

DATUM 9 april 2025
KENMERK 20240582/44001652/JJ
VAN Joost Jansen

PROJECT Uitbreiding bedrijventerrein Kollum
OPDRACHTGEVER Gemeente Noardeast-Fryslân

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die geleet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan (het vigerende voormalig bestemmingsplan) is vertrekpunt in de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

Het projectgebied sluit aan op het bestaande bedrijventerrein en heeft een oppervlakte van circa 2,3 hectare. De locatie is in het tijdelijk deel van het omgevingsplan onderdeel van het bestemmingsplan 'Kollum Dorp' en heeft daarin de bestemming 'Groen' op het zuidelijke deel en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open gebied' op het noordelijke deel. Locaties met een agrarische bestemming maken geen deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Stedelijk groen maakt wel onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

In dit geval is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die deels buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Daarom is hierna de behoefte beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.





Figuur Tijdelijk deel van het Omgevingsplan, Bestemmingsplan Kollum Dorp (bron: regelsopdekaart)

Beschrijving behoefte

De lokale vraag in landelijke gemeenten betreft doorgaans kleine kavels op kleinschalige bedrijventerreinen op korte afstand van de eigen kern. De verhuisbereidheid van lokale MKB-bedrijven is circa 10 minuten rijafstand en circa 10 km afstand. Lokale bedrijven zoeken uitbreidingsruimte bij de huidige locatie en als dat niet mogelijk is, op kleinschalige bedrijventerreinen binnen het genoemde zoekgebied.

Om in de toekomst voldoende ruimte te bieden aan lokale bedrijvigheid en startende bedrijven wil de gemeente Noardeast-Fryslân een aantal bedrijventerreinen gaan uitbreiden. De behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein Kollum is beschreven/gemotiveerd in een aantal bronnen.

Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2022-2035

In de Omgevingsverordening Fryslân 2022 is vastgelegd dat er bestuurlijke afspraken moeten worden gemaakt tussen de provincie en regio's over de programmering van bedrijventerreinen. Ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen moeten passen binnen de afspraken bedrijventerreinen. Daarmee geeft de provincie (samen met de gemeenten) invulling aan de bestuurlijke afspraken met het Rijk over de programmering van stedelijke functies, in dit geval bedrijventerreinen. Het doel is om te komen tot een efficiënt ruimtegebruik en verbetering van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Voor de regio Noordoost Fryslân ligt daarbij het zwaartepunt op het faciliteren van het bestaande bedrijfsleven in de regio, in combinatie met het bieden van ruimte aan starters.

In 2021 heeft de provincie een nieuwe prognose over de behoefte aan bedrijventerreinen laten maken. In het rapport 'Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognoses tot en met 2035' is een prognose voor de periode 2021 t/m 2035 opgesteld, gebaseerd op een aantal economische scenario's van het CPB. De prognose is mede gebaseerd op de kwalitatieve vraagraming per segment. Voor de regio Noordoost- Fryslân is de raming (in netto hectare) voor deze periode tussen de 64 (transatlantic market scenario)en 130 hectare (global economy scenario). Eind 2021 was er slechts 1 hectare terstond uitgeefbaar in de hele regio. In totaal was er bij de vaststelling harde plancapaciteit voor 11,5 ha.

In het vorige convenant bedrijventerreinen is voor bepaalde terreinen ingezet op een adaptieve invulling door middel van wijzigingsbevoegdheden waarin voorwaarden zijn gesteld aan de invulling met bedrijventerrein. Met de nieuwe omgevingswet is het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid niet meer mogelijk. De regio heeft afgesproken om deze zachte plancapaciteit hard te maken en daarin een voorwaardelijke bepaling op te nemen. Wanneer het deel van het terrein wat direct wordt ingericht voor vestiging van bedrijven voor 75% is verkocht, kan op basis van de voorwaardelijke bepaling worden aangevangen met de bedrijfsmatige inrichting van het resterende (of volgende) deel. In totaal gaat het om 19 hectare. Er is ook een verkenning gedaan naar nog niet in gebruik genomen percelen, die wel in bezit zijn van ondernemers. Het betreft hier nagenoeg alleen uitbreidingsruimte voor toekomstige groei. Deze is bedoeld voor de (toekomstige) ontwikkelruimte van de bedrijven. Er is op dat gebied in Noordoost Fryslân geen serieuze ruimtewinst te boeken.

Een aantal locaties in de regio is in beeld om op korte termijn te worden getransformeerd. Dit betekent dat de bedrijfsfunctie wordt omgezet in een niet- bedrijfsfunctie. Het betreft locaties in Dokkum, Feanwâlden en Surhuisterveen, waardoor in totaal 16,7 hectare aan de voorraad bedrijventerreinen wordt onttrokken. Indien hiervoor bedrijven moeten verplaatsen, zal de daarvoor benodigde ruimte worden gecompenseerd op de nieuwe locatie. Dit komt bovenop de behoefte uit de prognose.

Gezien de uitgiftecijfers van de afgelopen jaren in Noordoost- Fryslân en het feit dat er in de gehele regio al geruime tijd nagenoeg geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn voor uitgifte, is de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels urgent. In een tabel is dit nader uitgewerkt in een programmering tot op terreinniveau. In Hierin is de mogelijkheid opgenomen om 2 ha netto modern- gemengd bedrijventerrein op een zoeklocatie in Kollum uit te breiden.

Kern	Locatie	Hectare (netto)	Harde capaciteit (ha.)	Van adaptieve naar harde capaciteit (ha.)	Extra nieuwe ontwikkeling (ha.)	Periode	Bedrijvencategorie
Dokkum	Betterwird fase 3	10	6	4	0	2022-2025	modern gemengd/industrie
Dokkum	Betterwird fase 3	7	0	0	7	2026-2035	modern gemengd/industrie
Dokkum	zoeklocatie	2	0	0	2	2022-2025	woon-werk
Hallum	Ind.terrein Hallum	4 #	0	0	4	2022-2025	modern gemengd/industrie
Kollum	zoeklocatie	2	0	0	2	2022-2025	modern gemengd
Kollumerzwaag	Harm Smidswei	2	0	0	2	2022-2025	modern gemengd/w&w

Totaal gem. Noardeast-Fryslân		2022-2025 20 ha. 2026-2035 7 ha.	6	2022-2025 4	2022-2025 10 2026-2035 7		
-------------------------------	--	-------------------------------------	---	-------------	-----------------------------	--	--

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat er in de regio behoefte is aan 64 tot 130 ha bedrijventerrein en dat er slechts harde plancapaciteit voor 11,5 hectare. Er is dus veel extra harde plancapaciteit nodig, die deels wordt ingevuld met de adaptieve locaties (19 hectare) en deels met nieuwe locaties (38,7 ha). In de gemeente kan invulling worden gegeven aan 27 ha bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein in Kollum maakt daar onderdeel van uit en is regionaal afgestemd. Deze past binnen het vastgestelde en ondertekende Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2022-2035. De behoefte komt vooral voort uit de groei van het bestaande bedrijfsleven en starters.

Actueel beschikbaar aanbod

In Kollum is inmiddels geen bedrijventerrein meer uitgeefbaar. Uit gegevens van de gemeente blijkt dat er per 1 januari 2025 2 ha bedrijventerrein (exclusief water) uitgeefbaar is. Alleen in Dokkum zijn nog kavels beschikbaar (op Betterwird 3), maar deze kunnen gelet op de afstand geen invulling geven aan de lokale behoefte in Kollum.

Specifieke behoefte bedrijven Kollum

Er is inmiddels een aantal gegadigden bij de gemeente bekend. De belangstelling voor het bedrijventerrein Kollum trekt momenteel erg aan. Het huidige aantal gegadigden is 14.

Regiodeal en versnellingsagenda Noordoost Fryslân

De Regiodeal Noordoost-Fryslân zet in op een vitale, krachtige regio waar het goed wonen, werken, leren en recreëren is. Via de subsidieregeling Versnellingsagenda wordt geld uit de Regiodeal beschikbaar gesteld voor projecten die de economie stimuleren. Een belangrijk aspect is dat deze projecten een impuls voor de hele regio opleveren.

De Versnellingsagenda is het uitvoeringsprogramma van de Regio Deal Noordoost-Fryslân, die de gemeenten Achtkarspel, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Tytsjerksteradiel en de provincie Fryslân voor de periode 2020-2025 met het Rijk hebben afgesloten. Met dit programma wordt gewerkt aan de economische versterking van de regio Noordoost-Fryslân. De focus ligt daarbij op de sectoren waar de regio sterk in is: bouw, metaal(industrie), landbouw en recreatie & toerisme.

Omgevingsvisie Noardeast- Fryslân (2024)

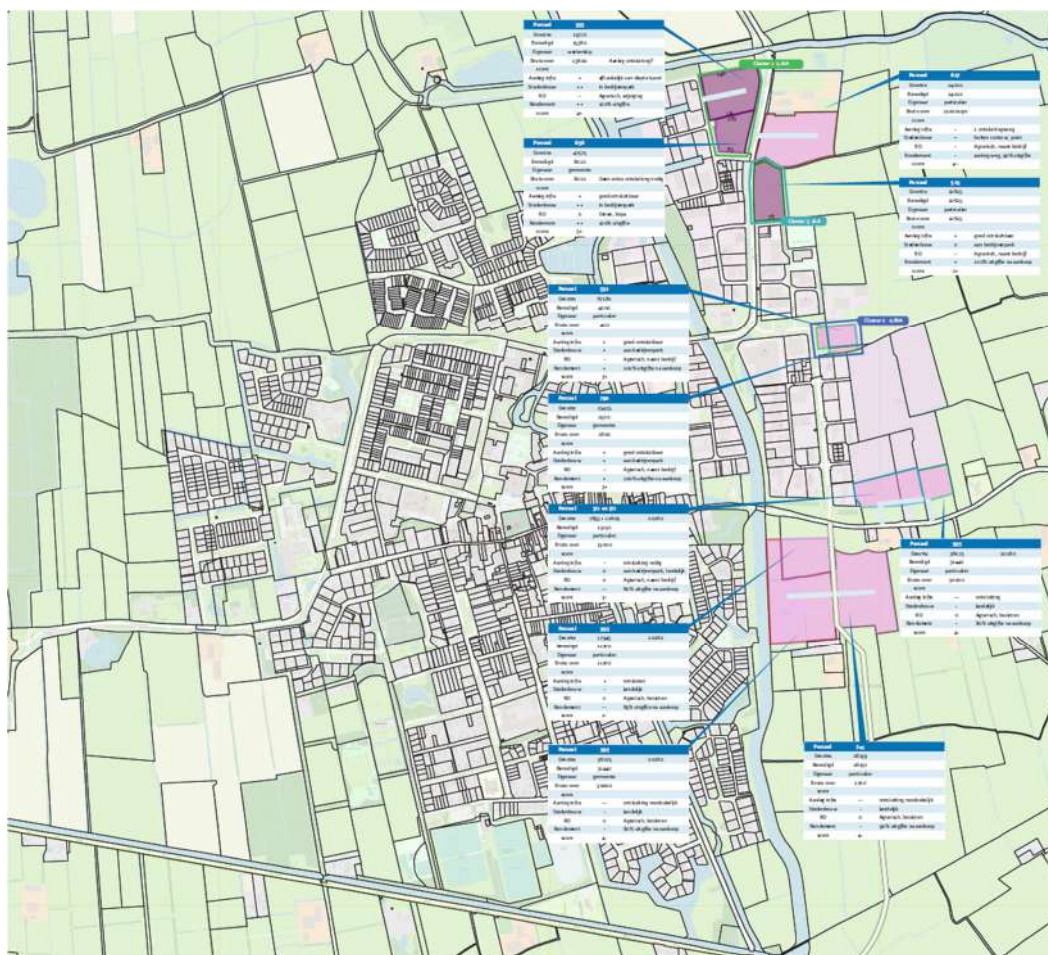
In de omgevingsvisie is aangegeven dat uitbreiding van bedrijventerrein op voorraad mogelijk is in Dokkum, Kollum, Kollumersweach en Hallum. Op andere plekken alleen met maatwerk naar aard, schaal en directe behoefte. Hiermee wil de gemeente het vestigingsklimaat verbeteren. Dit geeft ook invulling aan de gewenste economische versterking van de regio Noordoost-Fryslân (uitvoering Regiodeal). Kollum is een belangrijke voorzieningskern. In de visie is specifiek aangegeven dat het bedrijventerrein ruimte krijgt voor uitbreiding richting de Dwarsryd.

Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied

Het is niet mogelijk om 2,1 hectare netto bedrijventerrein binnen het bestaand stedelijk gebied van Kollum te realiseren. Er is geen actuele plancapaciteit beschikbaar voor bedrijven uit de doelgroep voor het lokale bedrijventerrein.

De gemeente heeft in een locatiestudie verschillende locaties in kaart gebracht en beoordeeld op beschikbaar aantal m², grondeigendom, ontsluiting, landschappelijke inpassing en bestemming. Aan de hand van deze locatiestudie heeft de gemeente de beoogde voorkeurslocatie (cluster) voorgesteld voor uitbereiding van het aantal m² bedrijventerrein in Kollum tot en met milieucategorie 3.

Uitbreiding binnen het bestaande dorp is niet realistisch en niet gewenst. Er is geen ruimte beschikbaar en bedrijven in milieucategorie 3 verhouden zich ook niet goed tot de woonfunctie. Hier hoort een richtafstand van minimaal 50 meter bij ten opzichte van gevoelige functies. Het bedrijventerrein zelf is volledig uitgegeven. Daarom is gekeken naar ruimte rond het bestaande bedrijventerrein.



Figuur locatiestudie (bron: gemeente)

Conclusie

Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen plancapaciteit aanwezig om tegemoet te komen aan de uitbreidingsbehoefte. De bestaande lokale bedrijventerreinen in het zoekgebied van lokale bedrijven in Kollum zijn volledig uitgegeven en kunnen daarom niet voorzien in de gevraagde behoefte. Lokale bedrijven zoeken kleine kavels op kleinschalige terreinen zo dicht mogelijk bij de eigen kern.

De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is regionaal afgestemd.