



Raadsvoorstel

Vaststellen exploitatieplan Koningsoord 2021 eerste herziening

Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het gemeentelijk kostenverhaal van het plan op een andere manier is verzekerd. Het exploitatieplan vormt daarmee samen met het bestemmingsplan het juridisch planologisch kader voor een ontwikkeling. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en kan locatie-eisen bevatten, zoals bijvoorbeeld een aangewezen locatie voor sociale woningbouw.

Met de herziene samenwerkingsovereenkomst uit 2016 is overeengekomen dat Heijmans concessiehouder is voor de hele gebiedsontwikkeling Koningsoord, wat er op neer komt dat zij verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het hele projectgebied. In de basis voert Heijmans dus alle benodigde bouw- en woonrijp werkzaamheden voor het totale project uit en draagt de kosten hiervoor. Met diezelfde overeenkomst is voor de gemeente het kostenverhaal (zoals ook genoemd in de Wro) in de basis al volledig verzekerd, Heijmans heeft de gemeente al een exploitatiebijdrage betaald voor de gehele gebiedsontwikkeling.

Echter, omdat er ook andere (ontwikkende) grondeigenaren in het projectgebied Koningsoord actief zijn is mede op verzoek van Heijmans het exploitatieplan Koningsoord (tegelijkertijd met het bestemmingsplan Koningsoord) in procedure gebracht en in 2018 onherroepelijk geworden. Op die manier is geborgd dat deze (ontwikkende) grondeigenaren niet aan kostenverhaal ontsnappen en kostenloos 'meeliften' met hun ontwikkeling op de bouw- en woonrijpwerkzaamheden van Heijmans. Als deze partijen vooraf geen overeenstemming met Heijmans bereiken over de ontwikkeling van hun gronden, is er het exploitatieplan om alsnog een exploitatiebijdrage bij hen te vorderen bij vergunningverlening. Afgesproken is dat de gemeente vervolgens deze exploitatiebijdrage doorzet naar Heijmans.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.15) heeft de gemeente de inspanningsverplichting om het exploitatieplan (tenminste) elk jaar te herzien. Dat gebeurt totdat alle (bouw)werken die zijn voorzien in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

Het college heeft eerder in juni 2020 een eerste (gedeeltelijke) herziening van het exploitatieplan Koningsoord in procedure gebracht die enkel toezag op het wijzigen van de locatie-eis die het exploitatieplan voorschrijft voor de sociale woningbouw. Op basis van de zienswijzen die daarop binnen zijn gekomen, heeft het college eind 2020 besloten om die procedure niet te vervolgen met daarbij de aankondiging een algehele herziening van het exploitatieplan (op alle onderdelen) voor te bereiden. Dit heeft geresulteerd in het voorliggend 'exploitatieplan Koningsoord 2021 eerste herziening'.

Naar aanleiding van het collegebesluit van 12 oktober 2021 heeft deze herziening van het exploitatieplan van 25 oktober tot en met 6 december 2021 in ontwerp ter inzage gelegen. Deze herziening bevat een volledig geactualiseerd publiekrechtelijk kader voor het kostenverhaal bij (ontwikkende) grondeigenaren in Koningsoord.

Portefeuillehouder: Wethouder Dols

Behandelend ambtenaar: Ruimte, J. van Engelen

Gedurende de ter inzage termijn zijn er 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn identiek en van bewoners van hetzelfde adres. De inhoud en beantwoording van de zienswijzen zijn weergegeven in bijlage 2 'Nota van zienswijze Exploitatieplan Koningsoord, eerste herziening'.

Voorstel

Het exploitatieplan Koningsoord 2021 1^e herziening vaststellen en daarmee:

- de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- de "staat van wijzigingen" exploitatieplan Koningsoord 2021 1^e herziening vast te stellen.

Argumenten

1. *Met de herziening geven we (alsnog) invulling aan onze (jaarlijkse) herzieningsplicht*

De wet bepaalt dat een exploitatieplan jaarlijks moet worden herzien. Aan het niet nakomen van deze herzieningsplicht zitten echter geen sancties verbonden. Omdat er de eerste jaren zicht was dat Heijmans met alle grondeigenaren binnen het plangebied Koningsoord overeenstemming zou bereiken over verwerving danwel ontwikkeling van eigendommen, is de eerste jaren tot 2020 geen invulling gegeven aan de jaarlijkse herzieningsplicht. In geval van overeenstemming is kostenverhaal immers in principe op een andere manier verzekerd en als dat met alle partijen in het exploitatiegebied het geval zou zijn (en daar leek het dus lange tijd naartoe te gaan), heeft het exploitatieplan geen functie meer. Dat vooruitzicht, samen met het gegeven dat het herzien van een exploitatieplan aanzienlijke werkzaamheden en kosten met zich mee brengt, heeft ertoe geleid dat er niet eerder een algehele herziening van het exploitatieplan in procedure is gebracht.

De noodzaak om alsnog een algehele herziening van het exploitatieplan te gaan voorbereiden werd eind 2020 enerzijds ingegeven vanuit de zienswijzen die binnen kwamen op een eerdere *gedeeltelijke* herziening van het exploitatieplan waarvoor medio 2020 een procedure werd opgestart op verzoek van een van de ontwikkelende partijen (zie toelichting in de aanleiding van dit voorstel). Anderzijds bleek eind 2020 ook dat er definitief geen overeenstemming meer zou komen tussen Heijmans en een van de ontwikkelende grondeigenaren. Ook dat gegeven gaf aanleiding om onmiddellijk een algehele herziening van het exploitatieplan voor te gaan bereiden. Het voorliggende exploitatieplan Koningsoord 2021 1^e herziening is hier het eindresultaat van.

2. *Het herziene exploitatieplan geeft een actueel beeld van de hoogte van de exploitatiebijdrage.*

Het exploitatieplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017 (het 'moederplan') is in zijn geheel herzien. In paragraaf 1.3 van de herziening zijn de belangrijkste wijzigingen toegelicht ten opzichte van het onherroepelijke 'moederplan'. De wijzigingen zijn:

- Als gevolg van de verdere planuitwerking is de exploitatiegrens in beperkte mate aangepast in overeenstemming met gerealiseerde onderdelen. Het gaat dan om de definitieve begrenzing ter hoogte van het parkeerterrein van sportpark Rauwbraken en de waterberging aan De Kraan aan de westzijde van het spoor.
- Voor het overgrote deel van het plangebied zijn omgevingsvergunningen verleend en is de betaalde exploitatiebijdrage conform de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan verwerkt in de herziening van het exploitatieplan.
- Het ontwerp van Koningsoord uit 2017 is de afgelopen jaren in fases verder uitgewerkt/aangepast en het laatste ontwerp is als bijlage 4 opgenomen in het exploitatieplan ter bepaling van het ruimtegebruik,
- Op basis van gerealiseerde kosten en aangepaste ramingen zijn de kosten inzake werken en werkzaamheden geactualiseerd en opgenomen in het exploitatieplan.
- Van de eigenaren waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend is de inbrengwaarde van de grond middels onafhankelijke taxatie opnieuw bepaald.
- Ook de grondopbrengsten van het te realiseren vastgoed, door eigenaren waarvan de omgevingsvergunning nog niet is verleend, is middels onafhankelijke taxatie bepaald.
- In de afgelopen periode tot aan de opstart van de procedure voor voorliggende herziening zijn een aantal beleidsdocumenten geactualiseerd en in de herziening verwerkt.

Voor wat betreft de inhoudelijke elementen en opzet is deze herziening dus nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het 'moederplan'. Het zijn vooral de parameters en getallen die geactualiseerd zijn naar de verder uitgewerkte en gerealiseerde deelgebieden van het project. Door middel van deze wijzigingen is er met voorliggende herziening een actueel exploitatieplan voor Koningsoord.

3. Deze herziening heeft geen (nadelige) gevolgen voor lopende beroeps- procedures tegen 2 omgevingsvergunningen.

Er zijn uiteindelijk twee (ontwikkellende) grondeigenaren in het plangebied Koningsoord actief die geen overeenstemming hebben bereikt met Heijmans over de ontwikkeling van hun gronden. Beiden hebben inmiddels wel een omgevingsvergunning en zijn gestart met de realisatie van hun bouwplannen. Met in achtname van het exploitatieplan zijn zij een exploitatiebijdrage verschuldigd, welke na verlenen van de omgevingsvergunning in rekening is gebracht. Beide partijen hebben vervolgens bezwaar (en inmiddels ook beroep) ingediend tegen de hoogte van de bijdragen, waarbij ze zich onder meer beroepen op het niet nakomen van de jaarlijkse herzieningsplicht van de gemeente. Zij zijn van mening dat de bijdrage lager zal zijn na herziening van het exploitatieplan vanwege veranderende factoren zoals rente en plankosten. In lijn met het advies van de bezwaarschriftencommissie zijn de bezwaren december 2021 ongegrond verklaard bij de beslissing op bezwaar. Voorliggende herziening van het exploitatieplan geeft in ieder geval duidelijkheid over de hoogte van de exploitatiebijdrage op basis van een geactualiseerd plan. Daaruit blijkt dat, anders dan in de bezwaarschriften wordt beweerd, de verschuldigde bijdragen op basis van het geactualiseerde exploitatieplan niet lager zijn (de bijdrage op basis van het herziene exploitatieplan is zelfs hoger), waardoor de terugbetalingsregeling conform artikel 6.20 Wro lid 3 niet van toepassing is.

Hierbij merken we overigens op dat deze herziening vanuit juridisch oogpunt geen direct verband heeft met deze beroepsprocedures omdat de exploitatiebijdrage op grond van de wet moet worden bepaald op basis van het vigerende exploitatieplan op moment van vergunning afgifte (en dat was in het betreffende geval het 'moederplan' uit 2017). De definitieve hoogte van de exploitatiebijdrage wordt overigens bepaald bij de eindafrekening. Deze wordt voor alle partijen pas opgemaakt bij het afsluiten van het plan als alle gronden in Koningsoord ontwikkeld zijn. Mocht op dat moment blijken dat op basis van het volledig gerealiseerde plan de exploitatiebijdrage alsnog lager uit pakt, dan voorziet de wet in een terugbetalingsregeling waarmee het financieel belang van partijen / vergunninghouders gedekt is.

4. Zienswijzen geven aanleiding het exploitatieplan aan te passen

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp exploitatieplan. Deze zijn beantwoord in de nota van zienswijze Exploitatieplan Koningsoord, eerste herziening (zie bijlage 1). De zienswijzen zijn deels gegrond en geven aanleiding om het exploitatieplan op onderdelen aan te passen.

De aan te passen onderdelen zijn opgenomen in bijlage 2 'de staat van wijzigingen exploitatieplan Koningsoord 2021, eerste herziening'.

Kosten en dekking

De beoogde herziening heeft geen gevolgen voor het kostenverhaal van de gemeente, omdat deze al geborgd is in de herziene samenwerkingsovereenkomst met Heijmans uit 2016 en de exploitatiebijdrage die in dat kader door Heijmans aan de gemeente betaald is. Daarin is geborgd dat ook de voorbereidingskosten voor het opstellen van het exploitatieplan voor rekening van Heijmans zijn. De PAK kosten van de gemeente voor begeleiding zijn voorzien in het reguliere PAK budget van het project Koningsoord.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde exploitatieplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit begin augustus 2023 onherroepelijk.

Bijlagen

1. Nota van zienswijze EP Koningsoord, eerste herziening
2. Staat van Wijzigingen EP Koningsoord, eerste herziening

Link naar digitaal plan: [Exploitatieplan Koningsoord 2021, eerste Herziening](#)

Tilburg, 22 mei 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

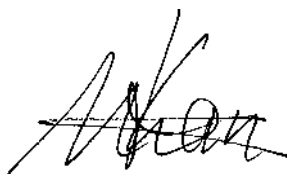
Besluit

Het exploitatieplan Koningsoord 2021, eerste herziening vast te stellen en daarmee:

- de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- de “staat van wijzigingen” exploitatieplan Koningsoord 2021 eerste herziening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 april 2022.

de griffier,



voorzitter,

