorloofde staatsteun de realisering en exploitatie van het plan verder in gevaar. Door onzorgvuldig handelen van de gemeente is de economisch uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende verzekerd. Het risico op schadevergoeding en ongeoorloofde staatsteun slaat de economische bodem onder het ontwerpbestemmingsplan weg.

4. Onzorgvuldige procedure.

Ten onrechte zijn niet alle relevante stukken ter inzage gelegd, die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan. In dit geval wordt gesteld dat door de anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar de economische uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd. Gelet daarop zou in het onderhavige geval ten minste als bijlage de zakelijke inhoud van de exploitatieovereenkomst met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd.

Per e-mail van 6 april 2013 is om inzage in de overeenkomsten gevraagd, maar niet gekregen. Ook bestaat geen inzicht in de aan de transactie ten grondslag liggende taxaties en de biedprocedures.

Het feit dat exploitatieovereenkomst mogelijk in een eerder stadium (overeenkomstig art. 6.2.12 Bro) ter inzage heeft gelegen volstaat in dit specifieke geval niet. Hierdoor is sprake van onzorgvuldige procedure. De vaste rechtspraak op dit punt van de Afdeling Bestuursrechtspraak dient gelet op de concrete omstandigheden van dit geval te wijken. De zakelijke inhoud van de exploitatieovereenkomst had op de voet van art. 3.11 Awb met het bestemmingsplan ter inzage gelegd moeten worden.

5. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit het voorgaande volgt tevens dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig en in strijd met het vertrouwensbeginsel tot stand is gekomen. Daarmee ontstaan onevenredige gevolgen in het plangebied, die eenvoudig voorkomen kunnen worden. Voor zover de gemaakte keuzes en handelswijze de toets der kritiek wel zouden kunnen doorstaan (hetgeen wordt betwist), dan is sprake van strijd met het motiveringsbeginsel.

Resumerend:

Verzocht wordt om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, zolang een adequate ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Op het gebied van programmering, inventarisatie en regionale afstemming dient eerst nadere studie te worden verricht. Daarnaast wordt verzocht eerst de mogelijkheden tot herontwikkeling of transformatie van de locatie Besterdring nader te onderzoeken en door middel van het afsluiten van een convenant met indiener uit te werken. De locatie zal anders voor de resterende planperiode door leegstand worden getroffen, hetgeen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is uit het oogpunt van een eerlijke mededinging ook nodig dat aan indiener eerlijke kansen worden geboden om tot herontwikkeling of transformatie van haar vastgoed in het plangebied

Standpunt gemeente.

Ad 1. Strijd met goede ruimtelijke ordening.

In juni 2008 is het bestemmingsplan Spoorzone vastgesteld met als insteek het tot stand brengen van een planologisch-juridisch kader voor een integrale herontwikkeling van het gebied. De ontwikkelingen van de Spoorzone hebben een lange looptijd (in 2008 ingeschat tot circa 2020). Gezien dat lange ontwikkelingstraject en de gewenste differentiatie in functies is gekozen voor een zeer grote mate van flexibiliteit. In het bestemmingsplan Spoorzone is dan ook voor het merendeel geopteerd voor globale uit te werken bestemmingen voor de diverse deelgebieden.

De Spoorzone in Tilburg wordt omgevormd tot een gebied waar een hoogwaardige stedenbouwkundige en ruimtelijke ontwikkeling wordt nagestreefd en waar belangrijke infrastructurele elementen zijn toebedacht. De Spoorzone wordt een centrumgebied met kantoren, woningbouw, diverse stedelijke - en grootstedelijke voorzieningen en met (bijbehorende) parkeervoorzieningen. De voornaamste bestemmingen zijn Centrum en Gemengd. Beide bestemmingen hebben de diversiteit aan functies die beoogd worden.

Door in het bestemmingsplan Spoorzone van 2008 de functionele bestemmingen, bouwhoogten en bebouwingsindexen voor de deelgebieden vast te leggen, is de globale ontwikkelingsrichting bepaald. Wij willen er op wijzen dat de bestemmingsplanherziening die nu is opgesteld voor de 1^e fase van het deelgebied Zwijsen direct mogelijk maakt wat al in het bestemmingsplan Spoorzone 2008 mogelijk was. Het enige verschil is het toestaan van een halfverdiepte parkeergarage in plaats van een geheel ondergronds te bouwen garage.

De in het bestemmingsplan Spoorzone vastgelegde uitgangspunten gelden ook voor het deelgebied Atelierstraat west, waarin het kantoorgebouw van OGMij BAK is gelegen, en waarop de uit te werken bestemming Gemengd-2b(u) is gelegd. De voornaamste functies binnen die bestemming zijn:

- detailhandel;

- kantoren;
- horeca 1 en 2;
- binnenrecreatie en sport;
- zorg - en dienstverlening;
- bedrijven;
- wonen (grondgebonden en gestapeld);
- (gebouwde) parkeer - en stallingsvoorzieningen.

Op grond van de uitwerkingsregels kan OG Mij BAK een beduidend ruimer bouwvolume realiseren ten opzichte van het huidige bouwvolume, dat circa 7.500 m² bedraagt. OG Mij BAK heeft dus, ook voor wat betreft de functies, ruime mogelijkheden om te transformeren dan wel geheel nieuw te bouwen.

Naar ons oordeel is OG Mij Bak op geen enkele wijze tekort gedaan in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Het benutten van die mogelijkheden ligt geheel bij OG Mij BAK.

Bij het toevoegen van nieuwe kantoren lopen alle bestaande kantoren een zeker risico. Dit is te beschouwen als een regulier leegstandsrisico van een vastgoedportefeuille en behoort dus tot het normale economisch verkeer.

Ad 2. Strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

- *ambities Spoorzone/"ladder voor duurzame verstedelijking" art. 3.1.6 Bro.*

De gemeente Tilburg heeft een duidelijke ambitie neergelegd ondermeer in het bestemmingsplan Spoorzone van 2008 om het gebied een nieuwe economische impuls te geven. Zoals reeds aangegeven is er sprake van een lang ontwikkelingstraject - in 2008 is 2020 als horizon gesteld - en ligt het loslaten van de ambitie om het gebied te ontwikkelen met centrumstedelijke functies niet voor de hand. Ook het uitsluiten van bepaalde functies, zoals kantoren, is geen optie die nu wordt overwogen.

De stelling is dat de kosten voor de baten uitgaan en dat investeerders daarin mee kunnen. De bouw van meer hoogwaardige kantoorpanden (duurzaamheid, zelfstandige parkeeroplossingen, nieuwe werken en -concepten) blijft nog steeds een streven. Investerings zijn nodig om een impuls te geven en daarvoor leent de Spoorzone als nieuw centrumgebied zich bij uitstek.

In de Structuurvisie Tilburg 2020 zijn de locaties Spoorzone en Kempenbaan opgenomen als ontwikkelingslocaties voor grootschalige kantoren. Daarbij zijn oppervlaktes van 105.000 respectievelijk 150.00 m² genoemd.

Inmiddels is voor de locatie Kempenbaan West een ontwerpbestemmingsplan opgesteld uitgaande van een geheel andere invulling. Een kantoorontwikkeling is nog slechts mogelijk via een in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een oppervlakte van in totaal 15.000 m² en voorts onder strikte voorwaarden. Dat bestemmingsplan zal in juni 2013 door de raad worden vastgesteld.

Voor het gebied Kempenbaan Oost blijft vooralsnog kantoorontwikkeling binnen de reeds in dat gebied bestaande bedrijvenlocatie mogelijk op basis van het bestemmingsplan uit 2008.

De Spoorzone blijft overeind als kantorenlocatie en dit binnen de bandbreedte zoals die is aangegeven in het bestemmingsplan Spoorzone. In dat plan is een programmaschema opgenomen waarbij voor kantoren/creatieve bedrijven wordt uitgegaan van minimaal 50.00 m² tot maximaal 120.000 m². In juni 2012 is door de raad vastgestelde masterplan voor het kerngebied van de Spoorzone is voor dat gebied specifiek 35.000 m² bepaald. Dat aantal m² valt dan binnen bedoelde bandbreedte opgenomen in het bestemmingsplan Spoorzone.

De realisering van kantoren binnen de Spoorzone richt zich echter niet meer op het "in voorraad bouwen" maar op een ontwikkeling naar aanleiding van een concrete vraag naar kantoorruimte in een gebied dat momenteel kwalitatief als de meest optimale locatie wordt beschouwd voor kantoorontwikkeling.

Leegstand van kantoren wordt niet alleen gecreëerd door de toevoeging van nieuwbouw. Potentiële klanten wordt een passend werkklimaat geboden door ze gericht en passend aan de markt toe te voegen (kwaliteit). Zo wordt voorkomen dat kantoorgebruikers de gemeente Tilburg verlaten, omdat er überhaupt geen adequaat, modern en kwalitatief aanbod meer is.

Het leegstandspercentage in Tilburg was begin 2012 circa 11% en daarmee lager dan het Nederlandse gemiddelde van circa 15%. Tegelijkertijd is de vraag of het leegstandspercentage als totaal zo veel zegt. Naar ons oordeel zijn de ruimtelijke spreiding van die leegstand en de ruimtelijke kwaliteiten van bestaande en

nieuwe locaties relevanter. Dus enerzijds de kwaliteit en flexibiliteit van de kantorengebouwen zelf en anderzijds het bereikbaarheidsprofiel en omgevingskwaliteit van de locatie, zijn in combinatie in hoge mate bepalend voor de leegstand en toekomstbestendigheid van een locatie. Een algemeen beeld voor Nederland is dat het leegstandspercentage in centrum/binnenstad en spoorzonelocaties significant lager is dan in perifere - en snelweglocaties. De eerste reden is dat het bereikbaarheidsprofiel (OV, auto en parkeren) van centrum en spoorzonelocaties vaak goed is. De tweede reden is dat het vaak multifunctionele locaties met veel levendigheid en voorzieningen en de bestemmingsplannen zijn flexibeler, waardoor vastgoedeigenaren mogelijkheden hebben om in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen (mits ze daar financiële middelen voor gereserveerd hebben). De perifere - en snelweglocaties zijn vaak monofunctioneel (alleen kantoren en na 18 uur verlaten).

Ergo er is dus sprake van 2 verschillende segmenten: centrum en spoorzonelocaties en perifere - en snelweglocaties met hun specifieke eigenschappen.

In mei 2012 hebben de wethouders Economische Zaken en Ruimtelijke Ordening van de B5-gemeenten (5 grote steden in Noord Brabant) en de provincie een gezamenlijke themasessie over de kantorenmarkt gehouden. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is een proces gestart om in elk van de 4 Brabantse ruimtelijke regio's tot regionaal afgestemde kantorenprogramma's te komen. De ambitie is om deze regionaal afgestemde programma's vast te stellen in de Regionale overleggen van december 2013. Het regionale karakter van die kantorenprogramma's moet wel in perspectief worden gezien. In de regio Hart van Brabant heeft Tilburg een zodanig dominante positie op de kantorenmarkt (75% van de voorraad ligt in Tilburg), dat er feitelijk nauwelijks sprake is van een regionale markt. Tilburg zet al jaren in de ontwikkeling van de Spoorzone tot multifunctioneel centrumgebied met dus ook nieuwe kantoormeters. Marktpartijen zien nog steeds veel kansen voor en behoefte aan dergelijke multifunctionele centrumlocaties met goede openbaar vervoerverbindingen en autobereikbaarheid. Met het gebied de Spoorzone wordt dus voorzien in het segment dat we als gemeente Tilburg slechts beperkt hebben.

- *herziening bestemmingsplan.*

Verder willen wij de noodzaak van een herziening van het bestemmingsplan Spoorzone nog eens nader toelichten. Het beoogde bouwplan wijkt als gevolg van de half ondergronds te bouwen parkeergarage af van de uitwerkingsregels. Omwille van de haalbaarheid van het project is gezocht naar een besparing. Die is gevonden in een gewijzigde opzet van die parkeervoorziening. Dit is de enige reden waarom een bestemmingsplanherziening is opgesteld in plaats van een uitwerkingsplan. De afwijking heeft derhalve niets van doen met de bestemming/functies, zoals die reeds zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Spoorzone. De bestaande planologische ruimte wordt benut en er is dus feitelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De geringe afwijking van die uitwerkingsregels wordt nu aangegrepen om de deellocatie Zwijsen qua functionele invulling ter discussie te stellen.

Dit onderdeel samenvattend komen wij tot de conclusie dat de ruimtelijke onderbouwing opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan en die geheel stoelt op het bestemmingsplan Spoorzone nog steeds actueel is. De beweerde strijdigheid met een goede ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook niet onderschreven.

Ad 3. Economische uitvoerbaarheid is onvoldoende gewaarborgd.

- *niet marktconform voordeel.*

De stelling van OG Mij BAK dat het aannemelijk is dat de ontwikkeling die met het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd aan één marktpartij (de ontwikkelaar) een niet-marktconform voordeel wordt verschaft waardoor de mededinging onder verhuurders van kantoorruimte ongunstig wordt beïnvloed wordt van de hand gewezen.

De gronden gelegen binnen het deelgebied Zwijsen zijn voor het merendeel al in 2005 in particuliere handen overgegaan voor herontwikkeling. Die gronden waren niet in eigendom bij de gemeente Tilburg.

De ontwikkelaar heeft na de constatering dat het bouwplan niet geheel past binnen de uitwerkingsregels een verzoek gedaan tot herziening van het bestemmingsplan Spoorzone. Verder heeft de ontwikkelaar bij de ontwikkeling van het bouwplan zich verzekerd van gebruikers. Het staat de gemeente vrij om een kantoorpand te huren, zelfs als dit gebeurt om de bouw van dat pand veilig te stellen en daarmee (een eerste) invulling te geven aan een belangrijk deel van de Spoorzone. De gemeente huurt overigens op meerdere locaties in het centrumgebied kantoorruimte.

OG Mij BAK wijst er ook op dat in het bestemmingsplan inmiddels een onevenredige hoeveelheid interessante functionele bestemmingen zijn toegedeeld aan de eigen grondposities van de gemeente en aan grondposities van ontwikkelpartners van de gemeente.

Bij de toedeling van de bestemmingen Centrum en Gemengd aan de diverse in het plangebied Spoorzone gelegen deelgebieden hebben de grondposities van de gemeente of ontwikkelaars geen enkele rol gespeeld. Uitgangspunt is geweest een zo optimale invulling met centrumstedelijke functies, waarbij er een naar ons oordeel goed onderbouwd verschil is gemaakt tussen het kerngebied, de overgangszone naar de wijk Theresia en de westelijk van de Gasthuisring gelegen deelgebieden. Een en andere is zeer uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 Het plan van de toelichting van het bestemmingsplan Spoorzone.

- *toedeling bestemmingen/strijdigheid eerlijke mededinging/omgeoorloofde staatssteun.*

De gemeente zou volgens OG Mij BAK de functionele bestemmingen niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening verdelen, maar ook in strijd met een eerlijke mededinging. Gesproken wordt ook over ongeoorloofde staatssteun die de realisering en exploitatie van het plan verder in gevaar brengt. Door onzorgvuldig handelen van de gemeente is de economisch uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende verzekerd.

Naar aanleiding hiervan het volgende.

Het college heeft bij besluit van 26 maart 2013 besloten tot het aangaan van de ontwikkel- en exploitatieovereenkomst Zwijsen inclusief de overeenkomst tot grondoverdracht. Die grondoverdracht betreft een strook grond gelegen aan de Burg. Brokxlaan en een strook grond gelegen aan de Fraterstraat. In de overeenkomst tot grondoverdracht verkoopt de gemeente haar grond vallend binnen het plan- en exploitatiegebied voor een marktconforme grondprijs aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar herontwikkelt dan de bij haar in eigendom zijnde gronden en de door de gemeente te verkopen gemeentegrond onder de randvoorwaarden als opgenomen in de gesloten overeenkomsten. De gemeentegrond wordt echter pas verkocht uiterlijk binnen één maand nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld dan wel indien de ontwikkelaar beschikt over een bruikbare bouwvergunning indien dat moment voorafgaat aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Van begunstiging van de gemeentelijke positie dan wel de positie van het grondbedrijf is dan ook geen sprake.

Door het sluiten van genoemde anterieure exploitatieovereenkomst, gericht op het tot ontwikkeling brengen van het plangebied, en betaling door de ontwikkelaar van de aan de gemeente verschuldigde bedragen voor gemeentelijke plan- en apparaatskosten, bovenplanse kosten en voor de door de gemeente te treffen voorzieningen in het openbaar gebied, en het sluiten van een overeenkomst tegemoetkoming in (plan)schade is aangetoond dat er sprake is van een financieel uitvoerbare ontwikkeling. Het kostenverhaal (alsmede de financiële c.q. economische uitvoerbaarheid) is door het aangaan van genoemde overeenkomsten anderszins verzekerd. In deze is er dan ook geen sprake van onzorgvuldig handelen van de gemeente en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd (waardoor er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro dient te worden opgesteld).

Ook is er, gezien het bovenstaande, geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Hiervan is pas sprake indien wordt voldaan aan 5 criteria: (1) er is sprake van een voordeel aan een onderneming dat niet langs normale commerciële weg is verkregen, (2) het voordeel wordt met staatsmiddelen bekostigd, (3) er is sprake van een selectief voordeel, (4) het voordeel moet de mededinging (dreigen te) vervalsen en (5) het voordeel heeft een ongunstig effect op het handelsverkeer tussen de lidstaten.

De gemeente verkoopt haar grond tegen marktconforme prijzen en hierdoor wordt op een juiste wijze toepassing gegeven aan de Europese mededingingsregels met betrekking tot staatssteun.

Ad 4. Onzorgvuldige procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met alle daarbij behorende relevante stukken gedurende de wettelijk voorgeschreven termijn van 6 weken ter inzage gelegen. De tussen de gemeente en de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst maakt hier wettelijk geen onderdeel van uit.

Van het besluit van het college van 26 maart 2013 tot het aangaan van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar voor de locatie Zwijsen is conform artikel 6.24, lid 2 van de Wro een kennisgeving in het plaatselijke Stadsnieuws opgenomen en heeft een zakelijke beschrijving van de gesloten overeenkomsten tot 27 mei 2013 ter inzage gelegen voor een ieder. OG Mij Bak kan deze zakelijke beschrijving dan ook inzien op de in de kennisgeving aangegeven wijze. Hiertegen staat overigens geen bezwaar en beroep open.

De gemeente heeft dan ook voldaan aan de voorwaarden voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de aparte 'procedure' ten aanzien van de gesloten anterieure overeenkomst.

OG Mij Bak geeft aan per mail van 6 april 2013 verzocht te hebben om de overeenkomsten in te mogen zien (en niet heeft ontvangen) en dat hij geen inzicht heeft in de aan de transactie ten grondslag liggende taxaties en biedprocedures. Opgemerkt wordt tot slot dat OG Mij Bak bij het opvragen van schriftelijke stukken/bescheiden de daartoe openstaande wettelijke weg en eventueel daartoe in te zetten rechtsmiddelen niet ingeroepen, waardoor de gemeente niets te wijten valt.

Ad 5. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Op basis van bovenstaande weerlegging is naar ons oordeel van enige strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder handelen in strijd met onzorgvuldigheid, het vertrouwensbeginsel dan wel het motiveringsbeginsel, geen sprake.

Conclusie.

De zienswijze is ongegrond.