

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes en de heer R.M. van Iddekinge Datum voorstel: 2 april 2024 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee Zaaknummer: Z.712699 Aantal bijlagen: 6 Behandeld door: Team: Ruimtelijke ontwikkeling	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☒ financiën ☐ inkoop ☐ juridische zaken ☐ p&o Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ bestuur en concernadvies ☐ concerncontrol ☐ diensten beheer ☐ informatie ☐ klanten contact centrum ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☐ middelen ☐ ondersteuning ☐ ruimtelijk beheer/realisatie ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ sociaal wijkteam jeugd en gezin ☐ sociaal wijkteam werk en inkomen ☐ sociaal wijkteam zorg en participatie ☒ vergunningen, toezicht en handhaving ☐ wijkbeheer ☐ wijkoverschrijdend beheer
---	---

Onderwerp:

Vaststellen wijzigingsplan Joure-Bedrijventerrein De Ekers 3 fase 2 en vaststellen exploitatieopzet en beschikbaar stellen krediet.

Ontwerpbesluit:

Het college besluit:

1. het wijzigingsplan Joure-Bedrijventerrein De Ekers 3 fase 2 zoals opgenomen in de bestanden set NL.IMRO.1940.BWJRE22DEEKERS3F2-VA01, gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. de raad voor te stellen de grondexploitatieopzet voor het plan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3 fase 2 vast te stellen;
4. de raad voor te stellen een krediet voor de realisatie van het plan Joure Bedrijventerrein De Ekers 3 fase 2 beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie van het plan Joure De Ekers 3 fase 2.

Datum: **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

Inleiding – Ynlieding

Met ingang van 11 december 2023 lag gedurende zes weken het ontwerpwijzigingsplan Joure – Bedrijventerrein De Ekers 3 fase 2 voor iedereen ter inzage met zienswijzenmogelijkheid bij uw college. Met het plan wordt de uitgifte van 5,9 hectare bedrijventerrein mogelijk ten oosten van het bedrijventerrein De Ekers.

We hebben geen zienswijzen ontvangen. Wel heeft het Wetterskip Fryslân gevraagd om een verbetering in de plantoelichting aan te brengen over het juiste oppervlaktepeil. Dit nemen we mee. Verder vermelden we in het plan dat de provincie de ontheffing Wet natuurbescherming op verzoek van de gemeente heeft verlengd tot 31 december 2025.

Naast de vaststelling van het wijzigingsplan door uw college, dient de grondexploitatie door de raad te worden vastgesteld en dient er, om het plan te kunnen uitvoeren, een krediet beschikbaar te worden gesteld.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Het voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein.

Argumenten – Arguminten

1 Een wijzigingsplan is nodig.

De uitbreiding past binnen de regionale afspraken voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Zuidwest Fryslân. In het bestemmingsplan Joure – Bedrijventerreinen De Ekers 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch-Cultuur' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingscriteria. Het vaststellen van het wijzigingsplan is een bevoegdheid van uw college.

De welstandscriteria van het moederplan zijn van toepassing.

2 Geen exploitatieplan nodig.

Er is geen exploitatieplan nodig. De gronden zijn eigendom van de gemeente en de kosten van het wijzigingsplan en eventuele planschade zijn voor rekening van de gemeente.

3. De raad voor te stellen om de grondexploitatie voor De Ekers 3 fase 2 vast te stellen.

Om tot uitvoering van het plan over te gaan moet eerst nog de grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervoor is een exploitatieopzet gemaakt. Deze opzet voorziet in de realisatie van het plan met een looptijd van negen jaar. De benodigde grond is in eigendom van de gemeente en wordt tegen boekwaarde ingebracht. Voor de civieltechnische kosten is op basis van het definitief ontwerp een raming op detailniveau gemaakt. Voor wat betreft de inkomsten is gerekend met verkoopprijzen prijspeil 2024. In de exploitatieopzet zijn verder de parameters zoals rente en kostenstijgingen toegepast zoals deze ook in de overige grondexploitaties gebruikt worden. Uit de berekeningen blijkt dat de kosten kunnen worden gedekt door de inkomsten uit grondverkoop. Er resteert een positief saldo. In het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (B.B.V.) is het aan de raad de grondexploitatieopzet vast te stellen. Jaarlijks wordt de exploitatie gehercalculeerd. Verantwoording hiervan vindt plaats via de jaarrekening. Vanwege de financiële belangen van de gemeente ligt de exploitatieopzet op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage.

4 De raad voor te stellen om een krediet voor de realisatie beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van de grondexploitatie van De Ekers 3 fase 2.

Uit de grondexploitatieopzet volgt het krediet dat benodigd is voor de realisatie van het plan. In dit krediet ter grootte van € 3.209.065 zijn alle nog te maken kosten begrepen. Zoals hierboven aangegeven zullen de kosten kunnen worden gedekt door de inkomsten uit de grondverkoop. Wij stellen voor de raad te vragen het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie Joure, bedrijventerrein De Ekers 3 fase 2.

Kanttelingen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen.

Het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is afhankelijk van de goede afloop van de planologische procedure.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

Notitie Grondprijsbeleid 2020-2024, Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), Wet ruimtelijke ordening, inspraakverordening, bestemmingsplan Joure – Bedrijventerrein De Ekers 2020.



Financiën - Finânsjes

Voor de realisatie van het plan is een krediet benodigd van € 3.209.065. Het krediet komt ten laste van de grondexploitatie De Ekers 3 fase 2. De kosten kunnen worden gedekt door de grondopbrengsten.

Duurzaamheid – Duorsumens

De gemeentelijke duurzaamheidsambities worden betrokken in de ontwikkeling van het plan. De te bouwen bedrijven moeten gasloos worden gebouwd. Met het stedenbouwkundige plan wordt openbaar groen en water toegevoegd. Dit komt ten goede aan het plan en het voorkomen van wateroverlast en hittestress.

Participatie – Partisipaasje

Met de bewoners van de naastgelegen woning aan de Flueskamp is overleg geweest over de uitbreiding van het bedrijventerrein en het optredende planologisch nadeel. De bewoners zijn akkoord.

Communicatie – Kommunkaasje

De gemeente voert de ruimtelijke procedures waarbij bewoners en belanghebbenden op het plan kunnen reageren. Met de bewoners van de naastgelegen woning aan de Flueskamp is overleg geweest.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Na de vaststelling leggen we het wijzigingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage met beroepsmogelijkheid gedurende zes weken op de Raad van State.

Wat planning betreft gaan we er op dit moment vanuit dat de start van het bouwrijp maken dit jaar van start gaat, onder voorbehoud van de goede afloop van de planologische procedure.

Bijlagen – Taheakke

- 240402-RV-Vaststellen grondexploitatieopzet en beschikbaar stellen krediet plan bedrijventerrein Joure-De Ekers 3 fase 2-Z.712699
- 240402-RV-Voorblad- Vaststellen grondexploitatieopzet en beschikbaar stellen krediet plan bedrijventerrein Joure-De Ekers 3 fase 2-Z.712699
- 240402-RB-Vaststellen grondexploitatieopzet en beschikbaar stellen krediet plan bedrijventerrein Joure-De Ekers 3 fase 2-Z.712699
- 240402-Bijlage 1-Exploitatieopzet bedrijventerrein Joure-De Ekers 3 fase 2-VERTROUWELIJK-Z.712699
- 240402-Bijlage 2-Wijzigingsplan Joure-Bedrijventerrein Joure De Ekers 3 fase 2-Z.712699
- 240402-Bijlage 3-Reactie Wetterskip Fryslân op wijzigingsplan Joure-Bedrijventerrein De Ekers 3 fase 2, Z.712699