

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Uitbreiding 't Febriek Lemelerveld
Datum:	14 augustus 2018
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	781
Informant:	Wietze van der Ploeg <a href="mailto:w.vanderploeg@dalfsen.nl">w.vanderploeg@dalfsen.nl</a> (0529) 488 225

### **Voorstel:**

1. Kennis te nemen van de voorbereidingen voor de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek;
2. De grondexploitatie 't Febriek deelgebied Stappenbelt vast te stellen.

### **Inleiding:**

Het Lemelerveldse bedrijventerrein 't Febriek is volop in ontwikkeling. Na het gereed komen van de grootschalige uitbreiding van Tielbeke logistiek, zijn er meerdere bedrijfspanden tot ontwikkeling gekomen. Het in november 2017 vastgestelde bestemmingsplan 't Febriek deelgebied Stappenbelt voor de uitbreiding raakt uitverkocht. De ontsluitingsweg tussen 't Febriek en de N348 is klaar. Daarmee heeft het bedrijventerrein de lang verwachte en zeer gewenste directe aansluiting op deze provinciale weg. Het college treft voorbereidingen voor de verdere uitbreiding in de vorm van het toekomstige bestemmingsplan 't Febriek Zuid. In dit voorstel informeren wij u hierover.

Voor de huidige uitbreiding is het noodzakelijk dat er een grondexploitatie wordt vastgesteld. Hierin worden verschillende budgetten samengevoegd die allen onder hetzelfde bestemmingsplangebied vallen.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Door kennis te nemen van de voorbereiding voor uitbreiding van 't Febriek bent u geïnformeerd.*

In de Structuurvisie Kernen is een uitbreiding van het Lemelerveldse bedrijventerrein 't Febriek gepland. Een deel van deze uitbreiding is momenteel in uitvoering, in combinatie met de nieuwe aansluiting op de N348. Er is ruim voldoende vraag naar een volgende fase op deze uitbreiding. Met de huidige grondeigenaar is het college een overeenkomst aangegaan voor de aankoop van de benodigde gronden. Een bestemmingsplanprocedure moet daadwerkelijke bedrijfsvestiging mogelijk gaan maken. Voordat de procedure wordt gestart, worden daarvoor noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. De verwachting is dat dit bestemmingsplan voor de zomer van 2019 aan u kan worden aangeboden voor vaststelling.

#### *2.1 Door de grondexploitatie vast te stellen, kunnen verschillende budgetten worden samengevoegd en de gronden in exploitatie worden genomen.*

De huidige uitbreiding van 't Febriek betreft: de eerste fase in de vorm van het in november 2017 vastgestelde bestemmingsplan 't Febriek deelgebied Stappenbelt, de aansluiting op provinciale weg N348 en de tweede fase van uitbreiding van 't Febriek (bestemmingsplan 't Febriek Zuid). De recent aangelegde uitbreiding van 't Febriek deelgebied Stappenbelt, inclusief aansluiting op de N348, is bekostigd vanuit verschillende budgetten. Dit bestemmingsplan betreft zowel het gedeelte dat de provincie regisseert (aansluiting N348 Lemelerveld Zuid/ 't Febriek), de ontsluitingsweg tussen de aansluiting en het bedrijventerrein zelf en de uitbreiding van bedrijfsgronden.

Formeel is het noodzakelijk om een grondexploitatie vast te stellen voor 't Febriek deelgebied Stappenbelt. Normaal gesproken gebeurt dit tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is de positieve financiële uitvoerbaarheid wel aangegeven en aangetoond, maar is nog geen exploitatie vastgesteld. De budgetten voor de aansluiting, ontsluitingsweg en de daarvoor toegekende subsidie worden overgeheveld naar deze exploitatie, zodat er één exploitatie ontstaat voor één bestemmingsplan.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 De kosten voor dit bestemmingsplan zijn grotendeels al gemaakt en verschillende gronden verkocht. Een exploitatieberekening is dan ook een formaliteit; echter wel noodzakelijk..*

Vanuit het grondbedrijf, het krediet N348 en de door de provincie verleende BDU subsidie, is het project in uitvoering genomen, wat ook mogelijk was. Formeel is het gewenst dat de budgetten echter worden overgeheveld naar één 'pot' voor dit bestemmingsplan en de exploitatie vastgesteld.

### **Alternatieven:**

U kunt ervoor kiezen om de grondexploitatie niet vast te stellen. Dit voldoet echter niet aan geldende wet- en regelgeving (Wro/Bro).

**Duurzaamheid:**

In het nieuwe bestemmingsplan 't Febriek Zuid wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Net als het in uitvoering zijnde bestemmingsplan 't Febriek deelgebied Stappenbelt wordt het regenwater gedeeltelijk opgevangen in Wadi's en in een grote bergingsvijver. Deze bergingsvijver wordt doorgetrokken tot het Overijssels Kanaal om capaciteit te bieden voor de uitbreiding. De Handelsweg wordt in de uitbreiding verbonden met het nieuwe gedeelte Handelsweg (bij de aansluiting N348). Daardoor ontstaat een duurzame en nog robuustere verbinding tussen het bedrijventerrein en de nieuwe aansluiting op de N348.

**Financiële dekking:**

Zie bijgevoegde financieel sluitende grondexploitatie.

**Communicatie:**

De direct aanwonenden en agrariër grenzend aan het nieuwe plangebied zijn geïnformeerd over het voornemen om verder te gaan uitbreiden. Tijdens de bestemmingsplanprocedure zal dit ook gebeuren. Verder is aan de Ondernemersvereniging Lemelerveld gemeld wat de plannen zijn, evenals aan de bedrijven die interesse hebben in bouwgrond. Verder wordt het plan afgestemd met de buurgemeenten in het kader van de bedrijventerreinen programmering. Overigens is het beoogde oppervlak aan uitbreiding al vroegtijdig meegenomen bij het maken van regionale afspraken over bedrijventerreinen. Hierin is 't Febriek Zuid opgevoerd als zacht plan. Door de bestemmingsplanprocedure wordt het een hard plan.

**Vervolg:**

Na de bestemmingsplanprocedure krijgt u het bestemmingsplan 't Febriek Zuid voor vaststelling aangeboden.

**Bijlagen:**

1. Grondexploitatie 't Febriek deelgebied Stappenbelt;
2. Tekening beoogde uitbreiding 't Febriek Zuid.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,  
drs. J.H.J. Berends

### **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2018, nummer 781;

overwegende dat er veel behoefte is aan bedrijventerrein in Lemelerveld;

gelet op de structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen;

gezien de wettelijke noodzaak voor het vaststellen van een grondexploitatie;

### b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de voorbereidingen voor de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek;
2. De grondexploitatie 't Febriek deelgebied Stappenbelt vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 29 oktober 2018.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. H.C.P. Noten

de griffier,  
J. Leegwater MSc