Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	:	13 juni 2024
Agindapunt	:	03
Status	:	Informerend/Vergaderstuk
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Ferfolch	:	Meningvormend/Besluitvormend 20 juni 2024, agendapunt 19
Portefúljehâlder	:	Dhr. H. Bruining
Amtner	:	Mevr. J. Wijmenga
Taheakke	:	1. Bestemmingsplan 2. Zienswijzen 3. Reactie- en antwoordnota zienswijzen
Saak- en stiknûmer	:	RBP2023-00005 / S2024-09432

Underwerp
Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg Harkema: vaststellen bestemmingsplan

Wy stelle jo foar 20 juny 2024 te besluten om:
1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de 'Reactie en antwoordnota zienswijzen'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPHaQu-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
3. De welstandsnota te wijzigen in de zin dat het welstandsgebied 'Bedrijventerrein' voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' van toepassing is.

Agindearring ynformaasjekarrûsel
Op verzoek van de CU-fractie is dit onderwerp geagendeerd voor de informatiecarrousel van 13 juni 2024.

Koarte gearfetting
Een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg'.

Foech ried/kolleezje
De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen 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 uitgeefbare bedrijfskavels hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 20.000 m2.

Het bestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' maakt deze ontwikkeling mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn twee zienswijzen ontvangen.

Te berikken effekt
Een planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

Arguminten
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 2e 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.

2. *De onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan*
   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.

3. *De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen t.o.v. het ontwerp*
   Tijdens de zienswijzeperiode kon iedereen een zienswijze op het ontwerp indienen. Op het ontwerp zijn twee zienswijzen ontvangen (bijlage 2). In de 'reactie- en antwoordnota zienswijzen' (bijlage 3), wordt uitgebreid ingegaan op de aangehaalde gronden. Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. Er zijn dan verder ook geen belemmeringen voor de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan.

4. *Voor het plan wordt de welstandsnota gewijzigd*
   Het plangebied ligt nu nog in het welstandsgebied 'Buitengebied'. Door middel van dit besluit wordt de welstandsnota gewijzigd zodat het welstandsgebied 'Bedrijventerrein' voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Harkema bedrijventerrein Quakkenburg' van toepassing is.

Alternativen
Het bestemmingsplan niet vaststellen.

Kanttekenings/risiko's
1. *Procedurele risico's*
   Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep bij de Raad van State worden ingediend.

2.1 *Verkoopprijs per m2 van de bouwgrondkavels*
   In de vastgestelde bouwgrondexploitatie is een grondprijs van € 55/m2 toegepast. De grondprijs wordt verhoogd naar € 60/m2. Dit is nodig om de grondexploitatie tot een positievere eindwaarde te resulteren. Bij een grondprijs van € 60,- per m² wordt het resultaat op eindwaarde € 160.389.

Dit resultaat ligt € 104.696,- hoger dan het resultaat in de vastgestelde grondexploitatie. De grondprijs van € 60,- per m² 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 taxatiewaarde. Uit de taxatie komt een bedrag van € 45/m2. Met de stijgende civiele kosten en de getaxeerde taxatiewaarde wordt het voor de gemeente geen financieel haalbaar plan. Daarnaast zijn bouwkavels in omliggende dorpen/gemeentes verkocht tegen een hogere waarde dan de taxatiewaarde. De vraag naar bedrijventerreinen is ongekend hoog. Het bouwrijp maken van het gebied en de aanleg van wegen is geraamd op ca. €1,1 miljoen. De uitvoeringskosten bestaan uit het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Wij schatten het risico laag in dat de kavels tegen een grondprijs van € 60,- niet verkocht gaan worden.

In onderstaande tabel wordt het resultaat weergeven.

Samenvatting	**Bedrag x € 1.000**
Totale opbrengsten (incl. indexering)	**1.232**
Totale kosten (incl. indexering	**1.047**
Saldo op eindwaarde	**160**
Netto contante waard per 1-1-2024	**145**

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 die de raad heeft vastgesteld in september 2023. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien in de Meerjarenprognose. Op deze manier wordt de raad regelmatig geïnformeerd over de financiële stand van zaken.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
Op 19 september 2023 is er door de gemeente een inloopavond georganiseerd waarbij belanghebbenden en geïnteresseerden over het plan zijn geïnformeerd.

Kommunikaasje
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Feanster en in het digitale gemeenteblad (GVOP). Gedurende de periode van terinzagelegging kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

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

N.v.t.

Ferfolchtrajekt
Na de vaststelling van het bestemmingsplan is er de fase van beroep. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Buitenpost, 28 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong dhr. mr. O.F. Brouwer

Konseptriedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2024, punt nr.: 19;

Beslút:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de 'Reactie en antwoordnota zienswijzen'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.BPHaQu-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
3. De welstandsnota te wijzigen in de zin dat het welstandsgebied 'Bedrijventerrein' voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Harkema – Uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg' van toepassing is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 20 juni 2024.

De griffier, De voorzitter,

Dhr. mr. G.J. Andringa Dhr. mr. O.F. Brouwer