

Voorblad

Raadsvoorstel Exploitatieplan Koningsoord, 2^e herziening 2023

Datum college:	14 mei 2024	
Portefeuillehouder:	Maarten van Asten	Betrokken portefeuillehouder: Burgemeester
Afdeling:	PPI	
Behandelend ambtenaar:	A. Blom	

Samenvatting

In het kader van de jaarlijkse herzieningsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerp exploitatieplan Koningsoord 2023 tweede herziening vanaf 17 juli 2023, 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is 1 zienswijze op het ontwerp exploitatieplan ontvangen waarvan wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren. Voorgesteld wordt om het exploitatieplan Koningsoord 2023 tweede herziening vast te stellen met in achtneming van 2 (beperkte) ambtshalve wijzigingen.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor om het exploitatieplan Koningsoord 2023 2^e herziening vast te stellen en daarmee:

- a. de ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren en
- b. de “staat van wijzigingen” exploitatieplan Koningsoord 2023 2^e herziening vast te stellen.

Raadsvoorstel Exploitatieplan Koningsoord, 2^e herziening 2023

Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. Voor het project Koningsoord is het kostenverhaal van de gemeente in de basis al verzekerd met de herziene samenwerkingsovereenkomst die in 2016 met Heijmans is gesloten.

Echter, omdat er ook andere (ontwikkellende) grondeigenaren in het plangebied Koningsoord actief zijn is mede op verzoek van Heijmans het exploitatieplan Koningsoord in procedure gebracht. Dit is in 2018 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State. Dit exploitatieplan dient dan ook vooral als achtervang voor Heijmans. Zij hebben namelijk op grond van de overeenkomst een exploitatiebijdrage voor het gehele plangebied Koningsoord aan de gemeente betaald omdat zij als concessiehouder verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het gehele plan, ook op andere grondeigendommen. Mochten andere grondeigenaren echter toch buiten Heijmans om zelfstandig tot de ontwikkeling van hun gronden over willen gaan, dan dienen zij op grond van het exploitatieplan een exploitatiebijdrage te betalen aan de gemeente voor de omgevingsvergunning die ze aanvragen. De gemeente heeft in de samenwerkingsovereenkomst met Heijmans afgesproken om in dat geval deze bijdrage vervolgens dan weer met Heijmans te verrekenen.

Deze constructie is uiteindelijk bij twee grondeigenaren in het plangebied Koningsoord toegepast (er zullen overigens ook niet meer volgen omdat Heijmans met alle overige grondeigenaren een onderlinge overeenkomst heeft gesloten). Zij hebben bij afgifte van de omgevingsvergunning voor hun bouwplan een exploitatiebijdrage moeten betalen aan de gemeente, die vervolgens weer verrekend is met Heijmans.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.15) moet de gemeente het exploitatieplan (tenminste) elk jaar herzien. Inmiddels is de Omgevingswet van kracht, waarmee deze jaarlijkse herzieningsplicht is vervallen, maar onder de oude wet heeft vanaf juli 2023 een 2^e herziening van het exploitatieplan Koningsoord ter inzage gelegen, deze ligt nu ter vaststelling voor.

Eerder stond dit raadsvoorstel al geagendeerd voor de raadsvergadering van 5 februari 2024. Zoals 11 januari via de griffie bericht hebben we dit raadsvoorstel voorafgaand aan de technische behandeling terug getrokken, toen bleek dat de enige zienswijze die tegen dit plan is ingediend niet in zijn geheel behandeld was. Ook is gewacht met het opnieuw agenderen van dit raadsvoorstel omdat de uitspraak van de Raad van State op de 1^e herziening van het exploitatieplan Koningsoord langer op zich heeft laten wachten. Inmiddels is de zienswijze volledig beantwoord en ligt er een uitspraak van de Raad van State waarmee de 1^e herziening van het exploitatieplan Koningsoord onherroepelijk is geworden. Daarom kan er nu alsnog een besluit worden genomen over de vaststelling van voorliggende 2e herziening van het exploitatieplan Koningsoord.

Beoogd effect

Met de 2^e herziening van het exploitatieplan Koningsoord beogen we een geactualiseerd publiekrechtelijk kader voor het kostenverhaal bij (ontwikkellende) grondeigenaren in Koningsoord.

Voorstel

Het exploitatieplan Koningsoord 2023 2^e herziening vaststellen en daarmee:

- a. de ingebrachte zienswijze ongegrond verklaren en
- b. de “staat van wijzigingen” exploitatieplan Koningsoord 2023 2^e herziening vaststellen.

Argumenten

1. Herziening van het exploitatieplan gewenst ondanks vervallen van de wettelijke jaarlijkse herzieningsplicht met de inwerkingtreding van de Omgevingswet

Dit exploitatieplan is in procedure gebracht onder de (oude) Wet ruimtelijke ordening waarin is gesteld dat de gemeente het exploitatieplan (tenminste) eenmaal per jaar moet herzien, totdat alle (bouw)werken die zijn voorzien in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Daarom heeft vanaf 17 juli 2023, een jaar na vaststelling van de 1^e herziening, voorliggende 2^e herziening van het exploitatieplan Koningsoord ter inzage gelegen.

Inmiddels is de nieuwe Omgevingswet van kracht, daarin is de jaarlijkse herzieningsplicht geschrapt. De gemeenteraad is echter nog steeds bevoegd om het exploitatieplan te herzien als daar aanleiding voor is, maar dat geldt niet meer als plicht. In dit geval is het wenselijk om deze 2^e herziening van het exploitatieplan Koningsoord toch vast te stellen. Dit vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid naar de indiener van de zienswijze toe en de wenselijkheid om een geactualiseerd exploitatieplan te hebben nu Koningsoord bijna is afgerond.

2. Het herziene exploitatieplan geeft een actueel beeld van de hoogte van de geldende exploitatiebijdrage voor grondeigenaren

Dit betreft geen gedeeltelijke, maar een algehele herziening van het exploitatieplan Koningsoord. In paragraaf 1.3 van het exploitatieplan (te vinden via de link onderaan dit voorstel) zijn de belangrijkste wijzigingen toegelicht ten opzichte van de 1^e herziening van het exploitatieplan. Door middel van deze wijzigingen is er een actueel exploitatieplan 2023.

Naast de actualisatie van financiële componenten (o.a. gerealiseerde kosten, verwachte opbrengsten en rentepercentage) is in deze herziening ook de gewijzigde stedenbouwkundige opzet voor deelgebied 8 opgenomen (plan Voorhof), waarvoor de gemeenteraad in december 2023 het bestemmingsplan Voorhof heeft vastgesteld.

3. De zienswijze bevat geen gegronde argumenten

De ontvangen zienswijze bevat enerzijds een groot aantal vragen ter verduidelijking en anderzijds bezwaarpunten ten aanzien van het exploitatieplan. De vragen worden in de Nota van Zienswijzen voor zover mogelijk beantwoord (en soms ook niet omdat ze onvoldoende duidelijk zijn). De bezwaarpunten in de ontvangen zienswijze zijn vooral gericht op de actualisatieslag die in de 2^e herziening is gemaakt ten aanzien van de gerealiseerde kosten voor Koningsoord. Deze zijn volgens de indiener op een aantal punten onduidelijk of behoren er niet in thuis. In de Nota van Zienswijzen staat nader gemotiveerd waarom deze wel op een juiste manier zijn verwerkt in de 2^e herziening. Ook staat uitgelegd dat omdat er sprake is van macro-aftopping in het exploitatieplan, een eventuele bijstelling van gerealiseerde kosten in beginsel geen effect heeft voor de in het exploitatieplan berekende exploitatiebijdrage voor de verschillende grondeigenaren.

Tot slot worden in de zienswijze een aantal punten benoemd die betrekking hebben op een andere lopende procedure, namelijk de hoger beroepsprocedure die voor ligt bij de Raad van State in het kader van de afgegeven omgevingsvergunningen aan de indiener voor de bouw van twee woningen. In die procedure is de hoogte van de door hem betaalde exploitatiebijdrage het onderwerp van het hoger beroep. Ook in de zienswijze tegen deze herziening worden deze zaken in een aantal gevallen aangehaald, in die gevallen wordt in de Nota Zienswijzen naar de betreffende procedure verwezen.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

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 de grondexploitatie Koningsoord.

Communicatie

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 medio augustus 2024 onherroepelijk.

Belanghebbenden (5 ontwikkelende grondeigenaren in het plangebied Koningsoord) zullen rechtstreeks met een brief op de hoogte worden gebracht over het vaststellingsbesluit en de beroepsmogelijkheden.

Participatie

Niet van toepassing. Na vaststelling is er alleen de formele mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Raad van State.

Bijlagen

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

Ter inzage gelegde stukken

Link naar digitaal plan: '[Koningsoord 2023, 2e herziening](#)'

Tilburg, 14 mei 2024

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;

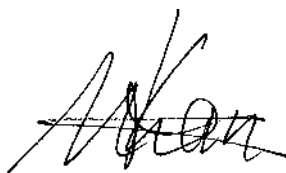
Besluit

het exploitatieplan Koningsoord 2023 2^e herziening vast te stellen en daarmee:

- a. de ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren;
- b. de “staat van wijzigingen” exploitatieplan Koningsoord 2023 2^e herziening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

