

Ons nummer: O23.001982



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Ontwerpwijzigingsplan De Hemmen III, fase 2
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	26 september 2023
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Bert De Jong

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- dat het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling voor het wijzigingsplan De Hemmen III, fase 2 niet nodig is;
- in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de ingediende reactie vooroverleg;
- het ontwerpwijzigingsplan De Hemmen III, fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1900.2023oostWPsneehemm-ontw voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
- de raad te informeren over de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan De Hemmen III, fase 2 door het meegestuurd formulier 'informatie bestemmingsplan';
- de beantwoording van de ingediende reacties en de bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan te sturen aan de overlegpartners.

Toelichting/achtergrond

Op 7 juli 2021 is het bestemmingsplan De Hemmen III door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Met dit bestemmingsplan werd 12,5 hectare (netto uitgeefbaar) bedrijventerrein rechtstreeks mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan De Hemmen III is met een wijzigingsbevoegdheid voorgesorteerd op de ontwikkeling van nog eens 12,5 hectare (netto uitgeefbaar) bedrijventerrein. Over dit laatste gaat het nu. Het perceel heeft op grond van het bestemmingsplan De Hemmen III nu nog de bestemming 'Agrarisch'. De gemeenteraad heeft het college de bevoegdheid gegeven om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'bedrijventerrein'. De omliggende landschappelijke inpassing is reeds in het hiervoor onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan De Hemmen III opgenomen.

Coalitieakkoord:

Ondernemers hebben fysieke ruimte nodig: om zich te kunnen vestigen en om zich te kunnen ontwikkelen. Ambitie is dan ook fase 1 en 2 van de Hemmen III verder te ontwikkelen en aan te leggen.

Argumenten:

Het doel van het plan is om het bedrijventerrein van de Hemmen III (fase 1) uit te breiden met de daarvoor beoogde ruimtereservering (fase 2). Met dit plan wordt de uitgifte van netto 12,5 hectare mogelijk gemaakt. De uitbreiding van het bedrijventerrein past binnen de wijzigingscriteria van het moederbestemmingsplan 'De Hemmen III'. De water en groenstructuur is reeds vastgelegd in de eerste fase en wijzigt met dit plan niet. Net als bij de eerste fase, geldt ook voor deze tweede fase dat het beeldkwaliteitsplan leidend is voor de invulling van het terrein. De invulling van het plangebied gaat uit van de volgende basisprincipes:

- bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.2 bij recht, milieucategorie 4.1 onder voorwaarde bij afwijking (niet zijnde geluidszonering of risicovolle inrichtingen);
- maximaal bebouwingspercentage 70%;

Zelfstandige kantoren en (bedrijfs)woningen zijn niet mogelijk. Qua detailhandel is alleen ondergeschikte detailhandel mogelijk. Op dit deel van het bedrijventerrein bestaat ook de

mogelijkheid om de secundaire wegen, groen en water te realiseren. Dit is afhankelijk van de concrete invulling van het gebied. In de eerste fase wordt aan de (noord)westzijde van het plangebied ook de landschappelijke inpassing gerealiseerd, die mede van belang is voor een goede overgang van en naar het dorp Fols gare. Voor het gedeelte van het plangebied aan de zijde van Fols gare geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter, voor het overige is een afwijkingsmogelijkheid tot 15 meter. Deze beperking in de bouwhoogte is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Bij de totstandkoming van het moeder-bestemmingsplan 'De Hemmen' is al veel aandacht besteed aan de aspecten duurzaamheid en circulariteit. In lijn van de doelstelling in het klimaatakkoord gaat de gemeente voor verduurzaming (zoals duurzaam bouwen, duurzame energie) en de transitie naar circulair (produceren afvalstromen en dergelijke). Het bedrijfsleven speelt hierin een zeer belangrijke rol en op het bedrijventerrein De Hemmen III wordt alle ruimte geboden om op een duurzame en meer circulaire manier te ondernemen. De gemeente wil actief met het bedrijfsleven toewerken naar de doelstelling. Voor het wijzigingsplan geldt dat hier op dezelfde wijze invulling aan gegeven wordt als in het moeder-bestemmingsplan.

Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan zijn verschillende omgevingsaspecten onderzocht. Het gaat daarbij om de Mer-beoordeling, geluid, milieuzonering, bodem, watertoets, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit. De conclusies zijn opgenomen in het wijzigingsplan. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de omgevingsaspecten geen belemmeringen vormen voor de realisatie van de tweede fase.

Het voorontwerp wijzigingsplan De Hemmen III, fase 2 heeft met ingang van 30 september 2022 t/m 10 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn géén inspraakreacties ingediend. Wel zijn er enkele vooroverlegreacties ingediend. De beantwoording van de reacties zijn opgenomen in de zogenaamde reactienota die opgenomen is in de toelichting van het wijzigingsplan. Het feit dat het ontwerp (pas) nu ter inzage heeft te maken met het vaststellen van de GREX.

Financiën:

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente. De gemeente maakt de gebieden bouwrijp. De kosten worden gedekt uit de opbrengsten van kaveluitgifte. De ruimtelijke uitgangspunten sluiten aan op de financiële uitgangspunten. Gezien de onderzoeken uit het verleden en de huidige vraag naar bedrijventerrein mag er verwacht worden dat er voldoende vraag is naar bedrijfsgrond. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het plan financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouw categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad heeft op 20 juli 2023 besloten de Hemmen III in exploitatie te nemen, deze samen te voegen met de reed vastgestelde exploitatie Hemmen Fase 1, en daarmee de grondexploitatie "De Hemmen III Totaal" vast te stellen.

Bijlage(n)

1. Ontwerpwijzigingsplan De Hemmen III, fase 2.