

Riedsútstel

Ried	: 21 september 2023
Agindapunt	: 12
Status	: Meningvormend/Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: -
Portefúljuhâlder	: Dhr. J. Spoelstra / mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Amtner	: Mevr. J. Wijmenga
Taheakke	: 1. Voorontwerpbestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' 2. Grondexploitatieplan 3. Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
Saak- en stiknûmer	: RBP2023-00005/S2023-13293

Underwerp

Bestemmingsplan Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' vrij te geven voor ter inzagelegging;
2. De bouwgrondexploitatie 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' vast te stellen en het complex 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' te openen;
3. Te besluiten dat geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

Koarte gearfetting

Een besluit over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' en de vaststelling van de bouwgrondexploitatie 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg'.

Foech ried/kolleezje

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Ynlieding

Langs de Betonwei te Harkema is het bedrijventerrein Quakkenburg gevestigd. Gezien de groei in vraag naar bedrijfskavels binnen de gemeente Achtkarspelen wordt gezocht naar nieuwe mogelijkheden voor bedrijventerreinen. Het voornemen is om aan de zuidkant van het bestaande bedrijventerrein Quakkenburg uit te breiden. Ter plaatse worden circa 11 bedrijfskavels gerealiseerd, in combinatie met de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen. Deze circa 11 uitgifbare bedrijfskavels hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 20.000 m2. Het bestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' maakt deze ontwikkeling mogelijk. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt vanaf eind augustus/begin september voor vier weken ter inzage. Hierna kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Te berikken effekt

1. Een planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.
2. Het vaststellen van financiële kaders voor de ontwikkeling van de uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg.

Argumenten

- 1.1** *Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.*
Het vigerende planologische regime betreft het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg', dat is vastgesteld op 7 september 2006 door de gemeente Achtkarspelen. Verder is het plangebied opgenomen in het Bestemmingsplan bedrijventerrein Lauwerskwartier 2^e fase', dat is vastgesteld op 6 september 2018. In het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg' is het plangebied bestemd voor 'agrarische doeleinden'. De gronden met de bestemming 'agrarische doeleinden' zijn bestemd voor grasland en waterlopen. In het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om gronden met de bestemming 'agrarische doeleinden' te wijzigen in gronden met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Echter, gezien de lage vraag naar bedrijfskavels destijds, is in het 'Bestemmingsplan Lauwerskwartier 2e fase' deze wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen. Het gebruik van de gronden als bedrijventerrein is strijdig met de bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.
- 1.2** *De onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.*
Er zijn diverse onderzoeken gedaan om aan te tonen dat er geen planologische belemmeringen zijn op grond van de vigerende wet- en regelgeving. Er is onderzoek gedaan naar bodem, archeologie, ecologie en stikstof.
- 2.1** *De grondexploitatie resulteert in een positieve eindwaarde.*
De bouwgrondexploitatie geeft inzicht in de gemeentelijke kosten en opbrengsten van de planontwikkeling van de locatie op basis van de voorgenomen randvoorwaarden. De randvoorwaarden betreffen het ruimtegebruik, bouwprogramma, kwaliteitsniveau etc. zoals beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan. De kosten van de grondexploitatie betreffen onder meer de inbrengwaarde van de grond, plan- en apparaatskosten, beheerskosten en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het terrein. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positief financieel resultaat. De totale kosten (inclusief het bouw- en woonrijp maken) zijn € 1.068.260. De opbrengsten bij een prijs van € 55/m² zullen op €1.128.930 uitkomen. Het resultaat komt daarmee op € 60.670 bij het einde van de looptijd van het project.
- 2.2** *Een bouwgrondexploitatie stelt de financiële kaders voor de verdere uitwerking en uitvoering van de ontwikkeling op locatie.*
Met de vaststelling van de grondexploitatie zijn bij verdere uitwerking van de plannen deze kosten en opbrengsten met bijbehorende planningen kaderstellend. Na de vaststelling wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd bij de jaarrekening. Op dat moment worden nieuwe inzichten met betrekking tot de markt, parameters en risico's verwerkt. Als er financiële of planwijzigingen optreden, die buiten de vastgestelde kaders treden, wordt via de Meerjarenprognose Grondexploitaties een herziening van de betreffende grondexploitatie ter besluitvorming aangeboden. De grondexploitatie dient daarmee als financieel sturingsmiddel.
- 2.3** *Door de vaststelling van een grondexploitatie door de gemeenteraad worden de daarin opgenomen budgetten beschikbaar gesteld.*
De kosten van de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Met het vastleggen van de grondexploitatie stelt de raad het uitvoeringskrediet van € 1.068.000 beschikbaar. Dit wordt financieel gedekt door de te realiseren grondopbrengsten. De kavels zullen openbaar te koop aangeboden

worden. Er zal op basis van de opgestelde selectie- en gunningscriteria een toewijzing van de kavels plaatsvinden door middel van de vergelijkende toets. Hierbij kan gedacht worden aan uitbreidingsmogelijkheden voor aangrenzende bedrijven op het bedrijventerrein of het mogelijk maken van verplaatsing van bedrijven uit het centrum naar het bedrijventerrein. Er worden dan punten toegekend per criteria. Bij een gelijk puntenaantal zal er vervolgens een loting plaatsvinden. Bij de uitgifte zal duidelijk worden aangegeven dat er langere aansluitijden zijn van de nutspartijen. In de koopovereenkomst zullen we opnemen dat dit voor rekening en risico komt van koper. De uitgifteprocedure voor de kavels zal te zijner tijd in een separaat voorstel aan het college worden voorgelegd.

2.4 *Inbrengen grondposities in bouwgrondcomplex.*

Met het openen van een bouwgrondexploitatie krijgen de in het plan betrokken gronden een andere status. Hierdoor wijzigt de plek van verantwoording. De zogenaamde "ruwe gronden" bestemd voor toekomstige ontwikkelingen worden uit de materiële vaste activa gehaald en geactiveerd in de te openen bouwgrondexploitatie.

3. *Een m.e.r.-procedure wordt niet noodzakelijk geacht.*

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure moet worden nagegaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Ten behoeve van dit plan is een vormvrije aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. In de m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Verantwoording hiervan is opgenomen in de milieuparagraaf van de toelichting op het bestemmingsplan. Het besluit om geen m.e.r.-procedure te starten is aan het bevoegd gezag welke het ruimtelijk besluit vaststelt. In dit geval is de gemeenteraad het bevoegd gezag aangezien de gemeenteraad het bevoegd gezag is bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Alternativen

-

Kanttekenings/risiko's

1. *Procedurele risico's*

Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan kunnen inspraakreacties worden ingediend en tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

2.1 *Verkoopprijs per m2 van de bouwgrondkavels*

In de berekening van de bouwgrondexploitatie is de grondprijs van € 55/m2 toegepast. Dit is nodig om de grondexploitatie tot een positieve eindwaarde te resulteren. Deze grondprijs wordt geacht een reële grondprijs te zijn voor nieuwe bedrijventerrein-bouwkavels in Harkema. Op grond van de Nota Grondbeleid hanteert de gemeente getaxeerde marktconforme grondprijzen. De toegepaste grondprijs wijkt af van de taxatie. Uit de taxatie komt een bedrag van € 45/m2. Bouwkavels in het huidige bedrijventerrein Quakkenburg zijn in de afgelopen jaren verkocht voor € 37,50/m2. Echter met de stijgende bouwkosten is het financieel niet haalbaar om het bedrijventerrein te ontwikkelen en de bouwkavels te verkopen tegen getaxeerde waarde. Daarnaast zijn bouwkavels in omliggende dorpen/gemeentes verkocht tegen een hogere waarde en de vraag naar bedrijventerrein is ongekend hoog. Daarom schatten we het risico laag in dat de kavels tegen een hogere waarde niet verkocht zullen worden.

2.2 *Extreme prijsstijgingen*

De in de grondexploitatie opgenomen budgetten zijn op dit moment voldoende voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Een mogelijk risico is dat door extreme kostenstijging het positieve resultaat kan verdampen.

2.3 *Stagnatie van de verkoop van kavels*

Het risico bestaat dat de verkoop van de bedrijventerreinkavels zal stagneren door de economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld stijgende rente en inflatie).

Finânsjes

Het voorliggende plan is voor rekening en risico van de gemeente. De gemeente verkoopt bouwrijpe kavels en is verantwoordelijk voor de aanleg van de omliggende openbare ruimte. De kosten voor het maken van het nieuwe bestemmingsplan en de eventuele planschade zijn voor rekening van de gemeente. Hiermee is rekening gehouden in de grondexploitatie.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en na vaststelling van de grondexploitatie Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg zullen de gemaakte voorbereidingskosten van € 13.000 ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht.

Er hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet Ruimtelijke Ordening te worden vastgesteld. Het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie vindt plaats via de verkoop van de grond.

Door de voorgenomen ontwikkeling dient een grondexploitatie door de raad te worden vastgesteld. In onderstaande tabel wordt het resultaat weergegeven.

Samenvatting	Bedragen x €1.000
Totale opbrengsten	1.129
Totale kosten	1.068
Saldo op eindwaarde	60
Netto contante waarde per 1-1-2023	54

De totale kosten zijn onderverdeeld in:

Kosten	totaal
Planontwikkelingskosten	72
Verwervingskosten	45
Sloop en sanering	0
Uitvoeringskosten Voorzieningen)	747
Vorbereiding- en Toezichtkosten	67
Tijdelijke beheerskosten	3
Planschade	25
Niet verrekenbare btw	0
Rente	45
totale kosten	1.003
kostenstijging	65
kosten incl. kostenstijging	1.068

Ried : 21 september 2023
Punt : 12
Side : 5

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

In september wordt er door de gemeente een inloopavond georganiseerd waarbij belanghebbenden en geïnteresseerden over het plan worden geïnformeerd.

Kommunikaasje

De terinzagelegging van het (voor-) ontwerpbestemmingsplan wordt op de gemeentepagina in De Feanster, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Yntegraliteit

Er is overleg geweest met beheer, grondzaken, economische zaken financiën en stedenbouw.

Ferfolchtrajekt

Na instemming van het college start de inspraak en het overleg van het voorontwerpbestemmingsplan. Na instemming van de raad kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Buitenpost, 18 juli 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

loco-burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J. Spoelstra

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 juli 2023,
punt nr.: 12;

Beslút:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' vrij te geven voor ter inzagelegging;
2. De bouwgrondexploitatie 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' vast te stellen en het complex 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' te openen;
3. Te besluiten dat geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 21 september 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. mr. G.J. Andringa

Dhr. mr. O.F. Brouwer