gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 21-09-21
Agendapunt:
Kenmerk: ADV/20 - 15088
Zaaknr: Z30669
Datum voorstel: 17-08-21
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. I.I. van den Berg

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan- en exploitatieplan 'Bedrijventerrein De Esch IV'

Voorstel

1. in te stemmen met de Notitie ambtshalve wijzigingen stukken vaststelling bestemmingsplan -, exploitatieplan - en Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Esch IV (bijlage 1) en het Rapport vooroverleg (bijlage 3);
2. op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Esch IV" met identificatiecode NL.IMRO.0180.6102019001-VA03 met inachtneming van de notitie ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen (bijlage 4);
3. op grond van artikel 6.12 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening het exploitatieplan 'Bedrijventerrein De Esch IV 2021' met identificatiecode NL.IMRO.0180.6142019001-VS01 met inachtneming van de notitie ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen (bijlage 5);
4. op grond van artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergronden met identificatiecode NL.IMRO.0180.6102019001-VA03 (bestemmingsplan) respectievelijk NL.IMRO.0180.6142019001-VS01 (exploitatieplan) vast te stellen;
5. het Beeldkwaliteitsplan 'Stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit Bedrijventerrein De Esch IV' (bijlage 6) van het onder 2. bedoelde bestemmingsplan mede op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen en toe te voegen aan de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' en daarbij te bepalen dat dit plan de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' voor het plangebied van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Esch IV" vervangt;
6. een uitvoeringskrediet van € 8.300.000, - exclusief btw beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, op basis van het bijgesloten exploitatieplan (bijlage 5);
7. de gemeentelijke grondexploitatie van de grondposities binnen het plangebied de Esch IV (bijlage 7), voortkomende uit het exploitatieplan vast te stellen;
8. een uitvoeringskrediet van € 1.920.000, - exclusief btw beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke grondexploitatie binnen het plangebied de Esch IV, op basis van de bijgesloten exploitatie (bijlage 7);
9. De door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet en vooraf met het college te overleggen indien de raad voornemens is de geheimhouding niet te bekrachtigen. De motivering hiervoor is de bescherming van de gemeente als betrokken partij op grond van art.10 lid 2 onder b. en g. Wob
   De geheimhouding vooralsnog op te leggen voor onbepaalde tijd.

gemeente Staphorst

Inleiding

Vanwege de behoefte aan bedrijfsgrond heeft de gemeente plannen opgesteld om de realisatie van het Bedrijfsterrein De Esch IV juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het gaat om een plangebied ter grootte van 18 ha bruto en betreft het gebied dat gelegen is tussen de Achthoevenweg, de Oude Achthoevenweg en de J.J. Gorterlaan.
Naast een bestemmingsplan is tevens een exploitatieplan opgesteld. Wanneer de gemeente een nieuwe bestemming legt op een gebied waarvan ze niet volledig eigenaar is, maar wel alle kosten voor het realiseren van de ontwikkeling maakt, dan is een exploitatieplan noodzakelijk. Door middel van het exploitatieplan kan de gemeente de kosten verhalen. De grondeigenaren worden wettelijk via het exploitatieplan verplicht om mee te betalen aan de door de gemeente gemaakte kosten. Hiermee wordt voorkomen dat de grondeigenaren kosteloos profiteren van de bestemmingswijziging. Daarnaast kan de gemeente via het exploitatieplan nog locatie-eisen stellen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken.

Uw raad heeft de plannen reeds besproken in de opiniërende vergadering van 10 september 2019. De ontwerpplannen zijn met ingang van 19 augustus 2020, voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Volgende stap in het proces is de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan door de raad.

Argumenten

1. Ambtshalve bestaat er aanleiding om wijzigingen in zowel het ontwerp bestemmingsplan als in het ontwerp exploitatieplan ontwerp plan aan te brengen.

Tijdens de termijn van ter visie legging zijn 9 zienswijzen ingediend, waarvan één namens 4 (potentieel toekomstige) ondernemers. Ook de andere zienswijzen zijn van ondernemers, die op het moment van indienen een grondpositie binnen het plangebied hadden. De zienswijzen zijn voor de gemeente aanleiding geweest om in gesprek te gaan met de indieners van de zienswijzen. Deze gesprekken zijn naar tevredenheid van partijen verlopen en heeft (samengevat) geresulteerd in de volgende aanpassingen van de plannen:

a. meer uitgeefbare oppervlakte, met daarmee samenhangend een iets lagere begrootte exploitatiebijdrage per vierkante meter uitgeefbare grond en
b. optimalisatie van de openbare ruimte (verplaatsen watergangen, verkleinen groene bufferzone zuidzijde plangebied, extra ontsluiting op de Achthoeveweg).

Daarnaast is afgesproken dat de gemeente periodiek inzicht geeft in het kostenverloop van de begrootte plankosten, welke betrekking hebben op de (eindafrekening van) de exploitatiebijdrage.
Door deze aanpassingen zijn de bezwaren van de indieners van een zienswijze weggenomen, hetgeen geresulteerd heeft in het intrekken van alle zienswijzen.
Formeel kan dan ook gesteld worden dat er geen zienswijzen tegen het plan ingediend zijn.
Voor een volledig overzicht van de wijzigingen op de plannen wordt verwezen naar Bijlage 1 "Notitie ambtshalve wijzigingen stukken vaststelling bestemmingsplan -, exploitatieplan - en Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein De Esch IV"". Bij deze notitie zijn als bijlage exemplaren van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan toegevoegd, waarin de wijzigingen geel gemarkeerd zijn.

2. 1 Het bestemmingsplan kent een integrale ruimtelijke afweging tussen diverse belangen.

Het bestemmingsplan is flexibel van opzet en biedt ruimte voor diverse vormen van bedrijvigheid, groen, water en verkeer.
Ten aanzien van de toekomstige bedrijvigheid zijn diverse milieucategorieën toegestaan en is variëteit in bedrijfskavelgrootte aangebracht.

Ook draagt het bestemmingsplan zorg voor een goede ontsluiting van- en op het bedrijventerrein. Er komen in totaal drie ontsluitingen. Twee daarvan via de Achthoevenweg, ter hoogte van de Weth. Kuijersstraat, en de Weth. Bronstraat. Daarnaast wordt een ontsluiting gerealiseerd via de J.J. Gorterlaan/Oude Achthoevenweg. De Oude Achthoevenweg wordt daarbij opgewaardeerd tot bedrijfsstraat en zorgt voor een goede ontsluiting van de bedrijven die aan de oostzijde van de Esch IV komen. Binnen het plangebied zorgen diverse bedrijfsstraten voor een adequate bereikbaarheid van de bedrijven.

Het plan kent voldoende water c.q. waterberging en voorziet ook in voldoende groen. Deze punten adresseren aspecten als klimaatadaptatie, (voorkomen van) hittestress, gezondheid (ommetjes) en esthetische en ecologische waarden. Verder zijn er inrichtingsmaatregelen noodzakelijk voor marterachtigen. Ter zake is een aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming bij de provincie Overijssel ingediend. Alle punten worden in de door u vastgestelde Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' genoemd als van belang zijnde voor nieuwe plannen.
Om stikstofuitstoot op Natura 2000 gebieden te voorkomen zijn stookinstallaties (waaronder ook gas) niet toegestaan.
Voor de bedrijven die langs de Achthoevenweg en de J.J. Gorterlaan worden gesitueerd gelden beeldkwaliteitseisen.

2.2 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het vereiste van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Zoals vermeld maakt het plan een gedegen afweging tussen de diverse ruimtelijke belangen. Provincie, Rijkswaterstaat, omliggende gemeenten en het waterschap kunnen daarbij tevens instemmen met het plan. Voor een volledig overzicht van de ingekomen vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar Bijlage 3.

3. Het grondexploitatieplan borgt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan met betrekking tot de zelf realiserende private partijen.
Het plangebied De Esch IV bestaat voor een groot deel uit grondposities van lokale private partijen, die op basis van zelfrealisatie hun bedrijfslocatie willen ontwikkelen. Op basis van het grondexploitatieplan kan de maximale bijdrage in het kostenverhaal verhaald worden. Daarnaast vormt het exploitatieplan een kader waarin kwaliteitseisen, voorschriften en bepalingen zijn opgenomen. Dit om op de gewenste manier uitvoering te kunnen geven aan de realisatie eisen voor o.a. het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

4. Vaststelling van de ondergrond voor de verbeelding is van belang voor toetsing en handhaving.
Voor de ondergrond van de verbeelding moet gebruik worden gemaakt van de meest actuele versie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT). Na verloop van tijd kan een verschil ontstaan tussen de oorspronkelijke kaartondergrond en de actuele kaartondergrond. Het kan dan wenselijk zijn om terug te vallen op de oorspronkelijke ondergrond binnen dezelfde omgeving. De oorspronkelijke kaartondergrond voor het desbetreffende plangebied is in een afzonderlijke laag oproepbaar. Juridisch gezien wordt deze kaartondergrond daarom als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.

5.1 Het beeldkwaliteitsplan biedt de welstandscommissie criteria waaraan getoetst kan worden.
In aanvulling op het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee wordt beoogd invloed uit te kunnen oefenen op de invulling van de locatie tot op bouwplanniveau.

5.2 Door het beeldkwaliteitsplan onderdeel te maken van de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota wordt dit plan in juridische zin verankerd.
Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan biedt nog geen juridische basis om bouwplannen te kunnen toetsen aan de welstandscriteria, zoals die opgenomen zijn in het beeldkwaliteitsplan. Om ook in de praktijk als toetsingsinstrument gehanteerd te kunnen worden, is het noodzakelijk dat het beeldkwaliteitsplan eerst deel uit gaat maken van de Welstandsnota.

6. *Een uitvoeringkrediet is noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.*
Voor het in uitvoering nemen van het bestemmingsplan, moeten er voor het gehele exploitatiegebied kosten worden gemaakt. Zo kunnen ook de zelf realiserende partijen uitvoering geven aan hun beoogde bouwplannen. Het gaat hier met name om werkzaamheden bouw- en woonrijp maken. Deze kosten kunnen ten laste worden gebracht van de exploitatie van het bestemmingsplan De Esch IV en worden gedekt door de exploitatiebijdragen.

7.1 Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften..
Conform de BBV-voorschriften moet het startpunt van een grondexploitatie in een raadsbesluit worden vastgelegd en dienen grondexploitaties jaarlijks te worden geactualiseerd. Omdat voor de gemeentelijke grondexploitatie de kosten anderszins verzekerd zijn door de gronduitgifte, hoeft hiervoor geen apart grondexploitatieplan worden opgesteld en door de raad worden vastgesteld.

7.2 Bij de jaarrekening wordt hier ook over gerapporteerd.
Bij de jaarrekening wordt over de voortgang van de grondexploitaties gerapporteerd.

8. *Een uitvoeringskrediet is noodzakelijk om uitvoering te kunnen geven aan de kostenzijde van de gemeentelijke grondexploitatie.*
Vooruitlopend op de verkoop van de gemeentelijke grondposities, moeten er kosten worden gemaakt om tot uitvoering van het bestemmingsplan te komen. Het gaat hier met name om werkzaamheden bouw- en woonrijp maken. Deze kosten kunnen ten laste worden gebracht van de exploitatie van het bestemmingsplan De Esch IV en worden gedekt door de kavelverkoopopbrengsten.

Voor een overzicht van de kosten die uit het uitvoeringskrediet worden betaald, wordt verwezen naar bijlage 7.

9. Het gaat hierbij om financiële belangen van de gemeente.
De motivering hiervoor is de bescherming van de gemeente op grond van art.10 lid 2 onder b. en g. Wob. Ter bescherming van de gemeente en haar bedrijfsbelangen wordt bijlage 7 niet openbaar besproken. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet heeft het college dan ook besloten om omtrent bijlage 7 geheimhouding op te leggen. Uw raad wordt gevraagd deze geheimhouding te bekrachtigen. Indien u voornemens bent dit niet te doen dan wordt u verzocht voorafgaand met het college hierover te overleggen.
De geheimhouding is vooralsnog voor onbepaalde tijd.

Kanttekeningen

1. *De sectie verkeer van het Team Beheer adviseert negatief over de voorgestelde inrichting van het bedrijfsterrein met drie ontsluitingen, waarvan twee op de Achthoevenweg*

Met de ondernemers is overeengekomen dat er geen individuele uitritten op de Achthoevenweg komen. Dit sluit aan bij het standpunt van het Team Verkeersadvisering (hierna: TVa) dat het uit het oogpunt van verkeersveiligheid zeer gewenst is om zo min mogelijk rechtstreekse aansluitingen en uitritten van bedrijventerreinen te hebben op de Achthoevenweg en de JJ Gorterlaan. Het TVa kon zich dan ook vinden in het oorspronkelijke plan met 2 ontsluitingen van het bedrijfsterrein.
De ondernemers zouden juist graag zien dat het terrein via een extra ontsluiting op de Achthoevenweg efficiënter wordt ontsloten. Gezien de wens van de ondernemers is in samenwerking met het verkeerskundig adviesbureau Bono Traffic uit Kampen onderzocht op welke wijze het verantwoord is om tot een extra ontsluiting op de Achthoevenweg te komen, zonder daarbij de intenties van het advies van de TVa uit het oog te verliezen. Met name het kruisen van het fietspad, dat deel uitmaakt van de snelfietsverbinding Zwolle – Staphorst Meppel (ZSM), speelt een belangrijke rol. De beperkte opstelmogelijkheden van de vrachtwagens in combinatie met de oorspronkelijk in het plan opgenomen parallelwegen vormden hierbij een complicerende factor. Een mogelijkheid zou zijn geweest om het fietspad om te leggen naar de oostzijde van het bedrijfsterrein. Hiervan is afgezien. Met name vanwege het feit dat de functionaliteit van het fietspad (onderdeel van de ZSM fietssnelverbinding) hierdoor sterk beperkt zou worden. Ook de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers van de bedrijven op de Esch II en III zou in dat geval problematisch worden. Zonder dit fietspad gaan fietsers gebruik maken van de Achthoevenweg en/of over de industriewegen op De Esch IV, om bij de Esch II / III te komen. Uiteraard speelt het aspect kapitaalsvernietiging hierbij ook een rol.
Uiteindelijk is er voor gekozen de watergang, die parallel aan het fietspad en de Achthovenweg zou worden aangelegd, te verplaatsten naar de oostzijde van het plan. Tevens zijn de interne parallelwegen op het bedrijfsterrein uit het ontwerp gehaald, waardoor vrachtwagencombinaties zich nu haaks voor de kruising kunnen opstellen. Dit heeft als belangrijk voordeel dat de vrachtwagenchauffeurs vrij uitzicht hebben als zij het fietspad oversteken, wat de verkeersveiligheid bevordert.
Dit heeft geresulteerd in de inrichting van het bedrijfsterrein, zoals weergegeven op Bijlage 2.
Aangetekend wordt dat sectie verkeer van Team Beheer negatief adviseert over deze inrichting (Bijlage 8).

Keuze en effect

Voor de komende jaren stelt het bedrijventerrein de Esch IV bedrijven in de gelegenheid zich hier te vestigen wat bijdraagt aan een gunstig ondernemers- en werkgelegenheidsklimaat binnen de gemeente Staphorst.

Beleid- en regelgeving

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid en de regelgeving van Rijk, provincie en de gemeente Staphorst. Zie hiervoor de Toelichting op het bestemmingsplan.

Financiën, belastingen, risico's en beheersmaatregelen

Wro exploitatieplan.

Het vaststellen van een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is nodig in verband met zelf realiserende private partijen, zie argument 3. Voor het gemeentelijke deel van de exploitatie kan volstaan worden met het vaststellen van de grondexploitatie, zie argument 7.1 en 7.2. Conform de verslagleggingsregels BBV wordt de actieve grondexploitatie en het faciliterende grondbeleid met betrekking tot kostenverhaal apart geadministreerd en verantwoord.

Aanvragen krediet.

Uw raad wordt gevraagd een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Wij verwijzen u hiervoor naar de argumenten 6 en 8. De kosten van het project worden betaald uit de door uw raad te verstrekken kredieten. Het gaat hierbij om voorfinanciering, de kosten vloeien via de kavelverkoopopbrengsten en exploitatiebijdragen weer terug naar de gemeente.

Winst uit de exploitatie De Esch IV

Conform de normale werkwijze wordt het gemeentelijke deel van de winst die behaald wordt in de exploitatie toegevoegd aan de reserve grondexploitaties. De exacte hoogte van de toevoeging aan de reserve is pas bekend nadat alle kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn. Voor de hoogte van het gemeentelijke deel van de winst, wordt verwezen naar de exploitatieopzet in bijlage 7. Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om een geprognotiseerde winst.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan liggen beide plannen 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld kan worden begonnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Communicatie

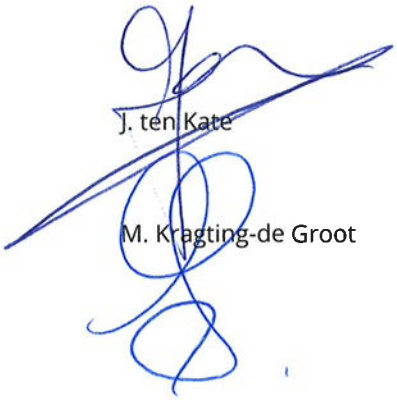
Eigenaren van kadastrale percelen in het plangebied worden geïnformeerd over het besluit en de wijze waarop zij beroep kunnen instellen. Van de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan in De Staphorster en in de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan worden digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De plannen liggen vervolgens zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep tegen de plannen ingediend worden.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Notitie ambtshalve wijzigingen stukken vaststelling bestemmingsplan -, exploitatieplan - en Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Esch IV, incl. bijlages (o).
2. Inrichtingstekening (o)
3. Rapport overlegreacties (o)
4. Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Esch IV' (o)
5. Exploitatieplan 'Bedrijventerrein de Esch IV 2021' (o);
6. Beeldkwaliteitsplan 'Stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit Bedrijventerrein De Esch IV' (o)
7. Gemeentelijk grondexploitatieplan (g)
8. Standpunt sectie verkeer van Team Beheer m.b.t. extra ontsluiting bedrijfsterrein De Esch IV (o)
9. Concept raadsbesluit (o).

gemeente Staphorst

Burgemeester en wethouders van Staphorst,



J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.