

Ons nummer: C23.000777



Casnr: 23.00747

## Gemeente Súdwest-Fryslân

Advies college van burgemeester en wethouders

Vergadering: college van burgemeester en wethouders: 6 februari 2024  
Behandelwijze: Hamerstuk  
Behandeld door: Bert de Jong  
Behandelend team: Ruimtelijke Ontwikkeling  
Teammanager: Petra Hermans  
Directeur: Rixt Smit

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan De Hemmen 3, fase 2

### Conceptbesluit:

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

- a. de reactienota zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan De Hemmen 3, fase 2 vast te stellen;
- b. het wijzigingsplan De Hemmen 3, fase 2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijziging betreft in detail: het opnemen van het geactualiseerde stikstofonderzoek in de bijlage van het vastgestelde wijzigingsplan;
- c. te bepalen dat voornoemd wijzigingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2023oostWPsneehemm-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
- d. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- e. geen exploitatieplan voor het wijzigingsplan De Hemmen III, fase 2 vast te stellen;
- f. de raad hierover actief te informeren.

### Vorbereiding:

Portefeuillehouder : Bauke Dam  
Advies besproken in BO : Ja  
Advies besproken in Directieteam : Nee  
Overleg met team : Ruimtelijke Ordening  
Ondernemingsraad : Nee

### Na besluit college van burgemeester en wethouders:

Terugkoppeling aan collega's : Sietse la Roi  
Raadscommissie : Doarp, Stêd en Omkriten  
Raad : Nee  
Actieve info : Ja

### Besluit 6 februari 2024

#### **Besluit:**

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

- a. de reactienota zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan De Hemmen 3, fase 2 vast te stellen;
- b. het wijzigingsplan De Hemmen 3, fase 2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijziging betreft in detail: het opnemen van het geactualiseerde stikstofonderzoek in de bijlage van het vastgestelde wijzigingsplan;
- c. te bepalen dat voornoemd wijzigingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2023oostWPsneehemm-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
- d. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- e. geen exploitatieplan voor het wijzigingsplan De Hemmen III, fase 2 vast te stellen;
- f. de raad hierover actief te informeren.

### Samenvatting:

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. Wij zijn nu zover dat het wijzigingsplan De Hemmen III, fase 2 door het college kan worden vastgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Hemmen III  
(wijzigingsgebied binnen rode omlijning)

### 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 Folsgare. Voor het gedeelte van het plangebied aan de zijde van Folsgare geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter, voor het overige is een afwijkingmogelijkheid 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 moederbestemmingsplan.

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 ontwerpwijzigingsplan De Hemmen III, fase 2 heeft met ingang van 25 oktober 2023 t/m 5 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Daarvan is alleen gebruik gemaakt door de provincie Fryslân te Leeuwarden. Er wordt aandacht gevraagd voor het onderdeel stikstof. Daarbij dient de Aerius-berekening te worden geactualiseerd. Dit is gedaan en heeft geen negatieve gevolgen voor het plan. Voor een nadere uiteenzetting kan worden verwezen naar de reactienota zienswijzen met bijlage.

Formeel mag het bouwrijp maken van het terrein pas plaatsvinden na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan. Vanwege de voorgang van de werkzaamheden is het verantwoord om met die werkzaamheden te starten als er geen zienswijzen worden ingediend. Er is één reactie binnengekomen, betreffende de stikstofdepositie als gevolg van het wijzigingsplan. Berekend is dat het gehele bestemmingsplan, inclusief het wijzigingsplan, geen toename geeft van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Gezien deze uitkomst vinden wij het verantwoord om met het bouwrijpmaken te starten voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

#### **Risico's:**

De huidige marktontwikkeling, de stijgende rentes en het duurder worden van materiaal maken dat ondernemers voorzichtiger zijn in het doen van investeringen.

Liander is niet in staat om de energievoorziening te organiseren en te garanderen. Onderzocht wordt in hoeverre er alternatieve energiebronnen aangewend kunnen worden. Dat heeft mogelijk ruimtelijke consequenties die niet passen binnen de regels van het wijzigingsplan en het bestemmingsplan. We zitten op dit moment in een analyse- en onderzoeksfase naar mogelijke alternatieven. Het is té vroeg om nu uitspraken te doen met betrekking tot de ruimtelijke consequenties.

#### **Wettelijke basis:**

3.6 Wro

#### **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 grondexploitatieregeling 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, woningbouwcategorieën 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.

**Andere opties:**

Het ontwerp-wijzigingsplan niet dan wel (on)gewijzigd vaststellen.

**Wie zijn betrokken:**

De zgn. overlegpartners, het dorp Folsigare en de Ondernemersvereniging Sneek

**Wijze van participatie:**

De ontwikkeling is bij de belanghebbenden reeds bekend. Bij de start van de procedure heeft dan ook afstemming plaatsgevonden.

**Digitale links naar informatiebronnen:**

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**In welke fase:**

Vaststellingsfase

**Planning vervolg in college:**

Het betreft hier een wijzigingsplan waarbij het college dus beslissingsbevoegd is. Nadat het college het wijzigingsplan heeft vastgesteld, ligt het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Mocht van deze mogelijkheid geen gebruik worden gemaakt, dan is het wijzigingsplan onherroepelijk en als zodanig uitvoerbaar.

**Communicatie richting betrokkenen:**

De overlegpartners, Dorpsbelangen Folsigare en de Ondernemersvereniging Sneek zijn op de hoogte gesteld van het feit dat het wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage heeft gelegen. Ter kennisgeving is het plan ook toegestuurd.

**Media:**

Er zal een persbericht worden verzonden.

**Bijlage(n):**

1. Het ontwerp-wijzigingsplan.
2. Reactienota zienswijzen (met bijlage geactualiseerd stikstofonderzoek).
3. Zienswijze provincie.
4. Actieve info raad.