

Riedsútstel

Ried	: 3 maart 2022
Agindapunt	: 8
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljehâlder	: Mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Mevr. E. Lanting/dhr. J. Kok
Taheakke	: 1. Exploitatiberekening 2. Link naar ontwerpbestemmingsplan https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0737.01BPXX-ow01 .
Saak- en stiknûmer	: RBP2021-00014 / S2022-00946

Underwerp

Vaststelling bestemmingsplan Burgum, ten zuiden van Hannelswei 15D tm 19F (uitbreiding bedrijventerrein)

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Voor de milieuaspecten op grond van artikel 7.2 van de Wet milieubeheer op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan) besluiten dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is omdat er geen belangrijke nadelige milieu-effecten zullen optreden.
2. Het bestemmingsplan "bestemmingsplan Burgum, ten zuiden van Hannelswei 15F t/m 19F (uitbreiding bedrijventerrein) met imro code NL.IMRO.0737.01BPXX-ow01 vast te stellen.
3. De grondexploitatie overeenkomstig bijlage 1 vast te stellen en het en complex uitbreiding bedrijventerrein Burgum West (veld 7) te openen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Koarte gearfetting

Er is grote vraag naar bedrijfskavels in de regio van Burgum. Aan de westkant van Burgum is ruimte vrijgekomen op de sportvelden nadat de tijdelijke opvangunits voor het asielzoekerscentrum zijn verwijderd. De gronden hebben nog de bestemming sport maar zijn voor deze functie niet meer nodig. Het perceel sluit aan op de bestaande bedrijvigheid en een logische vervolgbestemming is de bestemming 'bedrijventerrein'. Op basis van verricht onderzoek is het perceel hiervoor geschikt bevonden en er is een bestemmingsplanprocedure gestart. Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, waaruit blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige milieu-effecten heeft en er hoeft geen planmer uitgeoefend te worden.

Overeenkomstig de "Nota grondbeleid 2020-2024" (hoofdstuk 8) moet voor in exploitatie te nemen gronden een grondexploitatie door de raad worden vastgesteld. Vanaf dat moment wordt de exploitatie geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans. Voor de uitbreiding van het

bedrijventerrein Burgum West (veld 7) moet nu een grondexploitatiecomplex worden aangemaakt.

Foech ried/kolleezje:

De raad heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. De bevoegdheid van de raad om geen exploitatieplan vast te stellen is geregeld in artikel 6.12 Wro. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig omdat de gemeente eigenaar is van de gronden en de kosten van planrealisatie via de grondprijs zullen worden verdisconteerd.

Ynlieding

De gemeente is van plan om op dit voormalige sportveld een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein van circa 8 bedrijfskavels te realiseren. Hiervoor moet het bestemmingsplan herzien worden en moet de bestemming 'Sport' worden veranderd in 'Bedrijventerrein 3-1' en 'Bedrijventerrein-2'. Dit onderscheid is gemaakt vanwege een voldoende afstand tot bestaande of nog te bouwen gevoelige functies in de omgeving (VNG bedrijven en milieu-zonering). De aan te leggen infrastructuur krijgt de bestemming 'Verkeer-ontsluitingswegen'. De buffer tussen het asielzoekerscentrum krijgt de aanduiding 'groenvoorziening' en is naast de groenstructuur ook bedoeld om voldoende waterberging te creëren.

Histoarje

Burgum is in de provinciale verordening aangemerkt als regionaal centrum. In 2010 zijn in de regio Noordoost Fryslân afspraken gemaakt voor de ontwikkeling en de kwaliteit van bedrijventerreinen in deze regio. In 2014 heeft de provincie een nieuw onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan bedrijventerreinen in Fryslân (onderzoek bureau Louter). Dit onderzoek is de basis geweest voor het maken van nieuwe afspraken waarbij naast kwantiteit ook met de regionale spreiding, schaal, locatie en kwaliteit van het aanbod rekening is gehouden. Dit heeft voor de regio Noordoost Fryslân tot een nieuw convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2018-2025 (bijlage 1) geleid. In het convenant is voor de gemeente Tytsjerksteradiel rekening gehouden met een nieuw modern gemengd bedrijventerrein ten zuiden van Burgum van circa 4,2 hectare met (op langere termijn) nog een uitbreiding van 4 hectare. Mee door de stikstofproblematiek is hier op dit moment nog geen ontwikkeling.

Er is een concrete behoefte aan bedrijventerrein in Burgum. De gemeente heeft de laatste lastige kavels (nabij de hoogspanningskabels) op dit bedrijventerrein verkocht. De bedrijven die belangstelling hebben zijn naar aard en schaal passend bij Burgum. Er is op dit moment geen ander bedrijventerrein in de regio beschikbaar. Het extra ruimtebeslag dat met deze uitbreiding gepaard gaat is zeer beperkt en staat in verhouding tot de kern Burgum. Het perceel is ongeveer 1 hectare en sluit direct aan op het bestaande bedrijventerrein. Gelet op de andere functies in de omgeving is het bedrijventerrein milieukundig goed inpasbaar. De ontsluiting kan via de bestaande verkeersroute en landschappelijk is het perceel al ingepast met een aantal boomsingels. Het betreft een binnenstedelijke locatie en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De uitbreiding van dit bedrijventerrein is meegenomen in het door uw gemeenteraad op 25 november jl. vastgestelde beleidsveld Economische Zaken en ligt er ligt een door de regio opgesteld aangepast convenant waarin deze ontwikkeling is meegenomen ter instemming bij de provincie.

Uw raad is schriftelijk op de hoogte gesteld van het starten van dit ontwerpplan en bij uw raad zijn geen zienswijzen ingediend.

Te berikken effekt

Met het voorliggende bestemmingsplan willen wij bereiken dat op het perceel ten zuiden van de Hannelswei 15d t/m 19f ruimte komt voor circa 8 bedrijfskavels zodat zich weer bedrijven in Burgum kunnen vestigen of uit te breiden. Het bestemmingsplan dient daarbij te voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan andere belangen.

Argumenten

Er is grote behoefte aan bedrijventerrein in Burgum en de gemeente heeft geen aanbod meer. Op korte termijn is geen ontwikkeling elders mogelijk.

De geschiktheid van de locatie blijkt uit het gegeven dat het te wijzigen perceel aan de noordwestelijke zijde van Burgum ligt. Het gaat over een perceel, oorspronkelijk een voetbalveld, dat daarna tijdelijk in gebruik is genomen voor opvang van asielzoekers. Dit gebruik was tijdelijk en is na de realisatie van de nieuwbouw beëindigd.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt een uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk. Er worden circa 8 bedrijfskavels gerealiseerd. Het plan voldoet aan de laddertoets en leidt tot verdichting van het stedelijk gebied. Er is rekening gehouden met de nabijgelegen functies.

De in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijke onderzoeken (o.a. archeologie, bodem, stikstofberekening en vormvrije m.e.r.-beoordeling) leiden niet tot belemmeringen. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Op het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De gemeente is eigenaar van de grond en de te maken kosten worden via de grondprijs verdisconteerd.

Alternativen

Wordt dit plan niet vastgesteld dan blijft de bestemming van dit perceel 'sport' en zal dit terrein onbenut blijven en is er in Burgum geen uitbreidingsruimte voor (nieuwe) bedrijven.

Kanttekenings/risiko's

Een herziening van een bestemmingsplan zou een basis kunnen zijn voor planschade. Dan moet er wel sprake zijn van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Omdat dit plan geen effect lijkt te hebben op de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden wordt dit niet waarschijnlijk geacht.

Finânsjes

Van de exploitatie is een berekening gemaakt, waarin alle kosten en opbrengsten zijn meegenomen. De totale kosten bedragen € 357.113 en de totale verkoopopbrengsten bedragen € 563.750. De verwachte winst bedraagt € 236.656 (eindwaarde). In bijlage 1 is een samenvatting van de exploitatieberekening bedrijventerrein Burgum West (veld 7) gegeven. Op grondtransacties is het gemeentelijke grondbeleid van toepassing.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Een ontwerp van dit bestemmingsplan heeft tot en met 13 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Verder zijn de diverse overheidsinstanties van dit plan op de hoogte gebracht en dit heeft niet tot reacties geleid.

Ried : 3 maart 2022
Punt : 8
Side : 4

Kommunikaasje

Het ontwerp is op de gebruikelijke wijze en via de voorgeschreven kanalen gepubliceerd. Een besluit ter vaststelling zal ook worden gepubliceerd en hiertegen kan beroep worden ingesteld.

Yntegraliteit

Het bestemmingsplan is in samenwerking met de collega's van milieu, economische zaken, grondzaken en ruimtelijke ordening opgesteld.

Previnsje

-

Gearwurking

-

Ferfolchtrajekt

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. Voorheen was het een voorwaarde dat beroep alleen kon worden ingesteld door diegene die tijdig een zienswijze had ingediend (of hier om verschoonbare redenen niet toe in staat was). Bij de huidige jurisprudentie is beroep altijd mogelijk.

Evaluaasje

-

Burgum, 1 februari 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

Overwegende dat met ingang van 2 december 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Burgum, ten zuiden van Hannelswei 15F t/m 19F (uitbreiding bedrijventerrein)' met Imro code NL.IMRO.0737.01BPXX-ow01;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 februari 2022, punt nummer: 8;

Beslút:

1. Voor de milieuaspecten op grond van artikel 7.2 van de Wet milieubeheer op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan) besluiten dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is omdat er geen belangrijke nadelige milieu-effecten zullen optreden.
2. Het bestemmingsplan "bestemmingsplan Burgum, ten zuiden van Hannelswei 15F t/m 19F (uitbreiding bedrijventerrein) met imro code NL.IMRO.0737.01BPXX-ow01 vast te stellen.
3. De grondexploitatie overeenkomstig bijlage 1 vast te stellen en het en complex uitbreiding bedrijventerrein Burgum West (veld 7) te openen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 3 maart 2022.

De griffier,

Meyr. mr. A. Dam

De voorzitter,

Dhr. drs. L.J. Gebben