

**BEHOEFTEONDERZOEK
BEDRIJVENTERREIN DRONRYP**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

CODE 1499268.003 / 03-10-2017

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en initiatief	1
1. 2. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESTAANDE SITUATIE	3
2. 1. Inleiding	3
2. 2. Relevante regio	3
2. 3. Plancapaciteit	3
2. 4. Planologische regimes	5
2. 5. Regionale afspraken	6
2. 6. Conclusie	7
3. DE BEHOEFTE	8
3. 1. Inleiding	8
3. 2. De vraag	8
3. 3. Ruimtelijke afweging bestaand aanbod	9
4. SAMENVATTING EN CONCLUSIE	12

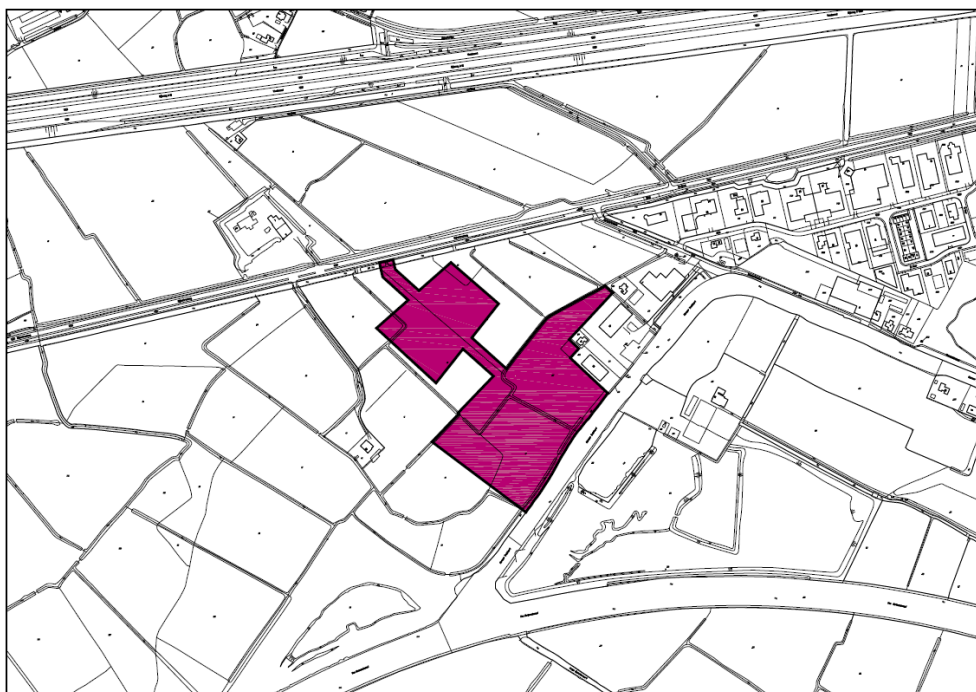
Bijlage 1 **Vergelijking planologische regimes per bedrijventerrein**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en initiatief

De gemeente Menameradiel heeft het voornemen om het bedrijventerrein Dronryp West uit te breiden. Hiervoor is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dronryp is de grootste kern van de gemeente Menameradiel en heeft de status bedrijfsconcentratiekern op basis van het provinciaal beleid (Verordening Romte Fryslân 2014). Binnen de gemeente zijn op dit moment slechts op zeer beperkte schaal vestigingsmogelijkheden voor nieuwbouwkavels voor bedrijven beschikbaar.

Vanuit lokale en bovenlokale bedrijven bestaat de vraag om het bedrijf uit te breiden of te vestigen in Dronryp. Dit is nu niet mogelijk en de gemeente wenst meer flexibiliteit om alle lokale bedrijven te kunnen faciliteren, inclusief grotere lokale bedrijven. In figuur 1 is de ligging van de beoogde uitbreiding weergegeven.



Figuur 1. Beoogde uitbreiding bedrijventerrein Dronryp West

1. 2. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Deze ladder is per 1 juli 2017 gewijzigd, waarbij lid 2 nu als volgt luidt: "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”.

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is vrijwel geheel geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*. De gronden hebben namelijk een agrarische bestemming, zonder bouwmogelijkheden. Een klein deel van het plangebied, waar het aansluit op het bestaande bedrijventerrein, is geregeld in het bestemmingsplan *Dronryp*. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden, zonder bouwmogelijkheden.

Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: InfoMil) blijkt dat bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde uitbreiding is daarmee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand 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”.

De locatie is gelet op deze definitie geen onderdeel van het bestaand stedelijk gebied, maar grenst deels wel aan de kern Dronryp.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de behoefte beschreven en gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan. Als basis hiervoor is gebruik gemaakt van marktonderzoek en het relevante onderliggende provinciale en regionale beleid. Vervolgens is de ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan de ladder en zijn conclusies getrokken.

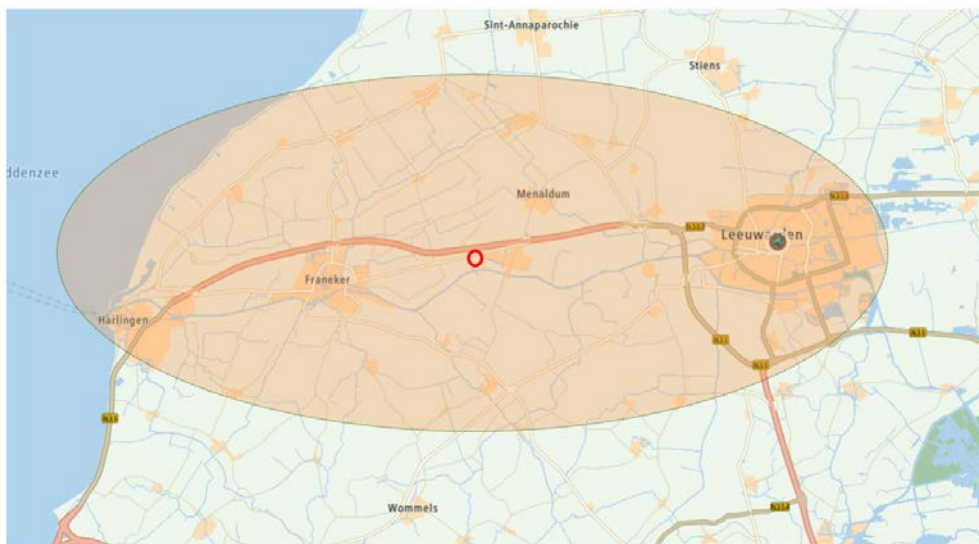
2. BESTAANDE SITUATIE

2. 1. Inleiding

Voordat de behoefte in kaart kan worden gebracht wordt in dit hoofdstuk de bestaande beschreven. Het onderzoeksgebied is aangegeven. Vervolgens is ingegaan op de plancapaciteit van de bedrijventerreinen binnen het onderzoeksgebied. Daarna zijn de planologische regimes van de bedrijventerreinen inzichtelijk gemaakt.

2. 2. Relevante regio

De relevante regio voor de ontwikkeling van reguliere bedrijventerreinen bestaat uit omliggende kernen rondom Dronryp. Als uiterste kernen zijn de steden Leeuwarden en Harlingen meegenomen in het onderzoeksgebied. In figuur 2 is het onderzoeksgebied afgebakend. Met rood is het projectgebied omcirkeld.



Figuur 2. Onderzoeksgebied

Allereerst gaat het om een lokaalgevonden bedrijventerrein, daardoor bestaat de onderzoeksregio uit de gemeente en de direct omliggende gemeenten. Aanvullend is gekozen voor het opnemen van de gemeenten Franekeradeel, Het Bildt en Menameradiel bij het onderzoeksgebied. In verband met regionale afspraken met de provincie worden deze gemeenten gezamenlijk namelijk eveneens aangehaald als regio. Voor de volledigheid en inzichtelijkheid van de verschillende bedrijvencategorieën zijn Harlingen en Leeuwarden bij het onderzoeksgebied toegevoegd als uiterste hoeken.

2. 3. Plancapaciteit

In het onderzoeksgebied zijn verschillende bedrijventerreinen aangelegd. In totaal gaat het om 42 bedrijventerreinen verdeeld over 12 kernen. De meeste van deze

bedrijventerreinen zijn inmiddels gevuld. Er is geen uitgeefbare grond meer. In tabel 1 is de capaciteit van de bestaande bedrijventerreinen weergegeven. Hieruit blijkt dat voor Dronryp geen uitgeefbare grond meer beschikbaar is. Voor de gemeente Menameradiel is op basis van de voormalige Empatec-locatie nog 1,5 ha uitgeefbaar. In de steden is sprake van uitgeefbare grond, Leeuwarden (34,5 ha), Franeker (34,1 ha) en Harlingen (28 ha). Voor de overige kernen geldt dat er geen capaciteit beschikbaar is of dat deze capaciteit minder is dan 1,5 ha.

Tabel 1 Capaciteit bestaande bedrijventerreinen¹

Gemeente	Plaats	Bedrijventerreinen	Netto oppervlakte (ha)	Uitgegeven oppervlakte (ha)	Uitgeefbare oppervlakte (ha)	Uitgeefbaar per kern
Menameradiel	Dronryp	Dronryp West fase 1 en 2	12,36	12,36	0	0 ha
		Frico	5,19	5,19	0	
		Ljouwerter Trekwei				
		Opslaach	5,86	5,86	0	
	Menaam	Moolnersrak	3,96	3,96	0	1,5 ha
		Menaldum Noord, fase 1	2,21	2,21	0	
		Menaldum Noord, fase 2	2,04	2,04	0	
		Empatec	1,8	0,3	1,5	
	Berltsum	De Polle	1,85	1,85	0	0 ha
		Berltum West (fase 1+2)	7,56	7,56	0	
	Bitgum	Alddyk	4,58	4,58	0	0 ha
Leeuwarden	Leeuwarden	Marssum	1,12	1,12	0	0 ha
		De Zvette - Businesspark	28,2	21,5	6,7	34,5 ha
		Bisschopsrak	16,78	16,78	0	
		De Zvette	99,31	99,31	0	
		Newtonpark I	20,55	19,25	1,3	
		Newtonpark II	15,66	15,66	0	
		Newtonpark IV	27,8	3,4	24,4	
		Vrijheidsplein	2,72	2,72	0	
		De Merodestraat	34,4	34,4	0	
		De Greuns	22,32	22,32	0	
		Ouddeelsstraat e.o.	5,48	5,48	0	
		Hemrik	154,27	153,77	0,5	
		De Wetterpölle	3,4	1,8	1,6	
Harlingen	Harlingen	Oostpoort	27,5	25,8	1,7	28,03 ha
		Oostpoort II	20,8	17,17	3,63	
		Koningsbuurt	38,26	38,26	0	
		Hermes	24,53	24,53	0	
		Industriehaven	51,25	51,25	0	
		Industriehaven uitbreiding	50	27,3	22,7	
Winsum	Winsum	Kleasterdyk	9,61	9,61	0	0,9 ha
		St. Michaëlsbergh	9,38	8,48	0,9	
Franekeradeel	Franeker	Oost	19	19	0	34,1 ha
		Zuid	7,72	7,72	0	
		Tuinen	4,1	4,1	0	
		Kie fase 1	19,3	10,2	9,1	
		Kie fase 2	25	0	25	
		West	30,72	30,72	0	
		Klesterzijl	10,14	10,14	0	
		Het Want	2,26	2,26	0	
	Klooster Lidlum	Bedrijventerrein Klooster Lidlum	5,62	5,62	0	0 ha
Het Bildt	Minnertsga	t Spoardykje	3,66	3,36	0,3	0,3 ha
		Boskdykje	7	7	0	0,72 ha
		Boskdykje fase 3	2	1,28	0,72	

Inmiddels heeft de actualiteit de databank ingehaald. De Empatec-locatie in Menaam is namelijk ook al uitgegeven. 7 van de 8 bouwkvellen zijn inmiddels verkocht. Geconcludeerd kan worden dat in de gemeente Menameradiel daarmee geen terstond uitgeefbare grond beschikbaar is.

¹ Bron: Staat fan Fryslân databank, oktober 2017.

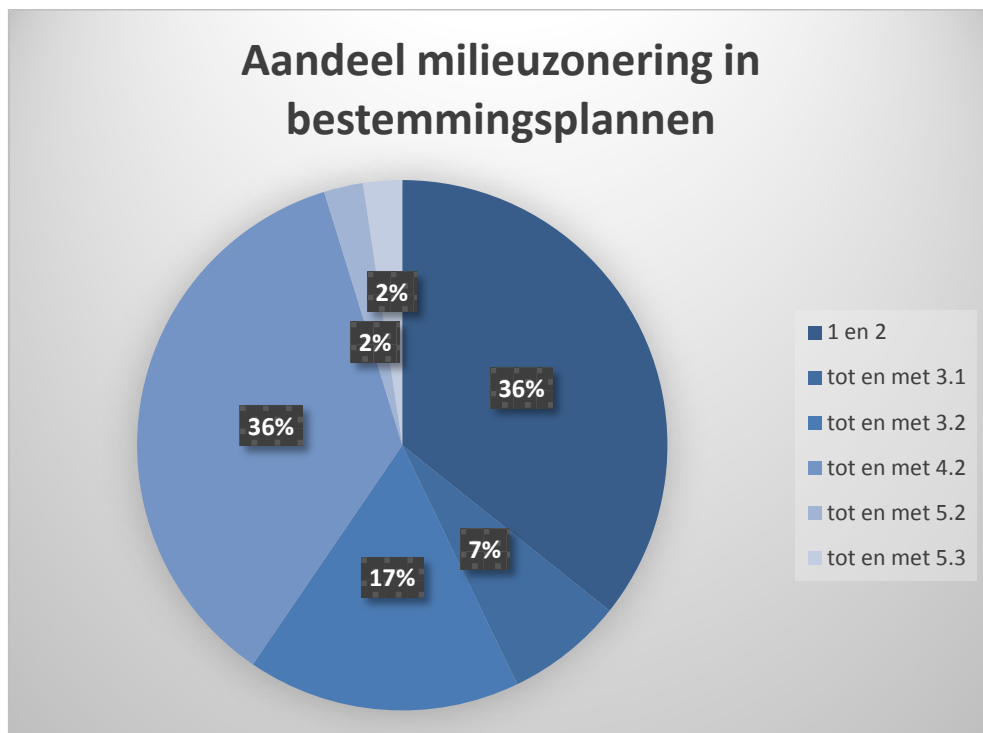
2. 4. Planologische regimes

De 42 bedrijventerreinen zijn geregeld in 32 verschillende bestemmingsplannen. Om de planologische regimes inzichtelijk te maken, zijn een aantal aspecten gefilterd op basis waarvan de plannen met elkaar vergeleken kunnen worden. Gekeken is naar de categorie milieuzonering, het wel of niet toestaan van een bedrijfswoning, een beperking van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en eventuele andere beperkingen van bedrijvigheid.

Milieuzonering

In totaal zijn 42 bedrijventerreinen beoordeeld. Om de bedrijventerreinen te kunnen typeren is gekeken naar milieuzonering. De categorieën 1 en 2 zijn opgenomen voor relatief lichte bedrijvigheid, de categorieën 3.1 en 3.2 voor middelzware bedrijvigheid en de categorieën 4.1 en hoger zijn bedrijventerreinen voor relatief zware bedrijvigheid.

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen is op basis van het planologische regime bestemd voor bedrijvigheid tot en met een milieucategorie 4.2 of voor bedrijvigheid tot en met een milieucategorie 2. Voor beide categorieën geldt een percentage van 36%. 7% van de bedrijventerreinen zijn bestemd voor bedrijvigheid tot en met een milieucategorie 3.1 en dan nog eens 17% voor bedrijvigheid tot en met categorie 3.2. Er zijn twee bedrijventerreinen met een milieucategorie tot en met 5.2 en/of 5.3, beide bedrijventerreinen liggen in Leeuwarden. Deze onderlinge verhoudingen zijn weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aandeel milieuzonering bedrijventerreinen in bestemmingsplannen

Op de bedrijventerreinen waarvoor zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, zijn bedrijven met een lichtere milieucategorie toegestaan. Toch geldt voor dit type bedrijventerreinen dat het gaat om grootschaligere bedrijven op een relatief grootschalig bedrijventerrein.

Bedrijfswoning

Niet op alle bedrijventerreinen zijn bedrijfswoningen toegestaan. Over het algemeen zijn bedrijfswoningen geschikt ten behoeve van de lichte- en middelzware bedrijvigheid. In 79% van de beoordeelde bestemmingsplannen zijn bedrijfswoningen toegestaan op basis van een aanduiding. Slechts voor één bestemmingsplan geldt dat een bedrijfswoning rechtstreeks is toegestaan.

Omvang bedrijfskavels

In de meeste gevallen is een beperking van de omvang van de bedrijfskavels en de bedrijfsbebouwing opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor zijn drie methoden te onderscheiden:

1. Een bouwvlak met een bebouwingspercentage.
2. Een bebouwingspercentage per bouwperceel.
3. Een maximale oppervlakte voor het bouwperceel en/of bedrijfsbebouwing.

Een koppeling van de eerste twee wordt het meest toegepast. De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een bestemmingsvlak met een ruim bouwvlak waarbinnen meerdere bouwpercelen gerealiseerd kunnen worden. De omvang van de bedrijven is niet op perceelniveau vastgelegd, maar naar mate het bedrijventerrein wordt uitgegeven is logischerwijs steeds minder ruimte voor bedrijven met een relatief grote omvang.

Overige beperkingen bedrijvigheid

In verreweg de meeste gevallen zijn geluidzoneringsplichtige- en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven niet toegestaan. Of deze zijn niet toegestaan op basis van de geldende milieucategorieën of deze worden expliciet uitgesloten. Verder wordt meestal op basis van een bedrijvenstaat aangegeven welke bedrijven zijn toegestaan. Bedrijven die niet op deze lijst staan vermeld, zijn niet toegestaan tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. De vergunning kan worden verleend op basis van een binnenplanse afwijking, mits het gaat om bedrijvigheid die vergelijkbaar is met de bedrijven die wel op de lijst staan op basis van milieuzonering, aard en omvang.

In bijlage 1 is de lijst van alle bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen weergegeven. Bovenstaande aspecten zijn in deze lijst per bedrijventerrein uitgesplitst.

2. 5. Regionale afspraken

Naar aanleiding van het onderzoek, Bedrijventerreinen in Fryslân - Vraagprognoses tot 2030, is door de gemeente Menameradiel input geleverd voor nieuwe (regionale) afspraken met de provincie en direct omliggende gemeenten. Hierover is inmiddels overeenstemming.

De provincie gaat uit van een vraag van in totaal 19,3 ha voor Franekeradeel, Het Bildt en Menameradiel gezamenlijk. Dit is de (boven)lokale regio die relevant is voor de bedrijvigheid die in dit onderzoek centraal staat. Bij de 19,3 ha is onderscheid gemaakt in terstond uitgeefbaar (het aantal hectaren dat direct gereed is voor uitgifte, ontsloten is, bouwrijp en in eigendom van de gemeente, Industrie- of Havenschap is) en niet-terstond uitgeefbaar. De bedrijventerreinen in Menameradiel (inclusief de voormalige locatie Empatec) zijn volledig uitgegeven. De actualiteit kan als volgt in een uit te geven scenario worden vertaald (Figuur 4).

	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar	Vraag	Saldo terstond
Franekeradeel	9,1	0	8,1	1
Het Bildt	5,8	0	5,8	0
Menameradiel	5,8	0	5,4	0
Totaal	20,7	0	19,3	1,4

Figuur 4. Verhouding aanbod en vraag bedrijventerreinen

Uit de verhouding van vraag en terstond uitgeefbaar aanbod, blijkt dat er in de gemeente Menameradiel niet voldoende aanbod is om de vraag daar op te vangen. Hierop is verder ingegaan in hoofdstuk 3.

2. 6. Conclusie

In het onderzoeksgebied liggen 42 bedrijventerreinen. Voor het grootste gedeelte van deze bedrijventerreinen geldt dat deze volledig zijn uitgegeven. In Dronryp is geen bedrijfskavel meer beschikbaar. Voor de gemeente Menameradiel is nog 1,5 ha uitgeefbaar, op basis van het bedrijventerrein op de voormalige Empatec-locatie. In de steden is sprake van uitgeefbare grond, Leeuwarden (34,5 ha), Franeker (34,1 ha) en Harlingen (28 ha). Voor de overige kernen geldt dat er geen capaciteit beschikbaar is, of dat deze capaciteit minder is dan 1,5 ha.

Het gaat veelal om relatief kleine bedrijventerreinen voor lichte bedrijvigheid of juist relatief grootschalige bedrijventerreinen voor zwaardere bedrijvigheid. Hierbij is aangesloten bij de aard en schaal van de kernen. Voor de nog uitgeefbare bouwkvavels geldt dat het veel aanbod is van dezelfde soort: op relatief grote bedrijventerreinen in steden of juist relatief kleine bouwlocaties.

Op basis van het onderzoek Bedrijventerreinen in Fryslân - Vraagprognoses tot 2030, zijn nieuwe regionale afspraken gemaakt met de provincie en omliggende gemeenten. In de gemeente Menameradiel is geen uitgeefbare grond beschikbaar, omdat de Empatec-locatie nagenoeg volledig (7 van de 8 bouwkvavels) is verkocht.

3. DE BEHOEFTE

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aangetoond. Eerst wordt de vraag uiteengezet, vervolgens is het bestaande aanbod hieraan getoetst. Op basis van de toetsing is een vergelijking gemaakt en hieruit komt naar voren in hoeverre behoefte is aan nieuw aanbod.

3. 2. De vraag

Invulling uitbreiding bedrijventerrein Dronryp West

De uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp West bestaat uit 3,9 ha. Op basis van het bestemmingsplan wordt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp West ingezet op de lokale/bovenlokale markt. Hierbij wordt rekening gehouden met middelzware bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1. De oppervlakte van de bouwpercelen worden op verschillende manieren beperkt. Per bouwvlak is een maximale oppervlakte van een bouwperceel vastgelegd: respectievelijk 2.500 m² en 3.500 m² afhankelijk van de omvang van het bouwvlak. Met een omgevingsvergunning kan dit worden vergroot tot 5.000 m². Bedrijfsgebouwen mogen daarbij uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Alle bedrijfsbebouwing van alle bouwpercelen bij elkaar mogen 70% van het bouwvlak bestrijken. Daarbij geldt dat een bedrijfsgebouw een minimale oppervlakte moet hebben van 300 m². Op basis hiervan kan worden gesteld dat het gaat om bedrijfspanden en geen relatief kleine loodsen waarbij sprake is van een beroep en/of bedrijf-aan-huis.

Bedrijfswoningen zijn toegestaan. Maximaal één per bedrijf. De oppervlakte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 200 m² bedragen.

Op basis van de bedrijvenlijst is een aantal (typen) bedrijven genoemd dat zich kan vestigen op het bedrijventerrein. Met een omgevingsvergunning is de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd, maar naar aard, invloed op de omgeving en qua milieubelasting vergelijkbaar zijn, eveneens toegestaan. In ieder geval is de volgende bedrijvigheid expliciet uitgesloten:

1. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
2. Kantoren (tenzij onderdeel van of in combinatie met een ambachtelijk, industrieel of vergelijkbaar bedrijf).
3. Detailhandel, tenzij goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld en deze detailhandel een ondergeschikt bestanddeel vormt van het betreffende bedrijf of goederen in een onderneming, waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend. In het laatste geval vormt de detailhandel een ondergeschikt bestanddeel van de volledige bedrijfsvoering of is sprake van detailhandel in die goederen dat ter plaatse van dat bedrijf wordt uitgeoefend (in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf).

Ruimtelijk relevante aspecten

De kern Dronryp en het bestaande bedrijventerrein Dronryp West zijn goed bereikbaar. Het bedrijventerrein is goed ontsloten via de Rijksweg op de A31 tussen Leeuwarden en Harlingen. Dit maakt het bedrijventerrein geschikt voor bedrijven die in de regio werkzaam zijn, maar ook voor bedrijven waarvoor distributie van belang is.

Lijst met gegadigden

Bij de gemeente hebben zich een aantal bedrijven gemeld. Er wordt het meest gevraagd naar een bedrijfskavel met een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is veelal nodig in het kader van veiligheid en bedrijfscontinuïteit. De bedrijven zijn allemaal lokaal van aard. De benodigde omvang voor bedrijfsbebouwing verschilt per bedrijf.

Het gaat om bedrijven die op dit moment al in Dronryp of in de directe omgeving zijn gevestigd. Voor het grootste gedeelte van de gegadigden geldt dat deze op dit moment als beroep- en/of bedrijf-aan-huis functioneren. De rest is op dit moment gevestigd op een bedrijventerrein.

3. 3. Ruimtelijke afweging bestaand aanbod

Uitgeefbaar aanbod

Uit tabel 1 is naar voren gekomen dat voor een groot deel van de bedrijventerreinen geen uitgeefbare grond meer beschikbaar is. Daarnaast is behoefte aan bedrijfspanden met daarbij de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Wanneer deze aspecten uit tabel 1 worden gefilterd blijft het volgende aanbod nog bestaan (Tabel 2). Eerder is al aangegeven dat de Empatec-locatie inmiddels nagenoeg volledig is uitgegeven. Deze is daarom ook niet meer meegenomen in het aanbod van uitgeefbare oppervlakte.

Tabel 2. Aanbod uitgeefbare oppervlakte per kern

Gemeente	Plaats	Bedrijventerreinen	Netto oppervlakte (ha)	Uitgegeven oppervlakte (ha)	Uitgeefbare oppervlakte (ha)	Uitgeefbaar per kern
Leeuwarden	Leeuwarden	De Zwette - Businesspark	28,2	21,5	6,7	8,8 ha
		Hemrik	154,27	153,77	0,5	
		De Wetterpôle	3,4	1,8	1,6	
Harlingen	Harlingen	Oostpoort	27,5	25,8	1,7	5,33 ha
		Oostpoort II	20,8	17,17	3,63	
Winsum	Winsum	St. Michaëlsbergh	9,38	8,48	0,9	0,9 ha
Franeke	Tzummarum	t Spoardykje	3,66	3,36	0,3	0,3 ha
Het Bildt	Minnertsga	Boskdykje fase 3	2	1,28	0,72	0,72 ha

Vergelijkbare bedrijventerreinen

In de uitbreiding van Dronryp West wordt ingezet op relatief grote bedrijven met een milieucategorie 2 en 3.1 met een lokale binding. Zoals uit figuur 3 naar voren is gekomen, gaat het in de meeste gevallen om kleinschalige bedrijventerreinen tot en met een milieucategorie 2 of om relatief grootschalige bedrijventerreinen met een milieucategorie tot en met 4.1 en hoger. Op de bedrijventerreinen waarvoor zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, zijn bedrijven met een lichtere milieucategorie toegestaan. Toch geldt voor dit type bedrijventerreinen dat het gaat

om grootschaligere bedrijven op een relatief grootschalig bedrijventerrein. Dit is een ander type bedrijventerrein dan in Dronryp het geval is, vanwege de ligging, aard en omvang. Op die bedrijventerreinen is lichtere bedrijvigheid toegestaan, maar het vestigen van bedrijfswoningen is daarmee al minder geschikt of niet toegestaan. Op basis van de milieuzonering zijn de bedrijventerreinen in tabel 3 nog vergelijkbaar met Dronryp West.

Tabel 3. Vergelijkbare bedrijventerreinen

Gemeente	Plaats	Bedrijventerreinen	Netto oppervlakte (ha)	Uitgegeven oppervlakte (ha)	Uitgeefbare oppervlakte (ha)	Uitgeefbaar per kern
Leeuwarden	Leeuwarden	De Zwette - Businesspark	28,2	21,5	6,7	8,3 ha
		De Wetterpôle	3,4	1,8	1,6	
Winsum	Winsum	St. Michaëlsbergh	9,38	8,48	0,9	0,9 ha
Franekeadeel	Tzummarum	t Spoardykje	3,66	3,36	0,3	0,3 ha
Het Bildt	Minnertsga	Bosdykje fase 3	2	1,28	0,72	0,72 ha

Eerder is aangegeven dat Dronryp een gunstige ligging heeft vanwege de goede bereikbaarheid en ontsluiting op de A31. Hier komt daarom naar verwachting ook een andere doelgroep op af dan voor de kernen Winsum, Tzummarum en Minnertsga. Hoewel deze ook goed bereikbaar zijn, liggen deze toch in kleinere kernen die omringd zijn door buitengebied. Verder is een vestiging op een stedelijk bedrijventerrein anders dan in een kern als Dronryp. De lokale binding is daarbij minder groot.

Het is daarnaast van belang dat aaneengesloten gronden uitgeefbaar zijn. Bij de relatief kleine kernen gaat het om een aantal bouwkvelds die nog vrij zijn. Het grootste gedeelte van die bedrijventerreinen is al ingevuld. Dit vormt daarom enigszins een beperking van de vestigingsmogelijkheden.

Op basis van bovenstaande afweging kan worden geconcludeerd dat er in de directe omgeving van Dronryp geen volledig vergelijkbare, en daarmee concurrerende, bedrijventerreinen aanwezig zijn. Dronryp West is onderscheidend op basis van de combinatie van de ligging, aard, milieuzonering en de aspecten die in het bestemmingsplan worden vastgelegd: de minimale oppervlakte van bedrijfsgebouwen, een bebouwingspercentage en maximale oppervlaktes van bouwpercelen.

Vrijkomende locaties

De lijst van gegadigden bestaat uit minimaal 15 bedrijven die op dit moment al in Dronryp of in de regio zijn gevestigd. Er is sprake van twee nieuwe initiatiefnemers. Indien de bestaande bedrijven zich vestigen op (de uitbreiding van) Dronryp West, betekent dit dat er sprake is van vrijkomende locaties elders. De meeste bestaande locaties (7) van de gegadigden liggen in een woonwijk en/of bij een agrarisch bedrijf. Dit zijn bedrijven die als beroep- en/of bedrijf-aan-huis zijn begonnen. Deze bedrijven hebben behoefte aan doorgroeimogelijkheden. De locatie kan daarom weer volledig worden ingericht ten behoeve van woningen en/of het agrarisch bedrijf. Daar komt bij het bedrijven met milieucategorie 2 en 3.1 meer geschikt zijn voor een bedrijventerrein in plaats van midden in een kern. Het ver-

plaatsen en bundelen van deze bedrijvigheid is daarom een gewenste ontwikkeling. De ontwikkeling is dan ook gericht op het faciliteren van een lokale behoefte.

De rest van de locaties komen op bedrijventerreinen vrij. Dit zijn eveneens bedrijven die behoefte hebben aan doorgroeimogelijkheden. In de bestaande situatie is uitbreiding op locatie niet altijd mogelijk. In Dronryp West wordt ingezet op bedrijfsgebouwen met een minimale oppervlakte van 300 m². Doordat een relatief klein aandeel van de gegadigden uit een bedrijfspand op een bedrijventerrein komt, ontstaat er een doorstroming op de markt voor bedrijfspanden.

Conclusie

Het initiatief in Dronryp onderscheidt zich wezenlijk van het bestaande aanbod in de regio en voorziet in een lokale behoefte aan bedrijvigheid. Hierbij is sprake van een aantal vrijkomende locaties. Een aantal hiervan zijn woningen in een woonwijk. Deze kunnen als zodanig worden gebruikt, al dan niet in combinatie met een beroep en/of bedrijf-aan-huis. Daarnaast is vraag naar doorgroeimogelijkheden van de bestaande bedrijvigheid. Doordat een aantal bedrijven groeit en daardoor genoodzaakt is om te verplaatsen, komen een aantal relatief kleinere locaties vrij. Dit zorgt voor een doorstroming op de markt voor bedrijfspanden. Door in te zetten op de uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp West ontstaat geen significante leegstand op omliggende bedrijventerreinen.

4. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

De uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp West bestaat uit 3,9 ha. Op basis van het bestemmingsplan wordt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp West ingezet op de lokale/bovenlokale markt. Hierbij wordt rekening gehouden met middelzware bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1. Ingezet wordt op bedrijfsgebouwen met een minimale oppervlakte van 300 m². De oppervlakte van de bouwpercelen worden op verschillende manieren beperkt. De maximale oppervlakte is afhankelijk van de omvang van het bouwvlak maximaal 3.500 m² met een uitbreidingsmogelijkheid tot 5.000 m². Per bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan.

In het onderzoeksgebied liggen 42 bedrijventerreinen. Met name in de steden is sprake van uitgeefbare grond, Leeuwarden (34,5 ha), Franeker (34,1 ha) en Harlingen (28 ha). Voor de overige kernen geldt dat er geen capaciteit beschikbaar is of dat deze capaciteit minder is dan 1,5 ha. In de gemeente Menameradiel is geen uitgeefbare grond beschikbaar. Op basis van het onderzoek Bedrijventerreinen in Fryslân - Vraagprognoses tot 2030, zijn nieuwe regionale afspraken gemaakt met de provincie en omliggende gemeenten. Op basis van deze afspraken wordt ingezet op een uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp West.

Van de 42 bedrijventerreinen zijn er 8 waarop een bedrijfswoning is toegestaan en waarbij sprake is van uitgeefbare grond. Deze 8 bedrijventerreinen zijn getoetst aan de volgende criteria die spelen voor Dronryp West:

1. Milieuzonering (2 en 3.1.).
2. Aard en omvang (bedrijfsgebouwen met redelijke omvang, bedrijven met lokale binding).
3. Ligging en bereikbaarheid (goede ontsluiting op en via de A31).

In combinatie met de minimale oppervlakte van bedrijfsgebouwen, een bebouwingspercentage en maximale oppervlaktes van bouwpercelen, die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, zorgt dit voor onderscheidend vermogen. Op basis van dit onderscheidende vermogen ten opzichte van het bestaande aanbod in de regio kan worden geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding voorziet in een lokale behoefte aan bedrijvigheid.

De lijst van gegadigden bestaat uit bedrijven die op dit moment al in Dronryp of in de regio zijn gevestigd. Indien deze zich vestigen op (de uitbreiding van) Dronryp West, betekent dit dat er sprake is van vrijkomende locaties elders. Een aantal hiervan zijn woningen in een woonwijk. Deze kunnen als zodanig worden gebruikt, al dan niet in combinatie met een beroep en/of bedrijf-aan-huis. Er is op deze manier voldoende aanbod voor starters (starters met grotere bedrijfsgebouwen kunnen zich ook vestigen op de beoogde uitbreiding van Dronryp West). Er is vraag naar doorgroeimogelijkheden van de bestaande bedrijvigheid. Doordat een aantal bedrijven groeit en daardoor genooddaakt is om te verplaatsen, komen een aantal relatief kleinere locaties vrij. Het is van belang om ruimte voor uitbreiding te blijven bieden, dit zorgt voor een doorstroming op de markt voor bedrijfspand

den. Door in te zetten op de uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp West ontstaat geen significante leegstand op omliggende bedrijventerreinen.

BIJLAGE 1

	Bedrijven-terreinen	Planologisch regime	Milieuzonering	Bedrijfs-woning	Beperking omvang	Overige beperkingen
Dronryp	Dronryp West fase 1 en 2	Bestemmingsplan 'Dronryp', VA 01-11-2007	1, 2 en bestaand; zuivelfabriek, sportschool, slachterij, ammoniakkoelinstallatie ter plaatse van gelijknamige aanduidingen.	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Frico	Bestemmingsplan 'Dronryp', VA 01-11-2007	1, 2 en bestaand; zuivelfabriek, sportschool, slachterij, ammoniakkoelinstallatie ter plaatse van gelijknamige aanduidingen.	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Ljouwerter Trekwei/De Opslach	Bestemmingsplan 'Dronryp', VA 01-11-2007	1, 2 en bestaand; zuivelfabriek, sportschool, slachterij, ammoniakkoelinstallatie ter plaatse van gelijknamige aanduidingen.	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
Menaam	Moolnersrak	Bestemmingsplan Menaam, VA 22-12-2015	1, 2 en bestaand, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, verkooppunt motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van gelijknamige aanduiding	Ja	80% bouwvlak	Geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Menaldum Noord, fase 1	Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerrein in Noord, VA 26-06-2014	1 en 2, brandweerkazerne en kringloopwinkel ter plaatse van gelijknamige aanduiding	Ja, aanduiding	Oppervlakte bouwperceel max 2.500 m ² ; bedrijfsgebouw max 300 m ²	Geen detailhandel, kantoor en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

	Menaldum Noord, fase 2	Bestemmingsplan Menaam - Bedrijventerre in Noord, VA 26-06-2015	1 en 2, brandweerkazerne en kringloopwinkel ter plaatse van gelijknamige aanduiding	Ja, aanduiding	Oppervlakte bouwperceel max 2.500 m ² ; bedrijfsgebouw max 300 m ²	Geen detailhandel, kantoor en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Empatec	Bestemmingsplan Voormalige locatie Empatec, VA 18-10-2012	1 en 2	Ja, (tenzij ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-woning uitgesloten')	80% bouwvlak	Geen standplaats voor kampeermiddelen, seksinrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd.
Winsum	Kleasterdyk	Beheersverordening bedrijventerre in Winsum, bedrijventerre in Wommels en woonlocatie Baard, 30-06-2014	1 en 2, aannemersbedrijf, houtconstructiebedrijf, landbouwwerktuigenfabriek, landbouwmechanisatiebedrijf, metaalbewerkingsbedrijf; ter plaatse van Zone A en B categorie 3.	Ja, ter plaatse van zone bedrijfs-woningen	80% bouwperceel	Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	St.Michaëls-bergh	Beheersverordening bedrijventerre in Winsum, bedrijventerre in Wommels en woonlocatie Baard, 30-06-2014	1 en 2, aannemersbedrijf, houtconstructiebedrijf, landbouwwerktuigenfabriek, landbouwmechanisatiebedrijf, metaalbewerkingsbedrijf; ter plaatse van Zone A en B categorie 3.	Ja, ter plaatse van zone bedrijfs-woningen	80% bouw-perceel	Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Franeke	Oost	Bestemmingsplan 'Franeke - Oost en Schalsumerplan', VA 23-06-2016	1 en 2, ter plaatse van categorieaanduiding I; 1,2 en 3 ter plaatse van categorieaanduiding II; 1,2,3 en 4 ter plaatse van categorieaanduiding III; Suikerwerfabriek, scheepswerf, schrootverwerkingsbedrijf, vuurwerk en een verenigingsgebouw (ter plaatse van gelijknamige aanduidingen).	Ja, aanduiding	60% bouwvlak	Afstand tot zijdelingse perceelgrens is 5 m; Bouwhoogte max 10 m, tenzij bestaande bebouwing hoger is. Geen geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
	Zuid	Beheersverordening 'Franeke Zuid en Alvestêdewyk', VA 02-04-2017	categorie 1,2 en 3; Papierrecyclingsbedrijf ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, een papierrecyclingsbedrijf zijnde een geluidsplichtige inrichting ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Nee	Binnen een bouwvlak	
	Tuinen	Bestemmingsplan 'Franeke - Frisia / Vliet / Tuinen' VA 10-06-2008	Bedrijventerrein - 1': 1 en 2, scheepswerf, kwekerij en kassen tpv gelijknamige aanduiding, dienstverlenende bedrijven; 'Bedrijventerrein -2': 1, 2 en 3, scheepswerf (gelijknamige aanduiding), dienstverlenende bedrijven.	Binnen bestemming 'Bedrijventerrein - 2'dmv een aanduiding	Binnen een bouwvlak	Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
	Kie fase 1	Bestemmingsplan 'Franeke - De Wieken' VA 10-05-2012 en Partiële herziening van het bestemmingsplan bedrijventerrein in Kie' VA 06-03-2008	Bedrijven tot en met categorie 4.2, kantoor, internetdetailhandel, verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van gelijknamige aanduidingen	Nee	Binnen een bouwvlak, bebouwing percentage max. 60%	Geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.
	Kie fase 2	Partiële herziening van het bestemmingsplan	Bedrijven tot en met categorie 4.2, kantoor, internetdetailhandel, verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van gelijknamige aanduidingen	Nee	Binnen een bouwvlak, bebouwing percentage	Geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

		bedrijven- terrein Kie' VA 06-03-2008			e max. 60%	
	West	Bestemmings- plan 'Franeker - Industrieterrei n West', VA 21-05-2009	categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; categorieën 1,2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; categorieën 1,2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', schoonmaakbedrijf, scheepswerf, carrosseiefabriek, perifere detailhandel, consumentenelektronica ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Ja, aandui- ding	max oppervlakt e bouwperce el is 10.000 m2, bebouwing spercentag e max 60%	bedrijven tot en met categorie 3.2 hebben een max bouwhoogte van 7 m, bedrijven tot en met categorie 4.2 van 10 m. Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd.
	Kiesterzijl	Bestemmings- plan 'Franeker - Kiesterzijl 1', VA 05-01- 2012; Bestemmings- plan 'Franeker - Industrieterrei n West Kiesterzijl', VA 28-02-2017	BP 1: 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2"; BP 2: 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; categorieën 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'; categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; scheepvaartbedrijf, schapenhouderij, perifere detailhandel, internetdetailhandel ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen.	BP 1: Nee, BP 2: Ja, aandui- ding	max oppervlakt e bouwperce el is 10.000 m2, bebouwing spercentag e max 60%	Windturbines en een havenportaalkraan toegestaan (bouwhoogte circa 40-45 m). Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Het Want	Bestemmings- plan 'Franeker - Noord', VA 05-11-2009	1 en 2, dienstverlenende instellingen, maatschappelijke voorzieningen, sportcentrum ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Ja, aandui- ding	Binnen een bouwvlak	Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Harlingen	Oostpoort	Bestemmingsplan 'Harlingen - Oostpoort', VA 05-02-2010	1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, dienstverlenende bedrijven ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Ja, aanduiding	50% van het bouwperceel	Niet toegestaan: 1. risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven; 2. slachterijen en overige vleesverwerking, pluimveeslachterijen; 3. slachterijen en overige vleesverwerking, bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval; 4. recyclingbedrijven voor afgewerkte olie; 5. aardolieproductenfabrieken n.e.g.; 6. anorganische chemische grondstoffenfabrieken: niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"; 7. organische chemische grondstoffenfabrieken: niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"; 8. organische chemische grondstoffenfabrieken: methanolfabrieken p.c. <100.000 t/j; 9. organische chemische grondstoffenfabrieken: methanolfabrieken p.c. >= 100.000t/j; 10. vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch): p.c. <50.000 t/j; 11. rubberbandenfabrieken; 12. bitumineuze materialenfabrieken: p.c. < 100 t/u; 13. minerale productenfabrieken n.e.g.: asfaltcentrales p.c. < 100 t/u; 14. minerale productenfabrieken n.e.g.: asfaltcentrales p.c. >= 100 t/u; 15. windmolens; 16. afvalverwerkingsbedrijven: kabelbranderijen; 17. afvalverwerkingsbedrijven: pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen); 18. afvalverwerkingsbedrijven: afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen >75 MW; 19. vuilstortplaatsen. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die
-----------	-----------	--	--	----------------	-------------------------	---

						daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
--	--	--	--	--	--	---

	Oostpoort II	Bestemmingsplan 'Harlingen - Oostpoort', VA 05-02-2011	1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, dienstverlenende bedrijven ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Ja, aanduiding	50% van het bouwperceel	Niet toegestaan: 1. risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;2. slachterijen en overige vleesverwerking, pluimveeslachterijen;3. slachterijen en overige vleesverwerking, bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval;4. recyclingbedrijven voor afgewerkte olie;5. aardolieproductenfabrieken n.e.g.;6. anorganische chemische grondstoffenfabrieken: niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn";7. organische chemische grondstoffenfabrieken: niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn";8. organische chemische grondstoffenfabrieken: methanolfabrieken p.c. <100.000 t/j;9. organische chemische grondstoffenfabrieken: methanolfabrieken p.c. >= 100.000t/j;10. vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch): p.c. <50.000 t/j;11. rubberbandenfabrieken;12. bitumineuze materialenfabrieken: p.c. < 100 t/u;13. minerale productenfabrieken n.e.g.: asfaltcentrales p.c. < 100 t/u;14. minerale productenfabrieken n.e.g.: asfaltcentrales p.c. >= 100 t/u;15. windmolens;16. afvalverwerkingsbedrijven: kabelbranderijen;17. afvalverwerkingsbedrijven: pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen);18. afvalverwerkingsbedrijven: afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen >75 MW;19. vuilstortplaatsen. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die
--	--------------	--	--	----------------	-------------------------	---

						daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Koningsbuurt	Bestemmingsplan 'Koningsbuurt', VA 05-09-2017	categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; categorieën 1,2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; categorieën 1,2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', bouwbedrijf, puinverwerkingsbedrijf, scheepsbouw- en reparatiebedrijf, verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, detailhandel (perifeer), opslag en vulpunt lpg, geluidzoneringsplichtige inrichtingen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Ja, aanduiding	80% van het bouwperceel	Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

	Hermes	Bestemmingsplan 'De spiker e.o.', VA 07-12-2016	categorieën 1,2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; categorieën 1,2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, kringloop, scheepsbouw- en reparatiebedrijf 1, vetmelterij ter plaatse van de gelijknamige aanduiding	Ja, aanduiding	80% van het bouwperceel	Geen autostallings- en parkeerbedrijven, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Industrie-haven	Bestemmingsplan 'Industriehaven', VA 17-03-2009	Zeegebonden bedrijven in de categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, uitzondering: geluidzoneringsplichtige inrichtingen, gasaanlandingsstation, groothandel in vaste, vloeibare en gasvormige brandstof en veem- en pakhuisbedrijf ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Nee	70% van het bouwperceel	Geen risicodragende bedrijven, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Industrie-haven uitbreiding	Bestemmingsplan 'Industriehaven', VA 17-03-2010	Zeegebonden bedrijven in de categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, uitzondering: geluidzoneringsplichtige inrichtingen, gasaanlandingsstation, groothandel in vaste, vloeibare en gasvormige brandstof en veem- en pakhuisbedrijf ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Nee	70% van het bouwperceel	Geen risicodragende bedrijven, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
Klooster Lidlum	Bedrijven-terrein Klooster Lidlum	Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Klooster Lidlum, VA 20-02-2014	1, 2 en bestaande bedrijven, perifere detailhandel ter plaatse van de gelijknamige aanduiding	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak	Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, vergistingsinstallatie max 3.000 m2
Tzummarum	t Spoardykje	Bestemmingsplan 'Tzummarum', 03-09-2009	1 en 2, aannemersbedrijf ter plaatse van de gelijknamige aanduiding	Ja, aanduiding	bebouwing percentage 60% van het bouwvlak, bouwperceel max 2.500 m2	Geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
Minnertsga	Boskdykje	Bestemmingsplan Minnertsga, VA 25-04-	1, 2 en 3,1	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak	Geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die

		2012				daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Boskdykje fase 3	Bestemmingsplan 'Minntersga Bedrijventerre in Boskdykje fase 3', VA 28-05-2009	categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; categorieën 1,2, 3a ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3a en dienstverlenende bedrijven	Met een afwijking smogelijkheid	80% van het bouwperceel, max oppervlakte bouwperceel is 2.500 m2	Geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.
Berltsum	De Polle	Bestemmingsplan 'Berltsum Wier', ON 13-11-2016	1 en 2, 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', detailhandel, kartbaan ter plaatse van gelijknamige aanduiding	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak	Geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of planmerplichtige bedrijven en volumineuze detailhandel. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Berlikum West (fase 1+2)	Bestemmingsplan 'Berltsum - Bedrijventerre in West', VA 28-02-2013	categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1'; categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; categorieën 1,2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', categorieën 1,2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak	Niet gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen, seksinrichtingen, niet-permanente bewoning van de bedrijfswoning, het stallen van vlieg-, vaar-, en voertuigen anders dan ten behoeve van de bedrijfsvoering.
Bitgum	Alddyk	Bestemmingsplan 'Bitgum - Bitgummole 2017', VA 20-06-2017	1 en 2, verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van gelijknamige aanduiding	Ja, aanduiding	70% van het bouwvlak, een bedrijf met bouwperceel	Geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.
Marsum	Marssum	Bestemmingsplan 'Marsum / Ingelum', VA	1 en 2, bouwbedrijf en volumineuze detailhandel ter plaatse van de aanduidingen	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak,	Geluidzone ten behoeve van luchtvaart. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage

		28-04-2011			bestaande bebouwing spercentage	zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
Leeuwarden	De Zwette - Businesspark	Bestemmings- plan 'Businesspark en WTC e.o., VA 22-04- 2013	categorieën 1,2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'; 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; Kantoren, hondenschool, opslag, onderwijs, sport en recreatie ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen.	Ja, aandui- ding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperce el	Geen risicovolle inrichtingen, detailhandel, kantoren en vuurwerkbedrijven, tenzij voorzien van een aanduiding. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Bisschopsrak	Bestemmings- plan 'Businesspark en WTC e.o., VA 22-04- 2013	categorieën 1,2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'; 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; Kantoren, hondenschool, opslag, onderwijs, sport en recreatie ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen. Evenemententerrein ter plaatse van het bestermningsvlak.	Ja, aandui- ding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperce el	Geen risicovolle inrichtingen, detailhandel, kantoren en vuurwerkbedrijven, tenzij voorzien van een aanduiding. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	De Zwette	Bestemmings- plan 'Leeuwarden - Industrieterrei n West', VA 31-10-2011	categorieën 1,2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; categorieën 1,2,3.1,3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'; categorieën 1,2,3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 en 5.3 ter plaatse v an de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.3'; kartbaan, groothandel in bestrijdingsmiddelen, scheepsbouwbedrijf, dansschool, perifere detailhandel, verkooppunt met en zonder lpg, opslag, afleverzuil en vulpunt voor lpg ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen.	Ja, aandui- ding	Binnen een bouwvlak, tenzij bestaand. Max 70% van het bouwperce el.	Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

	Newtonpark I	Bestemmingsplan 'Leeuwarden - Newtonpark 1-2-3 e.o.', VA 24-06-2013	categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'; categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1', categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 en 5.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2'; verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, energieopwekking uit hernieuwbare energiebronnen en duurzame elektriciteit.	Nee	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Geen zelfstandige kantren, detailhandel, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.
	Newtonpark II	Bestemmingsplan 'Leeuwarden - Newtonpark 1-2-3 e.o.', VA 24-06-2013	bedrijven, perifere detailhandel, opwekking uit hernieuwbare energiebronnen en duurzame elektriciteit	Nee	Max 70% van het bouwperceel	Maximale categorie is 5.2. Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
	Newtonpark IV	Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein - Newtonpark IV', VA 02-06-2009	1 en 2, ter plaatse van categorieaanduiding I; 1,2 en 3 ter plaatse van categorieaanduiding II; 1,2,3 en 4 ter plaatse van categorieaanduiding III.schrootverwerkingsbedrijf, vuurwerk en een verenigingsgebouw (ter plaatse van gelijknamige aanduidingen).	Nee	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Geen zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven, seksinrichtingen, standplaats voor kampeermiddelen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd, met een omgevingsvergunning kan hiervan worden.
	Vrijheidsplein	Bestemmingsplan 'Tussen Ee en Vliet', VA11-05-2015	1 en 2, dienstverlenende bedrijven; autobedrijf, sportschool, verkooppunt motorbrandstoffen zoner lpf, oliehandel, gasflessen vulstation, propaangasopslag, opslag gasflessen, detailhandel, perifere detailhandel, fysiotherapiepraktijk, ter plaatse van gelijknamige aanduidingen.	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, wisselend bebouwing percentage	Geen supermarkt, horeca, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. itsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd.

	De Merodestraat	Bestemmingsplan 'Leeuwarden - Industrierterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik', VA 30-09-2013	categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; categorieën 1,2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie; 3.2', categorieën 1,2,3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', Bestemming 'Bedrijventerrein - 1': kantoor, buurthuis, detailhandel, meelfabriek, waterzuivering, scheepsbouwbedrijf, zuivelfabriek en verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' ter plaatse van gelijknamige aanduidingen; \	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd.
	De Greuns	Bestemmingsplan 'Leeuwarden - Industrierterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik', VA 30-09-2013	categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; categorieën 1,2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie; 3.2', categorieën 1,2,3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', Bestemming 'Bedrijventerrein - 1': kantoor, buurthuis, detailhandel, meelfabriek, waterzuivering, scheepsbouwbedrijf, zuivelfabriek en verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' ter plaatse van gelijknamige aanduidingen;	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd.
	Ouddeelstraat e.o.	Bestemmingsplan 'Wielenpôle, Schepenbuurt, de Plantage en omgeving', VA 30-05-2012	1 en 2; maatschappelijke voorzieningen, sportcentrum, verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, autoreparatiebedrijf, autoverhuurbedrijf, autowasserij, bouwbedrijf, detailhandel in computers, gemeentewerf, goederenbank, groothandel in bouwmaterialen, grootschalige detailhandel in keukens, grootschalige detailhandel in meubels, massagesalon ter plaatse van gelijknamige aanduidingen.	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, wisselend bebouwing percentage	Geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven (detailhandel, tenzij bestaand). Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd.

	Hemrik	Bestemmingsplan 'Leeuwarden - Industrieterreinen Leeuwarden Oost en de Hemrik', VA 30-09-2013	categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; categorieën 1,2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie; 3.2', categorieën 1,2,3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', Bestemming 'Bestemming 'Bedrijventerrein - 2': buurthuis, verenigingsleven, perifere detailhandel, horeca categorie 2, autoschadeherstelbedrijf, scheepswerf, skibaan, onderwijs, verkooppunten brandstoffen met en zonder lpg, recreatieve voorzieningen, opslag- en vulpunt lpg, ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen.	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Geen risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd.
	De Wetterpôle	Bestemmingsplan 'Leeuwarden - Industrieterreinen Leeuwarden Oost en de Hemrik', VA 30-09-2013	categorieën 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; horeca categorie 2, ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.	Ja, aanduiding	Binnen een bouwvlak, max 70% van het bouwperceel	Geen detailhandel, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Uitsluitend bedrijven in de gewenste categorie die daadwerkelijk in de bijlage zijn genoemd. Horeca bvo max. 550 m2.