

# **Eindvoorstel Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020, Exploitatieplan Wijkevoort, fase 1, 2021, Ontwikkelleidraad Werklandschap Wijkevoort**

091121

**Agendapunt** nnb

**Datum raadsvergadering** 15 november 2021

**Toelichting** Tijdens de debatbijeenkomst op 1 november 2021 over het *Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020, Exploitatieplan Wijkevoort, fase 1, 2021, Ontwikkelleidraad Werklandschap Wijkevoort* zijn diverse toezeggingen gedaan die leiden tot aanpassingen van het raadsvoorstel en onderliggende bijlagen. Deze aanpassingen zijn in de stukken verwerkt en hieronder weergegeven.

**Eindvoorstel** **1. Aanpassingen raadsvoorstel**  
Het raadsvoorstel is op de volgende punten aangepast:

## ***Aanleiding***

- Formulering Breeam Gebied in de laatste alinea. De formulering van de passage over Breeam Gebied in de laatste alinea '...waar we alleen op basis van zeer goede onderbouwing vanaf zullen kijken' is aangepast. Hier is nu expliciet beschreven dat er niet afgeweken kan worden van het hoogste Breeam-label (*Outstanding*) op gebouwniveau. Voor het gebiedsniveau geldt dat dit hoogste Breeam-label het toetsingsniveau is en dat het college alleen op basis van een zeer goede onderbouwing kan besluiten om het op één na hoogste niveau *Excellent* te hanteren, dit is de ondergrens.

## ***Voorstel***

- Beslispunt 1.a.ix toegevoegd: ix. De monumentale bomen opnemen op Boomwaardenkaart I.
- Beslispunt 5g toegevoegd: De gevels van gebouwen grenzend aan het buitengebied Zuid-West / Klein Tilburg krijgen een natuurlijke uitstraling, waarbij het volledige geveloppervlak een met planten bedekte façade heeft. Alleen in bijzondere situaties zal het Kwaliteitsteam in haar integrale advisering aan het college opnemen dat dit percentage kan worden verlaagd met als ondergrens 50%, waarbij dit verlaagde % minimaal dat deel van de gevel moet omvatten dat (nog) niet wordt afgeschermd door de opgaande beplanting van het groenblauwe raamwerk (daarbij de groenblauwe linten rondom de kavels meegerekend).
- Beslispunt 5o toegevoegd: Opnemen dat het Kwaliteitsteam wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter/supervisor en minimaal voor 50% uit onafhankelijke externen bestaat.
- Beslispunt 8 toegevoegd: Het college de opdracht te geven om aanvullend te compenseren voor stikstof met een gelijkwaardige omvang aan Vosheining 6, door ofwel minder stikstof te produceren als gevolg van de ontwikkeling van Wijkevoort ofwel stikstof weg te nemen door de aankoop van een agrarisch bedrijf met stikstofrechten in de regio. Voor de dekking van de lasten die samenhangen met de afwaardering van de stikstofrechten zal een reservering plaatsvinden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie (ARGE) voor een bedrag van maximaal € 1,5 miljoen.

## Argumenten

- Argument 1.10.ix is toegevoegd: *Monumentale bomen toevoegen op boomwaardenkaart I*. Ten noorden van de Hultenseweg in het westelijk deel van het plangebied is een boomstructuur aanwezig in de vorm van een haak. Naar aanleiding van een gegrond verklaarde zienswijze uit 2009 op het bestemmingsplan Buitengebied West heeft de gemeente Tilburg het standpunt ingenomen deze bomen op te nemen als monumentaal. Recentelijk is gebleken dat deze niet op de lijst van monumentale bomen staan.  
De bomen zijn recentelijk individueel beoordeeld: In de boomstructuur zijn 40 bomen aanwezig waarvan er 21 voldoen aan de voorwaarde voor de kwalificatie monumentale boom. De bomen welke hier niet aan voldoen zijn zeer klein of hebben een zeer beperkte levensverwachting.  
De monumentale bomen worden opgenomen op de Boomwaardenkaart I met een beschermzone van 15 meter rond de boom (midden stam). De bomen die niet voldoen aan de criteria voor monumentale boom worden opgenomen in boomwaardenkaart II (als onderdeel van de ontwikkelleidraad). Boomwaardenkaart II is naar aanleiding van deze zienswijze ook kritisch bekeken en aangevuld.  
Omdat de bomen een landschappelijke waarde hebben dient de structuur niet tot beperkt onderbroken te worden door bebouwing. Indien nodig wordt hooguit op 1 of 2 plaatsen een ingetogen of transparante bebouwde verbinding haaks door de structuur gerealiseerd. Het beeld van de bomenrijen dient behouden te blijven.
- Argument 2.1 onder het kopje *'Reactie op het advies van de Commissie m.e.r.'* is aangevuld met 'De teksten in het stikstofrapport zijn op enkele onderdelen aangevuld ter verheldering van de gehanteerde uitgangspunten in het onderzoek.' Bijlage 14 bij het raadsvoorstel is daarop aangepast.
- Argument 2.1. De laatste alinea [Het college is...het plangebied/Stadsbos013] is verplaatst naar het nieuwe argument 8.1.
- Bij argument 5.1. is toegevoegd dat het Kwaliteitsteam minimaal voor 50% bestaat uit onafhankelijke externen.
- Bij het argument 5.2. is de zin 'Gebouwen voegen zich naar het landschap en dit vertaalt zich ook door in de ruimtelijke geleding architectuur en de afwerking van gevels en daken.' aangevuld met 'Voor een verdere landschappelijke inpassing krijgen de gevels van gebouwen grenzend aan het buitengebied Zuid-West / Klein Tilburg een natuurlijke uitstraling waarbij het volledige geveloppervlak een met planten bedekte façade heeft. Alleen in bijzondere situaties zal het Kwaliteitsteam in haar integrale advisering aan het college opnemen dat dit percentage kan worden verlaagd met als ondergrens 50%, waarbij dit verlaagde % minimaal dat deel van de gevel moet omvatten dat (nog) niet wordt afgeschermd door de opgaande beplanting van het groenblauwe raamwerk (daarbij de groenblauwe linten rondom de kavels meegerekend)'.
- Bij argument 6.3 is het volgende toegevoegd: 'In februari 2022 zal een informatiebijeenkomst voor de raad worden georganiseerd. In deze bijeenkomst zal worden ingegaan op het profiel van de campus en worden de alternatieve ontwikkelstrategieën naast elkaar gezet.'
- Argument 8.1 toegevoegd: *8.1 Aanvullende compensatie stikstof gelijkwaardig aan omvang Vosheining 6*. Het college is zich bewust van de noodzaak om klimaatdoelen te realiseren en zet daarom stadsbreed vol in op een duurzame en gezonde leefomgeving. Het college neemt de oproep van de GGD, de zienswijzen en de gestelde raadsvragen serieus en wenst vanwege de unieke combinatie tussen de ontwikkeling van Wijkevoort en het Stadsbos013 extra inzet op de opgenomen saldering in het bestemmingsplan. Het college gaat actief op zoek naar aanvullende salderingsmogelijkheden om op deze wijze te compenseren voor stikstof met een gelijkwaardige omvang aan Vosheining 6, door ofwel minder stikstof te produceren als gevolg van de ontwikkeling van Wijkevoort ofwel stikstof weg te nemen door aankoop van een agrarisch bedrijf met stikstofrechten in de regio.

- Argument 8.2 toegevoegd: *8.2 Financiële consequenties aanvullende compensatie stikstof*. Voor de extra compensatie van stikstof is het de verwachting dat aankoop van één of meerdere bedrijven nodig zal zijn. Doorgaans worden stikstofrechten niet los verhandeld en zal verwerving van deze rechten vrijwel altijd samenhangen met de totale aankoop van het bedrijf. Voor de aankoop kan het structurele investeringsbudget strategische verwervingen worden aangewend. Voor de afwaardering van de aankoopwaarde zal een reservering in de ARGE worden opgenomen.

#### **Kosten en dekking**

- Hieraan is toegevoegd dat de financiële gevolgen van dit besluit op de grondexploitatie bij de eerstvolgende actualisatie bij de jaarrekening 2021 worden verwerkt.
- Hieraan is toegevoegd dat voor de lasten die gepaard gaan met de afwaardering van de aankoopwaarde als gevolg van de aanvullende stikstofcompensatie een reservering zal worden getroffen ten laste van de ARGE tot een bedrag van maximaal € 1,5 miljoen.
- De passage 'Ook de nog te realiseren aanvullende stikstofcompensatie zal een negatief effect hebben op het saldo van de eerder door de raad vastgestelde grondexploitatie. In de herijking daarvan, die na besluitvorming zal plaatsvinden en aan de raad zal worden aangeboden, zal een stelpost daarvoor worden ingevoegd.' is verwijderd.

#### **Vervolg**

- Aan het punt 'het uitwerken van het concept voor de innovatiecampus op Wijkevoort' is aangevuld met 'In februari 2022 wordt hierover een informatiebijeenkomst voor de raad georganiseerd'.

### **2. Aanpassingen ontwikkelleidraad (bijlage 8)**

De ontwikkelleidraad is op de volgende punten aangepast

- Op pagina 30 onder 6.1 is toegevoegd dat het Kwaliteitsteam voor minimaal 50% uit onafhankelijke externen bestaat.
- Op pagina 35 onder 6.2.2. is de beleidsregel 'De gebouwen voegen zich naar het landschap en dit vertaalt zich ook door in de ruimtelijke geleding van de gebouwarchitectuur en de afwerking van gevels en daken'. Aangevuld met: 'Voor een verdere landschappelijke inpassing krijgen de gevels van gebouwen grenzend aan het buitengebied Zuid-West / Klein Tilburg een natuurlijke uitstraling waarbij het volledige geveloppervlak een met planten bedekte façade heeft. Alleen in bijzondere situaties zal het Kwaliteitsteam in haar integrale advisering aan het college opnemen dat dit percentage kan worden verlaagd met als ondergrens 50%, waarbij dit verlaagde % minimaal dat deel van de gevel moet omvatten dat (nog) niet wordt afgeschermd door de opgaande beplanting van het groenblauwe raamwerk (daarbij de groenblauwe linten rondom de kavels meegerekend)'.
- Op pagina 32 en 33 zijn onder 6.4 en 6.5 de beleidsregels over de gevels gelijk getrokken met de bovenstaande wijziging.
- Daar waar nog de term uitgifteteam genoemd stond is dit vervangen door Kwaliteitsteam (pagina 8 en 31).

### **3. Aanpassingen staat van wijzigingen (bijlage 13)**

- Aan 4.5.4 wijzigen is het volgende toegevoegd:
  - a. De aanleg, bouw en gebruik overeenkomstig de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer, voorzover gelegen ten westen en noorden van de Hultenseweg en tussen de Hultenseweg en het Wijkmeer is uitsluitend toegestaan indien het houden van vee in het bedrijf op het perceel Vosheining 6 is beëindigd en verzekerd is dat hervatting van die activiteiten rechtens is uitgesloten;

- b. De aanleg, bouw en gebruik overeenkomstig de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer, voorzover het betreft de gronden gelegen in het gebied gelegen tussen Hultenseweg, A58, Burgemeester Letschertweg en het Wijckermere is uitsluitend toegestaan indien het houden van vee in de bedrijven op de percelen Vosheining 6 en Prinsenhoef 2 is beëindigd en verzekerd is dat hervatting van die activiteiten rechtens is uitgesloten
- De passage 'Artikel 4.5.2 b ; 'de gronden met de bestemming Groen en de gronden binnen de bestemming Bedrijventerrein bedoeld in artikel 4.1.1. onder a sub III zijn ingericht' is aangevuld met 'en instandgehouden'. Daarbij is het Groen-blauwe Raamwerk vervangen door het beplantingsconcept groen-blauwe lint.

#### **4. Aangepaste bijlagen**

##### ***Bij het raadsvoorstel***

- Bijlage 8. Vast te stellen ontwikkeleraad (zie hiervoor onder 2.)
- Bijlage 13. Staat van wijzigingen Werklandschap Wijkevoort (zie hiervoor onder 3.)
- Bijlage 14. Stikstofrapport (zie hiervoor onder 1. bij argument 2.1)

##### ***Bij de regels van het bestemmingsplan***

- Bijlage 7. Boomwaardenkaart I (zie hiervoor onder 1. bij argument 1.10.ix)

##### ***Bij de ontwikkeleraad***

- Bijlage 4. Boomwaardenkaart II (zie hiervoor onder 1. bij argument 1.10.ix)

**Portefeuillehouder:** Wethouder Van der Pol

**Behandelend ambtenaar:** Programma-, Project- & Interimmanagement, Huub van der Zwaluw, telefoon (mobiel) 06 25768261