

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

Aanleiding

Waar staan we nu

Op 5 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wijkevoort vastgesteld als richtinggevende basis voor de ontwikkeling van het Werklandschap Wijkevoort. Daarmee werd de ambitie voor de ontwikkeling van Wijkevoort als innovatieve bedrijfslocatie concreet gemaakt. Deze visievorming is ingezet in 1998 met 'Ruimte voor bedrijven, Nieuwe bedrijventerreinen in Tilburg tot 2015' en voortgezet in een tweetal structuurvisies en de Omgevingsvisie Tilburg 2040. Recent heeft het maatschappelijke en politieke debat aanleiding gegeven tot verdere aanpassingen in het plan Wijkevoort. Zo heeft er in 2020 een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden. Daarnaast is er intensief overleg geweest met een planteam bestaande uit omwonenden, vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en natuurbelangenvereniging (uilenwerkgroep). Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is een groot aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd.

Op 21 september 2020 heeft de raad de nota 'Toekomstbestendige werklocaties 2020 – 2025' vastgesteld en onder andere besloten om prioriteit toe te kennen aan de ontwikkeling van Wijkevoort tot innovatief modern industrieel en logistiek werklandschap. Ter uitvoering van de besluiten hebben het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte Werklandschap Wijkevoort 2020, het ontwerpexploitatieplan werklandschap Wijkevoort, 1ste fase, 2021, het Milieueffectrapport en de Ontwikkelleidraad Werklandschap Wijkevoort van 5 april 2021 tot en met 17 mei 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn er 496 zienswijzen ingediend. Waarvan 337 identieke zienswijzen en 159 min of meer unieke zienswijzen.

Deze zienswijzen en ook de gestelde raadsvragen, informele gesprekken met bewoners, vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en uitgesproken critici leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en ontwikkelleidraad, in bijzonder wat betreft de sturing op het economische profiel en campusontwikkeling, de landschappelijke inpassing van het plan, sturing op ruimtelijke kwaliteit en op de milieueffecten.

Waar sturen we naar toe

Werklandschap Wijkevoort brengt ondernemingen samen die de ambitie hebben om te werken aan het ontwikkelen van nieuwe businessmodellen, circulaire economie en het slimmer maken en verduurzamen van hun bedrijfsprocessen. Wijkevoort wordt een katalysator voor innovaties in de moderne maakeconomie en logistiek en de daarmee verbonden ondersteunende – slimme digitale - diensten.

Kennisdeling en innovatie staan centraal: de te vestigen bedrijven, maar ook het MKB in de regio, krijgen hiermee betere ontwikkel- en groeimogelijkheden. Hiermee fungeert Wijkevoort als een onmisbare schakel in een breder innovatie ecosysteem in de stedelijke regio Breda – Tilburg. Daarmee is er aansluiting op het regionale ecosysteem, waarbij Wijkevoort een plek wordt waar innovaties in een campussetting kunnen worden opgeschaald en de markt kunnen betreden. Een adviescommissie met externe deskundigen adviseert ons om dit te bereiken.

En waar zorgen we dan voor

Wijkevoort wordt qua ruimtelijke verschijningsvorm voorbeeld stellend, niet alleen regionaal, zelfs ook landelijk. Met minder nemen wij geen genoegen. Zowel op gebiedsniveau als op gebouwniveau borgen we met onze eisen in de Ontwikkelleidraad een hoog kwaliteitsniveau, waar een kwaliteitsteam op toeziet, met bijzonder veel aandacht voor inpassing in de omgeving, ruimtelijke geleding en ecologische kwaliteiten. Ook richten we nieuwe natuur en landschap in op en in de directe nabijheid van het Werklandschap en zorgen we middels de handhaving van de weg Wijkevoort voor een goede doorwaadbaarheid en geleding. We zetten

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Pol

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Leon van Grinsven, telefoon 013 542 82 61

daarbij maximaal in op een campus-opzet met een samenstel van bij elkaar passende bebouwing met aandacht voor de menselijke schaal.

Op basis van het uitgevoerde MER concluderen wij dat de ontwikkeling voor de omgeving aanvaardbaar is en normen niet overschreden zullen worden. Daarmee nemen we geen genoegen, onze ambitie moet hoger zijn. In het bijzonder vanwege de samenhang met de ontwikkeling van Stadsbos013 en het brede maatschappelijke debat over de gezondheid en duurzaamheid van onze leefomgeving. Onze inzet zal er daarom op gericht zijn om uiteindelijk aanzienlijk beter te scoren dan de in de onderzoeken getoetste situatie, omdat alle mogelijke innovaties op het terrein toegepast zullen worden en we ook minder logistieke vervoersbewegingen zullen accepteren. Wat betreft duurzaamheid is het hoogste Breeam-label op gebouwniveau (*Outstanding*) het uitgangspunt waar niet van afgeweken wordt, op gebiedsniveau is dit het toetsingsniveau waar alleen op basis van een zeer goede onderbouwing afgeweken wordt met als ondergrens het niveau *Excellent*.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Met de ontwikkeling van Wijkevoort geven we uitvoering aan de doelen van het bestuursakkoord (nieuwe bedrijven die zich vestigen dragen duurzaamheid hoog in het vaandel en leveren een bijdrage aan de regionale werkgelegenheid en regionale economie), beleidsnota Toekomstbestendige Werklocaties (ontwikkelen Wijkevoort) en Omgevingsvisie 2040 (duurzaam ontwikkeld voor het modern industrieel cluster).

Met de ontwikkeling van Werklandschap Wijkevoort wordt een sprong voorwaarts gemaakt in de verdere ontwikkeling van het economische ecosysteem van Tilburg en de regio. Werklandschap Wijkevoort biedt ruimte (zowel fysiek als qua experimenteerruimte) om het verschil te maken binnen het bestaande en nieuwe sectoren. Niet meer van hetzelfde, maar een sprong voorwaarts: innovatief en onderscheidend met daarbij een sterke sturing op circulaire economie en een goede ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing.

Werklandschap Wijkevoort speelt in op de urgente vraag vanuit de markt. We faciliteren het ontwikkel- en groeiperspectief van bestaande en nieuwe bedrijven, met als doel om de economie in de stad en de regio Hart van Brabant een impuls te geven, meer duurzame werkgelegenheid te creëren en meer mensen aan werk te helpen. In het Regionaal Ruimtelijke Overleg (RRO) voor Midden-Brabant zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Wijkevoort. De ontwikkeling van het Modern Industrieel en Logistiek Cluster vormt ook een belangrijk onderdeel in onze Brabantstrategie (Omgevingsvisie Tilburg 2040) en regionale strategische meerjarenagenda (Kloppend hart van metropoolregio Brabant). Op 3 december 2020 is regionale overeenstemming bereikt om op Wijkevoort 44,6 hectare bedrijventerrein te Ontwikkelen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 dat de realisatie van de ontwikkeling van Wijkevoort mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - a. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op
 - i. Behoud opstallen Hultenseweg 8, 13 en 35;
 - ii. De weg Wijkevoort met laanbeplanting te behouden;
 - iii. Afwijkingmogelijkheid van de maximale bouwhoogte beperken;
 - iv. Ruimtelijke geleiding, inpasbaarheid en omvang van de gebouwen;
 - v. Uitsluiten biovergistingsinstallaties
 - vi. Opname veiligheidszone gasdrukregel- en meetstation;
 - vii. Ontsluiting kavel begrensd door Hultenseweg, Wijckerveer en Wijckerveerbos;
 - viii. Uitsluiten mogelijkheid zonnepanelen op Wijckerveer op basis van de huidige techniek;
 - ix. De monumentale bomen opnemen op Boomwaardenkaart I
 - b. De ingekomen zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
 - c. In te stemmen met de in de staat van wijzigingen aangegeven aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan;

2. Vast te stellen dat het Milieueffectrapport (MER) Werklandschap Wijkevoort met aanvulling ten grondslag ligt aan de besluitvorming over het bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 en daarmee tegemoetkomend aan het conceptadvies van de Commissie m.e.r.:
 - a. de effecten van het voorkeursalternatief duidelijk te beschrijven;
 - b. aan te tonen dat de geformuleerde doelen voor klimaat, energie, mobiliteit, natuur, landschap en duurzaamheid haalbaar zijn;
 - c. aannemelijk te maken dat de maatregelen voor de beschermde soorten haalbaar zijn;
 - d. te onderbouwen dat er geen natuurcompensatie nodig is;
 - e. door een aanvullende berekening aan te tonen dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000 gebieden.
3. Een evaluatieonderzoek op grond van artikel 7.39 Wet milieubeheer te verrichten gedurende de planperiode;
4. Het exploitatieplan werklandschap Wijkevoort, fase 1, 2021 gewijzigd vast te stellen waarbij de financiële effecten die voortvloeien uit de voorgestelde besluiten verwerkt worden en de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan ongegrond te verklaren;
5. De Ontwikkeleraad Wijkevoort gewijzigd vast te stellen op met name de volgende punten:
 - a. Opnemen van de weg Wijkevoort als bestaand landschappelijk element;
 - b. Voor alle bestaande bomen te eisen dat deze worden behouden en indien dit niet mogelijk is deze te verplaatsen of te compenseren binnen het plangebied;
 - c. Wijkevoort wordt ontwikkeld voor functioneel grootschalige kavels van 5 hectare of groter. Kavels van 7 hectare of groter worden niet uitgegeven of ontwikkeld tenzij sprake is van een bijzonder hoogwaardige landschappelijke inpassing en ruimtelijke geleiding. Dit vraagt een collegebesluit;
 - d. Opnemen aanvullende eisen m.b.t. het tegengaan van lichtvervuiling in de nabijheid van het Wijckerveer/Wijckerbos;
 - e. Opnemen van de eis dat aangetoond moet worden dat ontwikkeling niet leidt tot een grote temperatuurstijging op het bedrijventerrein;
 - f. Gebouwen dienen zich te voegen naar het landschap en dit vertaalt zich ook door in de ruimtelijke geleiding, architectuur en de afwerking van gevels en daken;
 - g. 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).
 - h. Groene daken worden als eis opgenomen en alleen in bijzondere situaties zal het Kwaliteitsteam in haar integrale advisering aan het college opnemen waarom deze eis (gedeeltelijk) kan komen te vervallen.
 - i. Voor het gebied is de minimale verwachting BREEAM-NL Gebied Excellent en het streven BREEAM-NL Gebied Outstanding. Aanvullend op dit certificaat wordt Wijkevoort ontwikkeld in lijn met het gedachtegoed WELL Building Standaard, een certificeringssysteem gericht op de gezondheid en het welzijn van gebouwgebruikers;
 - j. Meer richting gegeven aan de innovatiecommunity;
 - k. Aanscherping van de economische beoordelingscriteria om voor vestiging op Wijkevoort in aanmerking te komen;
 - l. Nadere profilering van de adviescommissie;
 - m. Aanpassen van de rol van de omgevingscommissie door een kaderstellende rol op te nemen in het uitgifteproces en daarbij voor het gehele plangebied Werklandschap Wijkevoort het welstandsniveau 2 te hanteren.
 - n. Wijkevoort wordt ontwikkeld in lijn met de gedachtegoed van WELL Building Standard. Het aanvragen van een certificaat wordt niet verplicht gesteld vanwege de overlap met BREEAM, maar een bedrijf moet kunnen aantonen hoe zij aan de criteria van WELL (die niet overlappend zijn met BREEAM) voldoen. Dit doen zij door dit aan te tonen in een gezondheidsplan.

- o. Opnemen dat het Kwaliteitsteam wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter/supervisor en minimaal voor 50% uit onafhankelijke externen bestaat.
- 6. Het college de opdracht te geven om het concept van een campus als motor voor de innovatie ontwikkeling verder uit te werken daarbij tevens het profiel 'Smartvoort' nader uit te werken waarmee tevens uitvoering gegeven wordt aan motie 22-4 en hier specifiek de rol van de gemeente en het meest passende ontwikkelmodel in mee te nemen, en besluitvorming hierover aan de raad voor te leggen¹.
- 7. De Crisis en herstelwet van toepassing te verklaren.
- 8. 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

1.1. De ontwikkeling van Werklandschap Wijkevoort is noodzakelijk voor de kwalitatieve groei van werkgelegenheid (passend bij arbeidspotentieel) van Tilburg en de regio.

De ontwikkeling van Wijkevoort biedt ruimte aan de ontwikkeling van nieuwe banen in de volle breedte van het Tilburgse en regionale arbeidspotentieel, van technisch tot theoretisch geschoold. In en rond de maakeconomie en logistiek – en in verbinding met de nieuwe dataeconomie de noodzakelijke transitie op het gebied van technologische ontwikkelingen (zoals digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke ontwikkelingen (zoals klimaat, de energietransitie en de circulaire economie) mogelijk te maken enerzijds en (hoogwaardige) werkgelegenheid te genereren (en te behouden) die passen binnen het smartvoortscenario en aansluiten op lopende (en nieuw te ontwikkelen) programma's op het gebied van arbeidsmarkt en onderwijs anderzijds. In het Smartvoortscenario komt, mede door vergaande automatisering, maatwerkproductie en reshoring, zowel Smart Industry als Smart Logistics in Tilburg tot bloei. In deze situatie weten we technisch en hoogopgeleid talent aan Tilburg te binden en tegelijkertijd ook de randen van de arbeidsmarkt te helpen. De industrie is dan op zoek naar de 'human touch' om de vraaggerichte producten te personaliseren. Hierbij zijn creativiteit en digitale vaardigheden van belang. De logistiek zoekt personeel dat meer technisch geschoold is. Kennis van ICT, communicatieve vaardigheden en probleemoplossend vermogen zijn noodzakelijk. Door de sterke ontwikkeling van beide doelgroepen en het succes van Wijkevoort ontstaat een Smart cluster Industry en Logistics ontstaan. Hiermee blijft Midden-Brabant een topregio in Europa: De cijfers spreken voor zich: de maakeconomie is in Tilburg goed vertegenwoordigd met meer dan 1000 vestigingen, ca. 12.500 werknemers en een toegevoegde waarde van € 1,2 miljard. En in Tilburg alleen al zijn er meer dan 1000 bedrijven met logistieke activiteiten waar ca. 14.000 mensen werken met een toegevoegde waarde van € 1,0 miljard. Strategische gelegen, een moderne en efficiënte sleutelplek in de Europese transportcorridors tussen de grote zeehavens Rotterdam en Antwerpen en het Europees achterland.

1.2. Wijkevoort wordt vraaggestuurd ontwikkeld binnen de gestelde randvoorwaarden en niet aanbodgestuurd zoals dat in het verleden bij onze andere bedrijventerreinen gebruikelijk was.

Brabantbreed is afgesproken dat bedrijventerreinen vraaggestuurd worden ontwikkeld. Het vraaggestuurd ontwikkelen is een verdere doorontwikkeling van het vraaggericht ontwikkelen. Wijkevoort wordt niet ontwikkeld voor een bedrijf die een ruimtevraag heeft, maar ontwikkeld om bedrijven die een toegevoegde waarde hebben voor ons economisch ecosysteem hier te vestigen. Een deskundige adviescommissie zal het college hierover adviseren alvorens zij een besluit neemt.

Voor het te ontwikkelen gedeelte van het plangebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, geldt dat de vraag is aangetoond. Aangetoond betekent in dit geval dat er voldoende vraag naar ruimte is. Er wordt daarbij in de planontwikkeling voorgesorteerd op een vraaggerichte doorontwikkeling tot 80 ha, waarvoor, indien de

¹ Vooruitlopend op dit beslispunt is een kwartiermaker gestart met een verkenning. Hoe deze verkenning vertaald wordt in een concept hangt af van uw beslissing.

behoefte is aangetoond, een aparte planologische procedure zal worden gestart. Het terrein pas gereed gemaakt voor de komst van een bedrijf als Adviescommissie en Kwaliteitsteam hebben geadviseerd en het college heeft besloten tot definitieve gronduitgifte, waardoor de werkzaamheden kunnen worden afgestemd op de vraag vanuit de eindgebruiker. Op die manier voorkomen we dat ingrepen gedaan worden in het landschap zonder dat er zicht is op dat bedrijven die passen binnen het profiel en bijdragen aan de toekomstgerichte ambities van Wijkevoort zich daar willen vestigen. Voor wat betreft werkzaamheden die gedaan moeten worden om tijdig een goede ontsluitingsstructuur te realiseren kan het college wel eerder hiermee starten.

1.3. Werklandschap Wijkevoort draagt bij aan het komen tot een innovatiecommunity en het verduurzamen van het economische ecosysteem.

Het werklandschap is bestemd voor bedrijven gericht op smart industry en smart logistics, oftewel toekomstbestendige productie en logistieke bedrijven, die enerzijds een koploperpositie kunnen innemen in de beoogde transitie naar een circulaire en duurzame economie en anderzijds de steeds terugkerende thema's serieus ter hand kunnen nemen. Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan de behoefte aan relatief grootschalige kavels; belangrijker is dat bedrijven op Werklandschap Wijkevoort uitgedaagd en gefaciliteerd worden om individueel, gezamenlijk en samen met kennisinstellingen te werken aan innovatie in een 'open innovatie' omgeving. Ze implementeren een gezamenlijk innovatieprogramma en zoeken daarbij aansluiting bij landelijke en regionale innovatieprogramma's, zoals van Midpoint Brabant. Een onafhankelijke adviescommissie toetst vooraf of de vestiging van aanvrager voldoet aan de economische waarden en uitgangspunten die voor de ontwikkeling van Wijkevoort zijn vastgelegd.

Bedrijven die op Wijkevoort een plek krijgen moeten de bereidheid en competenties hebben om actief en samen te innoveren en dienen van toegevoegde waarde te zijn op het bestaande en toekomstige economische en logistieke ecosysteem van Tilburg en de regio. Voor de toekomstige welvaart en welzijn in Tilburg en de regio is het cruciaal dat de schakels van productie en distributie slimmer, duurzamer en circulair worden gemaakt. De regio heeft daarom de missie geformuleerd om koploper te worden in de transitie naar verantwoorde productie en distributie. De regio Midden-Brabant is daarvoor bij uitstek geschikt om dit te realiseren door de unieke geografische ligging, de ervaring en kennis (MBO, HBO en universitair) en kunde die we hebben opgebouwd.

De toelating van bedrijven die bijdragen aan het beoogde concept is geborgd in de bestemmingsplanregels, in de Ontwikkelingsplan en in het exploitatieplan. De eerdergenoemde onafhankelijke adviescommissie toetst daarop. Naast deze publiekrechtelijke borging heeft de gemeente uiteindelijk ook zeggenschap over welke bedrijf een positie kan verkrijgen op Wijkevoort doordat voor de uitgifte van de grond een collegebesluit voor benodigd is (privaatrechtelijk).

1.4. Werklandschap Wijkevoort stimuleert het economische profiel van Tilburg en de Regio door te voorzien in de behoefte van de markt aan functioneel grootschalige kavels van 5 hectare en groter, maar ook aan kavels tussen de 2 en 5 hectare gericht op het MKB.

Naast de kwalitatieve toevoeging is er een grote behoefte aan functioneel grootschalige bedrijfskavels van 5 hectare en groter (kwantitatieve toevoeging). Eind 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant vastgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat er nog een ruimtevraag voor bedrijvigheid is van 175-270 hectaren tot en met 2030 voor heel Midden-Brabant, waaronder een aanzienlijk deel vanuit de grootschalige logistiek. In dat onderzoek constateert STEC dat een campus of thematische locatie meerwaarde kan hebben voor vestiging ten opzichte van regulier aanbod, bijvoorbeeld omdat op deze plekken samenwerking en innovatie wordt gestimuleerd. Daarmee kan het een doelgroep aantrekken die anders niet geland zou zijn in de regio of een versnelling/versterking van de regionale economie tot stand te brengen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Het groeiende belang van innovatie in producten en productieprocessen maakt het voor een toenemende groep van bedrijven eveneens interessant om vlakbij onderzoeksinstellingen en andere bedrijven te zitten, zowel met kennis en vaardigheden in dezelfde en vooral ook aanvullende disciplines. Dit soort innovatiemilieus kennen een local buzz (dynamiek van face-to-face ontmoetingen) en internationale verbindingen. Innovatie ontstaat in deze milieus door de lokale interactie tussen bedrijven en onderzoeksinstellingen en doordat de spelers in het lokale netwerk goede internationale connecties hebben.

Het belang van regionale gespecialiseerde clusters groeit voor bedrijven en onderzoeksinstituten om zich internationaal te profileren.

Onderzoek van Stec begin 2020 concludeert dat deze ruimtevraag nog steeds bestaat. Ook concludeert Stec dat de leegstand op bestaande bedrijventerreinen in Tilburg onder een gezond frictieniveau is. Onder een gezond frictieniveau wordt verstaan dat er net voldoende leegstand is dat bedrijven die willen groeien (of krimpen) relatief snel een nieuwe geschikte locatie kunnen vinden. Ook binnen de regio Hart van Brabant is het aanbod aan beschikbare kavels (voor alle sectoren) zeer beperkt. De behoefte aan nieuwe ruimte, gekoppeld aan duurzame herstructurering en verdichting van bestaande terreinen, is daarmee blijvend actueel.

Met een project als Toekomstbestendig Loven zetten we volop in om samen met rijk, provincie en bedrijfsleven middels herstructurering en vitalisering zoveel als mogelijk de groeivraag van zittende bedrijven op bestaande bedrijventerreinen te realiseren en daar waar mogelijk de komst van nieuwkomers te faciliteren. En we zijn inmiddels ook gestart met een onderzoek naar herstructureringskansen op de andere grotere bedrijventerreinen in Tilburg. Maar de potentiële ruimte die daar zit blijft ver onder de ruimtevraag zoals in opdracht van de provincie is berekend. Ondanks deze grote kwantitatieve vraag naar ruimte voor bedrijven, is er ons alles aan gelegen om de kwaliteitsslag voor de maakeconomie, logistiek en MKB bedrijven te laten prevaleren boven de ruimtevraag als zodanig. Wij denken dat we met de ontwikkeling van Wijkevoort invulling geven zowel aan de knellende ruimtevraag als aan de benodigde kwalitatieve transitie. Wijkevoort draagt bij aan de ontwikkelmogelijkheden van lokaal reeds gevestigde grotere MKB bedrijven in de maakeconomie en logistiek, met concrete innovatiedoelen. Wijkevoort maakt zo niet alleen ruimte voor het aantrekken van nieuwe innovatieve bedrijven, maar ook voor de doorontwikkeling van het totale regionale ecosysteem. Daarmee kan, in aanvulling op de economische meerwaarde voor de stad, tevens ruimte voor nieuwe woon- en werkmilieus ontstaan op daarvoor geschikte binnenstedelijke werklocaties.

Het bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 maakt de ontwikkeling van de eerste fase (41,9 ha uitgeefbaar) van het Werklandschap Wijkevoort mogelijk. Eerder was dit 44,6 maar door het behoud van de weg Wijkevoort wordt dit 2,7 hectare minder. De eerste fase beslaat het deel grofweg begrensd door de Burgemeester Letschertweg, de Hultensche Leij en het Wijckermee. Van de 41,9 ha uitgeefbaar dient 7,3 ha aan te worden gelegd als groenblauw raamwerk op uit te geven gronden. Dit maakt 34,6 netto uitgeefbaar. Als onderdeel van de ontwikkeling van het Werklandschap wordt ca 40 ha aan natuur en landschap (her)ingericht, waarmee de totale natuurwaarde in het gebied toeneemt.

De ontwikkeling van Wijkevoort past bij het economische profiel van Tilburg en de regio. Productie en distributie zijn een belangrijk onderdeel van het economische DNA van de regio (sterker nog: er is maar één regio in Nederland waar productie én distributie in deze omvang en combinatie bij elkaar komen). De toegevoegde waarde van de maakeconomie is € 1,2 miljard en van de logistiek € 1,0 miljard in Tilburg.

1.5. Wijkevoort kent een goede landschappelijke inpassing en wordt in lijn met de adviezen van onder meer het College van Rijksadviseurs ontwikkeld.

Werklandschap Wijkevoort kenmerkt zich door een goede landschappelijke inpassing. Er wordt relatief veel oppervlakte gebruikt voor landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan en de ontwikkeltraject. Op 29 oktober 2019 heeft het College van Rijksadviseurs (CRa) het rapport "(X)XL-verdozing - Minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler" gepresenteerd. Het advies van het College van Rijksadviseurs bevat goede elementen. Herontwikkeling is op een enkele locatie mogelijk (en dat zal zeker worden gestimuleerd conform de nota "Toekomstbestendige werklocaties 2020 - 2025"), maar de ruimtevraag is dermate groot dat deze niet vanuit herontwikkeling opgevangen kan worden. In de regionale bedrijventerrein afspraken heeft Tilburg met de regio en de provincie afgesproken dat grootschalige ruimtevragers in Waalwijk (Haven 8) of Tilburg (Wijkevoort en Zwaluwenbunders) kunnen landen. Omdat Werklandschap Wijkevoort meer een clustering vormt dan Zwaluwenbunders heeft de gemeenteraad op 21 september 2020 besloten Zwaluwenbunders niet te ontwikkelen tot bedrijventerrein en in te zetten op de ontwikkeling van Werklandschap Wijkevoort. Met een clustering rondom Midden Brabant Poort, Broekakkers en het vliegveld in Gilze-Rijen, een goede dooradering van groen en de ontwikkeling van een groen-blauw raamwerk dat aansluit op Stadsbos013, is Wijkevoort in lijn met de aanbevelingen van het College van Rijksadviseurs opgezet. Werklandschap Wijkevoort wordt het voorbeeld hoe om te gaan met ruimtelijke kwaliteiten op een bedrijventerrein. Gebouwen voegen zich naar het landschap in hun ruimtelijke geleding,

architectuur en de vormgeving van gevels en daken. Ook wordt als onderdeel van de ontwikkeling van het Werklandschap ca 40 ha aan natuur en landschap (her)ingericht, waarmee de totale natuurwaarde in het gebied toeneemt.

1.6. Met het bestemmingsplan verbrede reikwijdte wordt voldaan aan de wens van voldoende sturing enerzijds en voldoende flexibiliteit en de mogelijkheid om nadere eisen te stellen.

De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan verbrede reikwijdte op te stellen. Het voordeel van een dergelijk plan is meer flexibiliteit, de mogelijkheid om procesafspraken vast te leggen en om ten aanzien van meer aspecten eisen te stellen dan bij een regulier bestemmingsplan. Denk aan klimaatadaptatie, duurzaamheid, energie neutraal/energieopwekkend. Met dit bestemmingsplan verbrede reikwijdte wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet.

In het bestemmingsplan zijn de toegelaten functies, maximale bouwhoogtes en bestemmingsvlakken vastgelegd. Ook is vastgelegd dat er sprake moet zijn van voldoen aan de

- eisen van voldoende waterretentie;
- bijdragen aan energieneutraal danwel opwekkend werklandschap;
- bijdragen aan tegengaan van hittestress;
- bijdragen aan klimaatadaptief werklandschap;
- natuurinclusief en circulair bouwen;
- voldoende ruimtelijke geleding en inpasbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en architectonische vernieuwing.

Deze eisen zijn uitgewerkt in beleidsregels die opgenomen zijn in de Ontwikkeldraad Werklandschap Wijkevoort. Daarnaast zijn de rol van een Adviescommissie Wijkevoort en een kwaliteitsteam in de planregels en in het exploitatieplan verankerd en in de Ontwikkeldraad uitgewerkt.

1.7. Door het opstellen van een Soortenmanagementplan wordt ingezet op behoud en ontwikkeling van ecologische waarden en biodiversiteit.

Voor de ontwikkeling van Wijkevoort tot bedrijventerrein is door het college een Soortenmanagementplan (SMP) opgesteld, dat als basis dient voor een gebiedsgerichte ontheffing vanuit de Wet Natuurbescherming. De ontheffing wordt aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie en de omgevingsdienst die namens de provincie uitvoering verzorgt). Het soortenmanagementplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan met de verplichting dat de maatregelen uit het plan moeten worden uitgevoerd. Daarmee is het aannemelijk dat de ontheffing verkregen wordt en het plan dus uitvoerbaar is.

Het doel van het SMP is dat niet de ingreep maar de beschermde soorten centraal worden gezet. Uitgangspunt is de staat van instandhouding op populatieniveau. Om soorten in een gunstige staat van instandhouding te krijgen of te behouden worden proactief maatregelen genomen. Deze vinden met name plaats als onderdeel van het Groen-blauw Raamwerk, maar ook daarbuiten op een perceel in Klein Tilburg en op een perceel aan de Gilzerbaan. Deze percelen zijn om deze reden opgenomen in het bestemmingsplan. De maatregelen omvatten onder andere het herbestemmen van bestaande bebouwing en daar waar mogelijk het behoud van bestaande erven en aanleg van nieuwe landschappelijke beplanting (zoals erfbepanting). Daarnaast worden bij ingrepen zoals sloop en nieuwbouw consequent maatregelen voorgeschreven vanuit zorgvuldig handelen en voor het creëren van nieuwe biotopen en verblijfplaatsen (in toekomstige bedrijfsbebouwing). Deze eisen zijn opgenomen in de Ontwikkeldraad (bijlage 8).

1.8. De omgevingsdialoog heeft geleid tot aanpassingen aan het concept plan.

Er heeft in 2020 een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden over de voorgenomen ontwikkeling van Wijkevoort. Er zijn 2 plenaire bijeenkomsten en 5 themagerichte bijeenkomsten gehouden. Daarnaast is er intensief overleg geweest met een planteam bestaande uit omwonenden, vertegenwoordigers van het bedrijfsleven en natuurbelangenvereniging (uilenwerkgroep). Naar aanleiding van deze omgevingsdialoog is er een groot aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd. Dit zijn de vanuit ruimtelijk instrumentarium relevante onderwerpen:

- Er is gekozen voor het 'compacte' model met ontwikkeling van het groenblauwe raamwerk;
- Geen sprong met bedrijfskavels over de "verlegde" Hultense Leij;
- Een strook van 25 meter aangrenzend aan de EVZ Hultense Leij heeft de bestemming 'groen' gekregen;

- De maximale toegelaten milieucategorie is teruggebracht naar 3.2., met afwijkmogelijkheid naar 4.2. De omgevingsdialoog heeft ook tot besluiten van en toezeggingen aan de gemeenteraad geleid die in dit plan opgevolgd zijn. Zie argument 1.9.

Planteam

Naar aanleiding van de adviezen van het Planteam Wijkevoort is een groot aantal aanpassingen in de regels doorgevoerd. Het planteam heeft 6 adviezen uitgebracht m.b.t. het Groenblauw raamwerk, de MER, het Soortenmanagementplan, de duurzaamheid, het bestemmingsplan/ de ontwikkeleraad en het verkeersadvies. Deze adviezen zijn voor een groot deel overgenomen en voor een deel niet omdat de genoemde zaken al geregeld waren. Een aantal adviespunten heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Beschouwing GGD

Tijdens de omgevingsdialoog zijn zorgen over gezondheid geuit en is een verzoek gedaan om een onderzoek dan wel advies van de GGD over de gezondheidseffecten. Daarop is aangegeven dat we met de GGD in gesprek gaan. Op basis van het overleg met de GGD heeft de gemeente de GGD gevraagd om een beschouwing te geven over de plannen op het aspect gezondheid en niet een impact-analyse te doen. Inwoners van de Reeshof en in de omgeving van het plangebied maken zich zorgen over hoe gezond hun leefomgeving is. De ontwikkeling van Wijkevoort is hierbij één van de ontwikkelingen die een rol spelen. Op basis van de analyses en conclusies uit het MER is de extra bijdrage van het werklandschap Wijkevoort beperkt. Dat betekent dat er andere factoren of de combinatie van factoren grotere invloed hebben op de gezonde leefomgeving in dit gebied. Op basis van beschouwing van de GGD is in het bestemmingsplan ook getoetst aan de WHO (World Health Organization)- en GGD-waarden voor geluid en luchtkwaliteit en is het merendeel van de aanbevelingen opgenomen in de ontwikkeleraad. Eerder heeft het college toegezegd twee meetpunten luchtkwaliteit toe te voegen om bij de Reeshof/Koolhoven om het effect van de ontwikkeling Wijkevoort te monitoren.

1.9. Met dit plan wordt tegemoetgekomen aan eerdere besluitvorming van de raad.

Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad in het raadsbesluit 'beleidsnota Toekomstbestendige werklocaties 2020-2025' besloten Zwaluwenbunders niet langer te ontwikkelen en prioriteit toe te kennen aan de ontwikkeling van Wijkevoort tot modern industrieel en logistiek werklandschap waarbij voorwaardelijk is dat het werklandschap een meerwaarde heeft voor het economisch ecosysteem en landschappelijk goed is ingepast. Daarnaast zijn rond deze besluitvorming en eerder in juli 2020 moties en amendementen aangenomen.

Met het aannemen van motie 22-5 heeft de raad besloten dat op gebiedsniveau een BREEAM certificaat aangevraagd wordt en dat hierbij gestreefd wordt naar het niveau *Outstanding* (5 sterren), het hoogst haalbare niveau. Uit de quickscan die uitgevoerd is blijkt dat een na te streven niveau *Excellent* (4 sterren) voor Wijkevoort realistisch. Daarbij is het uitgangspunt van het Kwaliteitsteam om met de gebiedscoalitie na te streven naar *Outstanding*. *Excellent* is daarom vastgelegd als het minimale uitgangspunt, waarbij gestreefd wordt naar *Outstanding*. Dit is ook opgenomen als toetsingsniveau in de ontwikkeleraad.

Ook heeft de raad besloten dat de groene zones in het plangebied versneld aangelegd dienen te worden, vooruitlopend op een onherroepelijk bestemmingsplan (amendement 22-3). Het gaat daarbij om de robuuste beekdalen van 50 meter breed (Hultensche Leij en Groote Leij), de zone bij de Burg. Letschertweg, het waterpark Wijckermere en het compensatiegebied voor steenuil/kerkuil in het kader van de uitvoering van het Soortenmanagementplan. Daarnaast heeft de raad met amendement 22-2 besloten ten behoeve van de uitwerking van de Stadsbos013 ambities in het gebied 'Klein Tilburg' en de eventuele aanvullende wensen vanuit de omgeving voor landschaps- en biodiversiteitsversterking en aantrekkelijke ontsluiting van het gebied binnen de grondexploitatie Wijkevoort een bedrag te reserveren van € 500.000 aangevuld met 50% van het positief saldo van de grondexploitatie Wijkevoort tot een maximum van 2,5 miljoen euro.

Eerder op 6 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Tilburg een motie aangenomen om bij de ontwikkeling van Wijkevoort niet de sprong over de Hultensche Leij te maken. Met de aanvullende wensen van de gemeenteraad en de omgeving, voor wat betreft de ruimtelijke inpassing van Wijkevoort en het achterwege laten van een sprong over de Leij, is fase 1 geoptimaliseerd naar 44,6 hectare (inmiddels aangepast naar 41,9 door het handhaven van de weg Wijkevoort). Door meer uit te geven in fase 1 kan gehoor worden gegeven aan de wens van de raad om de sprong over de Leij niet te maken en daarbij de mogelijkheid open te houden om op termijn toch tot de realisatie van 80 hectare te kunnen komen (ambitie Masterplan Wijkevoort). Om minder

verkeersoverlast naar de omgeving (o.a. Klein Tilburg) te veroorzaken is besloten geen ringinfrastructuur aan te leggen. Hierdoor is binnen fase 1 van Wijkevoort meer hectare aan bedrijventerrein uitgeefbaar mogelijk geworden dan de aanvankelijk gedachte 30 hectare. Over de ontwikkeling van 44,6 hectare in de eerste fase en over deze kleinere verkaveling is overeenstemming in het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

In het bestemmingsplan mogen in beginsel alleen bedrijven groter dan 5 hectare worden gevestigd. Naar aanleiding van een aangenomen motie (motie 22-6) is het mogelijk gemaakt dat in het deel ten zuidwesten van de Hultenseweg bedrijven een plek krijgen met een grootte tussen de 2 en 5 hectare en vallen binnen het profiel voor Wijkevoort en de eisen vanuit de ontwikkelleidraad. Op deze manier biedt Wijkevoort ook kansen voor (bestaande) MKB-bedrijven. Hierover is regionale consensus binnen het RRO.

Het Smartvoortprofiel op Wijkevoort is als uitgangspunt genomen in de Ontwikkelleidraad, conform de door het College overgenomen motie 22-4. Dit wordt, net als de toezegging op motie 22-3 (Actieprogramma onderwijs en arbeidsmarkt Wijkevoort) meegenomen in de uitwerking van het concept van campus om tot innovatie ontwikkeling te komen.

1.10. Ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn 502 zienswijzen ingediend waarvan er na toezending van de ontvangstbevestiging 6 zijn ingetrokken omdat de betreffende indiener zich niet bewust was dat het ingevulde formulier een formele zienswijze was. Van deze zienswijzen zijn er 337 identiek en 159 min of meer uniek.

De zienswijzen hebben vooral betrekking op nut en noodzaak van Wijkevoort, de verhouding tussen het MER-bestemmingsplan, toelaten van te zware milieucategorieën, verwachte luchtvervuiling (stikstof, fijnstof), geluidsoverlast, korte afstand op woonwijken, vorming van een nieuw hitte eiland, toename stikstofdepositie op natuurgebieden, vrees voor enorme afmetingen van de gebouwen, verlies van Brabants landschap, ernstige toename vrachtverkeer, verzwaring arbeidsmigranten vraagstuk, onrechtvaardige lastenverdeling, bedreiging biodiversiteit, onbetrouwbare overheid en onzekerheid over de toekomst.

In de bijgevoegde 'Notitie behandeling zienswijze' wordt nader op de zienswijzen ingegaan. Op een aantal onderdelen zijn de ingediende zienswijzen gegrond en leiden deze tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding, regels en toelichting.

De belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen betreffen:

- i. Behoud opstallen Hultenseweg 8, 13 en 35, en;*
- ii. Behoud van de weg Wijkevoort met laanbeplanting;*

Een van de grootste cultuurhistorische kwaliteiten in Wijkevoort is de kenmerkende laanbeplanting langs de Hultenseweg. Deze weg en beplanting worden volledig gehandhaafd en ingepast. Naar aanleiding van de zienswijzen en omdat de opstallen een rol spelen in het kader van het Soortenmanagementplan wordt het plan op dit punt aangepast. Het voorliggende bestemmingsplan en exploitatieplan wordt gewijzigd vastgesteld waarbij de volgende opstallen gehandhaafd worden: 1. Hultenseweg 8 (woning en schuur); 2. Hultenseweg 13 (schuur); 3. Hultenseweg 35 (woning en schuur). Het handhaven van een woonbestemming op voornoemde adressen is niet mogelijk aangezien de bestemming 'Wonen' niet mogelijk is in verband met de voorgenomen bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze gebouwen krijgen een ondersteunende functie aan het Werklandschap. Te denken valt aan ontmoetingsruimte, kantoorruimte, horeca of een andere ondersteunende invulling.

Ook de beekdalen zijn van cultuurhistorische betekenis. Deze worden hersteld naar hun oorspronkelijke maat en functie, zodat ze voor de natuur en het landschap weer een grote rol kunnen gaan spelen. Het kenmerkende coulisselandschap wordt hersteld waar dat kan, bijvoorbeeld tussen de Groote Leij en de Burgemeester Letschertweg en tussen Wijkevoort en Stadsbos 013.

Naar aanleiding van de zienswijzen en dialoog met de omgeving wordt de weg Wijkevoort inclusief de landschappelijke laanbeplanting opgenomen in het bestemmingsplan. Het wordt daarbij wel mogelijk om de weg Wijkevoort op één of twee punten te doorkruisen met infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van de kavel(s) ten oosten van de weg Wijkevoort. De weg Wijkevoort wordt behouden inclusief laanbeplanting. In totaal betreft dit een strook van gemiddeld circa 5 meter aan beide zijden van het huidige wegprofiel. Daarbij wordt de weg ingericht voor voetgangers en fietsers, wordt de verharding deels verwijderd en verliest de weg zijn functie voor doorgaand autoverkeer. De weg kan onderdeel worden van het stadsbosdiagonaal en/of een functie krijgen binnen het werklandschap. Het behoud van de weg draagt

bij aan de ruimtelijke kwaliteit en geleding van het gebied dat past bij een campusontwikkeling. Gevolg van het behouden van de weg Wijkevoort is dat dit leidt tot minder uitgeefbaar gebied.

iii. Afwijkingsmogelijkheid van de maximale bouwhoogte beperken;

De max. bouwhoogte bedraagt 15 meter, met een afwijkingsmogelijkheid naar 25 meter. Aan die vrijstelling zijn strikte voorwaarden verbonden aangaande de oppervlakte, positionering, verschijningsvorm en noodzakelijkheid vanuit bedrijfsvoering. Deze voorwaarden zijn naar aanleiding van de zienswijzen aangescherpt. De afstand tot de perceelsgrens waarbij een grotere hoogte kan worden toegestaan wordt verdubbeld. Bij kleinere kavels minimaal 28 meter van de perceelsgrens (was 14 meter) en bij grotere kavels 40 meter van de perceelsgrens (was 20 meter).

iv. Sterke sturing op gewenste kavelgrootte en ruimtelijke geleding van de gebouwen;

Er is veel aandacht gevraagd voor – door indieners van zienswijzen onwenselijk geachte – zeer grootschalige verkaveling, waarbij buitenproportioneel grote gebouwen in theorie mogelijk zouden zijn. Wijkevoort wordt ontwikkeld voor functioneel grootschalige kavels. Dat betreft kavels van 5 ha of groter. Tegelijkertijd wil het college niet meer dan nodig ruimte geven aan grotere kavels, ten einde goed grip te houden op het “breken” van de schaalgrootte. Om die reden worden ten principale geen kavels groter dan 7 ha uitgegeven. In bijzondere gevallen kan het college bij afzonderlijk besluit hiervan afwijken, mits de inrichting voorts aan alle vastgestelde kwaliteitscriteria voldoet, en de kavel bijvoorbeeld bebouwd wordt door een samenstelling van gebouwen met uitgesproken geledingen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn de regels aangevuld met “er sprake dient te zijn van voldoende ruimtelijke geleding en inpasbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en architectonische vernieuwing zoals vastgelegd in de ontwikkelingsdraad (4.2.1 a).”

Het uitgifteteam is vervangen door een Kwaliteitsteam met externe deskundigen ten behoeve van kwaliteitssturing op onder andere goede ruimtelijke geleding, architectuur, landschap, biodiversiteit, circulair en natuurinclusief bouwen.

v. Uitsluiten biovergistingsinstallaties

Voor het lokaal opwekken van biogas is een biovergistingsinstallatie nodig. Een dergelijke inrichting past niet binnen het concept Wijkevoort. Een biovergistingsinstallatie is daarom uitgesloten in het bestemmingsplan.

vi. Opname veiligheidszone gasdrukregel- en meetstation;

Op de verbeelding komt een aanduiding veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation en in de regels wordt een bepaling hiertoe opgenomen.

vii. Ontsluiting kavel begrensd door Hultenseweg, Wijckerveer en Wijckerveerbos;

De kavel ten noordwesten van het Wijckerveer maakt onderdeel uit van het bestemmingsplangebied en exploitatieplangebied. Op het perceel zouden ondersteunende diensten kunnen komen. Op dit perceel mag niet geparkeerd worden. Het perceel is alleen voor bevoorrading bereikbaar en dat door een doorkruising van de Hultenseweg. De bevoorrading komt vanuit het vlak ten westen van de Hultenseweg. Hier zal ook het parkeren plaatsvinden.

viii. Uitsluiten mogelijkheid zonnepanelen op Wijckerveer op basis van de huidige techniek;

Het Wijckerveer is in het bestemmingsplan bestemd tot ‘natuur’ met regels ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden. Artikel 6.3 is ten onrechte opgenomen en zal verwijderd worden. Artikel 16.5 wordt in die zin aangepast dat er geen afwijking voor zonnepanelen op het Wijckerveer verleend kan worden.

ix. 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 van een 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 ontwikkelingsdraad).

Omdat de bomen een landschappelijke waarde hebben dient de structuur niet/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.

Daarnaast is het nodig het plan ambtshalve aan te passen:

- *Aanpassing bestemming Natuur t.b.v. de Hultensche Leij nabij de Gilzerbaan;*
Aanpassing bestemming Natuur ter hoogte van de Hultense Leij, deze komt haaks op de Gilzerbaan te liggen omdat dit beter is voor het functioneren van de verbingszone.
- Toevoegen van bomen rondom Prinsenhoef 2 en langs de weg Wijkevoort aan de boomwaardenkaart.
- Op de boomwaardenkaart die bijgevoegd is bij het ontwerpbestemmingsplan stonden per abuis niet de bomen op het perceel van Prinsenhoef 2. Deze zijn alsnog toegevoegd. Daarnaast wordt aan de ontwikkelingsdraad boomwaardenkaart II bijgevoegd (zie 3.2). Opnemen van een verplichting voor aanpassing van kruisingen in de Burg. Letschertweg;
- Opnemen van de verplichting dat de 7,3 hectare groenblauw raamwerk op bedrijfskavels gerealiseerd moet worden naar rato van de ontwikkeling.

2.1. Voor dit plan is een milieueffectrapport (MER) opgesteld en deze is naar aanleiding van het voorlopig toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. aangevuld. Deze documenten bevatten voldoende informatie om als basis voor de besluitvorming te dienen.

Het milieueffectrapport Werklandschap Wijkevoort (16 juni 2021 / projectnummer 3533) met de aanvulling ligt ten grondslag aan de besluitvorming over het bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020. In de MER zijn de milieueffecten van de ontwikkeling in beeld gebracht zodat het milieubelang goed meegewogen kan worden bij de besluitvorming. Het MER Wijkevoort beschrijft effecten van twee inrichtingsalternatieven Wijkevoort 'compact' en 'verspreid' en varianten daarop die betrekking hebben op 80 hectare bedrijventerrein. Dit resulteert in de formulering van het voorkeursalternatief (VKA) dat grotendeels lijkt op het alternatief 'Wijkevoort verspreid', minus de sprong over de beek Hultensche Leij en zonder intensieve recreatie aan het Wijckermeer.

Op grond van artikel 7.26 van de Wet milieubeheer brengt de Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) advies uit over het MER. Bij dit advies moet de Commissie m.e.r. ingediende zienswijzen betrekken. De gemeenteraad kan op grond van de Wet milieubeheer niet eerder een besluit nemen dan na ontvangst van genoemd advies. Het voorlopig toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. over het MER 'Werklandschap Wijkevoort' is door de gemeente op 16 juni 2021 ontvangen. De Commissie m.e.r. signaleerde een aantal tekortkomingen in de opgestelde MER. De gewenste informatie was wel aanwezig in later voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken maar stonden niet in het MER. Naar aanleiding van het advies van de commissie MER is een aanvulling op het MER opgesteld. De Commissie Mer heeft een definitief toetsingsadvies uitgebracht op 2 september 2021. De conclusie is

“De aanvulling gaat op een gestructureerde wijze in op de tekortkomingen die de Commissie eerder signaleerde en op de aanpassingen aan het VKA die mede op basis van ingediende zienswijzen zijn gedaan. De aanvulling geeft over het algemeen voldoende onderbouwing van de effecten van het plan en laat beter zien welke mogelijkheden de gemeente heeft om de duurzaamheidsambities te behalen. De Commissie is van oordeel dat op één punt nog informatie ontbreekt die van belang is voor de besluitvorming over het bestemmingsplan. De effecten van stikstofdepositie op beschermde natuur (Natura 2000-gebieden) en de maatregelen die nodig zijn om deze effecten te voorkomen zijn nog niet volledig beschreven. Daarom is nog niet verzekerd dataantasting van de natuurlijke kenmerken van deze

gebieden door het plan voorkomen kunnen worden. De Commissie adviseert om de ontbrekende informatie aan te vullen voordat de gemeenteraad besluit over het bestemmingsplan.”

Reactie op het advies van de Commissie m.e.r.

- Er is t.b.v. stikstof een nieuwe berekening gemaakt voor het VKA (80 hectare) waarbij het netwerkeffect van wegverkeer ook is meegenomen bij minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal (met een ondergrens van 100). Ook is aangegeven dat met de maximale mogelijkheden van het plan de depositieberekeningen zijn uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan (1^e fase van het VKA) is deze nieuwe wijze van berekenen ook overgenomen om dit vervolgens als basis te gebruiken voor de inzet van externe saldering. Dit is opgenomen in een nieuw stikstofrapport als bijlage 14 bij dit raadsvoorstel. De teksten in het stikstofrapport zijn op enkele onderdelen aangevuld ter verheldering van de gehanteerde uitgangspunten in het onderzoek.

Zodoende wordt met het MER, gelet op het toetsingsadvies en inclusief de aanvullende informatie, het milieubelang volwaardig meegewogen bij de besluitvorming over het bestemmingsplan. Op basis van de MER en het advies van de Commissie m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er geen reden is om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige wet- en regelgeving m.b.t. stikstof (de planfase). De hoge eisen die gesteld worden in de ontwikkeleraad aan de bedrijven dragen naar verwachting aanvullend bij aan lagere emissies van de te vestigen bedrijven (projectfase).

3.1. Monitoring en evaluatie is wettelijk verplicht en vindt plaats bij de vergunningverlening c.q. na realisatie van het bedrijventerrein.

Op grond van artikel 7.39 van de Wet milieubeheer is het bevoegd gezag - in dit geval de gemeente - verplicht om de gevolgen die de uitvoering van het plan heeft, te onderzoeken. In deze evaluatie worden de werkelijke milieueffecten tijdens en na uitvoering van de voorgenomen activiteiten onderzocht. Op deze manier kan worden gecontroleerd of de voorspelde en gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk hebben plaatsgevonden. In Hoofdstuk 6 van het MER is een aanzet tot evaluatie gedaan.

4.1. Met het vaststellen van een exploitatieplan is het kostenverhaal verzekerd.

De gemeente moet op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is. Aangezien bij het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan het kostenverhaal nog niet is veiliggesteld is gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan een exploitatieplan in procedure gebracht. Een groot gedeelte van de gronden is in eigendom van de gemeente. Er zijn echter percelen die nog geen eigendom zijn.

Het exploitatieplan gaat uit van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige exploitant van het gehele gebied en alle kosten door de gemeente worden gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan dient er onder meer toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een posterieure overeenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan

Daarnaast kan een exploitatieplan ertoe dienen om:

- Vast te leggen hoe het exploitatiegebied wordt gefaseerd en welke koppelingen er worden aangebracht tussen realisatie en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
- Vast te leggen welke overige regels en eisen van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en het gebruik van gronden met bestemming Bedrijventerrein.

Al deze bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat bij de realisatie specifieke (kwaliteits)eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden en regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ook is het van belang te waarborgen dat de kavels op een zo doelmatig en

efficiënt mogelijke manier worden uitgegeven en dat er een goede afstemming ontstaat tussen het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Uit het exploitatieplan volgt de toerekening van de kosten aan de eigenaren van alle gronden binnen het exploitatieplan waarop bouwplannen volgens het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. De hoogte van de toerekening van de kosten per eigenaar loopt rechtevenredig met de potentiële grondopbrengsten van dezelfde eigenaar binnen het exploitatieplan. Indien er een anterieure overeenkomst met een eigenaar is gesloten voor de datum van vaststelling van het exploitatieplan prevaleert deze anterieure overeenkomst. Na de vaststelling van het exploitatieplan is de in het exploitatieplan berekende bijdrage per eigenaar bindend. Het exploitatieplan wordt periodiek geactualiseerd en bijgesteld naar de actuele marktontwikkelingen.

4.2. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het Exploitatieplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend. Deels zijn deze zienswijzen expliciet gericht tegen het ontwerp exploitatieplan maar vaak is dit in een algemene zienswijze opgenomen die betrekking heeft op alle ontwerp besluiten die ter inzage hebben gelegen.

Voor de inhoud van de zienswijzen en reactie hierop van de gemeente wordt verwezen naar de bijlage "Nota behandeling zienswijzen". De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan. In verband met de wijzigingen in het bestemmingsplan dient het plan wel op onderdelen ambtshalve aangepast te worden.

5.1. Ontwikkelidraad dient om het uitgifteproces vorm te geven en aanvullende eisen aan de bedrijven te kunnen stellen.

In de ontwikkelidraad Wijkevoort wordt concreet invulling gegeven aan de principes en waarden uit het Masterplan Werklandschap Wijkevoort (2018). De ontwikkelidraad bevat beleidsregels die invulling geven aan de open normen uit het bestemmingsplan. Zie hiervoor onder 1.6.

Hierin is tevens het uitgifteproces opgenomen waarbij de economische beoordelingscriteria worden getoetst door de adviescommissie. Vestigingscriteria op het gebied van onder andere duurzaamheid, klimaatadaptatie, landschappelijke inpassing, ecologie, energie en verkeer. Deze criteria zijn daarbij niet onderhandelbaar als totaalpakket. Het Kwaliteitsteam toetst of er aan de in de ontwikkelidraad opgenomen criteria op een juiste invulling gegeven wordt. Het Kwaliteitsteam Wijkevoort wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter/supervisor en bestaat minimaal voor 50% uit onafhankelijke externen. In het Kwaliteitsteam zijn de volgende expertises vertegenwoordigd: stedenbouw, energie, landschapsarchitectuur, verkeer, ecologie, klimaat/hydrologie, circulariteit en maatschappelijke expertise. Indien het Kwaliteitsteam een positief oordeel geeft wordt het plan vrijgegeven voor behandeling in de omgevingscommissie. Vervolgens neemt het college een besluit om de grond al dan niet uit te geven, met daarbij ook de privaatrechtelijke borging van afspraken. Voorafgaand aan het collegebesluit wordt ook het planteam Wijkevoort om advies gevraagd.

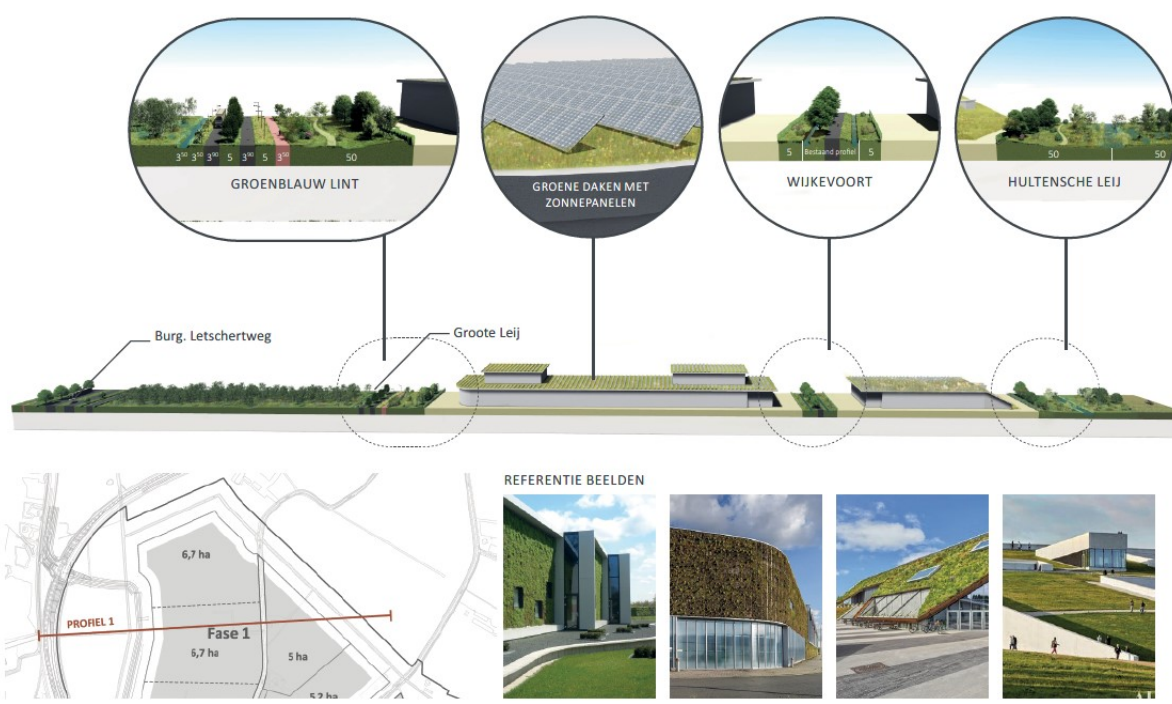
5.2. De ingediende reacties leiden tot aanpassing van de Ontwikkelidraad.

Tijdens de ter inzage legging konden ook reacties op de ontwikkelidraad ingediend worden. Deze reacties waren over het algemeen opgenomen in de algemeen ingediende zienswijzen. Deze zienswijzen leiden tot aanpassing van de ontwikkelidraad op de volgende punten:

- Opnemen van de weg Wijkevoort als bestaand landschappelijk element in 5.2.1.
- Toevoegen boomwaardenkaart II met alle bomen in het plangebied waarvan uit een eerste verkenning geconcludeerd is dat deze behoudenswaardig zijn. Er is in de ontwikkelidraad een eis opgenomen deze te behouden en indien dit niet mogelijk is deze te verplaatsen of te compenseren binnen het plangebied. Op het moment van ontwikkeling moet uit een nadere inventarisatie bepaald worden of een boom daadwerkelijk behoudenswaardig is.
- Bij een kavelgrootte groter dan 7 hectare is in de ontwikkelidraad opgenomen dat het college een extra besluit neemt wanneer het een optie tot gronduitgifte afgeeft.
- Opnemen aanvullende eisen m.b.t. het tegengaan van lichtvervuiling in de nabijheid van het Wijckerveer/Wijckerbos.
- Opnemen van de eis dat bedrijven via een berekening moeten aantonen hun ontwikkeling niet leidt tot een grote temperatuurstijging op het bedrijventerrein.

- Gebouwen voegen zich naar het landschap en dit vertaalt zich ook door in de ruimtelijke geleding architectuur en de afwerking van gevels en daken. Voor een verdere landschappelijke inpassing krijgen de gevels van gebouwen grenzend aan het buitengebied Zuid-West / Klein Tilburg een natuurlijke uitstraling waarbij het volledige geveleppervlak 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).
- Het verwachte duurzaamheidsniveau voor BREEAM Gebied is Excellent en niet Outstanding. Conform de aangenomen motie 22-5 wordt er voor Wijkevoort een BREEAM Gebied certificaat aangevraagd. Ter voorbereiding hierop is samen met een onafhankelijke expert BREEAM-NL Gebied een quickscan uitgevoerd waaruit blijkt dat *Excellent* (4 sterren) een realistische certificering is. Dit is het niveau dat wordt aangevraagd. Daarnaast wordt er gestreefd naar een niveau *Outstanding*. Het nastreven hiervan is het uitgangspunt van het Kwaliteitsteam en gebeurt in samenspraak met de gebiedscoalitie. Per abuis is in de ontwikkelleidraad zoals deze ter inzage heeft gelegen opgenomen dat het niveau per definitie *Outstanding* (5 sterren) zou zijn. Ondanks dat we hier naar streven is als eis het realistische niveau *Excellent* (4 sterren) verplicht gesteld.
- Wijkevoort wordt ontwikkeld in lijn met de gedachtegoed van *WELL Building Standard*. *WELL* is een certificeringssysteem gericht op de gezondheid en het welzijn van gebouwgebruikers. Het aanvragen van een certificaat wordt niet verplicht gesteld vanwege de overlap met BREEAM en de administratieve en financiële lasten die dit met zich meebrengt. Desalniettemin wordt Wijkevoort ontwikkeld in lijn met het gedachtegoed van *WELL* en moet bedrijf kunnen aantonen hoe zij aan de criteria van *WELL* (die niet overlappend zijn met BREEAM) voldoen zoals deze op dat moment gelden. Dit doen zij door dit aan te tonen in een gezondheidsplan.
- Meer richting gegeven aan de innovatiecommunity. De bedrijven die zich op Wijkevoort vestigen ontwikkelen samen een innovatieagenda en sluiten aan bij de innovatieprogramma's in de regio, zoals in verband met Midpoint Brabant, Gate 2 (realisatie van innovatieprojecten op het gebied van productietechnieken, simulatie en digitalisering), DALI (Data-science voor Logistieke Innovatie), Mind Labs (over mens-machine interactie), fieldlab CAMPIONE (slim onderhoud) en Jheronimus Academy of Dataficatie (JADS).
- Aanscherping van de economische beoordelingscriteria om voor vestiging op Wijkevoort in aanmerking te komen
 - Er is meer richting gegeven aan innovatie;
 - Bedrijven die zich willen vestigen moeten zich langer committeren (minimaal 10 i.p.v. 7 jaar) aan het gebruik van het pand en moet gedurende die periode ook financieel bijdragen aan de campus/ open innovatie ecosysteem;
 - De scoremethodiek is bij ieder criterium naar boven toe aangescherpt. Er zijn 6 criteria genoemd waar de aanvrager aan dient te voldoen. Bij deze criteria is de score oranje niet meer mogelijk. Ook is meer omschreven op welke wijze bedrijven moeten aantonen hoe zij aan de criteria gaan voldoen; De criteria om te komen tot een toekomstbestendig arbeidsmarkt zijn aangescherpt. Hoe huisvesting van arbeidsmigranten te verzorgen, integratie van buitenlandse werknemers, na bewezen geschiktheid aanbieden van een vast contract en een ergonomisch verantwoorde operatie;
 - De scoremethodieken hebben meer toelichting gekregen zodat adviescommissie hierop beter kan adviseren.
 - Dit wordt, net als de toezeggingen op motie 22-3 (Actieprogramma onderwijs en arbeidsmarkt Wijkevoort) en motie 22-4 (Wijkevoort = Smartvoort), meegenomen in de uitwerking van het concept van campus om tot innovatie ontwikkeling te komen.
- Profileren adviescommissie
- Aanpassen van de rol van de omgevingscommissie door een kaderstellende rol op te nemen in het uitgiftproces.
- De term "uitgifteteam" worden gewijzigd in "kwaliteitsteam" in de toelichting van het bestemmingsplan, in de regels en in de ontwikkelleidraad.

- Aanpassing 6.11 Arbeidsmigranten. Toegevoegd dat bij huisvesting van arbeidsmigranten onze eigen, door de raad vastgestelde, worden gehanteerd. Waarbij minimaal de eisen van de Stichting Normering Flexwonen-norm of gelijkwaardig van toepassing zijn.
- Op bladzijde 51 van de bijlage 1 'Groen blauw raamwerk werklandschap Wijkevoort' het volgende verwijderen: "Denk bijv. aan een kinderopvang met kinderboerderij."



Het behouden van de weg Wijkevoort leidt tot een andere, meer ontspannen, ruimtelijke geleding. In bovenstaand dwarsprofiel is dit schematisch weergegeven. Voor bebouwing zijn aanvullende kwaliteitseisen opgenomen, onder meer ten behoeve van het realiseren van groene daken en bebouwingshoogte. De verkaveling is indicatief.

5.3. Om de ruimtelijke kwaliteit maximaal te borgen wordt het welstandsniveau voor het werklandschap hoger gesteld dan bij andere bedrijventerreinen.

De ambities voor Wijkevoort rechtvaardigen Welstandsniveau 2, zoals tevens toegepast op Tradepark 58, waar het Verkavelings- en Beeldkwaliteitsplan Surfplas het toetsingskader is.

Welstandsniveau 1 wordt gebruikt voor het gebied binnen de Cityring, Beschermd Stads- en Dorpsgezichten en gebieden waar een Beeldkwaliteitsplan (of iets vergelijkbaars) van kracht is, maar niet voor bedrijventerreinen. Voor grote delen van de bedrijventerreinen geldt Welstandsniveau 3 (Welstandsvrij). Op grond van de Welstandsnota gelden bij andere bedrijventerreinen alleen een welstandstoets aan de zichtzijde vanuit de tangent.

5.4. In overleg met omgevingscommissie wordt bekeken of een extra toetsingskader daarbij behulpzaam is.

De ontwikkelleidraad is een document waarin de ambities en te realiseren waarden zijn vastgelegd. De ontwikkelleidraad is meer dan een Beeldkwaliteitsplan, de ambities en waarden zijn veelomvattend. Ze gaan over duurzaamheid, klimaatadaptatie, energie landschappelijke inpassing, ecologie en omgevings- en gebouwkwaliteit. Van initiatiefnemers wordt verlangd dat ze een integraal en vernieuwend plan ontwikkelen. Het Kwaliteitsteam Wijkevoort ziet toe dat initiatiefnemers voldoen aan alle ambities. Pas dan geeft het Kwaliteitsteam Wijkevoort een plan vrij voor behandeling door de Omgevingscommissie, die daarmee een uitdrukkelijke rol krijgt voor de omgevings- en gebouwkwaliteit op Wijkevoort. In overleg met de omgevingscommissie wordt bepaald of een extra toetsingskader (binnen de kaders van de ontwikkelleidraad) behulpzaam is. Omdat het terrein vraaggericht ontwikkeld wordt en de ruimtelijke invulling (waaronder

kavelverdeling, type bedrijvigheid) binnen de vastgestelde kaders verschillende uitwerkingen kan krijgen, is het in deze fase onwenselijk om een gespecificeerd kader vast te stellen dan opgenomen in de ontwikkelingsdraad. Op het moment dat bedrijven geselecteerd zijn door de Adviescommissie op hun toegevoegde waarde op het economisch ecosysteem, gaan zij samenwerken met gemeente en kennis- of onderwijsinstellingen in de gebiedscoalitie. Een extra toetsingskader zou derhalve pas op dat moment in het proces denkbaar zijn als instrument voor de omgevingscommissie, binnen de kaders van het bestemmingsplan en ontwikkelingsdraad. Dit moment wordt toegevoegd aan het uitgifteproces zoals in de ontwikkelingsdraad is opgenomen. Op die manier krijgt de omgevingscommissie zowel een kaderstellende als een toetsende rol in de ruimtelijke uitwerking van de plannen.

Naast de borging in het bestemmingsplan en ontwikkelingsdraad, het toepassen van welstandsniveau 2, en een benodigd collegebesluit alvorens een bedrijf zich mag vestigen op Wijkevoort, leert de ervaring bij Tradepark 58 dat een Kwaliteitsteam een duurzaam hoog kwaliteitsniveau van de openbare ruimte, de kavelinrichting en de gebouwen geeft. Tradepark 58 is overigens van een andere schaal en uit een andere tijd. Er is een Verkaveling- en Beeldkwaliteitsplan van kracht. Vanwege de vraaggerichte benadering van Wijkevoort, en vanwege meer nadruk op landschap en duurzaamheid, is de ontwikkelingsdraad Wijkevoort breder van opzet.

6.1. Een campus op Wijkevoort fungeert als motor om te komen tot een innovatie community.

Wijkevoort brengt ondernemingen samen die de ambitie hebben om te werken aan het ontwikkelen van nieuwe businessmodellen en het slimmer maken en verduurzamen van hun bedrijfsprocessen. Wijkevoort wordt een katalysator voor innovaties in de moderne maakeconomie en logistiek en de daarmee verbonden ondersteunende – slimme digitale - diensten.

Op een campus worden bedrijven uitgedaagd en gefaciliteerd om individueel en gezamenlijk te innoveren in een “open innovatie” omgeving. De bedrijven die zich op Wijkevoort vestigen maken deel uit van een innovatie community die uitvoering geeft aan een onderliggende innovatieagenda. Wijkevoort wordt een katalysator van innovatieve oplossingen op het gebied van circulaire economie technologie, ruimtegebruik, menselijk kapitaal en slimme mobiliteit met een showcase-/uitstralingsfunctie naar de hele regio. Consortia en joint ventures van kleinere bedrijven en kennisinstellingen die een gezamenlijk entiteit aannemen om vanuit een campus samen te werken aan innovatie zijn dan ook welkom op Wijkevoort.

6.2. Wijkevoort is een onmisbare schakel in een breder innovatie ecosysteem in de regio Hart van Brabant.

De stedelijke regio Breda – Tilburg kent een innovatie ecosysteem waarin onderzoek, de vertaling van onderzoek in nieuwe producten en diensten en het testen en opschalen daarvan in elkaars verlengde liggen. Op de Kennis-as/Spoorzone Tilburg ligt de nadruk op onderzoek. In Gate2 en diverse fieldlabs als Campione en DALI wordt onderzocht of een idee, technologie of functionaliteit haalbaar is. Wijkevoort kan een belangrijke schakel in dit ecosysteem worden als dé plek waar nieuwe ontwikkelingen en innovaties worden opgeschaald en in de markt gezet. Individueel en gezamenlijk.

6.3. Nader onderzocht moet worden welke rol de gemeente het beste op zich nemen om te bevorderen dat het concept van de innovatiecampus daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

De gemeente kan diverse rollen op zich nemen met verschillende mogelijkheden tot sturing en financiële bijdragen. In de uitwerking van het campusconcept worden deze rollen verkend en de daarbij meest passende (publiek-private) partnerships. Ook de meest geëigende grondpositie van de gemeente wordt in de uitwerking nader verkend. En op welke wijze de overgenomen moties (Wijkevoort=Smartvoort) en het actieprogramma onderwijs en arbeidsmarkt invulling krijgen. 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.

7.1. Crisis en herstelwet is van toepassing en dit leidt tot extra eisen m.b.t. het beroep bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 is een bestemmingsplan verbrede reikwijdte als bedoeld in de Crisis- en herstelwet. Dit betekent ook dat er op grond van de wet extra eisen gelden m.b.t. het beroep namelijk dat:

a. de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;

- b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

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.

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.

Risico's

Door het stellen van ambitieuze eisen, zowel in bedrijfsprofiel als in kwaliteit van gebied, gebouw en perceel, kan het zijn dat niet elk bedrijf zich zondermeer wil of kan vestigen. Mogelijk duurt de ontwikkeling langer. Door het blijven sturen op de cashflow (bijvoorbeeld door momenten van uitgaven dicht op of waar mogelijk direct te combineren met momenten van inkomsten) zal worden gewerkt aan het behoud van een positief saldo.

Indien de ontwikkeling trager gaat is het niet ondenkbaar dat de druk toeneemt concessies te doen aan de kwaliteiten (zowel profiel als verschijningsvorm). Maar de ontwikkeling van een dergelijke innovatiecampus vereist volharding en doorzettingskracht. Daarom wordt een onafhankelijke adviescommissie en een Kwaliteitsteam opgericht en kan bijstelling van het kader in de vorm van de ontwikkelleidraad uitsluitend op raadsniveau plaatsvinden.

Kosten en dekking

Zoals vermeld in paragraaf 2.1 wordt bij dit bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld. Daarmee en met de door de raad op 8 maart 2021 bijgestelde grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

Het handhaven van de weg Wijkevoort heeft een verwacht negatief effect van € 7,2 miljoen op de vigerende grondexploitatie Wijkevoort. Dit bedrag is te verdelen in € 5,6 miljoen minder grondopbrengsten (minder uitgeefbaar gebied) en € 1,6 miljoen aan extra kosten a.g.v. investering in infrastructuur. De financiële gevolgen van dit besluit op de grondexploitatie zullen bij de eerstvolgende actualisatie bij de jaarrekening 2021 worden verwerkt. Voor de lasten die gepaard gaan met de afwaardering van de aankoopwaarde als gevolg van de aanvullende stikstofcompensatie tot een bedrag van maximaal € 1,5 miljoen zal ten laste van de ARGE een reservering worden getroffen.

Op het moment van daadwerkelijke aankoop van aanvullende stikstofcompensatie kan de omvang van de waardering definitief worden vastgesteld.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat ook wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Het College gaat verder met het uitvoeren van

- het uitwerken van het concept voor de innovatiecampus op Wijkevoort. In februari 2022 wordt hierover een informatiebijeenkomst voor de raad georganiseerd
- het aanstellen van leden voor de adviescommissie Wijkevoort
- Het samenstellen van het Kwaliteitsteam
- De wijze van gronduitgifte. De alternatieve ontwikkelstrategieën zullen aan de orde komen in de informatiebijeenkomst voor de raad in februari 2022.

Bijlagen

1. Leeswijzer Raadsvoorstel Bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020
2. Ontwerpbestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020
 - a. Regels
 - b. Toelichting
 - c. Verbeelding
3. Milieueffectrapport
4. Aanvulling milieueffectrapport
5. Voorlopig toetsingsadvies Commissie m.e.r.
6. Definitief toetsingsadvies Commissie m.e.r.
7. Ontwerpexploitatieplan Wijkevoort
8. Vast te stellen Ontwikkeldraad
9. Aangepaste Verbeelding
10. Link naar het digitale ontwerp bestemmingsplan: [het digitale bestemmingsplan >>](#)
11. Link naar het digitale ontwerp exploitatieplan: [het digitale exploitatieplan >>](#)
12. Nota behandeling zienswijzen
 - a. Thematische beantwoording
 - b. Reactie per zienswijze
 - c. Overzicht ingevulde standaardformulieren
13. Staat van wijzigingen Werklandschap Wijkevoort
14. Stikstofrapport
15. Passende beoordeling

Ter inzage gelegde stukken

Ingediende zienswijzen

Tilburg, 14 september 2021

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;
- gelet op de door de raad aanvaarde amendementen 9.1, 9.2, 9.3nieuw, 9.4 en 9.5.

Besluit

1. Het bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 dat de realisatie van de ontwikkeling van Wijkevoort mogelijk maakt gewijzigd vast te stellen en daarmee
 - a. De ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op
 - i. Behoud opstallen Hultenseweg 8, 13 en 35;
 - ii. De weg Wijkevoort met laanbeplanting te behouden;
 - iii. Afwijkingsmogelijkheid van de maximale bouwhoogte beperken;
 - iv. Ruimtelijke geleiding, inpasbaarheid en omvang van de gebouwen;
 - v. Uitsluiten biovergistingsinstallaties
 - vi. Opname veiligheidszone gasdrukregel- en meetstation;
 - vii. Ontsluiting kavel begrensd door Hultenseweg, Wijckerveer en Wijckerveerbos;
 - viii. Uitsluiten mogelijkheid zonnepanelen op Wijckerveer op basis van de huidige techniek;
 - ix. De monumentale bomen opnemen op Boomwaardenkaart I
 - b. De ingekomen zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
 - c. In te stemmen met de in de staat van wijzigingen aangegeven aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Vast te stellen dat het Milieueffectrapport (MER) Werklandschap Wijkevoort met aanvulling ten grondslag ligt aan de besluitvorming over het bestemmingsplan Werklandschap Wijkevoort 2020 en daarmee tegemoetkomend aan het conceptadvies van de Commissie m.e.r.:
 - a. de effecten van het voorkeursalternatief duidelijk te beschrijven;
 - b. aan te tonen dat de geformuleerde doelen voor klimaat, energie, mobiliteit, natuur, landschap en duurzaamheid haalbaar zijn;
 - c. aannemelijk te maken dat de maatregelen voor de beschermde soorten haalbaar zijn;
 - d. te onderbouwen dat er geen natuurcompensatie nodig is;
 - e. door een aanvullende berekening aan te tonen dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000 gebieden.
3. Een evaluatieonderzoek op grond van artikel 7.39 Wet milieubeheer te verrichten gedurende de planperiode;
4. Het exploitatieplan werklandschap Wijkevoort, fase 1, 2021 gewijzigd vast te stellen waarbij de financiële effecten die voortvloeien uit de voorgestelde besluiten verwerkt worden en de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan ongegrond te verklaren;
5. De Ontwikkelingsraad Wijkevoort gewijzigd vast te stellen op met name de volgende punten:
 - a. Opnemen van de weg Wijkevoort als bestaand landschappelijk element;
 - b. Voor alle bestaande bomen te eisen dat deze worden behouden en indien dit niet mogelijk is deze te verplaatsen of te compenseren binnen het plangebied;
 - c. Wijkevoort wordt ontwikkeld voor functioneel grootschalige kavels van 5 hectare of groter. Kavels van 7 hectare of groter worden niet uitgegeven of ontwikkeld tenzij sprake is van een bijzonder hoogwaardige landschappelijke inpassing en ruimtelijke geleiding. Dit vraagt een collegebesluit;
 - d. Opnemen aanvullende eisen m.b.t. het tegengaan van lichtvervuiling in de nabijheid van het Wijckerveer/Wijckerveerbos;
 - e. Opnemen van de eis dat aangetoond moet worden dat ontwikkeling niet leidt tot een grote temperatuurstijging op het bedrijventerrein;



- f. Gebouwen dienen zich te voegen naar het landschap en dit vertaalt zich ook door in de ruimtelijke geleiding, architectuur en de afwerking van gevels en daken;
 - g. De gevels van gebouwen grenzend aan het buitengebied Zuid-West / Klein Tilburg krijgen een natuurlijke uitstraling, waarbij het volledige geveleppervlak (100%) een met planten (of andere ecologisch rijke vegetatie) bedekte façade heeft waarbij de vorm van een terp/ aardwal/ aflopen groen dak(park) het uitgangspunt is. Alleen in bijzondere situaties zal het Kwaliteitsteam in haar integrale advisering aan het college opnemen dat dit percentage kan worden verlaagd, waarbij volledig groen bedekte gevel minimaal dat deel moet omvatten dat (nog) niet geheel wordt afgeschermd door de opgaande beplanting van het groenblauwe raamwerk (daarbij de groenblauwe linten rondom de kavels meegerekend). Bij de natuurlijke uitstraling van de gevels wordt nagestreefd dat dit een samenhangend ontwerp is met het groenblauwe lint.
 - h. Groene daken worden als eis opgenomen en alleen in bijzondere situaties zal het Kwaliteitsteam in haar integrale advisering aan het college opnemen waarom deze eis (gedeeltelijk) kan komen te vervallen.
 - i. Voor het gebied is de minimale verwachting BREEAM-NL Gebied Excellent en het streven BREEAM-NL Gebied Outstanding. Aanvullend op dit certificaat wordt Wijkevoort ontwikkeld in lijn met het gedachtegoed WELL Building Standaard, een certificeringssysteem gericht op de gezondheid en het welzijn van gebouwgebruikers;
 - j. Meer richting gegeven aan de innovatiecommunity;
 - k. Aanscherping van de economische beoordelingscriteria om voor vestiging op Wijkevoort in aanmerking te komen;
 - l. Nadere profilering van de adviescommissie;
 - m. Aanpassen van de rol van de omgevingscommissie door een kaderstellende rol op te nemen in het uitgifteproces en daarbij voor het gehele plangebied Werklandschap Wijkevoort het welstandsniveau 2 te hanteren.
 - n. Wijkevoort wordt ontwikkeld in lijn met de gedachtegoed van WELL Building Standard. Het aanvragen van een certificaat wordt niet verplicht gesteld vanwege de overlap met BREEAM, maar een bedrijf moet kunnen aantonen hoe zij aan de criteria van WELL (die niet overlappend zijn met BREEAM) voldoen. Dit doen zij door dit aan te tonen in een gezondheidsplan.
 - o. Opnemen dat het Kwaliteitsteam wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter/supervisor en minimaal voor 50% uit onafhankelijke externen bestaat.
 - p. Opnemen dat "Gezonde fysieke leefomgeving" als expertise vertegenwoordigd is in het Kwaliteitsteam.
6. Het college de opdracht te geven om het concept van een campus als motor voor de innovatie ontwikkeling verder uit te werken daarbij tevens het profiel 'Smartvoort' nader uit te werken waarmee tevens uitvoering gegeven wordt aan motie 22-4 en hier specifiek de rol van de gemeente en het meest passende ontwikkelmodel in mee te nemen, en besluitvorming hierover aan de raad voor te leggen². De regie die erfpacht biedt op de ontwikkeling is de ondergrens voor de verdere uitwerking. Daarmee wordt particulier (of privaat) eigendom niet uitgesloten.
7. De Crisis en herstelwet van toepassing te verklaren.
8. 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.
9. Het college de opdracht te geven bij de eerste vraaggerichte ontwikkeling van fase 2 van Wijkevoort dit aan de raad voor te leggen en hierbij minimaal een procedure van 'verklaring van geen bedenkingen' te volgen (met inwerkingtreding van de Omgevingswet: 'bindend adviesrecht van de gemeenteraad'). Met het doel een integrale afweging (maatschappelijke en economische

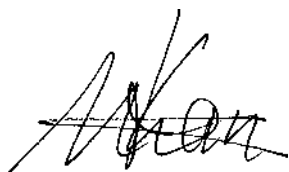
² Vooruitlopend op dit beslispunt is een kwartiermaker gestart met een verkenning. Hoe deze verkenning vertaald wordt in een concept hangt af van uw beslissing.

meerwaarde, ruimtelijke inpassing, milieu & gezondheid en financiën) te maken voor fase 2, mede gebaseerd op een reflectie van fase 1 van Wijkevoort.

10. De tekst van de ontwikkelleidraad (bijlage 8) op pagina 35 als volgt te wijzigen:
Om lichthinder als gevolg van straatverlichting, lichtreclame, (vracht)autolampen en verlichting van bedrijfsgebouwen voor mens en dier zoveel mogelijk te verminderen gelden de volgende beleidsregels

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 november 2021.

de griffier,



voorzitter,

