

## Informatienota voor de Gemeenteraad

### Onderwerp: Ruimte voor Wijchense lokale bedrijven op Bijsterhuizen

**Collegedatum: 17 december 2024**

#### Kernboodschap

In de motie Ruimte voor Wijchense lokale bedrijven op Bijsterhuizen roept de gemeenteraad het College van B&W op te onderzoeken of de uitbreiding van het regionaal industrieterrein Bijsterhuizen kan worden gebruikt voor verplaatsing van Wijchense bedrijven om ruimte te maken voor bijvoorbeeld woningbouw. In deze informatienota deelt het College de resultaten van dit onderzoek en nemen wij u mee in de vervolgstappen om tot uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Bijsterhuizen te komen. Hierin komen we tot de conclusie dat transformatie van bedrijventerreinen mogelijk op termijn gewenst is, maar dat dit in een ander ontwikkeltempo plaatsvindt dan de ontwikkeling van Bijsterhuizen. Daarbij is het transformeren van een bedrijventerrein een complexe, kostbare opgave.

#### Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
26-10-2023	Voortgang uitbreiding bedrijventerrein Bijsterhuizen (Z/23/138053) Motie Ruimte voor Wijchense/lokale bedrijven op Bijsterhuizen

#### Toelichting

##### 1. Ruimtelijke Verkenning

De motie 'Ruimte voor Wijchense / lokale bedrijven op Bijsterhuizen' roept het College op te onderzoeken of er ruimte gemaakt kan worden binnen de ontwikkeling van Bijsterhuizen voor Wijchense lokale bedrijven. Voor het onderzoek is eerst inzicht verkregen in de ontwikkeling van wonen en werken in de gemeente Wijchen voor de korte en middellange termijn. Hierbij gaan we uit van de ambities die opgeschreven zijn in het Strategisch Kompas; "De Kracht van Wijchen" en de afspraken die er gemaakt zijn met de regio over de ontwikkeling van wonen en werken op de korte en middellange termijn. Een deel van dit inzicht is tevens verkregen door verschillende data (GIS) en gebiedskennis, daar waarderingen aan toe te kennen om vervolgens onderbouwde mogelijkheden voor inbreiding en uitbreiding te kunnen weergeven (woningbouw en werklocaties). Aan deze verkenning is geen te realiseren bouwprogramma gekoppeld, maar schetsen de potenties voor nieuwbouw en transformatie (wonen en werken) en laat

zien hoe deze zich verhouden tot de breder te bepalen gebiedswaarden binnen de gemeente Wijchen.

### *1.1 Resultaten verkenning*

#### 1.1 Wonen

In het Strategisch Kompas is opgenomen dat Wijchen groeit naar een gemeente met 45.000-50.000 inwoners in 2035.

#### *Wonen – Ontwikkelingen tot 2030*

De woningbouwplannen tot en met 2030 zijn zo goed als bekend. De 'geplande' ontwikkellocaties binnen Wijchen (inbreiding en uitbreiding die planologisch reeds gereserveerd is) zijn ruim meer dan voldoende om de geprognostiseerde behoefte in te vullen. In lijn met de woondeal programmeren we 130%, om uitval en vertraging op de kunnen vangen. In de Groene Metropoolregio ligt nog een stevige opgave. Alhoewel de meest recente Primos prognoses slechts een heel beperkte toename laten zien van groei na 2030, moeten we ook nog rekening houden met een grotere opgave voor Wijchen.

Indien de actuele planvoorraad binnen de gemeente Wijchen ook wordt gerealiseerd, groeit het aantal inwoners tot 2030 met ca. 3.100 en daarna, tot 2035 met ca. 4.200. De gemeente Wijchen telt 41.543 inwoners (1 januari 2024, bron: CBS). Op hoofdlijnen kan worden aangenomen dat Wijchen rond 2030 volgens bovenstaande ca. 44.000 inwoners kan tellen en rond 2035 ca. 45.000 inwoners. In het strategisch kompas heeft de gemeente Wijchen aangegeven door te willen groeien naar 45.000 tot 50.000 inwoners.

#### *Wonen - Ontwikkelingen na 2030*

##### *Inbreiding*

Op basis van de huidige ruimtelijke structuur van de woongebieden in de verschillende dorpskernen van de gemeente Wijchen is het voldoende aannemelijk dat het autonome proces van inbreiding op nu nog niet bekende locaties ook na 2030 zal doorgaan. Het gaat dan veelal om verdichting met per saldo een toename van het aantal woningen. Dit is te herleiden aan de recente inbreidingsplannen in de gemeente waarbij één of enkele woningen of bedrijfspanden plaats maken voor, al dan niet gestapelde of grondgebonden, woningen in hoge(re) dichtheid. Ook woningsplitsen en – delen zorgt voor extra woningen, zonder toevoeging van extra stenen. Als de inbreidingstendenzen van de afgelopen jaren per kern worden doorgezet, dan zullen er in de periode van na 2030 indicatief nog enkele honderden woningen bij komen op inbreidingslocaties.

##### *Uitbreiding*

De mogelijkheden voor uitbreiding van Wijchen met woongebied zijn met een ruimtelijke analyse in beeld gebracht. Een aantal ruimtelijke en functionele uitgangspunten maken dat deelgebieden in meer of mindere mate geschikt zijn voor uitbreiding, of ook ongeschikt zijn. Na een eerste beoordeling van deze geschikte locaties kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat zeker een aantal van 900-1100 woningen op uitbreidingslocaties haalbaar is.

Dit betekent dat door inbreiding en mogelijk potentiële uitbreidingslocaties ongeveer 1500 woningen gerealiseerd kunnen worden in de periode van 2030 tot 2040.

## 1.2 Werken

Binnen de Groene Metropoolregio (GMR) en de Provincie Gelderland is het beleid om bestaande werklocaties te behouden. Transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar andere functies (zoals bijvoorbeeld woningbouw) is alleen toe te staan als het aantal m<sup>2</sup> (BVO) bedrijventerrein dat verdwijnt, gecompenseerd wordt binnen de GMR, bij voorkeur binnen de eigen gemeentegrens.

Ten behoeve van herstructureringspotentie hanteert de regio 10% van de totale ruimtevraag die gerealiseerd moet worden op bestaande bedrijventerreinen. De Groene Metropoolregio heeft de ambitie om middels een ingroeimodel richting 2040 op een totaal van 20% ruimtewinst te komen.

Nieuwe uitleggebieden ziet de regio en de gemeente als schuifruimte voor potentiële herstructurering. Daarnaast zijn nieuwe uitleggebieden een doorgroeilocatie van bestaand in de regio gevestigde bedrijven (en ruimte voor energievoorzieningen). Locaties voor nieuwe bedrijventerreinen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bedrijventerreinen, zoals ook in het huidige RPW is afgesproken. De focus ligt daarnaast op het bieden van ruimte op de meest optimale locatie voor ieder type bedrijvigheid.

### *Werken - Ontwikkelingen tot 2030*

#### *Uitbreiding*

Binnen het RPW 2020 – 2024 zijn zes uitbreidingslocaties benoemd om invulling te geven aan de additionele ruimtevraag van 120 hectare, geldend voor de periode tot 2030. Dit heeft betrekking op regionale bedrijventerreinen (kavels > 0,5 hectare). Gemeente Wijchen heeft aangegeven hiervoor 27 hectare (netto) beschikbaar te stellen in twee tranches. In de eerste tranche zou Wijchen 16 hectare in ontwikkeling brengen. In de RPW-monitor van 2022 bleek dat vrijwel alle locaties achter liepen in de ontwikkeling, onder andere door stikstofperikelen en netcongestie. Daarnaast bleek dat de ruimtevraag veel groter was dan bij de monitoring in 2020. Daarom is begin 2023 geadviseerd ook de tweede tranche van Bijsterhuizen in ontwikkeling te brengen. Het doel was dat in het eerste kwartaal van 2025 de eerste kavels uitgegeven zouden worden.

Uit de monitoring van 2024 is gebleken dat de additionele ruimtevraag is opgelopen naar 225 hectare tot 2040. Uitbreiding zal hiervoor nodig zijn omdat inbreiding en intensivering van ruimtegebruik onvoldoende nieuwe capaciteit waarborgt.

Lokale uitbreidingsruimte is in veel gemeenten niet voorradig. Ook Wijchen kent al enkele jaren geen uitbreidingsruimte voor lokale bedrijven. Een (particulier) initiatief om een uitbreiding bij Breekwagen te realiseren komt nog niet van de grond wegens een grote opgave voor natuurcompensatie tegenover een relatief kleine uitbreiding.

### *Werken - Ontwikkelingen na 2030*

#### *Inbreiding*

Binnen bestaande bedrijventerreinen in Wijchen vindt een autonoom proces plaats van geleidelijke vernieuwing, waarbij ook intensivering een rol speelt. Vooral in het gebied Kraanvogel worden verouderde bestaande bedrijfslocaties geleidelijk omgevormd naar wonen (nabij het centrum) waarvoor geen vervangingsvraag is. Binnen het relatief jonge Bijsterhuizen worden na 2030 geen grote wijzigingen verwacht, dit bedrijventerrein leent zich wel voor doorstroming. De meeste herontwikkeling zal nog plaatsvinden binnen de oudere bedrijventerreinen in Wijchen Oost. Per saldo zal extra bedrijfsruimte vooral moeten voortkomen uit intensivering binnen bestaande bedrijfslocaties, aangezien er binnenstedelijk geen ruimte voorhanden is om uit te breiden.

### *Uitbreiding*

Vanuit het buitengebied bezien zijn er gebiedswaarden of potenties die, zoals ook bij wonen, bedrijfslocaties kunnen faciliteren. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden als de toekomstige vraag concreter is.

### *1.3 Samenvatting ontwikkelvraag wonen/werklocaties Wijchen*

	<b>Woningbouw</b>	<b>Werklocaties</b>
<b>Nu-2030</b>	Voldoende plannen in voorbereiding om aan de behoefte te voldoen. Groei Wijchen naar 45.000 inwoners.	Er wordt in voldoende ruimte voorzien om de uitbreidingsvraag tot en met 2030 te laten landen (inclusief Bijsterhuizen tranche 1+2). Dit is <u>exclusief</u> vervangingsvraag als gevolg van transformatie.
<b>2030-2040</b>	Naar verwachting blijft er vraag naar woningen. Er is potentiële inbreidings- en uitbreidingscapaciteit om in de vraag te voorzien. Hier moeten nog keuzes over gemaakt worden.	Provinciale behoefte-raming voor bedrijventerreinen vastgesteld (2023). Hieruit komt dat er regionaal (GMR) nog een behoefte van 225 ha netto bedrijventerrein resteert.
<b>Na 2040</b>	Moeilijk voorspelbaar. Mogelijkheid dat we over de piek heen zijn (o.a. leeftijdsopbouw samenleving), maar er is ook kans op extra uitbreiding in Oost Nederland (vanuit West Nederland).	Moeilijk voorspelbaar. Verwachting is dat er vraag blijft bestaan (balans in de toename van huishoudens en arbeidsplaatsen).

## 2. Transformatie Bedrijventerreinen

Tijdens de ruimtelijke verkenning zijn, naast de mogelijkheid van inbreiding voor werklocaties, expliciet de mogelijkheden en beperkingen aan de orde gekomen voor gedeeltelijke transformatie van het bedrijventerrein Wijchen Oost naar woongebied of gemengd woon-werkgebied. Gezien de gunstige ligging ten opzichte van de voorzieningen is het bedrijventerrein Wijchen Oost één van de mogelijk potentiële locaties voor (gedeeltelijke) transformatie. Voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke ontwikkelingen in Wijchen is het interessant om een mogelijke (gedeeltelijke) transformatie van Bedrijventerrein Wijchen Oost naar een woongebied of gemengd woon-werkgebied voor de periode 2030 tot 2040 mee te nemen. Daarbij dient er

rekening gehouden te worden met de grote vraag naar werklocaties binnen de regio én de gemeente Wijchen. Transformatie vraagt per definitie om een alternatieve locatie voor werken.

### *2.1 Conclusie transformatie in relatie tot Bijsterhuizen West*

De locatie van bedrijventerrein Wijchen Oost, de potentie voor gedeeltelijke transformatie, dan wel revitalisatie zijn interessant om te verkennen voor de verdere ontwikkeling van Wijchen. De mogelijke transformatie zal een ander ontwikkeltempo kennen dan de ontwikkeling van Bijsterhuizen West. Daarnaast geeft een eerste verkenning aan dat deze koppeling niet (kosten)efficiënt zal zijn.

### 3. Resultaten ruimte voor Wijchense/lokale bedrijven

De gemeente Wijchen wil ontwikkelkansen blijven bieden voor lokale bedrijven, door te faciliteren en te stimuleren. Een mogelijkheid hiervoor is door bedrijven die ruimte maken op bedrijventerrein Wijchen Oost voorrang te laten geven bij nieuwe kavels. Hiermee borgen we dat Wijchense bedrijven met een ontwikkelbehoefte op een kavel >0,5 ha kunnen doorschuiven naar Bijsterhuizen West. Dit is ook het geval voor een cluster van bedrijven met een totale kavelgrootte van >0,5 ha die wil doorschuiven naar Bijsterhuizen West. Er ontstaat doorschuifruimte voor andere bedrijven met een kavelbehoefte <0,5 ha. Daarnaast heeft de gemeente Wijchen ruimte (binnen de RPW) om een lokaal bedrijventerrein te bestemmen.

### 4. Vervolgstappen;

#### *4.1 Uitgifte voorwaarden gemeente Wijchen*

We ontwikkelen lokaal beleid waarin we selectiecriteria vastleggen met betrekking tot de uitgiftevoorwaarden. Hierin stellen we de voorwaarde dat bedrijven die verhuizen binnen de gemeente Wijchen (en daarmee ruimte vrij maken voor andere Wijchense bedrijven) voorrang krijgen. Daarmee borgen we het niet alleen in de afspraken voor Bijsterhuizen West, maar ook voor toekomstige locaties.

Op basis van dit vastgestelde beleid maken we verdere afspraken met de ontwikkelaars van toekomstige bedrijventerreinen.

#### *4.2 Omgevingsplan Bedrijventerrein Oost.*

De verkenning laat zien dat bedrijventerrein Wijchen Oost een potentiële locatie is voor op termijn gedeeltelijke transformatie naar wonen. De gemeente start op korte termijn aan het proces voor het opstellen/herijken van het omgevingsplan Bedrijventerrein Wijchen Oost. Het borgen van geleidelijke, gedeeltelijke transformatie kan in het omgevingsplan opgenomen worden. Daarom brengen we in dat proces tevens in kaart wat het potentieel is voor gedeeltelijke transformatie naar wonen. Aan de hand van scenario's zullen we dit vervolgens verder uitwerken en ter vaststelling voorleggen bij de gemeenteraad.

#### *4.2 Ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.*

De ontwikkelde dataset geeft inzicht in de mogelijkheden voor ontwikkelingen op ruimtelijk gebied van de gemeente Wijchen. De uitkomsten van de verkenning in het kader van de beantwoording van de motie zetten we verder in om de ruimtelijke ontwikkeling van Wijchen na 2030 in beeld te brengen. Hierin werken we de potentiële ontwikkelgebieden voor de verschillende functies verder uit, waaronder ook de mogelijkheden van de ontwikkeling van bedrijventerrein Wijchen Oost. Dit is in lijn met de eerder vastgestelde evaluatie van het Strategisch Kompas, dat ook meer zicht zal geven op de woningbouwambitie 45.000 tot 50.000 inwoners, die gepland staat voor 2026. Daarnaast stelt de gemeente Wijchen op korte termijn haar Omgevingsvisie vast op basis van dit Strategisch Kompas. Een verder ruimtelijke uitwerking is daarin nog niet opgenomen.

**Geheimhouding:**

n.v.t.