

DE ONTWIKKELLEIDRAAD

Naast het bestemmingsplan ligt ook de ontwikkelleidraad ter inzage. Deze leidraad beschrijft de eisen die de gemeente stelt aan bedrijven die zich willen vestigen op Wijkevoort. De gemeente wil bijvoorbeeld dat de bedrijven energieneutraal bouwen en aandacht hebben voor mobiliteit, natuur, ecologie, water en klimaat.

Het uitgifteproces

In de ontwikkelleidraad staat beschreven hoe de verkoop van grond aan de toekomstige bedrijven gaat gebeuren. Daarbij zijn er diverse momenten waarop wordt gekeken of het bedrijf past bij de uitgangspunten die in het bestemmingsplan en in de ontwikkelleidraad staan. Er moeten ook diverse besluiten worden genomen, door het college van burgemeester en wethouders, het planteam Wijkevoort (met daarin bewoners) en het uitgifteteam van de gemeente.

Samenwerking

Wijkevoort wordt een bedrijventerrein waarin (regionale) bedrijven en onderwijsinstellingen intensief samenwerken aan innovaties en het verduurzamen van hun bedrijfsprocessen. Maar ook om zich te vestigen op het terrein moeten bedrijven samenwerken. De grond wordt pas verkocht als bedrijven bereid zijn om samen te werken en een gezamenlijk hun plannen hebben uitgewerkt. De bedrijven moeten bijvoorbeeld samen hun panden ontwerpen en een gezamenlijke aanpak hebben voor hun energievoorziening en een goed beheer van het totale terrein. De kopers of gebruikers zijn verder verplicht om minimaal 10 jaar te ondernemen op Wijkevoort. Door die verplichting voorkomt de gemeente dat er veel tijdelijke gebruikers van het terrein zijn.

Het is voor het eerst dat de gemeente de eisen op het gebied van duurzaamheid zo expliciet vastlegt in een ontwikkelleidraad. Zo kan de gemeente meer eisen stellen aan de nieuwe bedrijven. Een zienswijze indienen tegen de leidraad is tijdens deze inspraakperiode mogelijk. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad de leidraad samen met het bestemmingsplan vast (waarschijnlijk in oktober 2021). Tegen de leidraad kan geen beroep worden aangetekend bij de Raad van State, ook niet tegen de MilieuEffectRapportage. Tegen het bestemmingsplan kan dit uiteraard wel (na het raadsbesluit in oktober 2021).

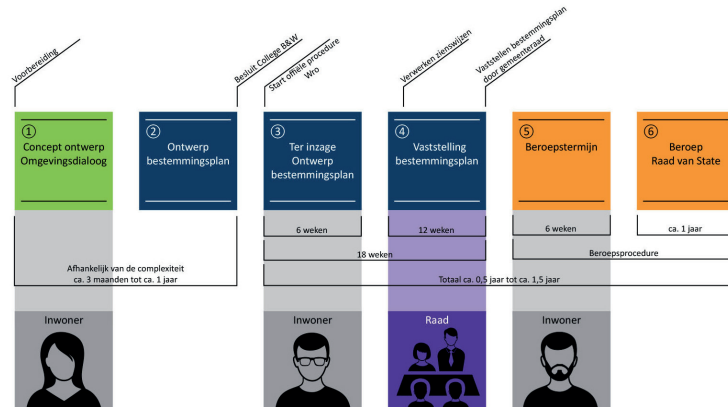


Exploitatieplan

De gemeente heeft de 80 hectare waarop straks het bedrijventerrein Wijkevoort komt grotendeels in eigendom. Maar in het plangebied van 174 hectare zijn ook andere grondeigenaren. In het exploitatieplan Wijkevoort staan spelregels waaraan bouwinitiatieven van andere grondeigenaren zich moeten houden. Zo houdt de gemeente grip op bouwinitiatieven in de omgeving. Ook het exploitatieplan van de eerste 44,6 hectare ligt ter inzage.

Procedure

Nadat het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan en de ontwikkelleidraad ter inzage hebben gelegen worden alle inspraakreacties verwerkt. Iedereen die gereageerd heeft krijgt persoonlijk een reactie op hun bezwaar. Daarna wordt het definitieve bestemmingsplan gemaakt. Dit plan wordt allereerst door het college vastgesteld, waarschijnlijk in juli 2021. Daarna neemt de gemeenteraad waarschijnlijk op 4 oktober 2021 een besluit over het bestemmingsplan. De behandeling hiervan begint al in september. Als de raad het plan vaststelt, gaat de gemeente verder in gesprek met geïnteresseerde bedrijven over de grondverkoop. Als zij aan alle eisen voldoen, kunnen zij voor de zomer 2022 een omgevingsvergunning (voorheen een bouwvergunning) aanvragen. Na de zomer van 2022 zouden dan de eerste werkzaamheden kunnen starten om de eerste delen bouwrijp te maken. In deze periode worden ook de aansluitingen op de N260 gemaakt.



Tijdslijn

- **Oktober 2016**
Raadsdebat opstellen Masterplan Wijkevoort en voorbereiden bestemmingsplanprocedure
- **Februari 2018**
Raadsbesluit Masterplan Wijkevoort & openen grondexploitatie Wijkevoort
- **Juni 2020**
Omgevingsdialoog Wijkevoort
- **September 2020**
Behandeling raadsvoorstel Toekomstbestendige werklocaties (waarin werd herbevestigd om Wijkevoort te ontwikkelen)
- **Maart 2021**
Collegebesluit ontwerp-bestemmingsplan (start inspraak)
- **Oktober 2021**
Raadsbesluit bestemmingsplan Wijkevoort

Nog vragen?

Heeft u nog vragen dan kunt u uiteraard bellen met de gemeente.

- Voor vragen over de procedure belt u planologisch juridisch beleidsmedewerker Leon van Grinsven 013 5428261 (ma, wo en do) of email leon.van.grinsven@tilburg.nl.
- Voor andere vragen kunt u contact opnemen met projectleider Huub van der Zwaluw; 06-25768261 of via mail huub.van.der.zwaluw@tilburg.nl (ma, di, wo en do).

Leeswijzer bestemmingsplan en leidraad Wijkevoort

In deze leeswijzer vindt u een toelichting op de belangrijkste informatie uit het bestemmingsplan Wijkevoort, het exploitatieplan en de leidraad die vanaf maandag 5 april tot en met maandag 17 mei 2021 ter inzage liggen. Deze stukken vindt u op www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen of in de Stadswinkel Centrum, Spoorlaan 181.

HOOFDSTUK 1: HET PLANGEBIED

Het plangebied werklandschap Wijkevoort wordt globaal begrensd door de rijksweg A58 aan de zuidzijde, de Burgemeester Letschertweg (N260) aan de westzijde en de waterloop de Hultense Leij en Hultenseweg aan de noordzijde, de Hultenseweg en de oostelijke grens van het Wijckerveer aan de oostzijde, aangevuld met het bouwvlak van Prinsenhoef 2, de Hultense Leij, en 2 percelen nabij de Gilzerbaan.



Wat is een bestemmingsplan?

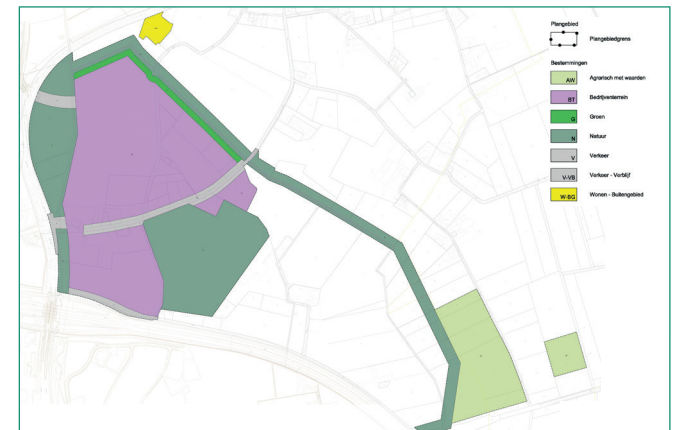
In een bestemmingsplan staan regels over het gebruik van de grond en voor de gebouwen die er gaan komen of al staan (bijvoorbeeld de bouwhoogte). Iedereen moet zich aan deze regels houden, ook de gemeente Tilburg zelf. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en wijst daarin de bestemming (ofwel de functie) van de grond aan. Voorbeelden van bestemmingen zijn bijvoorbeeld *wonen* (voor een nieuwe wijk), een bestemming *maatschappelijk* (voor een nieuw ziekenhuis) of een bestemming *detailhandel* (voor bijvoorbeeld een nieuw winkelcentrum).

HOOFDSTUK 2: HET PLANGEBIED

Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan beschrijft alle huidige functies in het gebied. Bijvoorbeeld natuur, landbouw, recreatie, water, maar ook de technische infrastructuur zoals ondergrondse gasleidingen in het gebied. De huidige bestemming van het gebied Wijkevoort is voornamelijk agrarisch met enkele stukjes voor wonen en agrarische bedrijven. Het Wijckerveer heeft een waterbestemming.

Het totale gebied waar de ontwikkeling van Wijkevoort is voorzien is circa 174 hectare. Maximaal 80 hectare hiervan krijgt de bestemming bedrijventerrein. Het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt gaat over 120 hectare. Hiervan maakt

- 44,6 hectare grond onderdeel uit van het bedrijventerrein. Maximaal 37,3 hectare hiervan wordt bebouwd. Op de overige 7,3 hectare komt groen en wordt ingericht als wateropvangplek.
- De rest van de hectares (75 hectare) krijgt als bestemming natuur, groen of agrarisch. Daar komt geen bedrijventerrein, maar de gemeente gaat in dit gedeelte bijvoorbeeld de ecologische zones aanleggen. Dat zijn zones waar dieren en planten leven.



Het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt omvat niet het totale bedrijventerrein van 80 hectare. Dit bestemmingsplan wijzigt o.a. de bestemming voor de eerste 44,6 hectare bedrijventerrein. In dit gedeelte komen grotendeels bedrijven, maar ook de aanleg van ecologische verbindingzones en een brede strook met bomen, planten en water (ook wel het groen blauwe lint genoemd) rond het bedrijventerrein. Die strook zorgt ervoor dat het bedrijventerrein goed aansluit bij de groene omgeving. Voor de resterende 35,4 hectare van het bedrijventerrein wijzigt de gemeente pas de bestemming zodra alle 44,6 hectares uit de 1e fase verkocht zijn en er zich nog meer bedrijven melden die zich op Wijkevoort willen vestigen. Op deze manier kan het gebied zo lang mogelijk blijven zoals het nu is. Welke procedure daarvoor gevolgd wordt is afhankelijk van de nieuwe Omgevingswet.

Ecologische verbindingzones

De Hultense Leij en de Groote Leij zijn beide zogenoemde ecologische verbindingzones (EVZ). Dat zijn zones die natuurgebieden met elkaar verbinden. Dieren gebruiken de zones om van het ene natuurgebied naar het andere natuurgebied te komen. De gemeente gaat beide zones in 2021 en 2022 aanleggen, zodat de natuur in het gebied versterkt wordt. De Hultense Leij wordt ten oosten van het Wijckerveer voor een deel opgeschoven naar het noorden. De verbindingzones liggen straks rond het bedrijventerrein en zijn beide 50 meter breed. De zones vormen samen met het groen blauwe lint rond het bedrijventerrein een goede buffer tussen het bedrijventerrein en de omgeving.

De bestemming van het Wijckerbos verandert niet in het nieuwe bestemmingsplan. De bestemming van het Wijckermeer is nu water, maar wijzigt naar natuur. Voor beide beken (de Hultense Leij en de Groote Leij) verandert de bestemming van agrarisch naar natuur. De bestemming natuur biedt deze waardevolle structuren betere bescherming dan de bestemmingen agrarisch. Er gelden meer eisen om de bestemming in stand te houden.



HOOFDSTUK 3: RELEVANT RUIMTELIJK BELEID

Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan beschrijft ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg dat relevant is voor het bestemmingsplan. Met ruimtelijk beleid wordt bedoeld de spelregels die er zijn om ergens te bouwen. De plannen voor het nieuwe bedrijventerrein worden getoetst aan deze beleidsplannen. Oftewel het plan voor Wijkevoort moet voldoen aan de doelstellingen en spelregels die in de beleidsplannen van het Rijk, de provincie en de gemeente Tilburg die in dit hoofdstuk beschreven staan.

Dit hoofdstuk beschrijft bijvoorbeeld hoe rekening moet worden gehouden met de vliegbasis. Maar beschrijft ook hoe de markt zich (waarschijnlijk) ontwikkeld de komende decennia. Als er geen vraag is naar bedrijfskavels, mag de gemeente ook geen nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. De nut en noodzaak moeten zijn aangetoond.

Wat betekent vraaggericht ontwikkelen?

Wijkevoort wordt vraaggericht ontwikkeld. Dat betekent dat de gemeente niet meteen alle 80 hectare grond in de verkoop zet. De grond wordt verkocht zodra de vraag is aangetoond. Van de provincie heeft de gemeente nu toestemming om de eerste 44,6 hectare te ontwikkelen. Bedrijven die op Wijkevoort grond kopen zijn verplicht om samen te werken met de andere bedrijven, bijvoorbeeld voor het ontwerp van de gebouwen, maar ook voor de energievoorziening, innovatie, het opleiden van personeel etc.

De Adviescommissie Wijkevoort controleert of de bedrijven passen in het profiel en voldoen aan de eisen uit de ontwikkelleidraad (zie pagina 4). De adviescommissie beoordeelt ook of een bedrijf geschikt is voor samenwerking op het gebied van innovaties. Als er geen samenwerkingsverbanden zijn, mogen de bedrijven ook geen grond kopen.

Als de adviescommissie goedkeuring geeft beslist het college vervolgens om een optie tot grondverkoop te verlenen. De bedrijven

die een optie tot grondverkoop hebben gekregen vormen samen een gebiedscoalitie oftewel een samenwerkingsverband. In overleg met het gemeentelijk uitgifteteam worden de plannen verder uitgewerkt. Het uitgifteteam toetst of de plannen van deze bedrijven voldoen aan de criteria uit de ontwikkelleidraad (bijvoorbeeld over het ontwerp, ecologie, energie en verkeer). De afspraken hierover zijn vastgelegd in het uitgifteproces (oftewel het proces dat alle stappen beschrijft van de grondverkoop).



HOOFDSTUK 4: THEMATISCHE BELEIDSKADERS

In hoofdstuk vier van het bestemmingsplan staat relevant beleid beschreven op bijvoorbeeld het gebied van verkeer en parkeren, ontwerp en welstand, maar ook op het gebied van groen. Ook beschrijft het hoofdstuk de geschiedenis en archeologische betekenis van het gebied.

De MilieuEffectRapportage (MER) brengt door verschillende onderzoeken de effecten van Wijkevoort op het milieu in kaart. In de diverse onderzoeken is te lezen hoe de milieueffecten in het bestemmingsplan zijn meegenomen. De MER is een bijlage van het bestemmingsplan.

Natuur

Wijkevoort is onderdeel van het Stadsbos013. Het bedrijventerrein moet zo goed mogelijk worden ingepast in het landschap. Waardevolle onderdelen zoals Hultense Leij, de Groote Leij, het Wijckermeer en het Wijkerbos blijven behouden. De Hultense Leij en de Groote Leij worden verbreed naar 50 meter. Verder is de gemeente verplicht om een nieuw leefgebied te creëren voor onder andere uilen, roofvogels en de ree. Soms gaat het om nesten (voor de roofvogels) en soms om rustplekken (voor de ree). Het Wijckermeer heeft als zandafgraving nu weinig waarde voor planten en dieren (oftewel ecologische waarde). De gemeente wil het meer verbeteren zodat



het een betere leefomgeving wordt voor vissen en vogels. De gemeente gaat ook onderzoeken of het Wijckermeer een locatie kan worden waar je mag zwemmen in natuurwater.

Verkeer

Het bedrijventerrein zorgt voor extra verkeer; ruim 7000 bewegingen van vrachtwagens en auto's per dag. Het verkeer van en naar het bedrijventerrein rijdt straks via de N260 naar de A58. Op de N260 krijgt het bedrijventerrein twee aansluitingen; een op de Hultenseweg en een ter hoogte van de Burgemeester Ballingsweg. Er komt geen aansluiting richting het buitengebied en Stadsbos013. De Hultenseweg wordt dus geen onderdeel van de ontsluiting van het bedrijventerrein. Als het bedrijventerrein straks volledig in gebruik is (rond 2030) zijn er wel aanpassingen nodig van de kruispunten om al het verkeer te kunnen verwerken. Personeel en vrachtwagens moeten parkeren op eigen terrein.



HOOFDSTUK 5: MILIEUASPECTEN

In het 5e hoofdstuk staat beschreven welk effect de komst van het bedrijventerrein heeft op de woon- werk- en leefomgeving, op de gezondheid en uiteraard op het landschap en de natuur. De gemeente is verplicht om onderzoek te doen (een zogenaamde Milieueffectrapportage (MER) naar de effecten op bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en verkeersveiligheid. Er is ook extra geluidsonderzoek gedaan naar de situatie rond de Reeshof. Dit onderzoek ligt ook ter inzage. Uit de MER onderzoeken blijkt dat Wijkevoort zeer beperkt invloed heeft op de luchtkwaliteit.

In Wijkevoort mogen zich bedrijven vestigen in de milieucategorieën 3.2. De gemeente heeft het bedrijventerrein bestemd voor grote en MKB bedrijven (midden- en kleinbedrijven) op het gebied van innovatieve logistiek en industrie. Niet ieder bedrijf mag zich hier dus niet zomaar vestigen. Het bestemmingsplan geeft ook de mogelijkheid om op het terrein een truckparking te maken waar chauffeurs veilig kunnen overnachten wanneer ze bijvoorbeeld 's nachts arriveren op Wijkevoort.



Binnen het plangebied komen geen beschermde of bedreigde planten (flora) en reptielen voor. Wel komen er enkele lichtbeschermde amfibiesoorten voor. Daarnaast leven er diverse (beschermde) vleesmuis- en vogelsoorten waardoor de gemeente een ontheffing moet vragen voor de Wet Natuurbescherming. Daarnaast is de gemeente verplicht om het leefgebied van deze beschermde soorten op een andere plek in het gebied opnieuw aan te leggen. In bijlage 21 van het bestemmingsplan staat beschreven hoe de gemeente dat doet.



HOOFDSTUK 6: WATERASPECTEN

Door de gebouwen en wegen op het bedrijventerrein is er minder plek waar regenwater in de grond kan zakken. Het opvangen van regenwater is belangrijk om zowel uitdroging van de grond als wateroverlast te voorkomen. In het blauw-groene raamwerk (bijlage 2 van het bestemmingsplan) staat onder andere beschreven waar en hoe het regenwater op het nieuwe bedrijventerrein wordt opgevangen..

En verder

- Hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan beschrijft de regels die de gemeente Tilburg gebruikt voor het maken van bestemmingsplannen.
- In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de kosten voor de ontwikkeling van Wijkevoort. De gemeente heeft hiervoor een exploitatieplan opgesteld. Hiermee kunnen de kosten die gemaakt worden verhaald worden.
- Hoofdstuk 9 beschrijft de omgevingsdialoog die de gemeente in juni 2020 heeft georganiseerd. Tijdens deze dialoog is de gemeente in gesprek gegaan met alle betrokkenen over de plannen voor bedrijventerrein Wijkevoort.