

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

BESTEMMINGSPLAN SANJESFJILD (OENTSJERK)



Foto 1 Bedrijventerrein Aldtsjerk



Foto 2 Bedrijventerrein Gytsjerk



Foto 3 Beoogde locatie bedrijventerrein Oentsjerk

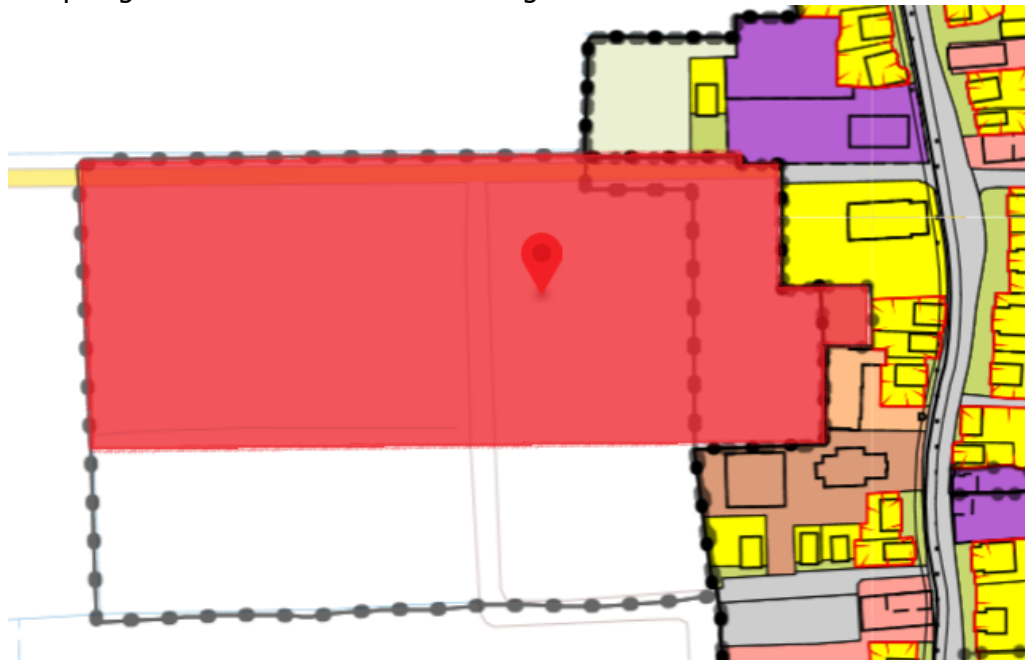
Hoofdstuk 1 Inleiding, toetsing en conclusie

1.1 Omschrijving van het voorgenomen plan

In Oentsjerk zal aan de Sanjesreed een nieuw bedrijventerrein worden ontwikkeld. De eerste besluitvorming hierover heeft in 2006 al plaatsgevonden en de grond is in 2008 aangekocht. Door de economische crisis was het bestemmingsplan nog niet in procedure gebracht.

Omdat de economische omstandigheden weer zijn verbeterd en bedrijven weer durven te investeren is er nu vraag naar de nieuwe bedrijfskavels. De al bestaande bedrijfsterreinen in de Trynwâlden (in de dorpen Aldtsjerk en Gytsjerk) zijn vol en de gemeente heeft gekozen ervoor om de vestiging van lokale bedrijven uit de Trynwâlden in Oentsjerk te concentreren.

Het plangebied is hieronder in rood aangeduid.



Figuur 1: plangebied Sanjesfjild

1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking ?

Het gebied heeft nu nog een agrarische functie. Met de beoogde planherziening zal het rood aangeduide gebied worden gebruikt als bedrijvenlocatie. Op een aantal percelen zijn ook bedrijfswoningen mogelijk. Het gaat in totaal om circa 6 woon-werklocaties en ongeveer een 8 werklocaties.

Bij de berekening van het aantal percelen is de in de provinciale verordening Romte genoemde maximale kavelomvang van 2.500 m² voor een bedrijventerrein bij een overige

kern als uitgangspunt genomen. Het gaat hier om circa 2,5 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein (oppervlakte inclusief woonkavels/tuin).

Bedrijven tot en met milieucategorie 2 kunnen bij recht worden toegestaan. Dit is overeenkomstig het in de provinciale verordening Romte gehanteerde uitgangspunt voor een bedrijventerrein bij een overige kern en in overeenstemming met het karakter van de omgeving.

Met het vaststellen van de StructuurVisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd waarbij een nieuwe eenvoudiger laddersystematiek geldt.

Artikel 3.1.6 lid 2:

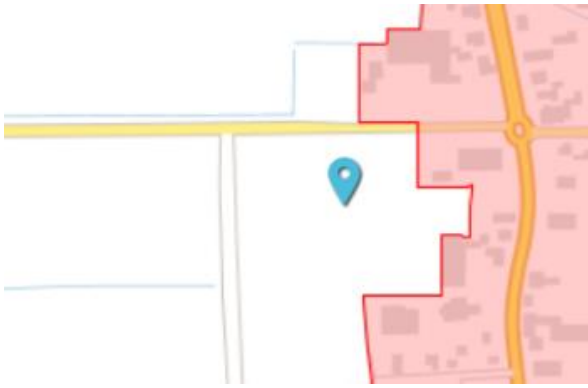
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doel van de ladder is en blijft de bevordering van een duurzaam ruimtegebruik. In de toelichting op het bestemmingsplan moet daarom nadrukkelijk worden stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Leegstand moet worden vermeden en zorgvuldig ruimtegebruik moet worden gestimuleerd.

De gemaakte keuzes moeten duidelijk zijn en voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

1.3 Bestaand stedelijk gebied

De locatie aan de Sanjesreed valt buiten het bestaand stedelijk gebied. De gronden hebben een agrarische bestemming. Het gebied grenst wel aan bestaand stedelijk gebied maar het voorgaande bestemmingsplan maakt geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur mogelijk. Dit betekent dat een extra afweging van alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is.



Figuur 2: verordening Romte contour stedelijk gebied

1.3 Wat wordt verstaan onder een stedelijke ontwikkeling ?

Op grond van artikel 1.1.1 Bro lid 1i moet onder een stedelijke ontwikkeling worden verstaan:

Een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

Uit jurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen of minder geen stedelijke ontwikkeling is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² is toetsing aan de ladder wel noodzakelijk.

1.4 Behoeftonderzoek

Indien het bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting op dit bestemmingsplan een beschrijving te staan van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien,

Geconstateerd kan worden dat door de financieel economische crisis de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2010-2016 nagenoeg is stilgevallen maar dat vanaf 2016 de vraag naar en de uitgifte van bedrijfskavels weer stijgt. Om de economie te stimuleren moet er gezorgd worden voor goede en snel beschikbare werklocaties. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in:

- **Lokale terreinen:** vooral gericht op de lokale MKB (dorp en enkele nabije dorpen), die niet zozeer op zoek is naar een bijzondere plek, maar zich vooral graag wil vestigen op een goede locatie nabij de plek van herkomst. Voor de doelgroep is het vooral van belang dat het terrein dichtbij is en goed onderhouden is.
- **Regionale terreinen:** voorzien in een middelgroot aanbod voor bedrijven die niet strikt lokaal gebonden zijn, met een goede bereikbaarheid en gunstig ontsloten. De plek biedt meer bouw mogelijkheden dan een lokaal terrein bij een kern en heeft een aantrekkelijk aanbod met onder meer zichtlocaties en locaties met een hoogwaardige

uitstraling. Voor Noordoost Fryslân ligt de focus op Dokkum, Burgum en Surhuisterveen.

- **Specifiek grootschalig terrein:** alleen of overwegend ruimte biedend aan grootschalige vestigingen, vooral in het segment van transport & logistiek.

Het bedrijventerrein Sanjesfjild is een lokaal bedrijventerrein voor ondernemers in de Trynwâlden (gebied rondom de dorpen Aldtsjerk, Gytsjerk, Mûnein, Readtsjerk, Oentsjerk, Ryptsjerk en Wyns). Het bedrijventerrein is bedoeld om het bestaande bedrijfsleven in deze regio te faciliteren, in combinatie met het bieden van ruimte aan starters ter stimulering van de lokale en regionale werkgelegenheid. Dit gebeurt in nauwe afstemming met het bedrijfsleven (o.a. via de Zakencub Trynwâlden). Bij de gemeente hebben zich inmiddels een dertiental bedrijven voor een kavel gemeld.

Geprognosticeerde vraag naar bedrijfskavels

De provincie Fryslân heeft in 2015 aan Bureau Louter gevraagd een prognose te maken van de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen voor de vier regio's. Er was behoefte aan een nieuwe behoeftebepaling, mede gezien het veranderde financiële en economische klimaat.

Er is gebruik gemaakt van de BedrijfsLocatieMonitor (BLM) die door Bureau Louter nog eens is aangepast, aangevuld en verfijnd zodat ook prognoses tot op gemeentelijk niveau kunnen worden opgesteld. In de BLM methodiek worden die componenten van toenemende vraag naar bedrijventerreinen onderscheiden:

- Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen;
- Ontwikkeling van de "locatietypevoorkeuren": de ontwikkeling van het aandeel van de werkgelegenheid dat op een formeel bedrijventerrein is gevestigd. Het gaat dan om de verplaatsing van bedrijven vanuit de woonbebouwing of het buitengebied naar een bedrijventerrein.
- Ontwikkeling van het terreinquotiënt (het aantal vierkante meter netto bedrijventerrein per arbeidsplaats).

In het onderzoek is verder rekening gehouden met leegstand en onbebouwde reserves.

Voor Noordoost Friesland (de regio waar Tytsjerksteradiel bij hoort) is op basis van een gemiddeld groeiscenario (Transatlantic Market) voor de periode tot 2025 een verwachte vraag naar bedrijventerreinen berekend van 3,4 hectare per jaar.

Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2018-2025

Op regionaal niveau is samen met de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Kollumerland c.a. (de laatste drie gemeenten zijn samengegaan en heten tegenwoordig de gemeente Noard-Oost-Fryslân) evaluatie, analyse en onderzoek gedaan naar de stand van zaken m.b.t. bedrijventerreinen in de regio en zijn nieuwe afspraken tussen de gemeenten in de regio en de provincie gemaakt (convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2018-2025).

In het hiervoor genoemde convenant bedrijventerreinen is de prognosevraag naar bedrijventerreinen in de regio Noordoost Fryslân van 2018 tot en met 2024 berekend op 7 jaar keer 3,4 hectare per jaar = 23,8 hectare.

Geconstateerd is, dat in 2018 meer bedrijventerreinen zijn verkocht en dat wanneer die uitgifte wordt meegewogen in de gemiddelde uitgifte van dit tijdvak, de prognose voor de regio Noordoost Fryslân te behoudend is en economische ontwikkeling zal belemmeren. In het convenant is de prognose bijgesteld tot 5 hectare per jaar. De economische omstandigheden en de verbeterde infrastructuur in de regio hebben een positieve invloed op het vestigingsklimaat van bedrijven. Ook een stimulans op de economische ontwikkeling in de regio is de uitvoering van de Regiodeal.

Uit onderzoek dat bij het opstellen van het convenant is uitgevoerd blijkt verder dat per 1 april 2018 in deze regio nog 23,25 ha bedrijventerrein beschikbaar is (waarvan 5.79 ha ondergebracht in langer lopende opties). Aan plancapaciteit staat in de regio nog 17,9 hectare ontwikkelingsruimte geprogrammeerd waaronder ook Sanjesfjild.

Het totale aanbod bedrijventerreinen in de Regio Noordoost Fryslân komt daarbij op 41,1 hectare. Op basis van de bijgestelde prognose is de te verwachten vraag 35 hectare. Dit betekent een verschil van 6 hectare. Deze overschrijding wordt in de regio acceptabel gevonden omdat deze 6 hectare versnipperd is over de verschillende bedrijventerreinen in de regio en er mee vanwege de economische crises sprake is van onbalans in het aanbod bedrijventerreinen en er acute schaarste is naar juiste bedrijventerreinen met de juiste oppervlakte en op de goede plek. In Noordoost Fryslân moet vraag en aanbod weer in een nieuw evenwicht worden gebracht.

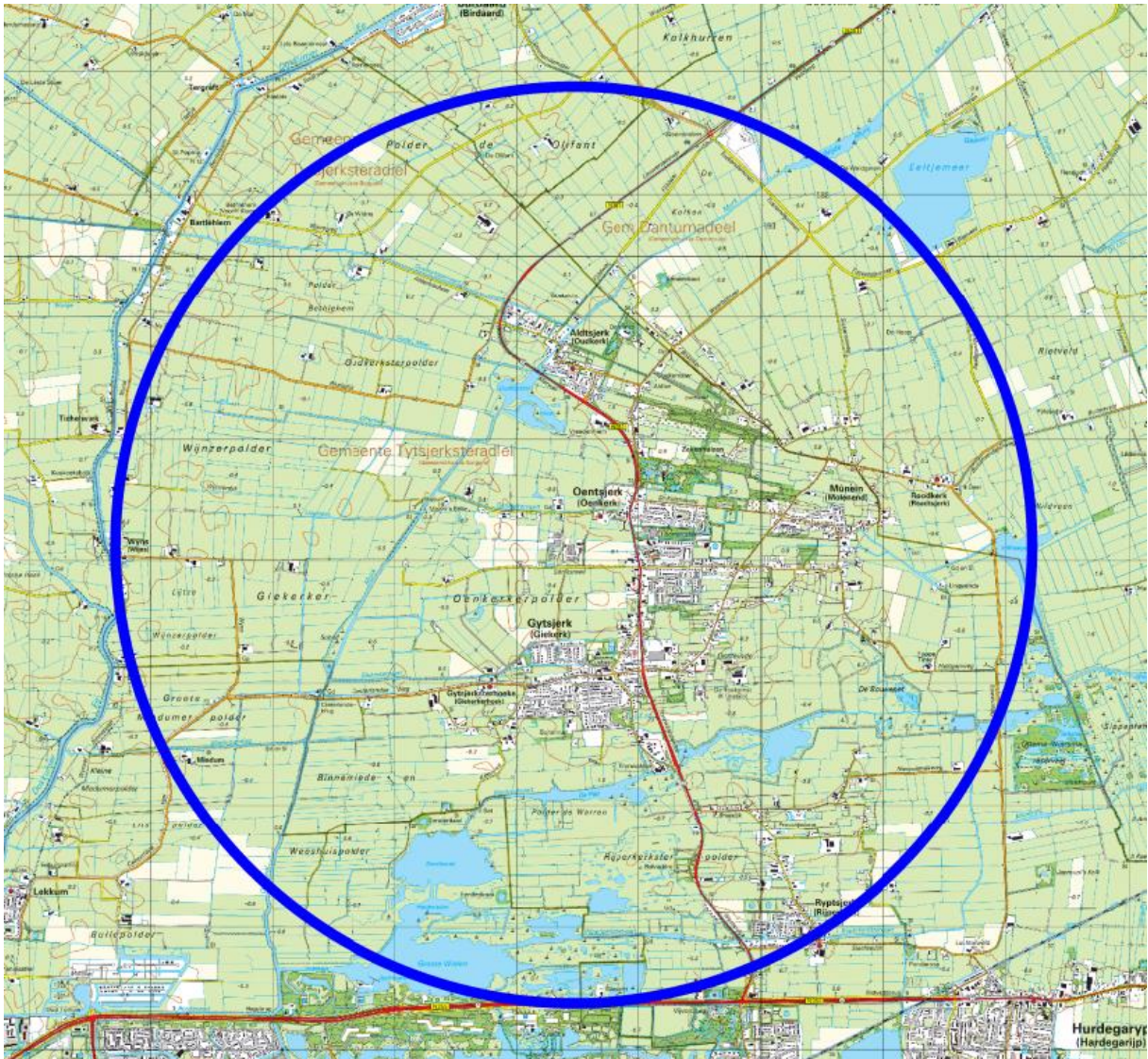
Trede 1 behoefteonderzoek (kwantitatief)

Op basis van de aangepaste prognosevraag van 5 hectare en de reeds beschikbare plancapaciteit in de regio is in het convenant 17,9 hectare aan ontwikkelingsruimte geprogrammeerd. Van deze ontwikkelingsruimte is 6,2 hectare aan Tytsjerksteradiel toebedeeld. De gemeente is van plan 4,2 hectare in te zetten voor de uitbreiding van het regionale bedrijventerrein bij Burgum (regionale kern) en 2 hectare voor een lokaal bedrijventerrein in de Trynwâlden (Sanjesfjild).

Per 1 oktober 2020 heeft Tytsjerksteradiel nog 1 kavel vrij beschikbaar op het bedrijventerrein in Jistrum. Alle andere bedrijfskavels zijn verkocht of zijn gereserveerd en worden binnenkort verkocht.

Op basis van een uitvoerig locatie-onderzoek, een ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke, ecologische en archeologische verkenning en in samenwerking met de dorpen is voor de locatie aan de Sanjesreed gekozen. Sanjesfjild is een lokaal bedrijventerrein. De gemeente heeft besloten tot concentratie van de nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de Trynwâlden. Dit betekent dat niet in alle dorpen van de Trynwâlden nieuwe bedrijventerreinen zullen worden aangelegd of dat bestaande terreinen zullen worden uitgebreid maar dat voor de komende jaren alleen bedrijventerrein in Oentsjerk wordt aangeboden. Omdat het om een lokaal bedrijventerrein gaat voor bedrijven met een lichte bedrijfscategorie, een geringe kavelomvang en de mogelijkheid van wonen en werken, zal het bedrijventerrein voornamelijk lokale

Aan de westzijde kan als grens de Dokkumer Ee worden aangehouden. Aan de zuidzijde zou de N355 (Groningerstraatweg) de grens kunnen vormen. Vestiging van een bedrijf uit Tytsjerk of Hurdegaryp zou – omdat ook daar geen bedrijfgrond meer is, tot de mogelijkheden kunnen horen.



Figuur 3 verwachte lokale bedrijfsruimtegebruikers uit verzorgingsgebied Trynwâlden, straal circa 4 km om locatie Sanjesfiild.

De gemeente draagt zelf de zorg voor een evenwichtige verdeling van de bedrijfslocaties in de gemeente. Daarbij wordt rekening gehouden met de aard van het bedrijventerrein (lokaal of regionaal), de vraag van ondernemers de beschikbaarheid en/of leegstand van bestaande bedrijfslocaties. In de afbeelding op de volgende bladzijde is de geografische spreiding van de bedrijventerreinen in de gemeente weergegeven. Een rode ster betekent dat geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn. Waar nog beperkt kavels beschikbaar zijn (Jistrum is nog 0,28 hectare vrij van optie) is een blauwe ster geplaatst. Bedrijventerreinen die nog in programma moeten worden genomen hebben een groene ster. Het bedrijventerrein Garyp

Er is niet alleen sprake van een evenwichtige geografische spreiding maar ook een aan inwoneraantal en gebouwenadressen in het verzorgingsgebied gerelateerde evenwichtige spreiding. Daarbij kan globaal de volgende verdeling worden gemaakt:

- 25% van de inwoners/gebouwenadressen liggen in het verzorgingsgebied "Trynwâlden";
- 68% van de inwoners/gebouwenadressen liggen in het verzorgingsgebied "Burgum e.o";

- 7% van de inwoners/gebouwenadressen liggen in het verzorgingsgebied "Jistrum e.o."

Deze percentages bevestigen de evenwichtige verdeling van het aanbod bedrijventerreinen (1,1 hectare nog aanwezig en 6,2 hectare geprogrammeerd) over de gemeente:

Verzorgingsgebied	Percentage inwoners / gebouwenadressen	Hectares op basis percentage	Netto-aanbod
Trynwâlden	25%	1,83	2*
Burgum e.o.	68%	4,96	4,7
Jistrum e.o.	7%	0,51	0,6
Totaal	100%	7,3	7,3

*Oppervlakte inclusief woonkavel/tuin is 2,5 hectare.

Wanneer het programma wordt uitgevoerd, kan de gemeente weer een dekkend aanbod aan bedrijfskavels in de gehele gemeente verzorgen. Op dit moment is het aanbod zeer beperkt en kan de gemeente de vraag niet faciliteren.

De voorbereiding voor een bedrijventerrein in de Trynwâlden is al in 2004 gestart. Na een locatiestudie en vervolgonderzoek is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld en zijn voorbereidingen getroffen om het planproces te starten. Het betreft een lokaal bedrijventerrein en de gemeente mag niet op voorraad ontwikkelen. Mee vanwege de slechte economische omstandigheden was de belangstelling niet voldoende concreet om tot planontwikkeling over te gaan.

Nu het economisch weer beter gaat, hebben zich een dertiental bedrijven bij de gemeente gemeld en gevraagd om een bedrijfskavel. In zes gevallen is sprake van een combinatie van wonen en werken. Het gaat om een actuele behoefte van concrete bedrijven (categorie 1 en 2) die lokaal gebonden zijn en op hun huidige locatie niet verder kunnen groeien of beperkingen ondervinden. De gemeente acht het behoud van de bedrijven in de Trynwâlden van belang voor werkgelegenheid en leefbaarheid in deze dorpen.

Hoewel het aantal (bedrijfs)woningen dit bestemmingsplan zelf niet ladderplichtig maakt, is de behoefte aan deze woning wel voldoende concreet en aantoonbaar. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar in aantoonbare relatie staat tot de bestemming van het terrein. Het bedrijf is dus de noodzaak voor een bedrijfswoning. De behoefte aan ruimte voor bedrijven is hiervoor voldoende aangetoond. De bedrijfswoningen moeten in het bedrijfsgebouw geïntegreerd worden. Het zonder bedrijfsactiviteit bewonen van de bedrijfswoning is niet mogelijk.

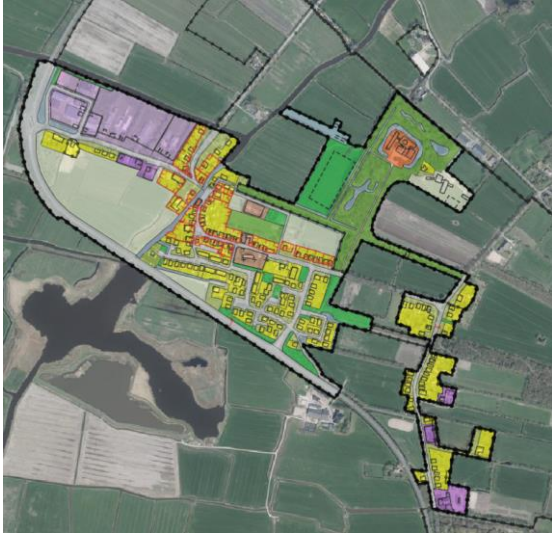
Trede 2: Locatie

De locatie aan de Sanjesreed ligt weliswaar aansluitend maar wel buiten bestaand stedelijk gebied.

Ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van onnodig ruimtebeslag, en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand is nagegaan of binnen het verzorgingsgebied in bestaand stedelijk gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Voor bedrijfswoningen is – hoewel dit hierna expliciet is benoemd – het onderzoek naar locatie ook van toepassing. Bedrijfswoningen zijn geen zelfstandig object maar een van het bedrijfsgebouw onderdeel uitmakend object. Zonder bedrijfsactiviteit is een woning niet mogelijk.

Aldtsjerk

Op het bedrijventerrein in Aldtsjerk zijn geen kavels meer beschikbaar. Ook de laatste individuele kavel aan de Rhaladijk is verkocht en bebouwd. Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied met een oppervlakte van 2,5 ha waar bedrijven inpasbaar zijn is in Aldtsjerk niet voorhanden.



Figuur 5: in paars bedrijfslocaties Aldtsjerk



Figuur 6: begrenzing stedelijk gebied Aldtsjerk

Oentsjerk

Oentsjerk kent op dit moment geen bedrijventerrein. De bedrijfslocaties liggen hoofdzakelijk verspreid langs de Rengersweg in het dorp en zijn allemaal in gebruik. Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied met een oppervlakte van 2,5 ha waar bedrijven inpasbaar zijn is in Oentsjerk niet voorhanden.



Figuur 7: in paars bedrijfslocaties Oentsjerk

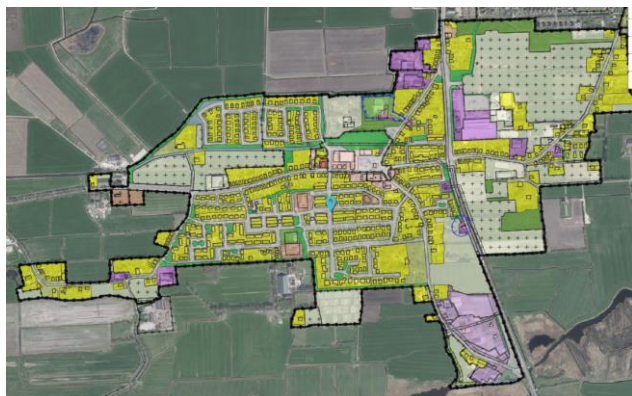


Figuur 8: begrenzing stedelijk gebied Oentsjerk

Gytsjerk/Mûnein

Gytsjerk heeft een aantal individuele bedrijven die gevestigd zijn aan de Rengersweg/Trynwâldsterdyk en heeft een bedrijventerrein "Gytsjerksterhoeke". De locaties

zijn allemaal in gebruik en het terrein op de Gytsjerksterhoeke is het afgelopen jaar nog verder verdicht en ook de laatste kavel is in gebruik genomen. Alleen in de voormalige zuivelfabriek wordt nog een luxe kantoorruimte aangeboden. Mûnein is een heel klein dorp met slechts een paar verspreide lokale bedrijfjes. Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied met een oppervlakte van 2,5 ha waar bedrijven inpasbaar zijn is in Gytsjerk/Mûnein niet voorhanden.



Figuur 9: in paars bedrijfslocaties Gytsjerk



Figuur 10: begrenzing stedelijk gebied Gytsjerk

Ryptsjerk

Ryptsjerk heeft geen bedrijfsterrein en slechts een enkele individuele bedrijfslocatie. Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied met een oppervlakte van 2,5 ha waar bedrijven inpasbaar zijn is in Ryptsjerk niet voorhanden.



Figuur 11: in paars bedrijfslocaties Ryptsjerk



Figuur 12: begrenzing stedelijk gebied Ryptsjerk

Bijzondere locatie in het buitengebied

Nabij Oentsjerk ligt in het buitengebied nog een bijzondere locatie. Het gaat dan om het complex van de voormalige praktijkschool met bijbehorende boerderij.

De actiegroep Behoud het landschap in de Trynwâlden heeft het gemeentebestuur en de politieke partijen gewezen op de mogelijkheden van het voormalige PTC+ terrein waarvan het agrarische bedrijf te koop staat. Er zijn volgens de actiegroep prima bruikbare loodsen

en kantoorruimtes en op de plek van de voormalige logeergebouwen aan de westkant van het terrein zouden nieuwe bedrijfsunits gebouwd kunnen worden, mogelijk met woningen. De boerderij die sinds kort ook te koop staat zou ook nog kunnen worden gebruikt.



Figuur 13 locatie vml. PTC+

Het agrarisch bedrijf op de PTC+ locatie

Het is de gemeente bekend dat de boerderij aan de Sanjesreed te koop wordt aangeboden. De gronden worden overeenkomstig de bestemming en dus als agrarisch grondgebonden bedrijf (dus inclusief 110 hectare agrarische cultuurgrond) aangeboden. Een ander bedrijfsmatig gebruik van deze gronden is niet toegestaan. De huidige bebouwing, de vormgeving en het samenstel van deze bebouwing is ongeschikt en ook niet opgericht om meerdere bedrijven in te vestigen. Het gaat om (gerenoveerde) agrarische bebouwing met recente uitbreiding bedoeld en uitstekend geschikt voor een melkveebedrijf. Vanwege de vml. praktijkschoolfunctie is er ook nog wat andere bebouwing maar deze bebouwing leent zich gelet op de functie waarvoor zij is gebouwd niet voor de vraag waarmee de gemeente geconfronteerd wordt. Ook kan het financieel niet worden verantwoord om een heel agrarisch bedrijf met ruim 110 hectare land en voor individuele bedrijven ongeschikte bebouwing op te kopen om een bedrijventerrein van ruim 2,5 hectare te realiseren terwijl de

gemeente in het verleden op een logische en aan het dorp aansluitende locatie al gronden voor dit doel heeft aangekocht.

Het oostelijke deel van de PTC+ locatie (het te koop staande agrarische bedrijf) vormt in ruimtelijke zin één geheel met het westelijke deel, door de gelijkvormige bebouwing in een groene setting van hoge ruimtelijke kwaliteit. Het agrarische bedrijf zal ook na de verkoop aan een andere partij als agrarisch bedrijf in functie blijven bestaan, zo is de verwachting. Herbestemming of herontwikkeling van die locatie is voorlopig dan ook niet aan de orde.

Er is concrete belangstelling voor de bedrijfskavels op het Sanjesfjild. Het gaat dan met name om ZZP'ers die de kavel en de bebouwing in eigendom willen hebben. Een ruimte in een school of een melkveestal is geen volwaardig alternatief. De bestaande bebouwing is voor dit doel ongeschikt. Ook is de gewenste combinatie van wonen en werken op dit terrein vanwege de aanwezigheid van het agrarische bedrijf en andere bedrijfsactiviteiten geen optie. Een deel van de aangrenzende bebouwing is in gebruik voor de huisvesting van zorgcliënten en ook dit zorgt voor een gebruiksbeperking van de gronden m.b.t. bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast ligt de PTC+ locatie solitair in het buitengebied. Herbestemming van bestaande bebouwing is dan wel mogelijk, maar herontwikkeling tot een volwaardig bedrijventerrein met nieuwe bebouwing niet. Bedrijventerrein Sanjesfjild wordt direct aangrenzend aan het bestaande bebouwd gebied ontwikkeld, zodat een ruimtelijke eenheid in woon- en bedrijfsbebouwing ontstaat. Dat past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid.

De bedrijfslocatie op de PTC+ locatie

Een deel van de PTC+ locatie is in het verleden al verkocht en heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 in plaats van de bestemming "bijzonder agrarisch bedrijf" de bestemming "Bedrijf – 2" gekregen. Het toegekende bouwvlak komt overeen met de contour van de huidige bebouwing. Deze bestemming is gegeven om al aanwezige bebouwing waarvan de functie is vervallen toch weer nuttig te kunnen gebruiken.

De PTC+ locatie ligt solitair in het buitengebied. Herbestemming van bestaande bebouwing is dan wel mogelijk, maar herontwikkeling tot een volwaardig bedrijventerrein met nieuwe bebouwing niet. Bedrijventerrein Sanjesfjild wordt direct aangrenzend aan het bestaande bebouwd gebied ontwikkeld, zodat een ruimtelijke eenheid in woon- en bedrijfsbebouwing ontstaat. Dat past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om te bouwen binnen het bouwvlak (dat voor 55% bebouwd mag worden). Deze bouw mogelijkheden zijn met de aanwezige bebouwing geheel benut. In het bestemmingsplan is maar beperkte planflexibiliteit opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat nog slechts 60 m² bebouwing buiten het bouwvlak wordt opgericht.

Met een wijziging van het bestemmingsplan kan het bouwvlak met 10% worden vergroot of kan de ligging van het bouwvlak worden gewijzigd. De wijzigingsmogelijkheid om de aanwezige bebouwing nog een keer met 50% te laten toenemen kan alleen wanneer hiervoor de bedrijfsspecifieke noodzaak van het bestaande bedrijf is aangetoond (het bestaande bedrijf "groeit uit zijn jasje" en is niet bedoeld om nieuwvestiging van bedrijven mogelijk te maken. Voor de toepassing van de wijzigingsmogelijkheid gelden strenge eisen

als een bedrijfsplan en een landschappelijk en verkeerskundig inpassingsplan. Ook mag er geen sprake zijn van onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, milieusituatie, woonsituatie, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, archeologische waarden, natuurwaarden, verkeerssituatie, de ontsluiting, parkeren, gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het bestemmingsplan biedt weliswaar mogelijkheden om in de bestaande bebouwing bedrijven onder te brengen maar de bebouwing is in het verleden voor de pensionfunctie opgericht. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden. Nieuwbouw (binnen het bouwvlak) is echter niet uitgesloten. De huidige eigenaar onderzoekt de mogelijkheid van een bedrijfsverzamelgebouw met kleinere (opslag)units van circa 50 m². De vraag van lokale ondernemers naar woon-werklocaties en grotere bedrijfsloodsen kan op deze locatie niet worden gefaciliteerd. Voor deze ondernemers is een opslagunit onvoldoende en voor deze ondernemers (met bewezen bedrijfsperspectief) wordt juist de locatie Sanjesfild ontwikkeld. De locatie PTC+ zou wellicht voor een kleine startende ondernemer een optie zijn. Daarbij zal op de locatie PTC+ rekening moeten worden gehouden met het feit dat een deel van het perceel door de huidige eigenaar voor wonen met zorg wordt verhuurd en dat hiervoor een legalisatieverzoek loopt.

Artikel 3.1.6, tweede lid Bro beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder van duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. De ladder schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien (o.a. ECLI:NL:RVS:2015:1340).

Agrarisch bedrijf

In dat verband kan worden geconcludeerd dat voor het agrarisch bedrijf geen andere planologische ontwikkeling is voorzien, de planwetgever dit vanuit een goede ruimtelijke ordening ook niet beoogd en dat gelet op de bestemming, de aard van de bebouwing en de plannen van de eigenaar voor deze locatie niet in de geprognostiseerde en bij de gemeente gemelde behoefte aan bedrijfskavels kan worden voorzien. Afgevraagd kan bovendien worden, of deze locatie in het kader van de laddertoets als bestaand stedelijk gebied moet worden beschouwd. Onder stedelijk gebied moet volgens de Bro worden verstaan *een samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Al eerder heeft de Raad van State geconcludeerd dat gronden met de agrarische bestemming niet als bestaand stedelijk gebied kunnen worden aangemerkt.

Naastgelegen PTC+ locatie met de bestemming bedrijf-2

Ook voor de andere voormalige bedrijfsruimtes van het PTC+ geldt, dat hiervoor geen met het bestemmingsplan passend planinitiatief is met dezelfde eigenschappen als de locatie Sanjesfild. Het bestemmingsplan biedt weliswaar mogelijkheden voor een bedrijfsfunctie op

deze locatie maar dat is met name gedaan zodat de bestaande voormalige bedrijfsruimtes en logiesgebouwen van de praktijkboerderij een nieuwe functie kunnen krijgen. De beperkte planflexibiliteit die in het bestemmingsplan is opgenomen maakt nog enige ontwikkeling mogelijk maar dit zal nooit in dezelfde vraag kunnen voorzien als met de locatie Sanjesfjild kan worden gedaan. Hiervoor is de beschikbare ruimte te beperkt, is de combinatie wonen en werken hier niet mogelijk en moet rekening worden gehouden met de bestaande functies van de gebouwen en de al bestaande functies en bestemmingen rondom dit terrein. Het is ruimtelijk niet wenselijk het bebouwingsoppervlak voor de bedrijfsbestemming te vergroten en de uitbreiding tot voorbij de huidige rooilijn van de bebouwing te realiseren. De gehele bouwmassa op het perceel heeft op dit moment een goede afstand tot de openbare weg en het geheel is landschappelijk goed ingepast en deze historische setting zorgt voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Ook is de vraag van de ondernemers waarop moet worden ingespeeld niet een huurunit van beperkte omvang maar een eigen perceel met mogelijkheden van een bedrijfsloods en in bijna de helft van de gevallen ook met een bedrijfswoning.

Weliswaar zou een bepaalde ontwikkeling op de bedrijfslocatie PTC+ zelf wellicht niet als stedelijke ontwikkeling hoeven te worden aangemerkt mits dit een beperkt planologisch beslag heeft en daarmee niet ladderplichtig zijn (geen nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling) maar een transformatie van de PTC+ locatie tot een bedrijventerrein zou wel een ingrijpende planologische herziening zijn. Dit betekent dat bij een transformatie van de PTC+ bedrijvenlocatie tot bedrijventerrein aan alle vereisten van een goede ruimtelijke ordening moet worden voldaan. Deze locatie is ruim buiten en zonder bouwkundige aansluiting met het dorp midden in landelijk gebied aan een doodlopende weg. Een bedrijventerrein op deze locatie is in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid. De verordening Romte van de provincie biedt maar beperkt ruimte voor uitbreiding van andere reeds in het buitengebied gevestigde bedrijfsfuncties niet zijnde een agrarisch bedrijf.

Van leegstand door concurrentie en onevenredig aantasten van het ondernemersklimaat ten gevolge van de ontwikkeling van Sanjesfjild is overigens ook geen sprake zijn. Het kavelaanbod van bedrijventerrein Sanjesfjild is voor een andere doelgroep en zal, wanneer binnen de huidige planologische kaders een ontwikkeling op de PTC+ bedrijfslocatie plaats zou vinden, geen effect op die plannen hebben.

Locaties in de regio

Zoals in het behoefteonderzoek (trede 1) al opgemerkt, is het bedrijventerrein Sanjesfjild een lokaal bedrijventerrein voor de Trynwâlden voor bedrijven uit een lichte bedrijfscategorie met een beperkte kaveloppervlakte. Omdat een belangrijk deel van de kavels woon-werk locaties zijn gaat het niet alleen om bedrijven die aan de Trynwâlden zijn gebonden maar ook om mensen en bedrijven die een binding met de Trynwâlden hebben en daar hun klantenkring hebben en daar willen (blijven) werken en wonen. Het bedrijventerrein is alleen via de lokale infrastructuur bereikbaar. Dit betekent dat de "extern aantrekkende werking" van het bedrijventerrein gering zal zijn en dat het verzorgingsgebied lokaal is (zie ook figuur 4) en dus betrekkelijk klein zal zijn.

Dit maakt ook dat er in de directe nabijheid - ook over de gemeentegrens - geen geschikt vervangend bedrijventerrein beschikbaar is. Het dichtstbijzijnde bedrijventerrein ligt in Burdaard. Dat is een plattelandsdorpje in een andere gemeente op 5,5 km (afstand hemelsbreed gemeten) vanaf Sanjesfjild. Over de weg bedraagt de afstand toch al snel 8 kilometer. Van de 3 hectare die in Burdaard beschikbaar was is nog maar 0,7 hectare over.

Dat is alleen rekenkundig gezien al nooit voldoende om aan de behoefte in de Trynwâlden te voldoen. Ook is het aantal daar beschikbare woon-werkkavels nog maar zeer beperkt. De lokale binding van het bedrijf en de sociale binding van de eigenaar/bewoner met de Trynwâlden maakt, dat een bedrijfskavel in Burdaard niet voorziet in de bij de gemeente kenbare en op basis van onderzoek gebleken behoefte aan bedrijfskavels. Andere locaties in de directe omgeving zijn niet aanwezig (zie ook convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân).

Aanvulling laddertoets n.a.v. de zienswijzen

In de zienswijzen is ingegaan op de laddertoets en zijn alternatieve locaties aangedragen. Voordat op deze locaties wordt ingegaan wordt eerst de volgende algemene opmerking geplaatst:

De gemeenteraad heeft de keuze gemaakt om niet bij alle dorpen in de Trynwâlden (Aldtsjerk, Gytsjerk, Mûnein, Readtsjerk, Oentsjerk, Ryptsjerk en Wyns) nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen maar dit op 1 locatie te concentreren. Hieraan heeft een uitgebreide zoektocht ten grondslag gelegen waarbij meerdere partijen zijn betrokken. Eén ruimtelijke ingreep is passender dan 7 ingrepen en betekent ook dat openbare ruimte kan worden "gereserveerd en gefinancierd" om de landschappelijke ingreep te verzachten. Tegenover 2 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein staat 1 hectare die wordt gebruikt om het bedrijventerrein in te passen, te verbinden met het bestaande lint en het ook een toegankelijk verblijfsgebied te maken.

Uiteraard zou een kleiner bedrijventerrein ook inpasbaar zijn. Hiermee kan echter niet aan de totale vraag aan bedrijfskavels worden voldaan. De zienswijze bevat andere locaties waar volgens o.a. dorpsbelang nog ruimte is voor de bouw van loodsen.

De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. De raad heeft daarbij beleidsruimte. De voor- en nadelen van de alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. De alternatieven moeten voldoende concreet en tijdig kenbaar zijn en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op de op dat moment bekende gegevens op ruimtelijke aanvaardbaarheid zijn beoordeeld.

Allereerst wordt opgemerkt dat de zoektocht naar een terrein voor bedrijven juist was bedoeld om het aanbod in de Trynwâlden te concentreren om niet overal ruimtelijke ingrepen te doen. De alternatieven voldoen niet aan dit beleidsuitgangspunt. Verder wordt in zijn algemeenheid opgemerkt dat gronden die voor Sanjesfjild nodig zijn reeds jaren geleden door de gemeente zijn verworven. De alternatieve locaties zijn niet in eigendom van de gemeente, de gronden hebben een andere bestemming en de gronden zijn niet beschikbaar of het is onzeker of deze gronden wel beschikbaar zijn. Verder zijn er geen gegevens bekend op basis waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de alternatieven al is beoordeeld. Hieronder zijn – als aanvulling op de laddertoets - de genoemde alternatieven afgewogen.

Locatie 1: Sanjesfjild

Dit is het beoogde bedrijventerrein waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Over deze locatie staat in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan:

"De openheid van het gebied en de visuele "bufferwerking" daarvan tussen de noordrand van de dorpsbebouwing van Gytsjerk en de bebouwing aan de Sanjesreed en de verder naar het noorden gelegen bebouwing van de oude kern van Oentsjerk zijn zwaarwegende factoren geweest bij de afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden van het Tussengebied en de keuze van een locatie voor een bedrijventerrein.

Voor wat betreft de locatie van het bedrijventerrein is daarom heel nadrukkelijk gekozen voor aansluiting op de bestaande bebouwing langs de Rengersweg. De openheid van het gebied wordt daardoor slechts in beperkte mate aangetast, terwijl ook de beleving van de openheid van het Tussengebied, gezien vanaf de Rengersweg/Trynwâldsterdyk niet ernstig wordt verstoord."

Het bedrijventerrein is gesitueerd in een gebied waar omliggende bebouwing en infrastructuur al een behoorlijke inbreuk geven op het "donkerte". De Aanleg van een kleinschalig bedrijventerrein zal nauwelijks leiden tot een grotere inbreuk in dit gebied."

In het compromisvoorstel wordt uitgegaan van circa 7.000 m² uitgeefbaar bedrijventerrein terwijl circa 2 hectare nodig is. Ook zijn de kavels aanzienlijk verkleind. Op deze wijze kan niet meer in de aangetoonde behoefte worden voorzien en op de vraag van de bedrijven worden ingespeeld.

Locatie 2: Terrein PTC+ (vroeger IPC+) in Oentsjerk



Deze locatie is in deze laddertoets als bijzondere locatie in het buitengebied meegenomen. Voor een uitvoerige beoordeling van deze locatie wordt o.a. naar het voorgaande in deze laddertoets verwezen en/of wordt het voorgaande herhaald. De locatie is een praktijkboerderij (onderwijsfunctie) met bijbehorende logiesgebouwen, kantoren en aanverwante agrarische activiteiten. Het agrarisch bedrijf is vrij gekomen maar o.a. de logiesgebouwen zijn overbodig geworden. Een deel van deze gebouwen is in gebruik genomen t.b.v. wonen voor een zorgfunctie. In een ander deel vindt ook dagbesteding plaats. Voor het voorste gedeelte van de bebouwing is op dit moment geen passende functie.



foto van ptc+

De locatie is dus wel bebouwd, maar betreft geen inbreidingslocatie. Beleidsmatig wordt met een inbreidingslocatie een locatie binnen bestaand stedelijk gebied bedoeld. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt (Artikel 1.1.1 van het Bro): 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Wanneer onbebouwde gronden een agrarische bestemming hebben leiden omstandigheden als aansluiting op bestaande bebouwing er niet toe dat sprake is van bestaand stedelijk gebied (ABRvS 29 april 2015; ECLI:NL:RVS:2015:1340).

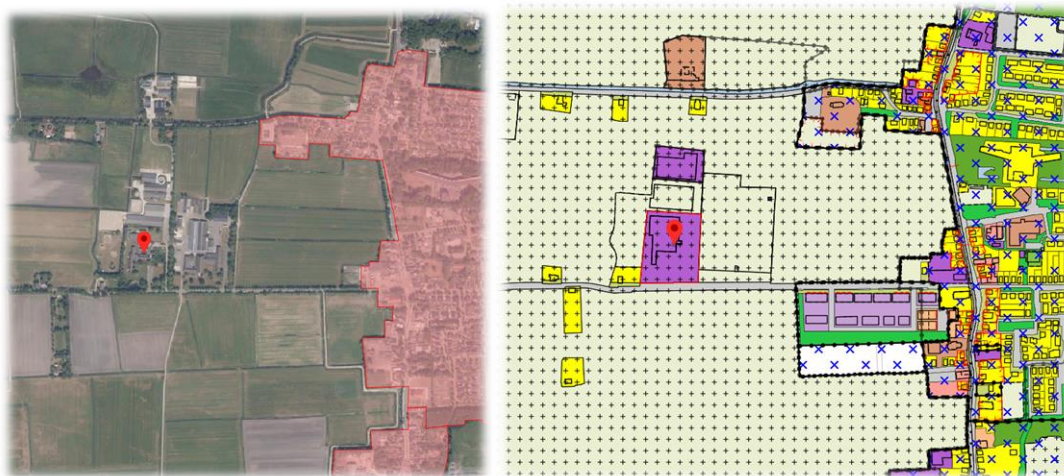
In dit geval gaat het bij de gronden met de bedrijfsbestemming om een solitaire bedrijfsfunctie in het landelijk gebied die wordt omsloten door agrarische functies. Locaties met een agrarische bestemming/functie, worden niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Dat geldt ook voor de boerderij. De mogelijkheden voor niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen zijn vastgelegd in artikel 4.1 tm 4.3 van de Verordening Romte Fryslân 2014. De mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende bebouwing zijn geregeld in Artikel 1.2. De provincie staat in haar verordening wel hergebruik van bestaande gebouwen toe maar geen transformatie van agrarische percelen naar een bedrijventerrein met meerdere bedrijven en bedrijfswoningen.

De bestaande gebouwen zijn niet toereikend en niet geschikt als vervanging van het bedrijventerrein Sanjesfjild. Na het beëindigen van de praktijkboerderij hebben de percelen een passende bestemming gekregen om de bestaande bebouwing te kunnen hergebruiken. Het bestemmingsplan bevat een beperkte planflexibiliteit om nog enige ontwikkeling/uitbreiding mogelijk te maken, maar hiermee zal nooit in dezelfde vraag kunnen worden voorzien als met de locatie Sanjesfjild kan worden gedaan. Ook moet hierbij rekening worden gehouden met de al bestaande functies op en rondom dit terrein.

Ruimtelijk gezien is een bedrijventerrein hier niet passend en het sluit ook niet aan op het stedelijk gebied. Binnen de grenzen van het vigerende ruimtelijke beleid onderzoekt de eigenaar van deze locatie de ontwikkelmogelijkheden voor een nieuw gebouw met kleine huurunits. De vraag van de bij de gemeente bekende ondernemers kan hiermee echter niet gefaciliteerd worden. De locatie is geen volwaardig alternatief voor een bedrijventerrein waarbij er vraag is naar een eigen kavel, een eigen (grotere) bedrijfsloods en waar mogelijk een bedrijfswoning en geen beperkingen door andere functies in de directe omgeving.

Bedrijventerrein Sanjesfjild ligt weliswaar ook buiten bestaand stedelijk gebied maar wordt direct aangrenzend aan het bestaande bebouwd gebied ontwikkeld, zodat een ruimtelijke eenheid in woon- en bedrijfsbebouwing ontstaat. Dat past binnen het provinciale beleid voor bundeling, zoals vastgelegd in Artikel 1.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014. In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking daarvan kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Met uitbreiding aansluitend op bestaand stedelijk gebied is sprake van bundeling van stedelijke functies en daarmee zorgvuldig ruimtegebruik.

In de linker afbeelding hieronder is in rood het stedelijk gebied zichtbaar. In de afbeelding rechts wordt het huidig planologisch beleid getoond.



Locatie 3: Rengersweg nr. 2, perceel naast appartementengebouw in Oentsjerk



In combinatie met de verbouw van de boerderij tot appartementengebouw heeft in 2018 het nabijgelegen perceel de woonbestemming gekregen om dit project financieel uitvoerbaar te maken. Op 12 november 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de woning en de bouw is inmiddels in uitvoering. Alleen daarom al is dit geen alternatief.

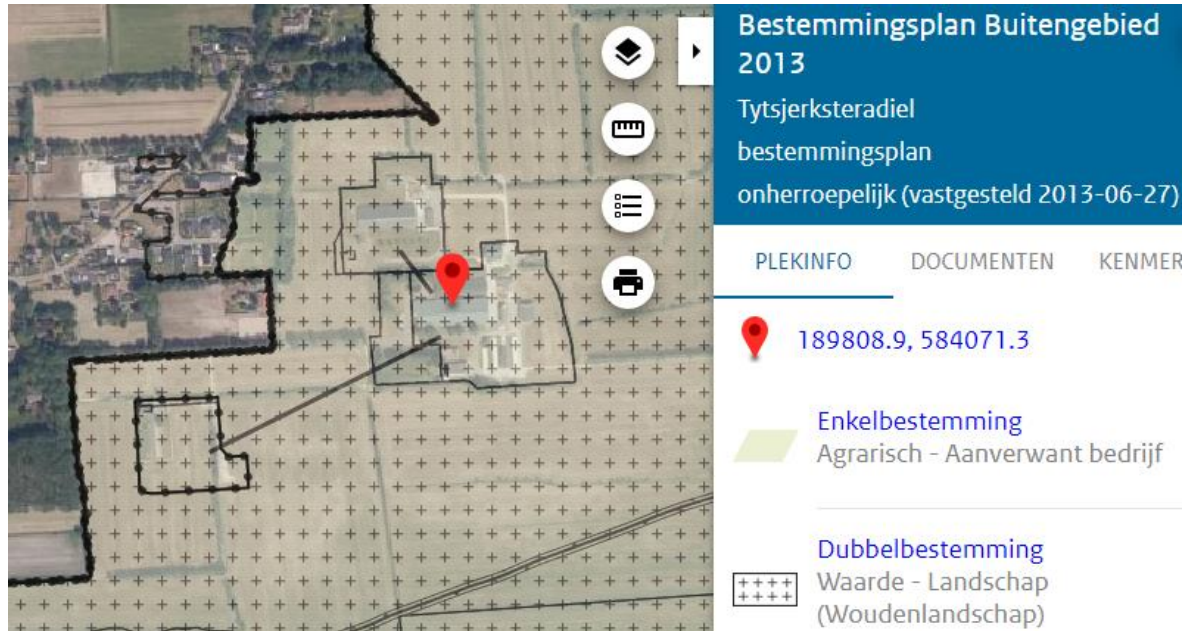
Locatie 4: Trynwâldsterdyk/Nieuwe Straatweg naast J. Bijlsma in Gytsjerk



In de linker afbeelding is de begrenzing van het stedelijk gebied gegeven. De locatie 4 is dus buitenstedelijk. De gronden hebben een agrarische bestemming en zijn ook zo in gebruik (o.a. als paddock en voor het weiden van paarden van een aangrenzend trainings- en opleidingscentrum voor springpaarden). Met uitzondering van de donkergroene strook op de

rechterplankaart (bos en fietspad) heeft de gemeente geen eigendom in dit gebied. Het perceel is niet beschikbaar en alleen daarom al is dit geen alternatief. In de laddertoets is dit ook geen binnenstedelijke locatie.

5. Percelen aan de Reade Hoas op en rondom het KI station, Gytsjerk



Deze gronden liggen in het buitengebied. De gronden sluiten ook helemaal niet aan bij de bestaande bebouwing van Gytsjerk. Op grond van gemeentelijk maar ook op grond van provinciaal beleid is in landelijk gebied dat niet direct aansluit op stedelijk gebied alleen agrarische bedrijfsactiviteit toegestaan. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente en dat geldt ook voor een groot deel van de weg. Bovendien is de weg niet geschikt om een bedrijventerrein te ontsluiten en liggen er ook woningen aan de weg. De locatie is geen alternatief en het is voor de laddertoets ook geen binnenstedelijke locatie.



Verkeerssituatie De Reade Hoas

Locatie 6: percelen weiland tussen Canterlandseweg en Oer de Feart, Gytsjerk



Deze weilanden betreffen buitenstedelijk gebied en liggen ingeklemd tussen de woningen van Gytsjerk. De gemeente bereidt een nieuw bestemmingsplan voor Gytsjerk voor en ook in dat plan heeft de raad geen andere intenties voor dit gebied. Het gebied vormt een fraai groen tussengebied en behoudt in het nieuwe plan de agrarische functie. Een bedrijventerrein op deze locatie is geen passende bestemming en zal door de aanwezige woonfuncties van alle zijden beperkingen ondervinden. Ook is het gebied alleen agrarisch ontsloten. De gemeente heeft geen eigendom in dit gebied. Deze locatie is geen passend alternatief.

Locatie 7: Winkelcentrum, braakliggend perceel voor de te bouwen schuur, Gytsjerk



Situatie winkelgebied Gytsjerk

De gemeente is bezig met een nieuwe invulling van het centrum van Gytsjerk. Er zijn al een nieuwe supermarkt en een aantal andere winkels gekomen, een appartemententoren en aan de noordkant van het terrein komt ook nog een centrumgebouw waarin waarschijnlijk voorzieningen en wonen wordt gecombineerd. Er worden gesprekken gevoerd met partijen die deze locatie willen ontwikkelen. Gytsjerk is in de structuurvisie aangewezen als voorzieningskern voor de Trynwâlden en met de modernisering van dit gebied wordt daar nu invulling aangegeven. Het is geen gebied voor een bedrijventerrein maar een gebied voor detailhandel. Deze locatie is geen passend alternatief.

Locatie 8 en 9: Breedijk en Oosterdijk Ryptsjerk



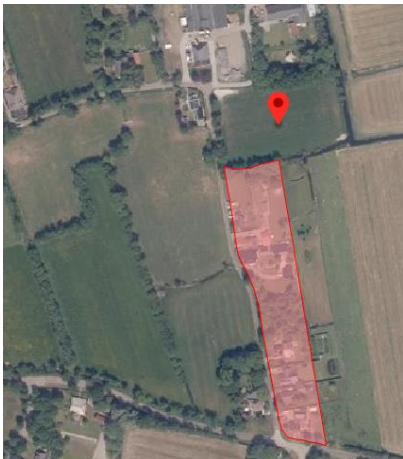
De locaties aan de Breedijk en de Oosterdijk in Ryptsjerk zijn door dorpsbelang niet precies geduid maar het zijn buitenstedelijke locaties. De gronden worden agrarisch gebruikt. De gronden sluiten niet aan op een dorpskern en het is in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid om in het buitengebied een nieuw bedrijventerrein te beginnen. De gemeente heeft hier geen eigendomspositie. Deze locatie is geen passend alternatief.

Locatie 10: Perceel tussen spoor en autoweg bij Tytsjerk



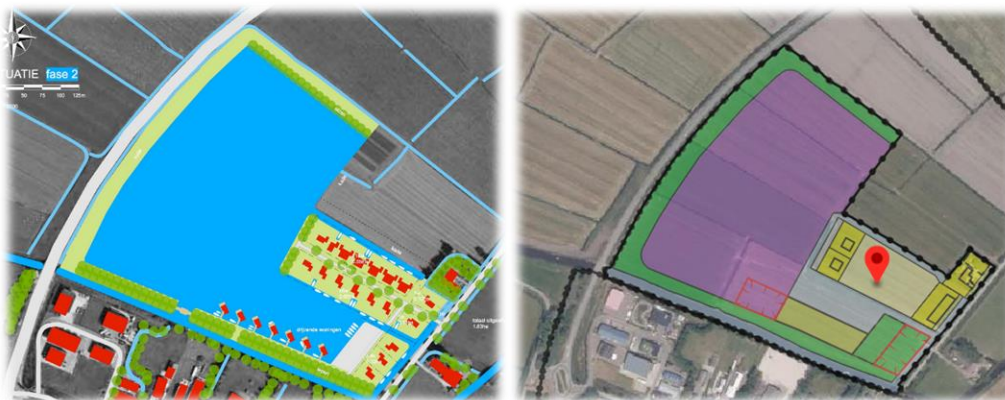
Ook dit betreft een buitenstedelijke locatie met een agrarische bestemming. Het beleid van de gemeente is er juist op gericht om de ruimte tussen de dorpen "open" te houden en niet langs iedere autoweg of snelweg te verstedelijken. Ook is deze locatie niet centraal in de Trynwâlden en sluit de autoweg de combinatie wonen en werken uit. Een aansluiting op de autoweg is niet mogelijk en de nabijgelegen parallelweg wordt richting Hurdegaryp een fietspad (het is een belangrijke fietsverbinding van en naar Leeuwarden) en daar waar de parallelweg overgaat in een fietspad moet het verkeer via een gevaarlijke overgang de autoweg geheel oversteken en op de tegenoverliggende parallelweg weer terugrijden. Dit werkt alleen omdat er nu weinig bestemmingsverkeer is. Het liefste zou de provincie deze oversteken over een autoweg geheel kwijt zijn. Verder is de gemeente geen eigenaar van deze gronden. De locatie is geen passend alternatief.

Locatie 11: Koaiwei in Readtsjerk



Ook deze locatie is buitenstedelijk. Nog belangrijker is dat deze gronden buiten de gemeente Tytsjerksteradiel liggen en de gemeenteraad dus geen bevoegdheid heeft om voor deze gronden een bestemmingsplan vast te stellen. De locatie is geen passend alternatief.

Locatie 12, Aldtsjerk Foarút



Op deze locatie wordt vanuit een burgerinitiatief door de Stichting Aldtsjerk Foarút een plan voor 23 woningen aan een recreatieve plas ontwikkeld. De plas moet ontstaan nadat er op bedrijfsmatige schaal eerst zand is gewonnen. Dat verklaart de paarse bestemming op de rechter plankaart van het voorontwerp in 2017 (bedrijf zandwinning). De plas is vanuit landschappelijk oogpunt nodig om de ingreep in te passen en het water is een waardevolle toevoeging aan het dorp. Recent is het woningbouwprogramma vastgesteld waarbij 23 woningen voor dit gebied zijn gereserveerd en er wordt samen met de Stichting gewerkt aan de volgende fase in de planprocedure. Ook dit betreft een buitenstedelijke locatie, de gronden zijn niet in handen van de gemeente en er zijn dus concrete andere plannen voor deze locatie. De locatie is geen passend alternatief.

Conclusie

Het is vanaf de start van de zoektocht naar een bedrijventerrein een beleidsmatige keuze geweest om voor de Trynwâlden op één locatie een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen en

niet overal ruimtelijke ingrepen te doen. Bij een verkleinde versie van Sanjesfjild kan niet meer in de aangetoonde behoefte worden voorzien.

Van de door dorpsbelang aangedragen locaties zijn alleen de 3^e en 7^e locatie binnenstedelijk en voor die gebieden is al een passende invulling. Behalve voor locatie 2 geldt dat voor al de andere alternatieve locaties er geen concrete initiatieven zijn, dat het bestemmingsplan hiervoor ook geen ruimte biedt en dat de locaties ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn. Voor locatie 2 geldt, dat een bepaalde ontwikkeling op deze locatie altijd binnen de kaders van het huidige ruimtelijke beleid zal moeten zijn en dat hiermee niet in de behoefte aan bedrijventerrein met dezelfde eigenschappen als Sanjesfjild kan worden voorzien (zelfs wanneer een deel van Sanjesfjild wel wordt ontwikkeld).

De voor- en nadelen van de alternatieven afwegende kan geconcludeerd worden dat het merendeel van de alternatieven niet reëel, haalbaar of uitvoerbaar is en dat er zeker geen alternatief is aangedragen dat met verwezenlijking leidt tot een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren. De laddertoets is naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld maar de zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.