

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Voortgang uitbreiding bedrijventerrein Bijsterhuizen

Datum: 26 oktober 2023

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van de verkenning zoals het proces ten behoeve van de uitbreiding van regionaal bedrijventerrein Bijsterhuizen de afgelopen jaren gelopen is.
2. In te stemmen met de vervolgstappen met als doel om tot uitbreiding van regionaal bedrijventerrein Bijsterhuizen te komen. De vervolgstappen betreffen:
 - Structuurvisie vaststellen en parallel kaders opstellen voor de projectontwikkelaar.
 - Aanvullend voorbereidingskrediet vaststellen.
 - Bestemmingsplan en anterieure overeenkomst

Aanleiding

Op bedrijventerrein Bijsterhuizen zijn alle beschikbare bedrijfskavels verkocht. De uitgifte van nieuwe kavels is uitgevoerd door de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen. Een samenwerkingsverband waarin gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen samen optrokken om tot ontwikkeling en realisatie van het regionale bedrijventerrein te komen. De gemeenschappelijke regeling is eind 2022 opgeheven, omdat alle bedrijfskavels waren uitgegeven.

In het voorjaar van 2020 heeft het college het idee opgepakt dat een uitbreiding van Bijsterhuizen een optie zou zijn om aan de vraag naar bedrijfskavels tegemoet te kunnen komen en zo economische ontwikkeling en werkgelegenheid te stimuleren. Verkoop van nieuwe bedrijfskavels zou tevens geld voor de gemeente Wijchen kunnen genereren. Daarnaast wilde het college perspectief bieden aan internationale, regionale en lokale bedrijven door nieuwe bedrijfskavels op de markt te brengen.

De bevoegdheid om tot uitbreiding van een bedrijventerrein te komen is niet voorbehouden aan een gemeente. Binnen de Groene Metropoolregio (GMR) zijn hierover afspraken gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) dat door alle betrokken gemeenteraden is vastgesteld. Binnen dit programma is vastgesteld op welke locaties in de regio, een bepaald type bedrijventerrein mag worden ontwikkeld en voor welke typen bedrijven. Hiervoor wordt de behoefte onderzocht en ook de ruimte die nodig is wordt onderzocht. Uiteindelijk wordt dit iedere vier jaar vastgelegd in een nieuw RPW. Dit RPW wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan alle gemeenten binnen de GMR. Voordat het ter besluitvorming aan de raden wordt voorgelegd wordt het ter advisering voorgelegd aan de provincie Gelderland.

Op 1 december 2020 heeft de gemeenteraad besloten om een Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) te vestigen op een aantal percelen, grenzend aan bedrijventerrein

Bijsterhuizen. Het doel van dit besluit was om te voorkomen dat de eigenaar deze percelen verkoopt aan derden waardoor de kansen voor het realiseren van een nieuw bedrijventerrein zouden worden verkleind en eventuele grondspeculatie wordt tegen gegaan. Door het voorkeursrecht dient de eigenaar bij eventuele verkoop de percelen eerst aan de gemeente Wijchen aan te bieden. Dit voorkeursrecht is geldig tot 1 december 2023.

Na vaststelling van de WVG is de grondeigenaar geïnformeerd over het besluit. Vervolgens is de gemeente begonnen met de nadere onderbouwing waarom het mogelijk was om bedrijventerrein Bijsterhuizen uit te breiden.

Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein plaatsvindt op de meest optimale locatie is een integrale ruimtelijke afweging noodzakelijk. Voor zachte plannen wordt in het RPW gesteld dat regionale afstemming over het in ontwikkeling nemen van een zacht plan plaats moet vinden aan de hand van het onderstaande stappenplan:

- Stap 1 - Plannen die niet binnen de indicatieve ruimtelijke economische beleidskaart passen vallen af;
- Stap 2 - Plannen die niet (fysiek) aansluiten op bestaande terreinen vallen af;
- Stap 3 - Ordening van plannen per werkmilieu;
- Stap 4 - Kwalitatieve beoordeling plannen (op basis van: duurzaamheid, bereikbaarheid, financiële haalbaarheid, bijdrage aan regionaal DNA);
- Stap 5 - Ruimtevrage per werkmilieu;
- Stap 6 - Match vraag en planaanbod;
- Stap 7 - Bij overvraging mogen alleen de beste plannen doorgang vinden.

Op basis van de door de gemeenten aangedragen plannen zou de beschikbare uitbreidingsruimte zou in twee tranches worden uitgegeven. Bovenstaande stappen zijn beschreven in een rapport en aangeboden aan de regio. Op 17 juni 2021 maakte de GMR bekend dat alle ingediende plannen (deels) gehonoreerd werden. Voor Bijsterhuizen betekende dit dat ca 16 van de door de gemeente Wijchen aangemelde 26 hectare (netto) uitbreidingsruimte is toegewezen. Het uitbreidingsplan voldeed aan de stappen zoals hierboven benoemd. Om verder te kunnen met het onderzoeken van de haalbaarheid van uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen heeft de gemeenteraad op 16 december 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat uitbreiding haalbaar is. Het college heeft in eerste instantie onderzocht of eventuele uitbreiding van Bijsterhuizen in de toen nog bestaande Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen mogelijk was. Gemeente Nijmegen zag daar vanaf. In hoofdzaak omdat de beoogde uitbreiding volledig op Wijchens grondgebied gesitueerd is.

De grondeigenaar heeft in de eerste gesprekken met de gemeente aangegeven niet aan de gemeente Wijchen te willen verkopen maar over te willen gaan tot zelfrealisatie samen met een private ontwikkelaar dan wel de gronden te willen verkopen aan een private ontwikkelaar. De gemeente heeft ingestemd met een verkenning van dit scenario, met name om een lange onteigeningsprocedure te voorkomen. Tevens heeft de gemeente een samenwerking met een ontwikkelaar onderzocht, bijvoorbeeld in een PPS

constructie, maar dit als een niet wenselijk scenario beoordeeld. Door een faciliterende rol te kiezen blijft de gemeente gevrijwaard van eventuele financiële risico's. De grondeigenaar heeft vervolgens een koopovereenkomst gesloten met Van de Klok Groep voor de verkoop van een deel (fase 1) van het plangebied. Uiteraard kan de grondeigenaar pas leveren aan Van de Klok als de gemeente formeel afstand doet van haar voorkeursrecht.

In januari van dit jaar heeft de GMR de tweede tranche van het RPW opengesteld. Hiervoor zijn de resterende 10 ha uitbreidingsruimte voor Bijsterhuizen aangemeld. In mei van dit jaar is deze ruimte binnen de tweede tranche toegewezen aan Wijchen, in dien verstande dat gemeente Wijchen, vooruitlopend op besluitvorming over het nieuwe RPW, een inspanningsplicht heeft aangaande de voorgenomen duurzaamheidsambities van de GMR. Dit houdt concreet in dat het gehele plangebied in een keer mag worden ontwikkeld.

De intentie van de grondeigenaar is om ook deze tweede fase aan de ontwikkelaar te verkopen. Deze staat hier positief tegenover maar hierover zijn nog geen afspraken gemaakt. Daarom is het wenselijk de werking van het voorkeursrecht te verlengen door een aanvulling op de structuurvisie vast te stellen voor de uitbreidingslocatie. Zo houdt de gemeente grip en geeft kaders aan voor de projectontwikkelaar. De structuurvisie vormt de opmaat voor het (ontwerp)bestemmingsplan.

De grondeigenaar heeft inmiddels een vervangend bedrijf gekocht in de buurt, net over de grens in de gemeente Beuningen. Dit draagt bij aan de haalbaarheid van de plannen, met name aangaande stikstof. Verplaatsing van het bedrijf wordt zo mogelijk gemaakt.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
1-12-2020	Vestiging voorkeursrecht uitbreiding Bijsterhuizen (Z/20/54694)
25-3-2021	Raadsbesluit: Vaststelling RPW 2021- 2024
16-12-2021	Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor nader onderzoek haalbaarheid Bijsterhuizen (Z/21/058248)

Gewenst resultaat

Commitment van de gemeenteraad om het proces tot uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen door te zetten.

Argumenten

1.1 *Het is belangrijk dat de gemeenteraad geïnformeerd blijft.*

Na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet in 2021 is de gemeenteraad reactief geïnformeerd. Er heeft geen actieve informatieverstrekking plaatsgevonden omdat de gesprekken met de grondeigenaar en door hem aangedragen potentiële private ontwikkelaars in vertrouwelijkheid plaatsvonden. Om dat proces niet te schaden is er bewust voor gekozen om niets te communiceren. Alleen het college is op de hoogte gehouden over de voortgang en om instemming gevraagd voor elke vervolgstap. Door de eigenaar en de ontwikkelaar is recentelijk (na ondertekening van de koopovereenkomst) toestemming gegeven om hun namen naar buiten toe te communiceren.

2.1 *We willen commitment van de gemeenteraad om verder te gaan op de ingeslagen weg.*

Gedurende het lopende proces is er een nieuwe gemeenteraad benoemd. De vorige gemeenteraad heeft destijds het RPW vastgesteld. In dat RPW zijn ook de randvoorwaarden voor nieuwe bedrijventerreinen opgenomen en als zodanig vastgesteld. In 2024 wordt het nieuwe RPW voor de periode 2025 – 2028 aan de gemeenteraad aangeboden. Dat is pas het eerste moment dat er inhoudelijk iets van de gemeenteraad gevraagd wordt met betrekking tot het RPW.

2.2 *Het economisch en maatschappelijk belang van de uitbreiding is groot.*

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels is groot. De ruimte is echter zeer beperkt. Vanwege de druk op de ruimte in onze regio is kritisch gekeken waar nog uitbreidingslocaties gewenst zijn. Dit heeft mede invloed op het beperkte aanbod. Met de uitbreiding van Bijsterhuizen bieden we ontwikkelruimte voor nieuwe bedrijven maar vooral ook voor bestaande bedrijven die door willen groeien of hun bedrijfsactiviteiten op één locatie willen bundelen. Door nieuwvestiging van reeds bestaande bedrijven kan er een cascade van doorschuiven ontstaan omdat vertrekkende bedrijven een locatie achterlaten die geschikt gemaakt kan worden voor een ander bedrijf uit Wijchen of omgeving. Deze ontwikkeling is goed voor behoud en groei van werkgelegenheid.

We onderzoeken met de ontwikkelaar de mogelijkheden om de doorstroming van lokale bedrijven maximaal te faciliteren. Dit is ook voor de regio van belang omdat afgesproken is om naast de bouw van extra woningen, ook het aantal arbeidsplaatsen mee te laten groeien (Verstedelijkingsstrategie GMR, Economie van de Toekomst). Inmiddels heeft een groot aantal bedrijven zich gemeld met interesse voor een kavel op het nieuwe Bijsterhuizen. Een groot aandeel van deze bedrijven zijn Wijchense bedrijven.

2.3 *Het levert een bijdrage aan de duurzaamheidsambities.*

Binnen het plangebied is de realisatie van windmolens voorzien. Daarnaast is er serieuze belangstelling van marktpartijen een multi-fuel station te realiseren. Dit betreft een tankstation met alleen schone brandstoffen waaronder ook waterstof. Daarnaast zijn de duurzaamheidsambities voor het te realiseren terrein groot. Dat kan een extra vestigingsargument zijn voor nieuwe bedrijven.

2.4 *We willen de gemaakte afspraken in de regio nakomen.*

In de periode vanaf 2021 tot nu hebben we ons ingezet om deze uitbreiding van Bijsterhuizen te realiseren. De GMR en de provincie hebben ingestemd met ontwikkeling van het gehele plangebied. Het belang van werkgelegenheid en

ontwikkelperspectief is zwaarwegend voor de hele regio aangezien er buiten Wijchen alleen in Zevenaar nog ontwikkelruimte is. Het belang is dus breder dan alleen het gemeentelijk belang.

Tegenargumenten en risico's

- 2.1 *De gemeente ontvangt geen opbrengst uit grondverkoop.*
Doordat de gemeente niet financieel participeert in deze ontwikkeling zal er geen opbrengst zijn voor de gemeente Wijchen. Er is echter ook geen financieel risico. Er is in de toekomst wel structureel een OZB-opbrengst. Daarnaast biedt nieuwe werkgelegenheid een inkomen voor inwoners.
- 2.2 *De gemeente heeft minder regie als zij niet zelf de kavels uitgeeft.*
Dit betekent niet dat de gemeente helemaal niet sturend kan optreden. De gemeente kan sturen via het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en via de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar zal worden gesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over de ruimtelijke inrichting en inpassing van het bedrijventerrein en worden de verkoopvoorwaarden opgenomen.
- 2.3 *Risico planschade Teersdijk door bestemmingsplanwijziging.*
In het gebied tussen de Teersdijk en de spoorlijn ligt 5 hectare grond waarop de bestemming bedrijventerrein rust. Deze bestemming is in het verleden vastgesteld in de verwachting dat hier bedrijventerrein ontwikkeld zou worden. Het gebied is hiervoor echter niet geschikt bevonden. De GR Bijsterhuizen heeft daarom besloten dat dit gebied geen onderdeel uit zou gaan maken van bedrijventerrein Bijsterhuizen. De gronden aan de Teersdijk zijn wel bestemd als bedrijventerrein en worden nu als vervangingsvraag ingebracht in de uitbreiding van Bijsterhuizen. Dit houdt in dat de bedrijfsbestemming van de gronden aan de Teersdijk af gehaald moeten worden. Er is echter destijds door de GR Bijsterhuizen geen voorziening getroffen voor een bestemmingsplanwijziging en eventuele planschade.

Financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie

N.v.t.

Inwonersparticipatie

N.v.t.

Uitvoering of Vervolgstappen

Structuurvisie vaststellen en parallel kaders te stellen voor de projectontwikkelaar.
Om de werking van het voorkeursrecht te verlengen én voor de eerste kaderstelling bereid het college een structuurvisie voor. Als uw raad instemt met deze nota zal de

structuurvisie voor de uitbreidingslocatie op 30 november 2023 aan uw raad worden voorgelegd. Dit is de uiterste datum omdat op 1 december 2023 het voorkeursrecht verloopt.

Aanvullend voorbereidingskrediet vaststellen

Om de plannen verder uit te werken in een structuurvisie en een bestemmingsplan is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig. Deze kosten worden middels de nog te sluiten anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar.

Bestemmingsplan en anterieure overeenkomst

Het college streeft ernaar om nog dit jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen met het oog op de inwerkingtreding van de omgevingswet per 1 januari 2024. Het bedrijventerrein kan dan nog mogelijk worden gemaakt onder huidig recht met een bestemmingsplan. Kostenverhaal zal worden afgehecht via het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

**Voorstel
Advies**

Projectteam uitbreiding Bijsterhuizen