

# Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



|                       |                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Jaartal + zaaknummer  | : 2022-213662                                                                 |
| Raadsvergadering d.d. | : 26 januari 2023                                                             |
| Portefeuillehouder    | : B. Koonstra                                                                 |
| Programma             | : (5) Wenjen en Omjouwing                                                     |
| Programmaonderdeel    | : Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling                             |
| Naam opsteller        | : H.J. Schoonhoven                                                            |
| E-mail                | : h.schoonhoven@noardeast-fryslan.nl                                          |
| Onderwerp             | : Vaststelling bestemmingsplan en grondexploitatie Betterwird 3 fase 2 Dokkum |
| Begrotingswijziging   | : Ja                                                                          |

## Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum zoals beschreven in de bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Dokkum – Bedrijventerrein Betterwird 3, fase 2' (bijlage 2).
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals beschreven in de bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Dokkum – Bedrijventerrein Betterwird 3, fase 2'.
3. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpDkBetterwirdfas2-VA01 met de bijbehorende bestanden, bij de opstelling waarvan de ondergrond 'o\_NL.IMRO.1970.BpDkBetterwirdfas2-ON01.dxf' gebruikt is, gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
5. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' vast te stellen (bijlage 3).
6. De in de grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.
7. Met een verkoopprijs ten bedrage van € 69,00 per vierkante meter exclusief BTW en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie in te stemmen.
8. Op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' te bekrachtigen.
9. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en de gemaakte kosten ad. € 295.341,- in te brengen in de grondexploitatie.
10. Het vrijvallende budget uit het voorbereidingskrediet ad. € 197.000 (totale voorbereidingskrediet) terug te storten in de Algemene Reserve en via begrotingswijziging 4 (2023) vast te stellen.

## Inleiding

Het bedrijventerrein Betterwird in Dokkum is vanaf 2014 al twee keer uitgebreid. De uitgeefbare gronden Betterwird 3 fase 1 zijn inmiddels verkocht of in optie uitgegeven. Nog altijd is de vraag naar bedrijventerrein in Dokkum groter dan het aanbod. De gemeente Noardeast-Fryslân wil dan ook meer ruimte voor bedrijven in regiostad Dokkum.

## Beoogd effect

*Geen uitbreiding bedrijventerrein zonder vaststelling bestemmingsplan en exploitatie.*

Voor de uitbreiding van bedrijventerrein Betterwird 3 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Een besluit van uw raad om dat nieuwe bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen is nodig om uiteindelijk wegen en een groenstructuur aan te leggen en om vergunningen te verlenen voor bedrijven die zich er willen vestigen.

## Argumenten

*1/2 Wijzigingen na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.*

Van 14 juli tot en met 24 augustus 2022 heeft het nieuwe bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze hebben enkele wijzigingen tot gevolg. Bovendien zijn er een paar ambtshalve wijzigingen. Op welke punten het nu vast te stellen bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte

van het ontwerp staat in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Dokkum – Bedrijventerrein Betterwird 3, fase 2'. Die zit als bijlage 13 bij het bestemmingsplan.

*3 Geen uitbreiding bedrijventerrein zonder vaststelling bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie.*  
Een besluit van uw raad om dat nieuwe bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen is nodig om uiteindelijk wegen en een groenstructuur aan te leggen en om vergunningen te verlenen voor bedrijven die zich er willen vestigen.

*4 Grondexploitatieplan is niet nodig.*

De uitbreiding van bedrijventerrein Betterwird kent een gemeentelijke grondexploitatie. De kosten en opbrengsten die eruit voortvloeien zijn voor rekening van de gemeente. De grondexploitatie resulteert in een positief financieel resultaat.

Omdat de gemeente alle kosten verrekent in de prijs van de uit te geven gronden, blijft de gemeente niet zitten met kosten die niet te verhalen zijn. Daarom hoeft uw raad geen grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Uw raad moet in een dergelijk geval nog wel expliciet besluiten om zo'n plan niet vast te stellen.

*5 Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positieve eindwaarde.*

De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum' is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat.

*6 Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.*

Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk om de grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' en de benodigde budgetten beschikbaar te stellen.

*7 Verkoopprijs is in overeenstemming met de Nota grondbeleid.*

Op grond van de Nota grondbeleid hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. Mogelijke methodieken voor het vaststellen van een marktconforme grondprijs zijn de kostprijsmethode en de comparatieve methode. Het uitgangspunt van de kostprijsmethode is een kostendekkende grondexploitatie. Het uitgangspunt van de comparatieve methode is de grondprijs van omliggende gemeenten. Een kostendekkende grondexploitatie en grondprijs in omliggende gemeenten is als uitgangspunt gehanteerd bij het vaststellen van de grondprijs. Met inachtneming van het bovenstaande komen we op een kostendekkende grondprijs van € 69,00 per vierkante meter.

*8 De financiële en economische belangen dienen gewaarborgd te worden.*

Om de financiële en economische belangen van de gemeente genoemd in artikel 5 lid 2 sub b Wet open overheid te waarborgen, is het noodzakelijk om de verplichting tot geheimhouding op grond van artikel 25 Gemeentewet te bekrachtigen. In de grondexploitatie zijn budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. In het geval van de aanbestedingen is het niet wenselijk om externe partijen inzicht te geven in de budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

*9 Overschrijding voorbereidingskrediet is te verklaren.*

In mei 2020 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 207.000,- ter beschikking gesteld. De totaal benodigde financiële middelen bleken hoger te liggen dan verwacht. Om de voorbereiding goed af te ronden is er in totaal voor € 295.341,- aan kosten gemaakt. Dit heeft onder andere te maken met de extra voorbereidingstijd die noodzakelijk bleek, en daarmee extra ambtelijke uren, maar hoofdzakelijk de kosten voor de weidevogelcompensatie. De totale kosten van de weidevogelcompensatie bedroegen € 45.000,-. In het verleden werden deze kosten pas door de provincie in rekening gebracht na de vaststelling van het bestemmingsplan. In dat geval werden de kosten geboekt ten laste van de kredieten binnen de exploitatie die gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad ter beschikking werden gesteld. Binnen de huidige regeling moeten de kosten al voor de ontwerpfasen van het bestemmingsplan worden voldaan. De kosten zijn ten laste gebracht van het voorbereidingskrediet. De overschrijding van het voorbereidingskrediet heeft verder geen negatieve gevolgen omdat ze worden meegenomen in de exploitatie en het resultaat van de exploitatie is positief.

*10 De voorbereidingskosten kunnen volledig in de grondexploitatie worden verrekend zoals ook het uitgangspunt was bij het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet.*

Uw raad heeft verschillende voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor woningbouw en bedrijventerreinen vanuit de Algemene Reserve. De bedoeling is steeds geweest deze kosten te verhalen via de grondexploitaties. Met het vaststellen van de grondexploitatie Betterwird 3 fase 2 en het inbrengen

van de boekwaarde van het voorbereidingskrediet in de grondexploitatie, komt het voorbereidingskrediet te vervallen en vloeit het terug naar de Algemene Reserve. Mutaties ten gunste of ten laste van de reserve zijn een bevoegdheid van de raad.

### **Kanttelingen en risico's**

#### **5.1/6.1 Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk.**

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

#### **6.2 Extreme prijsstijgingen.**

De in de grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn op dit moment voldoende voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Een mogelijk risico is dat door de kostenstijging, veroorzaakt door diverse factoren (o.a. corona, oorlog Oekraïne, inflatie) het positieve resultaat kan verdampen.

#### **7 Substantiële verhoging verkoopprijs.**

De vastgestelde grondprijs ten bedrage van € 69,00 ligt substantieel hoger dan de grondprijs in fase 1 ten bedrage van € 52,50 - € 58,00. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen kosten. Desalniettemin is de verwachting dat uitgeefbare gronden aansluiten bij de vraag uit de markt. De grondaankoop betreft voor bedrijven een relatief klein gedeelte van de totaalinvestering. De kwaliteit van het bedrijventerrein, de ontsluiting en het aanbod van personeel in de omgeving zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Met de vastgestelde grondprijs kunnen we concurreren met de bedrijventerreinen in de omgeving.

### **Financiën**

De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. Op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum' is er een grondexploitatie opgesteld. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat (bijlage 3 roze gearceerde rij). Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

De voorbereidingskosten van de voorgenomen ontwikkeling zijn vooreerst betaald uit het door de raad beschikbaar gestelde algemene voorbereidingskrediet. Na vaststelling van de grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum' zullen de voorbereidingskosten ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht.

### **Vervolg en planning**

Normaal gesproken publiceren wij een bestemmingsplan binnen twee weken nadat uw raad het heeft vastgesteld. Maar zoals eerder is toegelicht, is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. In zo'n geval moeten we gedeputeerde staten van Fryslân, als vooroverlegpartner, na vaststelling van het bestemmingsplan eerst zes weken de gelegenheid geven om te reageren op het plan. Dat staat in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening.

Om onnodige vertragingen te voorkomen zullen wij op ambtelijk niveau de provincie verzoeken om ons toe te staan het bestemmingsplan onmiddellijk na vaststelling te publiceren.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt dan, zoals gebruikelijk in iedere bestemmingsplanprocedure, nog eens zes weken lang ter inzage. Wie daar aanleiding toe ziet, kan dan beroep instellen tegen het plan bij de Raad van State.

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, start de gemeente met het bouwrijp maken. Deze werkzaamheden zullen naar verwachting plaatsvinden in de periode maart t/m juli 2023. Na de zomervakantie gaan de nutsbedrijven de kabels en leidingen aanleggen. Tegelijk met het bouwrijp maken zullen de uitgeefbare gronden in de verkoop gezet worden.

### **Communicatie + Participatie**

In de gemeenterubriek, op de website en in het Gemeenteblad komt te staan wanneer, als uw raad het bestemmingsplan eenmaal heeft vastgesteld, de beroepstermijn is.

### **Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum';
2. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Dokkum – Bedrijventerrein Betterwird 3, fase 2 (bijlage 13 bij het bestemmingsplan);

3. Grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' (**GEHEIM**).

Dokkum, 20 december 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum van 14 juli tot en met 24 augustus 2022 als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- er vier zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen enkele wijzigingen tot gevolg hebben;
- er bovendien een paar ambtshalve wijzigingen zijn;
- alle wijzigingen beschreven zijn in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Dokkum – Bedrijventerrein Betterwird 3, fase 2';
- de gemeente verantwoordelijk is voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling;
- de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van de gemeente zijn;
- op grond van de voorgenomen ontwikkeling conform het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum' er een grondexploitatie opgesteld is;
- het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat;
- het kostenverhaal middels de uitgifte van de gronden verzekerd is en dat de raad om die reden geen grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft vast te stellen;
- de raad in een dergelijk geval nog wel expliciet moet besluiten om zo'n plan niet vast te stellen;

## **Besluit:**

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum zoals beschreven in de bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Dokkum – Bedrijventerrein Betterwird 3, fase 2'.
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals beschreven in de bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Dokkum – Bedrijventerrein Betterwird 3, fase 2'.
3. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Betterwird 3 fase 2 Dokkum' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpDkBetterwirdfas2-VA01 met de bijbehorende bestanden, bij de opstelling waarvan de ondergrond 'o\_NL.IMRO.1970.BpDkBetterwirdfas2-ON01.dxf' gebruikt is, gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
5. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' vast te stellen.
6. De in de grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' opgenomen budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.
7. Met een verkoopprijs ten bedrage van € 69,00 per vierkante meter exclusief BTW en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie in te stemmen.
8. Op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Betterwird 3 fase 2 - Dokkum' te bekrachtigen.
9. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en de gemaakte kosten ad. € 295.341,- in te brengen in de grondexploitatie.
10. Het vrijvallende budget uit het voorbereidingskrediet ad. € 197.000 (totale voorbereidingskrediet) terug te storten in de Algemene Reserve en via begrotingswijziging 4 (2023) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 26 januari 2023.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer