



GEMEENTE TILBURG

SCP Management BV

Postbus 340
5060 AH Oisterwijk

Onderwerp
Proces gemeente Tilburg – Somerset

Ons kenmerk
OPDR001_15653997

Afdeling
Ruimte

E-mail
[redacted].nl

Postadres
Postbus 90155
5000 LH Tilburg

Datum
26 april 2021

Uw kenmerk

Doorkiesnummer

Fax

Bezoekadres
Stadhuisplein 130

Beste heer [redacted],

De afgelopen maanden hebben we diverse gesprekken met elkaar gevoerd over de locaties Kempenbaan-Oost en Wijkevoort. De gronden van beide locaties zijn weergegeven op de tekening in bijlage 1 bij deze brief. Er is sprake van een positieve onderlinge verstandhouding en de gesprekken verlopen constructief en met een blik op de toekomst. We waarderen deze opstelling en hopen hiermee een win-win situatie voor beide partijen te bereiken.

Om de besluitvorming in de gemeenteraad over de locaties Kempenbaan-Oost en Wijkevoort goed voor te bereiden willen we graag per scenario in deze afsprakenbrief de randvoorwaarden vastleggen waarover Somerset Capital Partners en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg overeenstemming hebben en aanvullend de nog gezamenlijk te zetten processtappen benoemen. Dit zodat beide partijen weten op welke wijze de samenwerking komende maanden wordt vormgegeven en wat we van elkaar mogen verwachten.

De randvoorwaarden staan voor partijen niet meer ter discussie en met de te nemen processtappen stellen partijen elkaar tot doel om de haalbaarheid van scenario's met elkaar nader te onderzoeken. Een eventueel vervolg – namelijk het tot stand brengen van bindende contractuele afspraken – is afhankelijk van de besluitvorming door de gemeenteraad en vervolgens van het definitief bereiken van consensus over de inhoud van de overeenkomst met daarbij behorende besluitvorming.

Scenario's locaties Kempenbaan-Oost en Wijkevoort

We zien vier scenario's die aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Deze zijn als volgt:

Scenario 1 Realisatie middelgroot distributiecentrum Kempenbaan-Oost

Somerset neemt het voortouw in de verkenning van een middelgroot distributiecentrum op deze locatie. Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en in behandeling genomen. Daarbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- Er moet sprake zijn van goede ruimtelijke ordening, waaronder goede landschappelijke inpassing
- De verkeerssituatie aan de Koningshoeven dient te worden verbeterd, waarbij een ontsluiting aan de Kempenbaan wordt gerealiseerd
- De kansen die de ontwikkeling biedt ten aanzien van duurzaamheid, circulaire economie en stadsdistributie moeten in beeld worden gebracht
- De aanvraag omgevingsvergunning voor het kleine distributiecentrum wordt ingetrokken

In nauw overleg met de gemeente zal Somerset Capital Partners voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad zorgdragen voor een voldoende uitgewerkt scenario voor een middelgroot distributiecentrum op deze locatie.

3iV

ES



Scenario 2 Gebiedsontwikkeling woningbouw Kempenbaan-Oost zonder alternatieve ontwikkellocatie Wijkevoort

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot realisatie van woningbouw rondom Kempenbaan-Oost. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeente de gronden van Somerset overneemt.

In dit scenario wordt door partijen van de volgende randvoorwaarden uitgegaan:

- De gemeente neemt de gronden van Somerset aan de Koningshoeven over voor de verwervingsprijs die Somerset eerder heeft betaald + tot nu toe gemaakte kosten verbonden aan de locatie Koningshoeven (tot en met datum ondertekening brief met uitzondering van de rentecomponent, deze kosten lopen door tot aan besluitvorming gemeenteraad ten aanzien van de scenario's) + misgelopen rendement verbonden aan de locatie Koningshoeven
- Overdracht van de gronden Koningshoeven volgt zo snel mogelijk (uiterlijk binnen één maand) na besluitvorming door de gemeenteraad
- De gemeente biedt geen alternatieve ontwikkellocatie aan.
- De gemeente zal de gronden Koningshoeven voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad laten taxeren op basis van de huidige bestemming door een onafhankelijke deskundige. Indien de taxatie een lagere waarde toekent aan de gronden Koningshoeven dan bovengenoemde verwervingsprijs dan is deze lagere waarde het uitgangspunt.

Voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad dienen partijen bovenstaande bedragen (verwervingsprijs, kosten, rendement) te hebben geconcretiseerd.

Scenario 3 Gebiedsontwikkeling woningbouw Kempenbaan-Oost met alternatieve ontwikkellocatie 20 ha Wijkevoort

Net als bij scenario 2 wordt de gemeente eigenaar van de gronden van Somerset, maar Somerset Capital Partners krijgt een alternatieve ontwikkellocatie op Wijkevoort aangeboden. Voor dit scenario hebben partijen gezamenlijk de volgende randvoorwaarden bepaald:

- De gemeente neemt de gronden van Somerset aan de Koningshoeven over voor verwervingsprijs Somerset + tot nu toe gemaakte kosten verbonden aan de locatie Koningshoeven (tot en met datum ondertekening brief met uitzondering van de rentecomponent, deze kosten lopen door tot aan besluitvorming gemeenteraad ten aanzien van de scenario's). Somerset dient aan te tonen welke kosten er tot nu toe zijn gemaakt.
- Overdracht van de gronden Koningshoeven volgt zo snel mogelijk (uiterlijk binnen één maand) na besluitvorming door de gemeenteraad.
- De gemeente zal de gronden Koningshoeven voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad laten taxeren op basis van de huidige bestemming door een onafhankelijke deskundige. Indien de taxatie een lagere waarde toekent aan de gronden Koningshoeven dan bovengenoemde verwervingsprijs dan is deze lagere waarde het uitgangspunt.
- Somerset verkrijgt ter compensatie van hun ontwikkelmogelijkheden aan de Koningshoeven een ontwikkel- en kooprecht op een nog af te stemmen positie van 20 ha op Wijkevoort. In de gebiedscoalitie, waar Somerset dan aan deelneemt, zal tot een passende verkaveling op gebiedsniveau, worden gekomen. Uitgangspunt is een positie van één passend kavel ter grootte van 20 ha.
- Het kavel op Wijkevoort wordt aan Somerset verkocht op basis van marktconforme grondprijs en tegen de onafhankelijk getaxeerde waarde op het moment van besluitvorming gemeenteraad, zoals opgenomen in het ontwerp-exploitatieplan Wijkevoort, vermeerderd met een indexering op basis van het CPI-prijsindexcijfer tot het moment van levering, waarbij een indexering van 0% wordt gehanteerd ingeval het CPI-prijsindexcijfer 0 of lager is.

gehandeeld door

[Handwritten signatures]



- Dit ontwikkel- en kooprecht van 20 ha op Wijkevoort wordt exclusief aan Somerset toegewezen en blijft gereserveerd tot het moment van goedkeuring voortvloeiend uit de procedure zoals omschreven in de ontwikkelleidraad Wijkevoort. Op dit moment is er bij beide partijen het vertrouwen dat goedkeuring wordt verkregen. In de overeenkomst zal dit nader worden uitgewerkt, waarbij partijen ook afspraken maken over de uiterste datum waarop goedkeuring kan worden verkregen.
- Indien Wijkevoort, ondanks positieve besluitvorming door de gemeenteraad, niet doorgaat vindt er geen verrekening plaats ten aanzien van de misgelopen ontwikkelmogelijkheden.

Voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad dienen partijen bovenstaande bedragen (verwervingsprijs, kosten, taxaties, etc.) te hebben geconcretiseerd.

In dit scenario is Somerset één van de partijen die via de reguliere weg kan ontwikkelen op Wijkevoort. Samen met andere ontwikkelende partijen wordt een gebiedscoalitie opgezet. De inhoudelijke ambities en uitgangspunten zoals vastgelegd in de ontwikkelleidraad Wijkevoort (waaronder adviescommissie) zijn leidend en krijgen borging in het bestemmingsplan en de overeenkomst.

Scenario 4 Gebiedsontwikkeling woningbouw Kempenbaan-Oost en bredere samenwerking gemeente-Somerset op Wijkevoort

Ook in dit scenario is het uitgangspunt dat de gemeente de gronden van Somerset aan de Koningshoeven overneemt. Daarnaast verkennen gemeente en Somerset hoe zij nauwer samen kunnen werken op het gebied van ecosysteemontwikkeling en community building op Wijkevoort zodat dit het innovatief werklandschap wordt wat partijen voor ogen hebben. Eerder is al geconcludeerd dat deze samenwerking mogelijk meerwaarde kan bieden en dat Somerset een prominente rol kan krijgen binnen de gebiedscoalitie die te zijner tijd wordt gevormd met andere ontwikkelende partijen. De randvoorwaarden en processtappen uit scenario 3 zijn bij dit scenario van overeenkomstige toepassing, doch partijen verkennen of zij bereid zijn een bredere samenwerking aan te gaan voor meer dan 20 ha. Als extra processtap voor de komende periode zullen partijen deze mogelijkheid nader te onderzoeken.

Een nadere uitwerking van dit scenario (zoals bijvoorbeeld noodzakelijke resterende doorlooptijd voor verkenning van dit scenario) dient inzichtelijk te zijn voorafgaand aan de besluitvorming in de gemeenteraad zoals volgens planning opgenomen in deze brief.

Een bredere samenwerking tussen gemeente en Somerset op Wijkevoort biedt meer alternatieve ontwikkelmogelijkheden voor Somerset en vertegenwoordigt meer waarde. Dit houdt in dat de prijs voor overname van de gronden van Somerset door gemeente naar beneden wordt bijgesteld indien een bredere samenwerking tot stand komt. Dit zal mede onderwerp van gesprek zijn bij het tot stand komen van de overeenkomst voor dit scenario.

Ook hier zijn de inhoudelijke ambities en uitgangspunten zoals vastgelegd in de ontwikkelleidraad Wijkevoort (waaronder adviescommissie) leidend en krijgen borging in het bestemmingsplan en de overeenkomst.

Besluitvorming gemeenteraad

Deze vier scenario's worden aan de gemeenteraad voorgelegd ter beoordeling en besluitvorming (zie onder kopje 'Planning'). De datum van besluitvorming in de gemeenteraad hangt voor een groot deel af van de ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling van Wijkevoort.

Het is u bekend dat de raad een autonome/zelfstandige bevoegdheid bezit. De planologische procedure ten behoeve van het bedrijventerrein Wijkevoort dient nog doorlopen te worden en Somerset is zich ervan bewust dat de gemeenteraad gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet en regelgeving.

BAU

CE



Het besluit van de gemeenteraad is bepalend voor het vervolg en waarover gemeente en Somerset vervolgspraken maken. De na besluitvorming in de gemeenteraad opgestelde overeenkomst(en) worden uiteindelijk ter goedkeuring aangeboden aan de gemeenteraad.

Concretiseren juridische en financiële kaders

Ten behoeve van en ondersteunend aan behandeling van de scenario's in de gemeenteraad is het wenselijk dat gemeente en Somerset komende periode de financiële en juridische rechten en verplichtingen, kansen en risico's per scenario concretiseren. Dit alles met in acht neming van de overeengekomen randvoorwaarden zoals in deze brief beschreven.

Doel is het bereiken van een versnelling in de contractbesprekingen na besluitvorming door de gemeenteraad.

Eindigen afsprakenbrief

Deze afsprakenbrief eindigt van rechtswege

- a op het moment dat de gemeenteraad niet besluit tot een van de in deze afsprakenbrief opgenomen scenario's,
- b op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt over een bindende overeenkomst voor één van de scenario's opgenomen in deze afsprakenbrief,
- c op uiterlijk 3 maanden na besluitvorming door de gemeenteraad over vaststelling bestemmingsplan Wijkevoort.

Partijen kunnen gezamenlijk besluiten de datum als bedoeld onder c aan te passen indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Planning

De besluitvorming over de scenario's voor Kempenbaan-Oost is gekoppeld aan de besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan 'Wijkevoort'. Daarnaast dienen alle scenario's volledig uitgewerkt te zijn, zodat de gemeenteraad een integrale afweging kan maken. Indien een scenario onvoldoende is uitgewerkt kan het niet ter besluitvorming worden voorgelegd.

- Tot 17 mei 2021 Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan Wijkevoort, exploitatieplan Wijkevoort en Ontwikkeldraad
- Mei-Juni 2021 Uitwerken scenario's (o.a. distributiecentrum, workshop, pre-contracten)
- Mei-Juni 2021 Voorbereiden besluitvorming (opstellen college-/raadsvoorstel)
- 22 juni 2021 Collegebesluit vaststellen raadsvoorstel bestemmingsplan en exploitatieplan Wijkevoort en Ontwikkeldraad
Collegebesluit raadsvoorstel scenario's Kempenbaan-Oost
- 4 oktober 2021 Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan en exploitatieplan Wijkevoort en Ontwikkeldraad
Raadsbesluit scenario's Kempenbaan-Oost

Indien partijen tussentijds gezamenlijk of eenzijdig concluderen dat een ontwikkeling op Wijkevoort niet haalbaar dan wel gewenst is, dan kan besluitvorming over Kempenbaan-Oost op een eerder moment plaatsvinden, mits de raadsplanning dit toelaat.



Overige werkafspraken

Naast de processtappen die hierboven zijn genoemd voor de locaties Kempenbaan-Oost en Wijkevoort wordt het volgende afgesproken

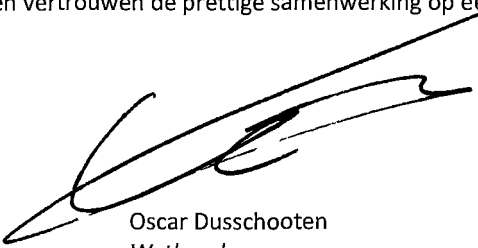
- Externe communicatie over de dossiers Kempenbaan-Oost en Wijkevoort (waaronder persberichten en brieven) wordt indien nodig gezamenlijk opgepakt
- Beide partijen zijn het er over eens dat de ontwikkeling van een klein distributiecentrum aan de Koningshoeven een onwenselijk scenario is. Somerset zegt toe om in ieder geval tot het moment van het raadsbesluit voor Kempenbaan-Oost geen gebruik te zullen maken van de al verleende omgevingsvergunning
- Bij uitwerking van de scenario's wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden en opmerkingen die door de Werkgroep Koningshoeven en bewoners van de IJclubweg zijn meegegeven
- Ieder van de partijen draagt tot het moment van het raadsbesluit Kempenbaan-Oost de eigen interne en externe kosten
- Dit schrijven wordt openbaar gemaakt

Tot slot

We menen met deze brief duidelijk te hebben gemaakt welke afspraken er gelden en hoe het proces komende periode wordt vormgegeven en vertrouwen de prettige samenwerking op een positieve manier voort te zetten

Namens het college,


Bertend de Vries
Wethouder


Oscar Dusschooten
Wethouder

Voor akkoord



SCP Management BV