

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Structuurvisie Uitbreiding Bijsterhuizen

Datum: 30 november 2023

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De Structuurvisie Bijsterhuizen-West vast te stellen.
2. Dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

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 mogelijk ook 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.

Op 1 december 2020 heeft de gemeenteraad besloten om een Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) te vestigen op een aantal percelen, grenzend aan bedrijventerrein Bijsterhuizen. Dit voorkeursrecht is op 2 december 2020 gepubliceerd in het gemeenteblad en op 3 december in werking getreden. 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 3 december 2023.

In juni 2021 heeft de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen besloten op welke locaties binnen de regio er mogelijkheid geboden werd om nieuwe bedrijventerreinen te realiseren. Voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen werd positief besloten maar diende in eerste instantie een fasering te worden aangebracht in

de realisatie (fase 1 voor 2030, fase 2 na 2030). In juni 2023 is de regio akkoord gegaan met het realiseren van beiden fasen en wel reeds op korte termijn, waardoor het gehele plangebied nu in een keer mag worden ontwikkeld. Voor Bijsterhuizen geldt dat er netto ca. 27 hectare uit te geven is als het volledige plangebied wordt ontwikkeld. Dat is nu dan ook het uitgangspunt.

Op 26 oktober hebben wij uw raad geïnformeerd dat het om meerdere redenen meer voor de hand ligt om als gemeente een faciliterende en sturende rol aan te nemen bij de ontwikkeling van de uitbreiding Bijsterhuizen. Een van de redenen is dat de uitgifte van bedrijfskavels niet of nauwelijks geld voor de gemeente gaat opleveren. Daar staat tegenover dat de gemeente ook minder financiële risico's loopt. De uitbreiding blijft wel wenselijk om zo de economische ontwikkeling en werkgelegenheid te stimuleren en eventueel ruimte te bieden voor het verplaatsen van bedrijven.

De grondeigenaar heeft een koopovereenkomst gesloten met Van de Klok, een ontwikkelaar uit Nijmegen, betreffende de gronden van Fase 1. 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. De grondeigenaar mag dan niet zonder meer zijn grond (fase 1 en 2) verkopen aan een andere partij dan de gemeente, dit kan alleen als de gemeente afziet van aankoop.

Door het vaststellen van een structuurvisie houdt de gemeente grip en geeft kaders aan de uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen. De structuurvisie vormt de opmaat voor het (ontwerp)bestemmingsplan.

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
26-12-2021	Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor nader onderzoek haalbaarheid Bijsterhuizen (Z/21/058248)
26-10-2023	In te stemmen met de vervolgstappen met als doel om tot uitbreiding van regionaal bedrijventerrein Bijsterhuizen te komen (Z/23/138053)
26-10-2023	Motie Ruimte voor Wijchense/lokale bedrijven op Bijsterhuizen 23/138053

Gewenst resultaat

Kaderstellend voor bestemmingsplan uitbreiding Bijsterhuizen en verlengen werkingsduur besluit Wet voorkeursrecht gemeente op gronden beoogde uitbreiding.

Argumenten**1.1** *De vaststelling van de structuurvisie is kaderstellend voor de planologische ontwikkeling van de uitbreiding van Bijsterhuizen.*

Iedere gemeente is verplicht om voor haar gehele grondgebied 1 of meer structuurvisies op te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Wijchen heeft één integrale structuurvisie uit 2009. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk naast de verplichte structuurvisie een deelstructuurvisie vast te stellen, als nadere concretisering van een project. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen van dat gebied. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument. Er staat geen beroep open bij de rechter. Dit kan indirect in bijvoorbeeld een procedure voor een bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Dit zijn namelijk procedures die worden gebaseerd op de structuurvisie.

1.2 *De vaststelling van de structuurvisie zorgt ervoor dat de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit met drie jaar wordt verlengd.*

De gemeenteraad heeft het voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het gaat om een besluit van de gemeenteraad waarin de betreffende gronden nog niet waren opgenomen in een bestemmingsplan of structuurvisie. Hierbij is aan de gronden een niet-agrarische bestemming toegedacht (te weten bedrijventerrein) en wijkt het gebruik af van die bestemming (agrarisch). Dit besluit tot aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld. Indien de gemeenteraad binnen deze periode van 3 jaar een structuurvisie vaststelt, wordt de aanwijzing van de gronden op grond van artikel 4 Wvg verlengd met een periode van wederom drie jaar. Dit besluit vervalt ook van rechtswege als er binnen drie jaar geen bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Indien de gemeenteraad binnen de hiervoor genoemde drie jaar een bestemmingsplan vaststelt dan wordt de aanwijzing op grond van artikel 3 Wvg verlengd met een periode van 10 jaar. Na deze datum is geen verlenging van de aanwijzing meer mogelijk.

1.3 *De structuurvisie staat de uitvoering van de motie 'Ruimte voor Wijchense/lokale bedrijven op Bijsterhuizen' d.d. 26 oktober 2023 niet in de weg.*

De motie roept het college op om te onderzoeken of de uitbreiding van het regionale industrieterrein Bijsterhuizen ook kan worden gebruikt voor verplaatsing van Wijchense bedrijven om ruimte te maken voor bijvoorbeeld woningbouw. Daarnaast roept de motie op om en de resultaten van dit onderzoek te delen met uw raad en mee te nemen in de vervolgstappen om tot uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Bijsterhuizen te komen. De structuurvisie bevat nog geen bepalende keuzes voor welk type bedrijven (soort, omvang) op de uitbreidinglocatie Bijsterhuizen mogen landen. Enige uitzondering daarop zijn bedrijven met een hele zware milieucategorie (zie argument 2.1). Deze bedrijven zijn ook op het bestaande Bjjsterhuizen niet mogelijk en qua milieuoverlast ook ongewenst.

2.1 *Belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van de uitbreiding Bijsterhuizen zijn uitgesloten.*

Een structuurvisie kan op grond van de Wet milieubeheer (strategisch plan) m.e.r-plichtig zijn. Immers bij de besluitvorming van de gemeenteraad over de structuurvisie moet de gemeenteraad ook inzicht hebben in de mogelijke effecten voor het milieu als gevolg van het te nemen ruimtelijke besluit.

Voorliggende structuurvisie is kaderstellend voor de uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen. De beoogde uitbreiding is in m.e.r.-technische zin de uitbreiding van een industrieterrein. Deze activiteit staat in categorie D 11.3 van het Besluit

milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De beoogde uitbreiding is kleiner dan 75 ha. Dat betekent dat naar Nederlands recht geen plan m.e.r. hoeft te worden opgesteld. Uit het Europese recht volgt dat onder de drempelwaarde sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag (uw raad) moet nagaan of er sprake kan zijn van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Indien dit het geval is moet alsnog een m.e.r. procedure worden gevolgd.

Bij de ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen wordt de vestiging van bedrijven welke voorkomen in de C-lijst van het Besluit m.e.r. of bedrijven waarbij de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. wordt overschreden, nadrukkelijk uitgesloten (is ook het geval op bestaand Bijsterhuizen). Dit zijn bedrijven met een zware milieucategorie.

Daarom is voor voorliggende structuurvisie een plan m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De uitkomst van de plan m.e.r.-beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Inwonersparticipatie

n.v.t.

Uitvoering of Vervolgstappen

De structuurvisie wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en op de gebruikelijke manier gepubliceerd in de Wegwijs en in het gemeenteblad. Daarnaast zullen wij de grondeigenaar per brief informeren over de vaststelling van de structuurvisie en de verlengde werking van besluit Wet voorkeursrecht gemeente.

Ook wordt de verlengde werking van het voorkeursrecht opgenomen in het Kadaster.

De motie roept op om te onderzoeken of het regionale industrieterrein Bijsterhuizen ook kan worden gebruikt voor verplaatsing van Wijchense bedrijven om ruimte te maken voor bijvoorbeeld woningbouw. De vestiging van lokale bedrijven op een regionaal bedrijventerrein is in beginsel in strijd met het RPW 2020-2024. Daarom zal op korte termijn overleg gevoerd worden in de regio. Ook gaan we bekijken in hoeverre we met de motie kunnen aansluiten bij de geplande revitalisering van Bedrijventerrein Oost. Op korte termijn zullen we een kredietvoorstel voorleggen aan uw raad om dit onderzoek te kunnen uitvoeren. Wij zullen uw raad dan tevens informeren over het procesplan voor dit onderzoek.

In december 2023 zullen wij uw raad een kredietvoorstel voorleggen om de benodigde vervolgstappen rondom de planologische procedure te kunnen uitvoeren.

Openbaar

Zaaknummer: Z/23/141275

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

**Voorstel
Advies**