Openbaar Zaaknummer: Z/21/058248

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota aanvullend voorbereidingskrediet uitbreiding Bijsterhuizen

Datum: 21 december 2023

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor project uitbreiding Bijsterhuizen van € 150.000.
2. Het voorbereidingskrediet ten laste brengen van de anterieure overeenkomst. Bij het niet kunnen verhalen van de voorbereidingskosten in de anterieure overeenkomst de Algemene Reserve inzetten.

Aanleiding
Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen nader te onderzoeken. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat uitbreiding haalbaar is. De grondeigenaar heeft vervolgens, onder Wvg, een koopovereenkomst gesloten met Van de Klok groep voor de verkoop van een deel van het plangebied. Aangezien de ontwikkeling haalbaar is gebleken is verder gewerkt aan benodigde onderzoeken en is begonnen met het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan. Ter verlenging van het voorkeursrecht is tevens een structuurvisie opgesteld vooruitlopend op het bestemmingsplan. De kosten voor deze werkzaamheden zijn groter dan het eerder aangevraagde voorbereidingskrediet. Vandaar dat deze nota voorligt met het verzoek een aanvullend krediet beschikbaar te stellen.
Op 26 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Wijchen unaniem een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om een onderzoek te doen naar de mogelijkheid om lokale Wijchense bedrijven te verplaatsen naar het nieuwe Bijsterhuizen. Voor dit onderzoek zal in februari 2024 een separaat voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
Een groot deel van de kosten voor het bestemmingsplan zijn al gemaakt. Het gaat daarbij met name om het uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van een inrichtingsschets. Als de motie aanleiding is voor een koerswijziging bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zullen er noodzakelijke aanpassingen doorgevoerd moeten worden. De basis van het bestemmingsplan zal in hoofdzaak overeind blijven (onderzoeken en ruimtelijke structuur).

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
1-12-2020	Vestiging voorkeursrecht uitbreiding Bijsterhuizen (Z/20/54694)
16-12-2021	Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor nader onderzoek haalbaarheid Bijsterhuizen (Z/21/058248)
26-10-2023	Raadsbesluit voortgang uitbreiding Bijsterhuizen
26-10-2023	Motie Ruimte voor Wijchense lokale bedrijven op Bijsterhuizen (Z/23/ 138053)

Gewenst resultaat
Aanvullend krediet beschikbaar krijgen om verder te werken aan het ontwerp bestemmingsplan.

Argumenten
1.1 Het proces kan niet verder zonder budget.
Het voorbereidingskrediet is beschikbaar gesteld voor een onderzoek naar de haalbaarheid van de uitbreiding Bijsterhuizen. Toen de uitbreiding op hoofdlijnen haalbaar bleek zijn we gaan onderzoeken hoe het plan eruit zou kunnen komen te zien door het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan. Hier zijn we ook meer in detail ingegaan op de haalbaarheid (diverse onderzoeken zoals flora en fauna, verkeer en stikstof en er is een inrichtingsschets gemaakt).Daarnaast is om de Wvg te verlengen een structuurvisie opgesteld. De kosten hiervoor waren niet voorzien. Tot slot is er een planeconoom toegevoegd aan het projectteam. Deze kosten samen, passen niet volledig in het eerder toegekende voorbereidingskrediet.

1.2 De uitgaven moeten rechtmatig zijn.
De kosten overschrijden inmiddels het eerder toegekende krediet. Het college wil rechtmatig handelen en dus dit jaar een aanvullend krediet vragen.

Tegenargumenten en risico's
1.1 De motie van 26 oktober (Z/23/ 138053) kan nog een koerswijziging betekenen in de uitbreiding van Bijsterhuizen.
De meeste voorbereidende werkzaamheden om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan waren al uitgevoerd voor het aannemen van deze motie. Het uitvoeren van het onderzoek n.a.v. de motie en de procedure van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen mogelijk parallel aan elkaar worden uitgevoerd. Dit wordt nu onderzocht. Voor de meeste onderzoeken

(met uitzondering van misschien verkeer) zullen er weinig effecten te verwachten zijn bij een koerswijziging.

1.2 Er staan mogelijk geen inkomsten tegenover het voorbereidingkrediet.
Indien de verdere uitbreiding van Bijsterhuizen alsnog onhaalbaar blijkt zullen de kosten van het voorbereidingkrediet uit de algemene reserve gedekt worden.

1.3 Kan het budget voor het onderzoek n.a.v. de aangenomen motie meegenomen worden in dit voorbereidingskrediet?
Het onderzoek naar de mogelijkheid om bedrijven van bestaande lokale bedrijventerreinen te verplaatsen is een apart traject in opdracht van de gemeenteraad. De kosten die hiervoor gemaakt worden kunnen niet ten laste gebracht worden van de ontwikkelaar via een anterieure overeenkomst. Bovendien is bij het schrijven van dit voorstel nog geen onderzoeksopdracht geformuleerd, noch een kostenraming gemaakt.

Financiële gevolgen
Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad € 150.000 beschikbaar gesteld voor onderzoek naar de haalbaarheid van uitbreiding van het bedrijventerrein Bijsterhuizen. Inmiddels zijn er veel stappen gezet op weg naar een nieuw bestemmingsplan. Voor het vervolgtraject vragen wij nu € 150.000. Deze middelen zijn nodig om rechtmatig uitgaven te kunnen doen voor het afronden van het ontwerpbestemmingsplan..
Indien de gemeenteraad instemt met het verzoek om dit aanvullende krediet beschikbaar te stellen komt het totale voorbereidingskrediet op € 300.000. Naar verwachting zal er geen overeenkomst tot stand komen waaruit de gemeente veel opbrengsten zal gaan genereren, een minimaal budgettair neutrale overeenkomst is op dit moment het uitgangspunt.
Het aanvullende krediet van € 150.000 kan worden verhaald op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst. Dit geldt ook voor het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Daarmee zal naar verwachting de aanloop van dit project kostenneutraal verlopen.
Bij het niet tot stand komen van een haalbare anterieure overeenkomst dient de Algemene Reserve als dekkingsmiddel.

Communicatie
Niet van toepassing

Inwonersparticipatie
Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na positieve besluitvorming zal verder gewerkt worden aan de gestelde doelen. De uitkomsten van het onderzoek n.a.v. de motie zal hierbij worden betrokken.
Voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zal een beslisnota aan uw raad worden voorgelegd. De bijbehorende anterieure overeenkomst met uitgiftevoorwaarden zal voor wensen en bedenkingen aan uw raad worden voorgelegd.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
Projectgroep uitbreiding Bijsterhuizen
Financieel consulent (onderdeel van projectteam)