AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	6 februari 2024	**Behandelend ambtenaar**	H. Mulder
Datum agendering	7 maart 2024	**E-mailadres**	h.mulder@waadhoeke.nl
Onderwerp	bestemmingsplan bedrijventerrein Franeker - Kie fase 2	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	J. Dijkstra		

Samenvatting

De gronden van het bedrijventerrein Kie fase 1 zijn vrijwel volledig verkocht, terwijl de vraag naar bedrijfskavels nog steeds aanhoudt. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Franeker - Kie fase 2 voorziet erin om deze ontwikkeling van bedrijfskavels mogelijk te maken. Hiernaast is een beeldkwaliteitsplan toegevoegd waarin de gewenste beeldkwaliteit is opgenomen.

Voorstel

1. In te stemmen met de zienswijzennota;
2. a. Het bestemmingsplan bedrijventerrein 'Franeker - Kie fase 2' met IMRO code NL.IMRO.1949.BPFraBedrKiefase2-VAS1 gewijzigd vast te stellen als volgt:
   - naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is in artikel 12 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de aanleg en het behoud van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
   - naar aanleiding van de zienswijze van omwonende is op de verbeelding de milieucategorisering aangepast door op het meest zuidwestelijke gelegen perceel de categorieen 4.1 en 4.2 te vervangen door categorie 3.1 en pas op 200 meter afstand van de woning bedrijven uit hogere categorieën in combinatie met het leggen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' op dat perceel;
   - naar aanleiding van de zienswijze van Vermilion Energy is de regeling in artikel 6 aangepast in die zin dat de voorwaarde van lid 6.3.b ook is opgenomen in lid 6.5.;

- binnen het plangebied is in de verbeelding het middengebied voorzien van een grote enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’ omzoomd met de bestemming ‘Groen’.
- De ligging van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw’ is aangepast op de verbeelding.

b. het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan - als wijziging van en aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota - ongewijzigd vast te stellen;

3. Voor het bestemmingsplan genoemd onder 2 geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding
Aan de zuidwestkant van Franeker ligt het bedrijventerrein Kie fase 1. De gronden van dit terrein zijn vrijwel volledig verkocht, terwijl de vraag naar bedrijfskavels nog steeds aanhoudt. In het collegeprogramma 2022-2026 'Sûn wurkje oan 'e takomst' is het voornemen opgenomen om het bedrijventerrein uit te breiden met een tweede deel ten westen van het bestaande bedrijventerrein. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Franeker – Kie fase 2 voorziet erin om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hiernaast is een beeldkwaliteitsplan toegevoegd waarin de gewenste beeldkwaliteit is opgenomen. Dit is het toetsingskader voor welstand voor aanvragen omgevingsvergunning.

Beoogd (meetbaar) effect
Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor realisatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, waarmee wordt voldaan aan de vraag naar bedrijfspercelen ter plaatse. De omvang van bedrijventerrein Kie fase 2 is netto ongeveer 11 ha., waarvan circa 1,7 ha. watergebonden bedrijvigheid. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor welstand voor aanvragen omgevingsvergunning.

Motivering

Argumenten
1.1. Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan Franeker bedrijventerrein Kie fase 2 heeft samen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan met ingang van 11 april 2023 tot en met 21 mei 2023 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en in hoeverre een aanpassing nodig is. De zienswijzennota is hiervan het eindresultaat en heeft geleid tot enkele aanpassingen.
Onderstaand treft u de verkorte weergave van de zienswijzen eveneens met een verkorte weergave van het voorstel hoe daar al dan niet aan tegemoet kan worden gekomen. Voor de volledige tekst van deze items wordt verwezen naar de zienswijzennota.

1.1.a zienswijze provincie
De provincie heeft een zienswijze ingediend die gaat over de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

De opmerking over de landschappelijke inpassing heeft er toe geleid dat wij de toelichting hebben aangepast, waardoor is geborgd dat deze wordt gerealiseerd. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van Provincie Fryslân.

1.1.b zienswijze omwonende.
De zienswijze van de reclamant richt zich op de milieucategorisering die gehanteerd wordt binnen het plangebied voor Bedrijventerrein Kie 2. Reclamant geeft aan verbaasd te zijn dat in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden aan bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 en aan de zijde waar hij woonachtig is tot en met milieucategorie 4.1.

Onderzocht is of er binnen het gebied geschoven kan worden met de aangewezen plek voor bedrijfsverzamelgebouw, die een lagere milieucategorie kent. Die keuze is mogelijk.

Het voorstel is in de verbeelding, voor wat betreft het meest zuidwestelijke gelegen perceel, de categorieen 4.1 en 4.2 te vervangen door categorie 3.1, zodat wordt voldaan aan de richtafstanden.

1.1.c zienswijze Vermilion
Vermilion Energy bezit een aardgastransportleiding die door het plangebied heen loopt. De zienswijze gaat over de planregels, de toelichting op de verbeelding, de verbreding van een watergang en verzoekt de opties voor aanleg van de wegen over de aardgastransportleiding met hen af te stemmen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aan alle punten kan worden tegemoet gekomen als hierna aangegeven.
De planregels kunnen worden aangepast. Wij hebben de toelichting op de verbeelding daar op aangepast. Tijdens de uitvoeringsfase zal de ligging van eventuele verbrede watergangen en -partijen exact worden bepaald. Hierbij zal rekening worden gehouden met de aanwezige aardgastransport-leiding. De gemeente zal voorafgaand aan de uitvoeringswerkzaamheden met Vermilion in overleg treden en met hen een uitvoeringsplan uitwerken op basis waarvan de wegen kunnen worden aangelegd. Met Vermilion is ook overleg gevoerd voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.1.d zienswijze Tennet
De zienswijze heeft betrekking op de volgende aspecten: elektrische velden, de bereikbaarheid van de hoogspanningsmasten, de beplanting in de bestemming ‘groen’, onderzoek te doen naar de invloed van een watergang op de stabiliteit van de fundering van de masten, wijst op de risico’s van vissen onder hoogspanningsverbinding en verzoekt de regels van het bestemmingsplan uit te breiden met hun standaardregels voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen.

Er heeft een zogenaamde EMC-studie plaats gevonden naar de aanwezigheid van elektromagnetische velden. Deze studie is toegevoegd als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan. Met aanvragers van een omgevingsvergunning vindt overleg en voorlichting plaats over mogelijke beïnvloeding daarvan op daarvoor gevoelige objecten. Aan de zienswijze wordt daarmee tegemoet gekomen. Aan het punt van uitbreiding van de planregels behoeft niet tegemoet te worden gekomen. De regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn voldoende toereikend voor de hoogspanningsverbinding. Dit betreft gemeentelijke standaardregels.

2.a.1 Het nieuwe bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk
De ontwikkeling is niet bij recht mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Ten aanzien van het plangebied is grotendeels een wijzigingsgebied opgenomen in het geldende plan Franeker Zuid van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Omdat de opgestelde verkaveling echter ook betrekking heeft op gronden buiten dit wijzigingsgebied, is een bestemmingsplan noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Dit voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

2.a.2 *De realisatie van dit terrein past binnen de afspraken over programmering van bedrijventerreinen die de regio Noordwest Friesland en de provincie hebben gemaakt.*

De gemeenten Harlingen, Waadhoeke en Leeuwarden hebben in het voorjaar van 2020 het 'Convenant bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030' (hierna: Convenant) aan Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân aangeboden. De provincie heeft daar medio 2020 mee ingestemd. Dit convenant wordt periodiek geactualiseerd en in 2021 heeft het bureau Louter in opdracht van de provincie Fryslân

de behoefte aan bedrijventerreinen geactualiseerd. Hierin is een prognose gemaakt van de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2025, met een doorkijk naar 2035. Met deze herijking wordt geprobeerd te anticiperen op de ontwikkeling in de markt en zo een gepaste voorraad bedrijventerreinen beschikbaar te hebben. De gemeente Waadhoeke wenst Kie fase 2 in ontwikkeling te nemen en in één keer planologisch te regelen. De aanleg kan gefaseerd worden uitgevoerd omdat de grondexploitatie in handen is van de gemeente. Fase 2 van Kie heeft een capaciteit van circa 9,0 hectare voor droog bedrijventerrein en circa 1,7 hectare nat bedrijventerrein. Bedrijventerrein Kie fase 2 is opgenomen in de nieuwe programmering, waarmee de ontwikkeling in overeenstemming is met de herijking van het convenant. De provincie heeft met haar brief van 21 februari 2023 ingestemd met dit zogenaamd addendum bij het Convenant. Daarmee wordt voldaan aan de Verordening Romte Fryslân wat betreft de status van een goedgekeurd bedrijventerreinenplan.

2.a.3 Ruimtelijk is deze ontwikkeling al in voorafgaand beleid voorzien.
De uitbreiding is al opgenomen in de Structuurvisie Stad Franeker. Zoals hiervoor al is vermeld, in het plangebied is grotendeels al een wijzigingsgebied opgenomen in het geldende plan Franeker Zuid van 2018. Daarmee is al voorgesorteerd op een toekomstige ontwikkeling. De bedrijfsfunctie sluit goed aan op de omgeving, doordat naast dat Kie fase 1 ten oosten van het plangebied ligt, er ten noorden van het Van Harinxmakanaal eveneens bedrijven gevestigd zijn.

2.a.4 De gewenste flexibiliteit vraagt dat het plan gewijzigd wordt vastgesteld
Ondernemers in de regio zien ook graag dat de gemeente enthousiast meedenkt en faciliteert met nieuwe ideeën en vergunningen voor uitbreiding. Ook zien ze het als opdracht voor de overheid om in het acquisitiebeleid keuzes te maken in welke bedrijven worden aangetrokken en onder welke voorwaarden. Vanuit de lokale markt is er vraag naar grote kavels van enkele hectares. Om die reden stellen wij voor het middengebied als één grote kavel beschikbaar te stellen, met behoud van flexibiliteit om op de vraag in te spelen. Daarmee is sprake van een maatwerkbenadering en vormt de bevestiging van het meedenken met het bedrijfsleven.

2.b.1 Er is een welstandskader nodig voor de beoordeling van bouwplannen
In het beeldkwaliteitsplan wordt de landschappelijke inpassing op deze locatie verantwoord en worden richtlijnen gegeven voor de gewenste beeldkwaliteit. Indien de raad besluit om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, dan zal het beeldkwaliteitsplan het geldende welstandskader gaan worden voor deze ontwikkeling. Daarmee is het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan feitelijk een gebiedsgerichte wijziging van en is daarmee een aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van ruimtelijke plannen. De toetsing van het beeldkwaliteitsplan gebeurt hoofdzakelijk door de welstandscommissie. Tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ontvangen en kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig
Een exploitatieplan is alleen nodig in geval de gemeente niet zelf een plan exploiteert én er geen anterieure overeenkomst voor kostenverhaal tot stand komt. De gemeente heeft en verkrijgt de gronden in eigendom en is zelf exploitante van het gebied. Er is een eigen grondexploitatie en het kostenverhaal is daarmee geborgd. Via een afzonderlijk voorstel wordt de kredietaanvraag voor het in exploitatie nemen van deze gronden ook aan de gemeenteraad voorgelegd.

Kanttekeningen/risico's

1.1 Aan een grondexploitatie zijn financiële risico's verbonden.
Het bestemmingsplan biedt de grondslag voor de grondexploitatie. Het uitgangspunt is dat het plan financieel uitvoerbaar wordt geacht. Een en ander is ook verwoord in het afzonderlijke raadsvoorstel tot beschikbaarstelling van het krediet voor de uit te voeren werkzaamheden.

1.2 Er is steeds meer aandacht voor het aspect duurzaamheid in ruimtelijke plannen.
Daarvoor is het bestemmingsplan zelf niet altijd het geëigende instrument. In de toelichting op het bestemmingsplan is in bijlage 11 in overzicht gezet op welke beleidsterreinen de gemeente al rekening houdt met de ambities op het brede vlak van duurzaamheid. De organisatie zal daarmee bij de uitvoeringskant rekening houden bij de inrichting van het plan.

1.3 Als gevolg van de beperkingen op het elektriciteitsnet is de termijn van uitvoering onzeker.
De netbeheerder werkt daar aan. Als het in te passen is in de huidige capaciteit van het net dan duurt het nog ongeveer 1,5 jaar. Als gewacht moet worden op het opwaarderen van het tussenstation in Herbaijum dan nog langer. Dat laat onverlet de wens om het bestemmingsplan nu vast te laten stellen.

Alternatieven
n.v.t.

Vervolg
De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het besluit. Indien de raad besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zoals nu wordt voorgesteld), dan wordt het besluit eerst voorgelegd aan Gedeputeerde Staten (GS) om na te gaan of er voor de provincie aanleiding is een reactieve aanwijzing te geven. Eerst na de reactie van GS vindt elektronische publicatie van het besluit plaats. Indien er geen beroep bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.
Daarna kan worden overgegaan tot realisatie van het plan. Het terrein wordt duurzaam ingericht. De stap die ook wordt voorbereid is de verkoop aan gegadigden. Daarvoor bereiden wij Algemene verkoopvoorwaarden voor dit terrein voor.

Participatie
Gedurende de looptijd van het project is communicatie een permanent proces geweest met de naaste omgeving. Er is in september 2022 een inloopavond georganiseerd waarbij omwonenden waren uitgenodigd. Tevens is het plan besproken met een vertegenwoordiging van bedrijventerrein West – Kie. Hiernaast wordt daar uitvoering aan gegeven met de wettelijke procedure die de Algemene wet bestuursrecht voorschrijft wat betreft de voorbereiding en uiteindelijk de publicatie van besluiten.

Financiën
De gemeente is zelf exploitante van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten van het laten opstellen van dit bestemmingsplan zijn ten laste van het voorbereidingskrediet gebracht. Daarnaast wordt voor dit project een grondexploitatie vastgesteld op basis waarvan het nieuwe bedrijventerrein kan worden

ontwikkeld. Het voorstel over het aanvullende krediet en de grondexploitatie voor dit initiatief staat ook op de agenda.

Bijlagen
Bijlage 1: Zienswijzennota bestemmingsplan Franeker - bedrijventerrein Kie fase 2
Bijlage 2: Bestemmingsplan Franeker - bedrijventerrein Kie fase 2

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2024-078027

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 6 februari 2024;

B E S L U I T

1. In te stemmen met de zienswijzennota;
2. a. Het bestemmingsplan bedrijventerrein ‘Franeker - Kie fase 2’ met IMRO code NL.IMRO.1949.BPFraBedrKiefase2-VAS1 gewijzigd vast te stellen als volgt:
   - naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is in artikel 12 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de aanleg en het behoud van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
   - naar aanleiding van de zienswijze van omwonende is op de verbeelding de milieucategorisering aangepast door op het meest zuidwestelijke gelegen perceel de categorieen 4.1 en 4.2 te vervangen door categorie 3.1 en pas op 200 meter afstand van de woning bedrijven uit hogere categorieën in combinatie met het leggen van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw’ op dat perceel;
   - naar aanleiding van de zienswijze van Vermilion Energy is de regeling in artikel 6 aangepast in die zin dat de voorwaarde van lid 6.3.b ook is opgenomen in lid 6.5.;
   - Binnen het plangebied is in de verbeelding het middengebied voorzien van een grote enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’ omzoomd met de bestemming ‘Groen’.
   - De ligging van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw’ is aangepast op de verbeelding.

   b. het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan - als wijziging van en aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota - ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan genoemd onder 2 geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De grienstrook oan `e westkant fan industryterrein Kie 2 minimaal 15 meter breed te meitsjen wêrbij minimaal 10 meter breedte oan opgeand grien/ beammen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 maart 2024,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.