

Waadhoeke

Bedrijventerrein Bosdykje fase 4 Minnertsga

Ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

44002050.20191955

projectleider:

Thomas de Jong

auteur(s):

Joost Jansen

datum:

09-09-2020

opdrachtgever:

Nobel Projectontwikkeling Drachten BV

Inhoud

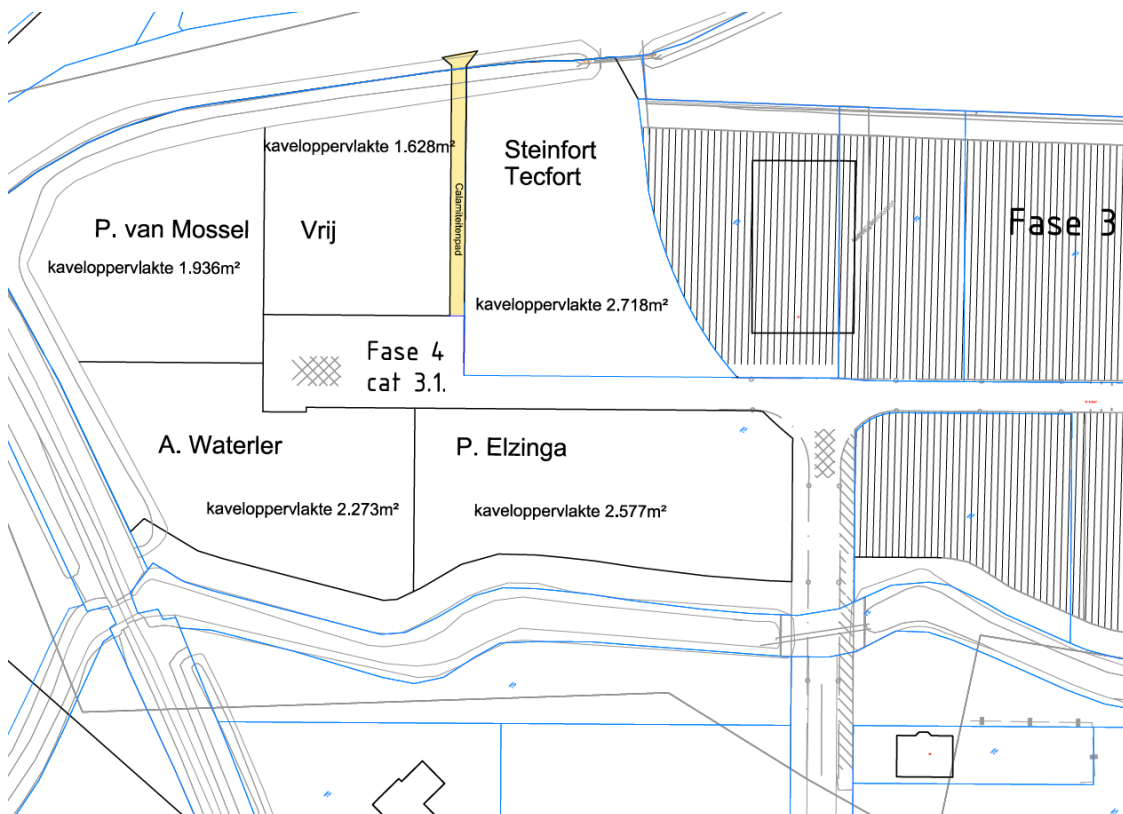
1. Inleiding	3
1.1. Initiatief en beoogd programma	3
1.2. Waarom toetsing aan de ladder?	4
1.3. Relevante regio voor lokale bedrijven	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Beschrijving behoefte lokale bedrijven	7
2.1. Behoeftedebat	7
2.1.1. Kwantitatieve behoefte	7
2.1.2. Kwalitatieve behoefte	9
2.2. Conclusie behoefte	10
3. Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied	11
3.1. Fysieke en bestemmingsplanmatige mogelijkheden	11
3.2. Beleidsmatige mogelijkheden	12
3.3. Conclusie locatiekeuze	14
Bijlage 1 Inventarisatie bedrijventerreinen met ruimte	15

1.1. Initiatief en beoogd programma

In het noordoosten van Minnertsga aan de Opfeart is het bedrijventerrein Boskdykje gevestigd. Dit bedrijventerrein voorziet in ruimte voor lokale bedrijvigheid. Het voornemen is om het bedrijventerrein in noordwestelijke richting uit te breiden met een vierde fase, naar aanleiding van een concrete ruimtevraag van verschillende lokale bedrijven. De belangstellenden voor de kavels zijn:

1. Tecfort. (S.H. Steinfort) Dit bedrijf is al gevestigd op Boskdykje en wil uitbreiden. De naastgelegen kavel met een oppervlakte van 2.718 m², is daarvoor gereserveerd.
2. P. Elzinga uit Minnertsga wil graag een kleinschalige houthandel realiseren. Hiervoor wordt een kavel van 2.577 m² gereserveerd.
3. WASP, Wateler special products (A. Wateler uit Minnertsga) houdt zich bezig met mestvergistingstechniek. Hiervoor wordt een kavel van 2.273 m² gereserveerd.
4. RHM (P. van der Mossel uit Minnertsga), houdt zich bezig met onderhoud van gasturbines (glastuinbouw). Gereserveerde oppervlakte: 1.936 m².
5. Op het uitbreidingsgebied resteert daarna nog 1 kavel met een oppervlakte van 1.628 m².

De totale netto uitbreiding is 1,1 ha (11.132 m²). Bruto gaat het om circa 1,3 hectare.



Figuur 1.1 Inrichtingsschets Bosdykje fase 4.

De twee bestaande bedrijfskavels van het bedrijventerrein worden middels een omgevingsvergunning uitgebreid. Dit gaat om het bestaande perceel van Tecfort en een nog leeg perceel hier tegenover. Deze grenzen aan de gronden waar het bedrijventerrein wordt uitgebreid. Omdat dit haast heeft is ervoor gekozen dit middels een vergunningsprocedure te regelen. In het bestemmingsplan wordt het vervolgens ook meegenomen.

De uitbreiding is niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling uit het bestemmingsplan Minnertsga Bedrijventerrein Bosdykje fase 3.



Figuur 1.2 Uitsnede plankaart (bijlage 19 bij beheersverordening)

1.2. Waarom toetsing aan de ladder?

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Voor projecten buiten bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling?

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 500 m² aan stedelijke functies (waaronder bedrijven) wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

De huidige bestemming is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied heeft voor het grootste deel een agrarische bestemming. De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Bosdykje is circa 1,3 ha bruto. Dit betekent dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als '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 heeft al een stedelijke functie en is volledig omsloten door andere stedelijke functies en infrastructuur.

Hieruit wordt geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling deels buiten bestaand stedelijk gebied ligt, mede gelet op de agrarische bestemming. Daarom is de behoefte beschreven en gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

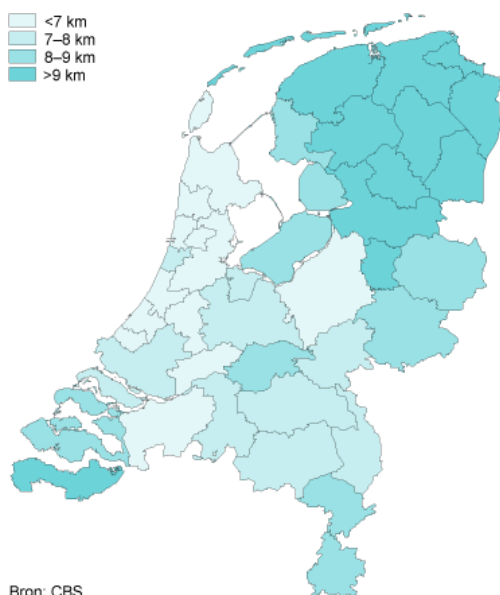
1.3. Relevante regio voor lokale bedrijven

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

In dit geval gaat het om de uitbreidingsbehoefte van lokale bedrijven in Minnertsga in bedrijfscategorie 3a.

De gemeente Waadhoeke is een uitgestrekt gebied met veel kernen, lokaal gewortelde bedrijven en een eigen behoefte aan werkgelegenheid. Ondernemers in de kern willen het liefste een bedrijfskavel bij de kern. Als deze niet beschikbaar is, wordt naar geschikte alternatieven in de buurt gezocht op acceptabele reisafstand.

Het merendeel van de bedrijven in Nederland verhuist binnen de eigen gemeente en de gemiddelde verhuysafstand is 7,5 kilometer. In Friesland is deze afstand wat groter (meer dan 9 km) omdat de kernen en bedrijventerreinen ook verder uit elkaar liggen. Ongeveer de helft van de bedrijven verhuist vanwege privé motieven (van woonkern naar woonkern). Daarnaast verhuizen bedrijven van een woongebied naar een bedrijventerrein. Andersom komt ook voor.



Figuur 1.3 Gemiddelde verhuysafstand bedrijven 2011

Gelet op de verhuysbereidheid van bedrijven: liefst in de eigen kern en vervolgens binnen de gemeente op hooguit 10-15 km, is de kern Minnertsga het primaire zoekgebied. Het secundaire zoekgebied zijn

geschikte bedrijventerreinen binnen de gemeente Waadhoeke op maximaal 10-15 minuten reisafstand. In de praktijk komt dit neer op bedrijventerreinen binnen de gemeente Waadhoeke.



Figuur 1.4 Relevante regio lokale bedrijven Minnertsiga (IBIS bedrijventerreinen, juli 2020, bewerking Rho)

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de behoefte aan bedrijfsgrond voor lokale bedrijven in Minnertsiga. In hoofdstuk 3 is gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. Beschrijving behoefte lokale bedrijven

2.1. Behoefte bedrijven

De regionale behoefte aan bedrijventerrein blijkt uit het actuele Convenant bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030. Met dit convenant leggen de gemeenten Harlingen, Leeuwarden en Waadhoeke op hoofdlijnen nieuwe afspraken vast over bedrijventerreinen voor de periode 2019-2030. Het doel is om te komen tot een efficiënt ruimtegebruik en verbetering van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Waarbij met regelmaat tussentijds geëvalueerd en indien gewenst bijgesteld wordt. In eerste instantie zijn er nu voor de periode 2019-2020 concrete afspraken vastgelegd.

Provincie Fryslân heeft (in mei 2020) aangegeven akkoord te gaan met de integrale tekst in het convenant en deze als onderbouwing te accepteren bij toekomstige uitbreidingsvragen en procedures voor bedrijfsterrein. Het convenant onderbouwt (als behoefteraming) in de periode 2019-2030 de noodzaak voor uitbreiding van bedrijventerrein in alle drie de gemeenten.

2.1.1. Kwantitatieve behoefte

Regio Noordwest heeft de vraag naar bedrijventerrein in de periode 2019 tot 2030 geraamd op 55,7 ha.

In Noordwest blijkt sprake van een kwantitatief tekort aan bedrijfsterrein in alle drie gemeenten. In Waadhoeke gaat het om een behoefte van 14,3 hectare voor lokale bedrijven (gemiddeld 1,3 ha per jaar).

	Harlingen	Leeuwarden	Waadhoeke
Totaal	10,7	30,7	14,3

Figuur 2.1 Vraag per gemeente (Convenant bedrijventerreinen)

Plancapaciteit

In het convenant bedrijventerreinen noordwest is aangegeven dat per 1 januari 2019 nog 32,6 ha bedrijventerreinen in de regio beschikbaar was. In de gemeente Waadhoeke was 12,6 ha terstond uitgeefbaar minus reserveringen, opties en verkopen 2018.

1-1-2019	terstond	Niet terstond	Reserveringen	Totaal
Leeuwarden				
Frisia	5,7	-	1,7	4,0
Hemrik	0,5	-	-	0,5
Zwette V (voorheen Newtonpark IV)	17,42	-	7,33	10,1
Zwette V (voorheen Newtonpark I)	-	1,4	-	0
Zwette V (voorheen Newtonpark II)	0,4	-	-	0,4
Zwette IV (voorheen Businesspark)	2,89	1,75*	0,62	2,3
TOTAAL				17,3
Harlingen				
Oostpoort I en II	5,03	-	2,43	2,6
TOTAAL				2,6
Waadhoeke				
Boskdykje	0,73	-	-	0,73
Empatec	0,3	-	-	0,3
De Polle	2,4	-	-	2,4
Dronryp west	4,0	-	-	4,0
Nij Toerenburg	0,53	-	-	0,53
Kie	7,2	-	2,6	4,6
TOTAAL				12,6

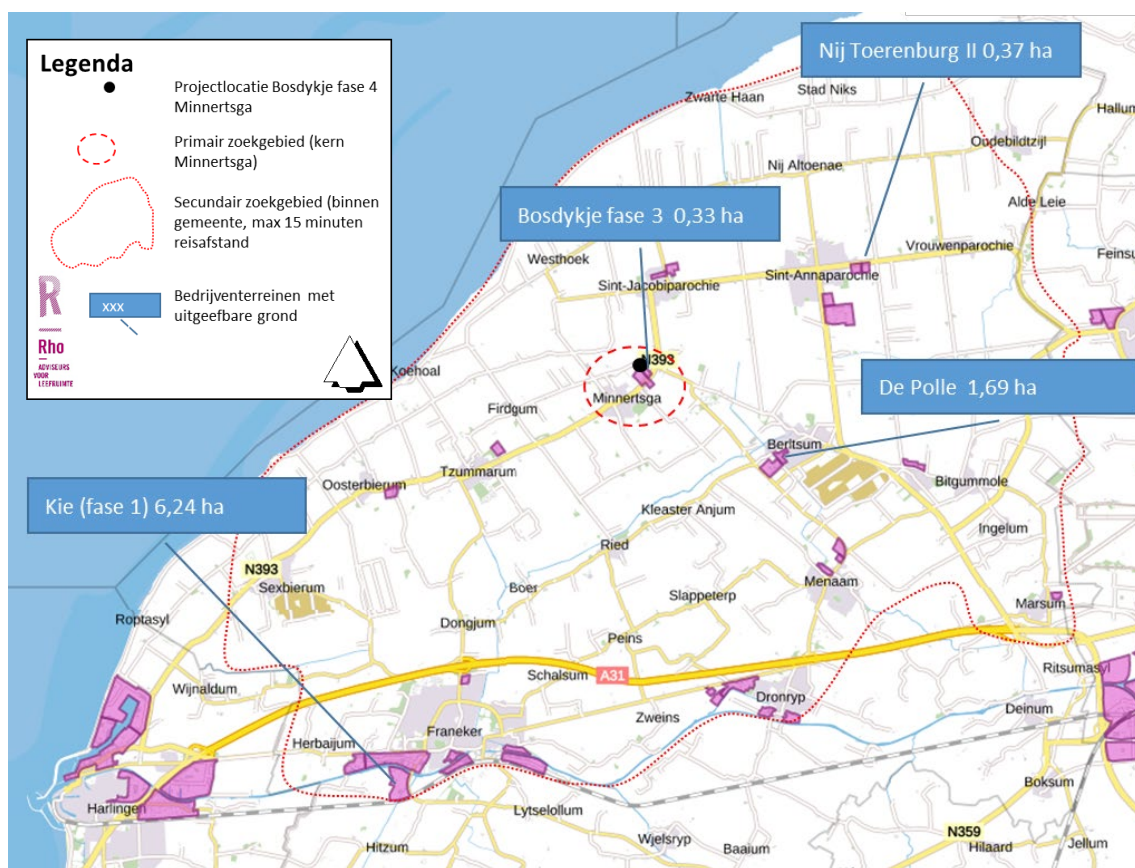
*parkeren Cambuur/WTC locatie

Figuur 2.2 Aanbod per 1-1-2019 (Convenant bedrijventerreinen)

Uitgifte 2019

De actuele plancapaciteit in de gemeente is volgens gegevens van IBIS-Bedrijventerreinen (juli 2020) 8,63 ha. Daarnaast is op bedrijventerrein Dronryp West 4 ha netto in voorbereiding, maar nog niet uitgeefbaar.

Terrein	Kern	Terstond uitgeefbaar ha	Niet terstond uitgeefbaar ha
Nij Toerenburg II	Sint-Annaparochie	0,37	
Boskdykje fase 3	Minnertsga	0,33	
Kie (fase 1)	Franeke	6,24	
De Polle	Berlikum	1,69	
Dronryp West fase 3			4
	Totaal gemeente Waadhoeke	8,63	4



Figuur 2.3 Actuele uitgifbare plancapaciteit bedrijventerreinen Waadhoeke (IBIS bedrijventerreinen, juli 2020, bewerking Rho)

Inmiddels is ook Bosdykje fase 3 geheel verkocht, waardoor binnen het relevante onderzoeksgebied nog slechts 8,3 hectare bedrijventerrein direct beschikbaar is. Dat betekent dat in anderhalf jaar tijd 4,3 ha bedrijventerrein is uitgegeven (gemiddeld 2,8 ha per jaar). Hieruit kan worden afgeleid dat de vraag hoger is dan gemiddeld 1,3 ha per jaar.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Er is in de gemeente Waadhoeke behoefte aan 14,3 ha bedrijventerrein in de periode 2019-2030 en er is per 1 januari 2019 plancapaciteit voor 12,6 ha. In Waadhoeke is een kwantitatief tekort van 1,7 ha in de periode 2019-2030.

2.1.2. Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein blijkt uit het Convenant bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030. Het gaat in de gemeente Waadhoeke vooral om de behoefte aan kleine en middelgrote kavels.

	Waadhoeke
>2 ha	0
>1 < 2 ha	4,1
< 1 ha	10,2
Totaal	14,3

Figuur 2.4 Vraag per segment gemeente (Convenant bedrijventerreinen)

In het convenant is aangegeven dat Kie2 in Franeker betrokken wordt bij de nieuwe prognose en afspraken in 2021 of al eerder als vanuit de vraag de noodzaak daartoe is aangetoond om het uiteindelijk verwachte tekort van 1,7 ha op te vangen. Kie 2 is echter bedoeld voor bedrijven in zwaardere milieu categorieën (categorie 4.2) en kan geen invulling geven aan de lokale behoefte aan bedrijven in categorie 3a.

2.2. Conclusie behoefte

Er is in de gemeente Waadhoeke behoefte aan 1,7 hectare extra bedrijventerrein. Er is vooral behoefte aan kleine kavels voor lokale bedrijven. Dit blijkt ook uit de marktvraag van lokale bedrijven in Minnertsga. De concrete ruimtebehoefte van lokale bedrijven in Minnertsga is in totaal 0,95 hectare (zie paragraaf 1.1).

3. Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat sprake is van uitbreiding, moet worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

In paragraaf 1.3 is beschreven dat de lokale ondernemers in Minnertsga zoeken naar bedrijfsgrond in categorie 3a. Bedrijventerreinen in Minnertsga zijn voor ondernemers in Minnertsga het primaire zoekgebied. Als daar geen geschikte ruimte beschikbaar is, wordt naar alternatieven binnen de gemeente gezocht.

De beschikbare bedrijfsgrond in Minnertsga en binnen de gemeente is onderzocht. In paragraaf 3.1 zijn de fysieke mogelijkheden geïnventariseerd in combinatie met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

In paragraaf 3.2 zijn de beleidsmatige mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijventerrein vanuit het provinciale beleid geïnventariseerd.

3.1. Fysieke en bestemmingsplanmatige mogelijkheden

De ruimtebehoefte van lokale bedrijven in Minnertsga is in totaal 0,95 hectare. Het beoogde uitbreidingsgebied biedt hiervoor voldoende ruimte. Er blijft daarna nog 1 restkavel beschikbaar met een oppervlakte van 0,16 ha.

Bedrijven in Minnertsga willen over het algemeen ook in Minnertsga blijven in verband met zo min mogelijk reisafstand en zo min mogelijk reisafstand van personeel. Wanneer de uitbreiding niet mogelijk wordt gemaakt, zoeken ondernemers noodgedwongen naar geschikte bedrijventerreinen in de omgeving (binnen de gemeente en tot maximaal 15 minuten reisafstand).

Uit onderstaande inventarisatie (zie ook bijlage 1) blijkt echter dat er geen ruimte is in Minnertsga en dat er binnen de gemeente op dit moment geen geschikte bedrijfsruimte beschikbaar is in categorie 3a.

Terrein	Kern	Terstond uitgeefbaar ha	Doelgroep	Geschikt voor lokale bedrijven Minnertsga	Conclusie
Noodzakelijk oppervlak lokale bedrijven Minnertsga	Minnertsga	0,95 ha noodzakelijk (1 restkavel over van 0,16 ha)	Bedrijven in categorie 3a		
Bosdykje fase 3	Minnertsga	0	Bedrijven in categorie 1-2 en 3a	Ja, binnen primair zoekgebied	Geschikt, maar geen ruimte meer
Nij Toerenburg II	Sint- Annaparochie	0,37	Bedrijven in categorie 1-2 in combinatie met bedrijfswoning	Alternatief binnen secundair zoekgebied	Niet mogelijk en niet geschikt voor categorie 3a
Kie (fase 1)	Franeker	6,24	Bedrijven in categorie 4.2	Alternatief binnen secundair zoekgebied	Niet mogelijk voor categorie 3a
De Polle	Berlikum	1,69	Bedrijven in categorie 1-2	Alternatief binnen secundair zoekgebied	Niet mogelijk en niet geschikt voor categorie 3a
Dronryp west fase 3	Dronryp	0	Bedrijven in categorie 2 en 3	Alternatief binnen secundair zoekgebied	Op dit moment niet beschikbaar, vooral bedoeld voor bedrijven uit voormalige gemeente menameradiel

Figuur 3.1 Locatieafweging

3.2. Beleidsmatige mogelijkheden

Voor de vestiging van bedrijven op bedrijventerreinen worden de uitgangspunten over kavelomvang en milieucategorie zoals opgenomen in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 8 augustus 2018) gehanteerd. Artikel 4 lid 1 en 2 zijn relevant voor de beoogde uitbreiding.

Artikel 4 Werken

4.1 Programmering bedrijventerreinen en kantorenterreinen

4.1.1

1. Een ruimtelijk plan kan een nieuw bedrijfsterrein of uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein bevatten, indien dit wat betreft oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een nieuw bedrijfsterrein of uitbreiding van een bestaand bedrijfsterrein bevatten voor een of enkele bedrijven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. er is sprake van een directe, concrete behoefte van bedrijven die naar aard en schaal passen bij aard en schaal van de overige kern, de bedrijfsconcentratiekern, het regionaal of het stedelijk centrum;
 - b. aangetoond is dat de behoefte waarin wordt voorzien niet inpasbaar is op een bestaand bedrijfsterrein of een in ontwikkeling zijnd bedrijfsterrein in de regio;

- c. het totale ruimtebeslag van deze bedrijven staat in een redelijke verhouding tot de schaal van de kern;
 - d. gewaarborgd is dat de bedrijven goed worden ingepast wat betreft milieu, ontsluiting en landschap.
3. In afwijking van het eerste lid kan in een ruimtelijk plan voor een Waddeneiland een bedrijfsterrein worden opgenomen, indien het bedrijfsterrein wat betreft oppervlakte en invulling in overeenstemming is met een structuurvisie waarover met Gedeputeerde Staten schriftelijk overeenstemming is bereikt.

4.1.2 nvt

4.2 Werkfuncties en voorzieningen per type kern

4.2.1 en 4.2.2 nvt

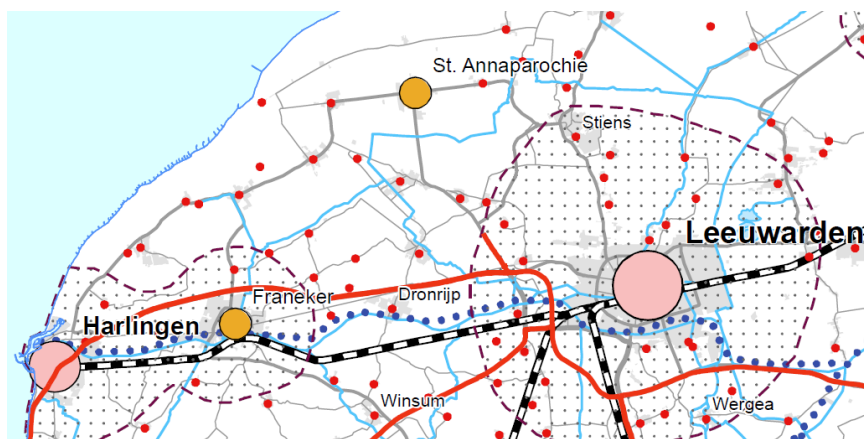
4.2.3

In een ruimtelijk plan voor een overige kern zijn niet toegestaan:

- a. een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 600 m²;
- b. een bedrijf in de milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3 of 6;
- c. een bedrijf met een kavelomvang groter dan 2.500 m²;
- d. een voorziening met een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied.

4.2.4

Van de artikelen 4.2.1 tot en met 4.2.3 kan ten behoeve van een incidenteel kantoor, bedrijf, of voorziening worden afgeweken, mits in de plantoelichting is onderbouwd dat aard en schaal van de functie aansluiten bij aard en schaal van de overige kern, het regionaal centrum of het stedelijk centrum.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart kernenstructuur

Toetsing

De provincie heeft ingestemd met het Convenant bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030. Hieruit blijkt een extra ruimtebehoefte van 1,7 hectare in de gemeente Waadhoeke.

Binnen de gemeente zijn Franeker en St. Annaparochie aangemerkt als regionaal centrum en Dronrijp als Bedrijfsconcentratiekern. Minnertsga valt onder het regime van de overige kernen, die bedoeld zijn voor lokale bedrijven. Kavels groter dan 2.500m² zijn in principe niet mogelijk, tenzij in de plantoelichting is onderbouwd dat aard en schaal van de functie aansluiten bij aard en schaal van de overige kern.

Het betreft in dit geval een afronding van bedrijventerrein Bosdykje met lokale bedrijven. Twee kavels worden iets groter dan 2.500m², maar dit is passend binnen de aard en schaal van bedrijventerrein Bosdykje. De inpassing wordt nader gemotiveerd in het bestemmingsplan.

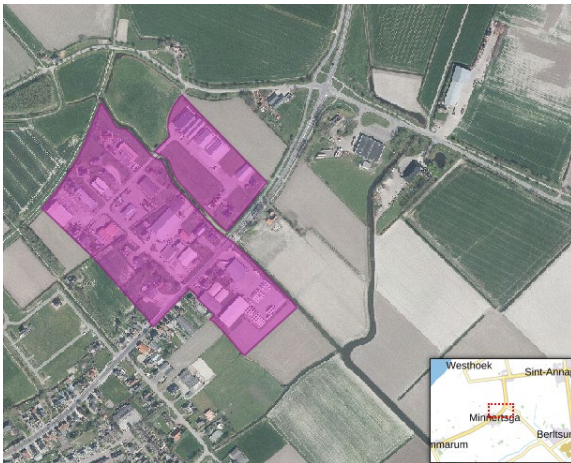
3.3. Conclusie locatiekeuze

Binnen de kern Minnertsga is geen ruimte meer op bestaande bedrijventerreinen. Om invulling te kunnen geven aan de concrete lokale behoefte van diverse bedrijven in Minnertsga, is uitbreiding bij de kern noodzakelijk. Bedrijven zoeken bedrijfsruimte met zo min mogelijk reisafstand. Bij gebrek aan ruimte in de kern, wordt noodgedwongen verder gekeken. Er zijn op dit moment geen geschikte alternatieven voor bedrijven in categorie 3a binnen het verzorgingsgebied (de gemeente Waadhoeke).

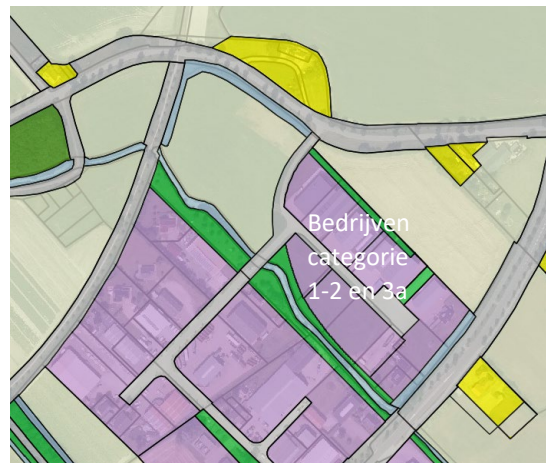
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage 1 Inventarisatie bedrijventerreinen met ruimte

Minnertsga Bosdykje Fase 3



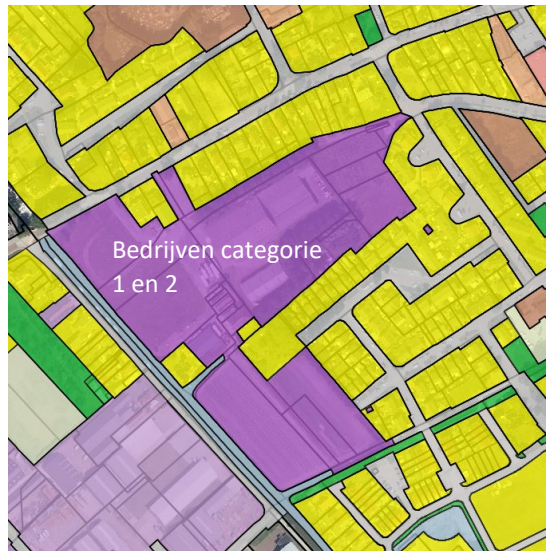
IBIS bedrijventerreinen

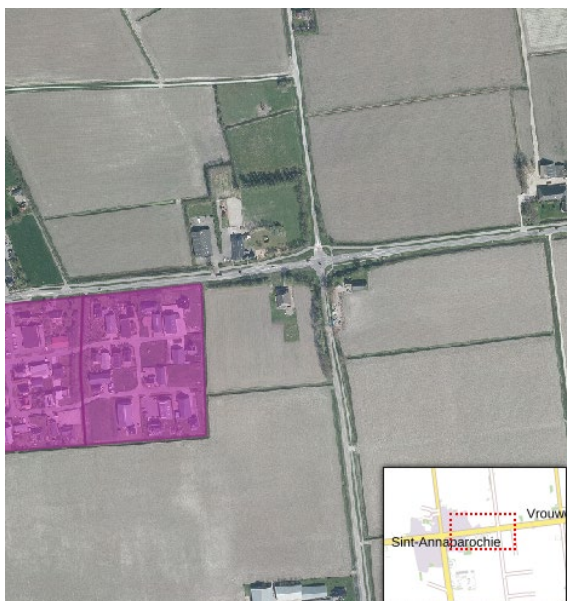


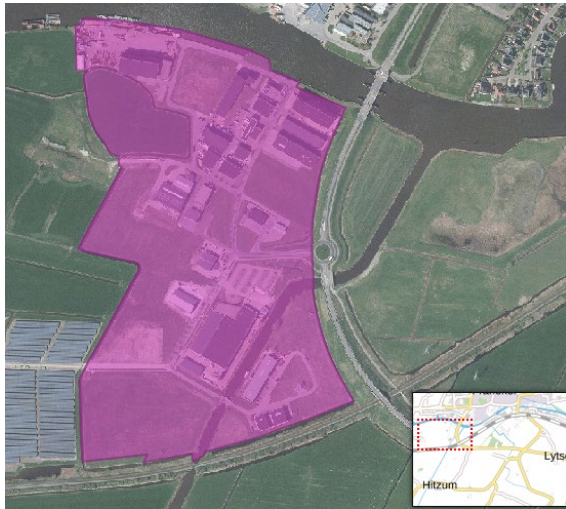
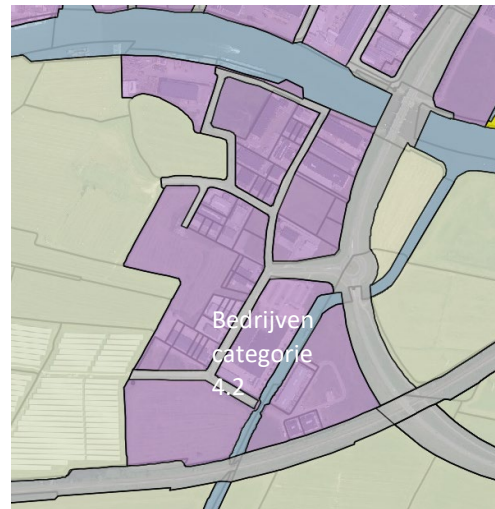
Bestemmingsplan Minnertsga Bedrijventerrein Bosdykje fase 3 (2009)



Luchtfoto Kadaster

Berlikum, De Polle*IBIS bedrijventerreinen**Bestemmingsplan Berltsum Wier (2017)**Luchtfoto kadaster*

Sint Annaparochie, Nij Toerenburg II*IBIS bedrijventerreinen**Bestemmingsplan St.-Annaparochie (2016)**Luchtfoto kadaster*

Franeke, Kie (Fase 1)*IBIS bedrijventerreinen**Bestemmingsplan Franeke-Zuid (2018)**Luchtfoto kadaster*