

Raadsvoorstel Scopewijziging en bijgestelde grondexploitatie Wijkevoort

Aanleiding

Op 5 februari 2018 is het Masterplan Wijkevoort vastgesteld en is de grondexploitatie Wijkevoort geopend. Dit Masterplan is de leidraad voor de ontwikkeling van het Werklandschap Wijkevoort en vormt de basis van het op te stellen bestemmingsplan en ontwikkelleidraad. In juni tot en met september 2020 is de omgevingsdialoog als eerste stap van de bestemmingsplan procedure gevoerd. Op 21 september 2020 heeft de raad in het voorstel Toekomstbestendige werklocaties besloten prioriteit toe te kennen aan de ontwikkeling van Wijkevoort tot modern industrieel en logistiek Werklandschap. Naar aanleiding van de (in de raadsvergadering van 6 juli 2020) aanvaarde motie 16 en het raadsbesluit Toekomstbestendige werklocaties van 21 september 2020, inclusief de aanvaarde 2 amendementen (nummers 22-2 en 22-3), de 2 door het college overgenomen moties (nummers 22-3 en 22-4) en de 2 door de raad aanvaarde moties (nummers 22-5 en 22-6), dient de grondexploitatie Wijkevoort te worden bijgesteld. In dit raadsvoorstel wordt de bijstelling en scopewijziging van de grondexploitatie ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Met de ontwikkeling van Werklandschap Wijkevoort willen we inspelen op de urgente vraag vanuit de markt naar locaties met meer ruimte voor grote kavels. 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. Een impuls gericht op meer duurzame werkgelegenheid en om meer mensen aan werk te helpen. Het concept van Wijkevoort is er op gericht om een aantrekkelijk, economisch en kwalitatief hoogwaardig vernieuwend werklandschap met bovenregionale betekenis te maken in een robuust groenblauw raamwerk. De ontwikkeling van het Modern Industrieel en Logistiek Cluster vormt tevens een belangrijk onderdeel in onze Brabantstrategie (Omgevingsvisie Tilburg 2040).

Voorstel

1. De bijgestelde grondexploitatie en scopewijziging Wijkevoort vaststellen.
2. De uitgaven ten behoeve van de uitwerking van de Stadsbos013 ambities in het gebied 'Klein Tilburg' voorfinancieren uit de Algemene reserve grondexploitatie voor een aantal jaren totdat de 'winst' in het plan Wijkevoort genomen kan worden.
3. Bekrachtigen van de door het college krachtens artikel 10, lid 2 sub b en g Wet openbaarheid bestuur opgelegde geheimhouding op bijlage 1.

Argumenten

1.1. Het raadsbesluit van 21 september 2020 inclusief de aanvaarde amendementen, overgenomen moties en aanvaarde moties leiden tot een scopewijziging.

Het raadsbesluit van 21 september 2020 inclusief de aanvaarde amendementen, overgenomen moties en aanvaarde moties leiden tot een scopewijziging van het project Wijkevoort en daarmee tot een gewijzigde grondexploitatie. In de onderstaande argumenten is benoemd wat dit betekent voor de scope en de grondexploitatie. In bijlage 1 (geheim) is deze gewijzigde grondexploitatie opgenomen.

1.2. Het uitgeefbaar terrein wordt in de eerste fase van Wijkevoort vergroot van 30 hectare naar 44,6 hectare.

Op 21 september 2020 heeft de raad besloten om op basis van de omgevingsdialoog en aanvaarde motie 16 (in de raadsvergadering van 6 juli 2020) het werklandschap Wijkevoort noordelijk te begrenzen door de (beperkt verlegde) Hultensche Leij en de ontsluitingsstructuur van het terrein aan de zuidzijde te situeren.

Randvoorwaardelijk voor het niet maken van de 'sprong over de Leij' is dat de kwalitatieve waarden uit het

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Huub van der Zwaluw, telefoon (mobiel) 06 25768261



Masterplan voor de ontwikkeling van een werklandschap zoals verankerd in het Groen-blauw raamwerk niet worden aangetast. Het achterwege laten van de sprong over de Leij heeft consequenties voor de verkaveling en daarmee voor het uitgeefbare gebied. Om tot 80 hectare uitgeefbaar terrein te komen wordt de eerste fase geoptimaliseerd naar 44,6 hectare. De tweede fase, waarvoor nu nog geen grondexploitatie is opgesteld, wordt verkleind naar circa 36 hectare. Op de Hart van Brabantdag van 3 december 2020 is hier regionale consensus over bereikt.

1.3. Investeringsfonds Klein Tilburg.

De raad heeft op 21 september 2020 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.

1.4. Versnelde aanleg groene zones.

Op 21 september 2020 heeft de raad besloten om vooruitlopend op het onherroepelijk bestemmingsplan Wijkevoort, alvast de groene zones die het bedrijventerrein gaan afschermen van het zicht, zoveel als mogelijk aan te leggen, inclusief de robuuste beekdalen van 50 meter breed, de zone bij de Burg. Letschertweg, het waterpark Wijckermere en het compensatiegebied voor steenuil/kerkuil in het kader van de uitvoering van het Soortenmanagementplan.

Om dit procedureel gelijk op te laten lopen worden de ecologische verbindingzones Groote Leij en Hultensche Leij toegevoegd aan het bestemmingsplan en exploitatieplangebied Wijkevoort. Voor wat betreft het Soortenmanagementplan/ uilencompensatiegebied is het gebied gewijzigd, dat hier voor wordt ingezet. In plaats van de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf worden de gronden in zuidoosten van fase 2 hiervoor ingezet die eerder nog in beeld waren als uitgeefbaar terrein in fase 2 ('Sprong over de Leij'). De gronden van het Rijksvastgoed bedrijf worden wel ingezet voor de aanleg van de Ecologische verbindingzone (EVZ) Hultensche Leij.

1.5. BREAAAM-gebouw en BREAAAM-gebied (uitwerking motie 22-5: Aanvragen van een BREEAM duurzaamheidscertificaat voor het gehele gebied waarbij gestreefd wordt naar BREEAM Outstanding).

Aanvullend op de eerder opgestelde ambities voor het werklandschap Wijkevoort is de motie aanvaard dat voor het totale bedrijventerrein een BREEAM-gebied certificaat aangevraagd wordt. Op welk niveau dit zal zijn is voor nu nog niet bekend. Eerder is al de toezegging gedaan dat alle toekomstige bedrijven moeten voldoen aan het keurmerk BREEAM Outstanding. Dit is het hoogst haalbaar certificaat binnen dit keurmerk voor duurzaamheid. Gebouwen worden voor het keurmerk beoordeeld op negen duurzaamheidsonderwerpen: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling.

1.6. Ruimte voor MKB (uitwerking motie 22-6: Creëren van ruimte voor MKB door binnen het profiel van Wijkevoort kavels van 2,5 tot 5 hectare toe te staan).

Op een deel van Wijkevoort komt ruimte voor MKB (midden- en kleinbedrijf) met kavels tussen 2,5 en 5 hectare.

1.5. Actieprogramma onderwijs en arbeidsmarkt en Wijkevoort Smartvoort (uitwerking moties 22-3 en 22-4: het opzetten van een actieprogramma onderwijs en arbeidsmarkt met relevante partners en het Smartvoort-profiel als uitgangspunt te nemen voor de ontwikkeling van Wijkevoort)

Er wordt een 'Smartvoort actieprogramma' opgezet om de arbeidsvraag (bedrijven op Wijkevoort) en arbeidsaanbod (onderwijs) goed op elkaar aan te laten sluiten. Smartvoort wordt het uitgangspunt voor Wijkevoort wat inhoudt dat er ingezet wordt op een combinatie van een sterke groei van Smart Industry en Smart Logistics. Deze twee moties hebben geen invloed op de grondexploitatie.

2.1. Reservering Groenambities Stadsbos 013 'Klein Tilburg'

Bij de besluitvorming raadsvoorstel Toekomstbestendige bedrijfslocaties op 21 september 2020 is amendement 22-2 aanvaard en is het volgende beslispunt aan het raadsbesluit toegevoegd:

'7. 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 huidige grondexploitatie een bedrag te reserveren van € 500.000 aangevuld met 50% van het positief saldo van de grondexploitatie(s) Wijkevoort tot een maximum van 2,5 miljoen euro.'

Op grond van de BBV-regelgeving kan een bijdrage aan voorzieningen buiten het plangebied niet direct ten laste van de grondexploitatie Wijkevoort worden gebracht, maar dient eerst winst gerealiseerd te zijn. Daarom wordt het initiële bedrag van € 0,5 miljoen voorgefinancierd uit de Algemene reserve grondexploitatie (Arge) tot aan het moment dat de eerste winst tussentijds genomen kan worden. Op basis van de huidige inzichten, kan de voorfinanciering uit de Arge van € 0,5 miljoen verrekend worden met de eerste tussentijdse winstneming in het jaar 2026. De aanvullende bijdrage tot een maximum bedrag van € 2,0 miljoen (exclusief de eerste tranche van € 0,5 miljoen), komt op basis van de huidige inzichten door tussentijdse winstneming eveneens beschikbaar in het jaar 2026 en kan vanaf dat moment ook daadwerkelijk ingezet worden voor de verdere uitwerking van de Stadsbos013 ambities in het gebied 'Klein Tilburg' en de aanvullende wensen vanuit de omgeving voor landschaps- en biodiversiteitsversterking en aantrekkelijke ontsluiting van het gebied.

3.1. Het opleggen van geheimhouding op bijlage 1 is nodig, omdat daarin economische en financiële gegevens staan vermeld.

Bijlage 1 bevat de wijzigingen in de grondexploitatie Wijkevoort. Omdat daarin economische en financiële gegevens staan, is het opleggen van geheimhouding hierop nodig. Om te voorkomen dat andere partijen daar hun voordeel mee kunnen doen, is eveneens het opleggen van geheimhouding nodig. Daarmee wordt voorkomen dat deze partijen onevenredig worden bevoordeeld (en de gemeente onevenredig wordt benadeeld) bij eventuele onderhandelingen met de gemeente.

Risico's

De besluitvorming conform raadsbesluit van 21 september 2020 leidt tot een toename van het risico voor de grondexploitatie Wijkevoort. Aanvullend op de bestaande risico-inventarisatie wordt rekening gehouden met een risico met betrekking tot de voorinvestering aanleg van groen. De aanleg van groen vooruitlopend op het beschikbaar hebben van een onherroepelijk bestemmingsplan brengt een extra financieel risico met zich mee. In het geval dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt en het plan geen doorgang vindt, wordt de grondexploitatie afgesloten en dient een deel van de boekwaarde afgewaardeerd te worden ten laste van de Algemene Reserve grondexploitatie. De investeringen in groenaanleg verhogen de boekwaarde van de grondexploitatie en daarmee ook het bedrag van de mogelijke afwaardering.

Een ander risico is dat als het bestemmingsplan Wijkevoort niet wordt vastgesteld en daarmee de bestemming ten behoeve van de aanleg van de EVZ's niet wordt gewijzigd. Voor de Groote Leij geldt dat de bestemming voor een strook van 25 meter eerder al is gewijzigd. Als het bestemmingsplan Wijkevoort niet wordt vastgesteld dan wordt daarmee de aanleg van de EVZ's de Hultensche Leij en de Grootte Leij vertraagd en loopt de gemeente daarmee mogelijk subsidie van de GOB mis als we buiten de eindtermijn van deze subsidie komen en daarbij ook niet in aanmerking komen voor een verlenging. Zodra de raad het bestemmingsplan Wijkevoort vaststelt vervalt dit risico.

Kosten en dekking

Het positieve plansaldo van de grondexploitatie Wijkevoort verbetert. Voor de opbouw van dit bedrag en de verschillenanalyse ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie wordt verwezen naar bijlage 1.

Vervolg

Na vaststelling van de bijgestelde grondexploitatie Wijkevoort wordt deze verwerkt. Bij vaststelling van dit raadsvoorstel legt het college het ontwerpbestemmingsplan Wijkevoort ter visie en wordt deze in de raadsvergadering medio 2021 ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Bijlagen

1. Nadere specificatie en toelichting bijstellen grondexploitatie Wijkevoort (GEHEIM)

Tilburg, 5 januari 2021

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

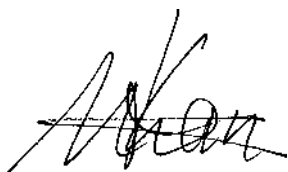
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op artikel 25 van de Gemeentewet

Besluit

1. De bijgestelde grondexploitatie en scopewijziging Wijkevoort vast te stellen.
2. De uitgaven ten behoeve van de uitwerking van de Stadsbos013 ambities in het gebied 'Klein Tilburg' voor een bedrag van € 500.000 voorfinancieren uit de Algemene reserve grondexploitatie voor een aantal jaren totdat de 'winst' in het plan Wijkevoort genomen kan worden.
3. Te bekrachtigen de door het college krachtens artikel 10, lid 2 sub b en g Wet openbaarheid bestuur opgelegde geheimhouding op bijlage 1.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 maart 2021.

de griffier,



voorzitter,

