

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 15 april 2020
Petear	: 26 maart 2020
Agendapunt	: 10D/26B
Nummer	: 2020/025
Datum voorstel	: 3 maart 2020
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3 inclusief welstandsontwikkelcriteria en grondexploitatie alsmede beschikbaarstellen krediet voor de realisatie
Zaaknummer	: 1940151426
Portefeuillehouder	: dhr. R. de Jong, dhr. J. Boerland

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3 met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPJRE18DEEKERS3-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. De welstandsontwikkelcriteria vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota;
4. de grondexploitatieopzet De Ekers 3A vast te stellen;
5. een krediet van € 1.753.350,-- voor de realisatie beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie De Ekers 3A;

Inleiding

Met ingang van 11 november 2019 lag gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Joure – Bedrijventerrein De Ekers 3, inclusief welstandsontwikkelcriteria (aanpassen welstandsnota) in het kader van de vaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening voor iedereen ter inzage. Gedurende deze termijn konden zienswijzen bij uw raad worden ingediend. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Wel is er een overlegreactie ontvangen van het Wetterskip Fryslân ontvangen waarop wij hierna terugkomen. Er zijn geen belemmeringen om het plan vast te stellen.

Voor het plan is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld, deze ligt **vertrouwelijk** voor u ter inzage. Bij de grondexploitatie is De Ekers opgedeeld in twee fases: 3A en 3B, die na elkaar in exploitatie worden gebracht. De exploitatieberekening voor De Ekers 3A laat een klein positief saldo zien. We stellen voor de grondexploitatie vast te stellen en tevens het bijbehorende krediet voor de realisatie beschikbaar te stellen.

Beoogd resultaat

Een planologisch kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Joure – De Ekers 3, inclusief de welstandsontwikkelcriteria dat bij de welstandsbeoordeling van vergunningaanvragen kan worden gehanteerd. Voor het plan is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Zoals uit de berekeningen blijkt kunnen de kosten worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. Het voorstel is om de grondexploitatie vast te stellen en het krediet voor de realisatie vast te stellen.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Alle relevante omgevingsaspecten zijn beoordeeld. De gronden in het plangebied zijn van een passende regeling voorzien. Er zijn geen belemmeringen voor het realiseren van het plan.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan inclusief de welstandsontwikkelcriteria, zijn geen zienswijzen bij uw raad ingediend. Van een ambtshalve voor te stellen aanpassing van het plan is evenmin sprake. Het plan kan daarmee ongewijzigd worden vastgesteld.

De ingekomen overlegreactie is afkomstig van het wetterskip Fryslân met verzoek om enkele punten in de waterparagraaf te verwerken. We willen hieraan als volgt tegemoet komen.

- Wetterskip Fryslân wil het waterpeil in het plan verhogen tot -1,30 m NAP. Bij de huidige ontwerpen zijn we uitgegaan van een waterpeil van -1,40 m NAP. Daarbij hanteren we een bouwpeil van +0,20 m NAP. Daarbij wordt dus de drooglegging 1,60 m., dit voldoet ruimschoots. Wanneer het waterpeil nu 10 cm. stijgt naar -1,30 m NAP dan ontstaat een drooglegging van 1,5 m., dus dit is meer dan de 1,1 m drooglegging die het Wetterskip adviseert. Dus het plan is voorbereid op een peilwijziging van 10 cm.
- De hoofdwatgang dient aan weerszijden een beschermingszone te bevatten van 5 m. Dit is als volgt geborgd en ook met het Wetterskip besproken. Alle watergangen zijn vanaf gemeentelijk grondgebied bereikbaar. De schouw van de hoofdwatgangen kan vanaf gemeentegrond, in elk geval enkelzijdig, worden uitgevoerd. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het plan een obstakelvrije zone ingericht, waardoor deze bereikbaar is voor onderhoudsmaterieel.
- In de plantoelichting dient vermeld te worden dat het bedrijventerrein is gelegen in de polder waar een compensatieplicht geldt van 10 %. We vermelden dit in de plantoelichting met de mededeling dat aan deze compensatieplicht wordt voldaan, met verwijzing naar de in het plan opgenomen verkavelingstekeningen voor beide fasen waarop de aantallen m2 staan vermeld.

1.3 Welstandsontwikkelcriteria.

Met de welstandsontwikkelcriteria (opgenomen in Bijlage 1 bij het bestemmingsplan) zal een goede kwaliteit en uitstraling van de bebouwing worden geborgd. Deze welstandsontwikkelcriteria zullen na vaststelling door de raad voor wat betreft de welstandscriteria onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota en daarmee als uitgangspunt dienen voor de beoordeling van bouwplannen.

1.4 Grondexploitatie.

Voor wat betreft de grondexploitatie is De Ekers 3 opgedeeld in twee fases: 3A en 3 B. Deze fases zullen afzonderlijk, na elkaar, in exploitatie worden gebracht. Op basis van het definitief ontwerp is een exploitatieberekening voor De Ekers 3A gemaakt. Daarbij is gebruik gemaakt van voorgeschreven parameters en uitgegaan van een looptijd van 8 jaar. De berekeningen laten een klein positief resultaat zien.

In 2019 is al een bouwkaavel verkocht binnen het plangebied van De Ekers 3A. Dit omdat de koper met spoed een (zicht)locatie zocht voor de realisatie van een bedrijfsgebouw. Inmiddels is dit bedrijfsgebouw in aanbouw. Omdat de verkoop plaatsvond voordat het bedrijventerrein in exploitatie genomen was, kan vanwege boekhoudvoorschriften het financiële resultaat van deze verkoop niet rechtstreeks ingebracht worden in de grondexploitatie. De kosten en opbrengsten van deze transactie zijn daarom verantwoord in de jaarrekening 2019. Om het resultaat van deze verkoop toch te behouden voor De Ekers 3A en zodoende tot een meer robuuste grondexploitatie te komen zal bij de besluitvorming van de jaarrekening 2019 (op 1 juli a.s.) voorgesteld worden, via resultaatbestemming, het resultaat van deze verkoop als bijdrage in te brengen in de grondexploitatie van De Ekers 3A. Dit zal een positief effect hebben op het exploitatieresultaat. Omdat de besluitvorming hieromtrent nog moet plaatsvinden is er in de ter inzage gelegde exploitatieberekening geen rekening mee gehouden.

De totale kosten voor de realisatie van het plan zijn geraamd op € 1.753.350. Deze kosten bestaan uit de grondverwervingskosten (grond is reeds eigendom van de gemeente maar moet nog administratief tegen boekwaarde uit de voorraad gehaald worden), kosten bouwrijp maken en bijkomende kosten. De kosten worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. Vanwege de bedrijfseconomische belangen van de gemeente ligt de exploitatieberekening op de gebruikelijke wijze **vertrouwelijk** ter inzage.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Besluit Begroting en Verantwoording.

Financiën

De grondexploitatie gaat uit van de verkoop van 30.600 m2 bouwgrond en loopt tot en met 2027. Het plan heeft volgens de berekeningen een positief saldo. Voor nadere informatie verwijzen we u naar de vertrouwelijk ter inzage gelegde exploitatiebegroting.

De gemeenteraad dient ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in te stemmen met het feit dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Duurzaamheid

Het plan De Ekers 3 is een plan waar gasloos gebouwd wordt. In het plan wordt geen gas aangelegd.

Overheidsparticipatie

Het vast te stellen bestemmingsplan ligt na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage met (voor nog bepaalde belanghebbenden) een beroepsmogelijkheid op de Raad van State.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en fysiek ter inzage gelegd in het gemeentehuis en de servicepunten.

Vervolg en evaluatie

We sturen de wettelijke overlegpartners informatie over de tervisielegging van het plan. We maken het vastgestelde plan bekend in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Gedurende zes weken kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking tenzij er beroep wordt ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan in werking zodra er uitspraak wordt gedaan over het schorsingsverzoek en die uitspraak niet negatief is voor het plan.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- bestemmingsplan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3, 1940151426;
- Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3 inclusief welstandsontwikkeltaal criteria en grondexploitatie alsmede beschikbaarstellen krediet voor de realisatie, 1940151426;
- Exploitatieopzet De Ekers 3A, 1940151426, **vertrouwelijk ter inzage**;
- Collegevoorstel n.a.v. raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3 enz., 1940151426;
- Mail Wetterskip Fryslân, 1940151426.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 15 april 2020
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3 inclusief
welstandsontwikkelcriteria en grondexploitatie alsmede beschikbaar stellen
krediet voor de realisatie
Agendapunt : 10D/26B
Nummer: : 2020/025

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. het bestemmingsplan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3 met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPJRE18DEEKERS3-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. de welstandsontwikkelcriteria vast te stellen en deze onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota;
4. de grondexploitatieopzet De Ekers 3A vast te stellen;
5. een krediet van € 1.753.350,-- voor de realisatie beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie De Ekers 3A.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 15 april 2020.

griffier,

Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,

Fred Veenstra