

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2020 / 2018-Z68077
Raadsvergadering d.d.	: 20 mei 2020
Portefeuillehouder	: E. van Esch
Programma	: (4) Wurk, Bedriuw en Rekreaasje
Programmaonderdeel	: Bereikbaarheid en ruimte voor bedrijven; Meer toekomstbestendige, duurzame en innovatieve bedrijvigheid
Naam opsteller	: J.D. Haagsma (E-mail: j.haagsma@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Voorbereidingsbudget project uitbreiding Betterwird
Begrotingswijziging	: ja

Samenvatting

Als gevolg van de opening van de Centrale As op 7 oktober 2016 en het aantrekken van de economie is een groeiende vraag ontstaan naar bedrijfsgroonden in Dokkum voor zwaardere categorie bedrijven. Het bedrijventerrein Betterwird is nadrukkelijk bedoeld en bestemd als vestigingslocatie voor deze zwaardere bedrijvencategorie. Nagenoeg alle bedrijfskavels op het huidige bedrijventerrein Betterwird te Dokkum zijn op dit moment uitgegeven. Om de continuïteit van de uitgifte van bedrijfskavels voor (nieuwe) zware en middelzware bedrijvigheid te waarborgen, en daarmee een gezond ondernemersklimaat voor Dokkum als regiostad te behouden, is het van belang om het bedrijventerrein Betterwird uit te breiden. In het 'Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2018-2025' is voor deze uitbreiding 10 ha opgenomen (6 ha hard; 4 ha zacht).

De uitbreiding van Betterwird wordt door de gemeente projectmatig gestalte gegeven. Het project dient te resulteren in de vaststelling van een zorgvuldige stedenbouwkundige totaalvisie voor de uitbreiding van Betterwird, de vaststelling van een juridisch houdbaar bestemmingsplan, de vaststelling van een bijbehorende sluitende exploitatie en een civieltechnische uitwerking van de uitbreiding.

Om voorbereidingskosten ten aanzien van het project te kunnen maken, wordt verzocht om een voorbereidingsbudget van € 207.000 beschikbaar te stellen en dit voorlopig te dekken uit de Algemene reserve. Voorlopig, omdat het gevraagde voorbereidingsbudget zal worden opgenomen in de vast te stellen gebiedsexploitatie, waarbij een sluitende exploitatie het uitgangspunt is.

Besluit

De raad besluit:

1. Een voorbereidingsbudget van € 207.000 beschikbaar te stellen met betrekking tot de opstart van het project 'uitbreiding Bedrijventerrein Betterwird'.
2. De kosten te dekken uit de Algemene reserve, zolang er geen gebiedsexploitatie is vastgesteld waarin deze voorbereidingskosten zijn opgenomen (waarbij een sluitende exploitatie het uitgangspunt is).
3. Het financiële effect te verwerken in de 13^{de} begrotingswijziging 2020.

Motivering van het besluit

Als gevolg van de opening van de Centrale As op 7 oktober 2016 en het aantrekken van de economie is een groeiende vraag ontstaan naar bedrijfsgroonden in Dokkum (voor zwaardere categorie bedrijven). Het bedrijventerrein Betterwird is –als zijnde een geluidsgezoneerd bedrijventerrein en met een maximale milieucategorie t/m 4.2- nadrukkelijk bedoeld en bestemd als vestigingslocatie voor de zwaardere categorie bedrijven. Het andere bedrijventerrein van Dokkum, Hogedijken, heeft een milieucategorie t/m 3.2, kent vrijwel geen ruimtelijke mogelijkheden voor uitbreiding en is door uw raad in 2004 als verandergebied gekwalificeerd.

Gevolg van de toenemende vraag is dat de grens van de beschikbare hoeveelheid m² uitteefbare grond voor Betterwird in beeld is. Nagenoeg alle bedrijfskavels op het huidige bedrijventerrein Betterwird te Dokkum zijn op dit moment uitgegeven (nog circa 6.300 m² beschikbaar). Om de continuïteit van de uitgifte van bedrijfskavels voor (nieuwe) zware en middelzware bedrijvigheid te waarborgen, en daarmee een gezond ondernemersklimaat voor Dokkum als regiostad te behouden, is het van belang om het bedrijventerrein Betterwird uit te breiden.

In een vertrouwelijke memo van het college van 9 maart 2018 is uw raad reeds geïnformeerd over de bovengenoemde noodzaak om tot uitbreiding van het bedrijventerrein Betterwird te Dokkum over te gaan.

Ten tijde van deze memo was de actualisatie gaande van het 'Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2010-2020'. Inmiddels heeft dit geresulteerd in het 'Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2018-2025', waar voor een uitbreiding van Betterwird 10 ha is opgenomen (6 ha hard; 4 ha zacht). Dit geeft de benodigde provinciale bestuurlijke ruimte om binnen een stedenbouwkundige totaalvisie een volgende uitbreiding van Betterwird tot 10 ha planologisch vorm te geven.

Om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (uitbreiding Betterwird) slagvaardig, adequaat en integraal tot uitvoering te kunnen brengen, wordt de ontwikkeling projectmatig gestalte gegeven. Het project kent zijn opbouw in verschillende componenten en dient te resulteren in:

- de vaststelling van een zorgvuldige stedenbouwkundige totaalvisie voor de uitbreiding van Betterwird (landschappelijke inpassing en goede stedenbouwkundige kwaliteit);
- de vaststelling van een juridisch houdbaar bestemmingsplan om planologisch een nieuw bedrijventerrein tot max. 10 ha vorm te geven (6 ha hard; 4 ha zacht);
- de vaststelling van een bijbehorende sluitende exploitatie;
- een civieltechnische uitwerking van de totaalvisie en het deel dat wordt inbestemd (besteksgereed).

Korthedshalve wordt verwezen naar de geheime bijlage 'Plan van Aanpak uitbreiding Betterwird (1-4-2020)'.

Op basis van het 'Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2018-2025' kan via een bestemmingsplan zonder meer 6 ha 'met recht' als bedrijventerrein worden inbestemd. Het is afhankelijk van de hardheid van de additionele 4 ha of deze 4 ha in hetzelfde bestemmingsplan kan worden meegenomen. In dat verband is relevant dat het Convenant nog dit jaar zal worden geëvalueerd. Mogelijk kan binnen deze evaluatie (middels aantoonbare behoefte) de additionele 4 ha als hard worden opgevoerd, en daarmee ook planologisch 'met recht' worden inbestemd. De overgangsrechtelijke bepalingen bij de komende Omgevingswet maken het in ieder geval niet mogelijk om te werken met een wijzigingsbevoegdheid voor de 'zachte' 4 ha. De uiteindelijke wijze van inbestemming zal afhangen van de gewenste planologische samenhang en voortgang. De status van de 4 ha zal te allen tijde geen vertragend effect (moeten) gaan hebben op de ontwikkeling van de harde 6 ha.

Om voorbereidingskosten ten aanzien van het project te kunnen maken, wordt uw raad voorgesteld om een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen (zie ook kopje 'Financiële aspecten'). Hiermee kan een start worden gemaakt met de organisatorische en financiële aspecten die in het Plan van Aanpak zijn benoemd (ambtelijke ureninzet en laten opstellen van een bestemmingsplan en onderzoeken). Als één van de eerste stappen kan ambtelijk worden gewerkt aan de noodzakelijke verwerving en de totstandkoming van de stedenbouwkundige totaalvisie.

De planning is om uiterlijk in het tweede kwartaal van 2021 de bovengenoemde projectresultaten op te leveren.

Relatie met Westelijke rondweg

Een lang gekoesterde wens van de gemeente is de realisatie van een Westelijke Rondweg van Dokkum. In het verleden zijn meerdere malen pogingen gedaan om deze rondweg daadwerkelijk te realiseren. Momenteel ligt dit project in de ijskast. Hoewel beide projecten organisatorisch los van elkaar staan, is binnen het project 'uitbreiding Betterwird' een duidelijke relatie aan de orde met de 'Westelijke Rondweg Dokkum'. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt (bereikbaarheid en ontsluiting) is voor het project uitbreiding Betterwird de realisatie van de Westelijke Rondweg zeer bepalend; omgekeerd toont de noodzakelijke uitbreiding van Betterwird (nog meer) de noodzaak aan van de Westelijke Rondweg. Gezien deze samenhang zullen beide projecten op verscheidene vlakken (bestuurlijk, inhoudelijk en procesmatig) met elkaar optrekken.

Welk programmadoel wordt hiermee gediend?

Programma 4 'Wurk, Bedriuw en rekreaasje'

Hoofddoelstelling: Behouden en streven naar een gezond ondernemersklimaat.

Kerdoelen:

- Bereikbaarheid en ruimte voor bedrijven (speerpunten o.a. aanbod van bedrijventerreinen, en op peil houden van werkgelegenheid);
- Meer toekomstbestendige, duurzame en innovatieve bedrijvigheid.

Wat gebeurt er als we het niet doen?

Als er geen bestuurlijke en projectmatige actie wordt gezet op het vormgeven van de volgende uitbreiding van Betterwird dan zullen de nog uit te geven bedrijfskavels voor Dokkum op korte termijn geheel opraken. Daarmee wordt niet meer voldoende gefaciliteerd in de bedrijfsvestiging en –verplaatsing van middelzware en zware bedrijvigheid in Dokkum. Daarmee worden onvoldoende de strategische kerndoelen uit het programma 4 'Wurk, Bedriuw en rekreaasje' bediend. Wanneer projectmatig een grotere uitbreiding voor

bedrijventerrein Betterwird wordt vormgegeven, kan Dokkum voor een langere termijn bedrijvigheid blijven huisvesten. Deze aanpak getuigt van een goede economische langetermijnvisie en –strategie, passend bij Dokkum als Regiostad.

Financiële aspecten

Vorbereidingsbudget

Om gestalte te kunnen geven aan het project, is het noodzakelijk om vooraf ambtelijk kosten te maken (qua ureninzet, het opstellen van een bestemmingsplan c.a. en het laten uitvoeren van onderzoeken). Om deze reden wordt gevraagd om een voorbereidingsbudget van € 207.000 (fcl. 6.302.708 Uitbreiding bedrijventerrein Betterwird). Het voorbereidingsbudget zal worden opgenomen in de vast te stellen gebiedsexploitatie, waarbij een sluitende exploitatie het uitgangspunt is. Uit een eerste indicatieve doorberekening van een uitbreiding van Betterwird op basis van een globale stedenbouwkundige weergave lijkt een sluitende exploitatie reëel te kunnen zijn. Een uitgewerkte berekening is momenteel echter nog niet te geven, daar het projectproces nog gestalte moet krijgen en derhalve de definitieve kosten en opbrengsten nog (te) ongewis zijn.

Het gevraagde voorbereidingsbudget volgt uit de volgende (vooruitlopende) kosten:

Kostensoort	Kosten 2020	Kosten 2021	Totaal
Bestemmingsplan (opstellen)	€ 15.000	€ 0	€ 15.000
Onderzoeken (o.a. bodem, archeologie, geluid/milieu, stikstof/verkeer)	€ 40.000	€ 0	€ 40.000
Geotechnisch grondonderzoek, rioleringsplan, verlichtingsplan.	€ 40.000	€ 0	€ 40.000
Interne uren:			
- Projectleider	€ 9.000	€ 1.000	€ 10.000
- Planoloog	€ 10.000	€ 6.000	€ 16.000
- Stedenbouwkunde	€ 3.000	€ 0	€ 3.000
- Verkeer, water, duurzaamheid en toerisme en recreatie	€ 12.000	€ 0	€ 12.000
- Economie en bedrijvencontact	€ 8.000	€ 0	€ 8.000
- Ingenieursbureau	€ 30.000	€ 0	€ 30.000
- Grondverwerving	€ 6.000	€ 0	€ 6.000
- Planeconomie	€ 11.000	€ 3.000	€ 14.000
Externe uren i.v.m. stedenbouwkundige werkzaamheden	€ 13.000	€ 0	€ 13.000
Totaal	€ 197.000	€ 10.000	€ 207.000

Let op: het uitgangspunt is dat de voorbereidingskosten worden opgenomen in de toekomstige exploitatie-opzet en dan worden gedekt binnen die exploitatie-opzet. De kosten gaan echter voor de baat uit en omdat wél de kosten gedekt moeten zijn, worden de voorbereidingskosten eerst gedekt uit de Algemene reserve (fcl 4.211.101), totdat voor de uitbreiding Betterwird een grondexploitatie wordt vastgesteld.

De stand van de algemene reserve wordt in de volgende tabel weer gegeven:

Primitief inclusief aanbiedingsbrief	8.445.000
002 Onderwijshuisvesting	-26.870
005 Raadscommunicatie	-15.000
006 S.V. de Lauwers	-35.000
008 Wadopera	-50.000
009 Concept RES	21.000
010 Kleedboxen Hallum	-138.127
012 Voorbereidingskosten Holwerd aan Zee	-500.000
013 Voorbereidingsbudget Uitbreiding bedrijventerrein Betterwird	-207.000
Stand AR na wijzigingen	7.494.003

Het financiële effect wordt verwerkt in de 13^{de} begrotingswijziging.

Mocht echter gedurende het voorbereidingstraject blijken dat het vaststellen van een grondexploitatie niet haalbaar is, dan moeten de tot dat moment gemaakte voorbereidingskosten als verlies worden beschouwd

en blijven die voorbereidingskosten gedekt uit de Algemene reserve (in dat geval wordt ons uitgangspunt om de voorbereidingskosten in te brengen in een sluitende grondexploitatie niet gerealiseerd).

Communicatie en participatie

Onder andere de op te stellen stedenbouwkundig totaalvisie en het bestemmingsplan zullen worden gepubliceerd. In het kader van de wettelijke bestemmingsplanprocedure bestaan inspraakmogelijkheden.

Bijlagen

- 'Plan van Aanpak uitbreiding Betterwird (1-4-2020)' (**GEHEIM**, op basis van artikel 10, lid 2 sub b van de Wob: de economische en financiële belangen van de gemeente).

Dokkum, 24 april 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2020;

Besluit:

1. De geheimhouding, die het college op grond van artikel 10, lid 2 sub b Wob heeft opgelegd op het 'Plan van Aanpak uitbreiding Betterwird (1-4-2020)', te bekrachtigen.
2. Een voorbereidingsbudget van € 207.000 beschikbaar te stellen met betrekking tot de opstart van het project 'uitbreiding Bedrijventerrein Betterwird'.
3. De kosten te dekken uit de Algemene reserve, zolang er geen gebiedsexploitatie is vastgesteld waarin deze voorbereidingskosten zijn opgenomen (waarbij een sluitende exploitatie het uitgangspunt is).
4. Het financiële effect te verwerken in de 13de begrotingswijzing 2020.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 20 mei 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer