

Riedsútstel

Ried	: 30 mei 2024
Agindapunt	: 6
Status	: Opiniërend
Program	: Programma 3 – Economie
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúlgehâlder	: Mevr. C. de Pee
Amtner	: Dhr. J. Sijtsma
Taheakke	: 1. Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel (met bijlagen) 2. Startnotitie Visie op bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel (geamendeerd)
Saak- en stiknûmer	: Z2023-00084 / S2024-02998

Underwerp

Visie bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel

Koarte ynhâld

De raad geeft in het raadsprogramma 'Samen actief voor Tytsjerksteradiel' aan dat zij ruimte wil bieden aan bedrijven. Op dit moment lijkt de ontwikkeling van bedrijventerreinen stil te staan. Daarbij wordt ook de noodzaak van het onderwerp gevoeld. Het college is gevraagd een 'Visie op bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel' voor te bereiden waardoor de raad in staat wordt gesteld richtinggevende keuzes te maken.

De voorliggende ontwerp-visie met de naam 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' is opgesteld in samenwerking met Sweco Nederland. Aan de hand van een aantal kaders uit de startnotitie zijn diverse locaties in de gemeente onderzocht.

Met de zogenaamde lagenbenadering is een GIS-analyse van relevante ruimtelijke, milieutechnische en planologische aspecten uitgevoerd. Daarmee is een verkenning gemaakt van de occupatie-, de netwerk- en de ondergrond laag en zijn de onderlinge verbindingen gelegd. Op basis van voorgaande zijn de processtappen gemaakt naar een longlist met locaties en vervolgens naar een shortlist met locaties. De twee meest geschikte locaties bij Quatrebras zijn op detailniveau uitgewerkt.

Het doel van dit voorstel is om duidelijk te krijgen of de ontwerp-visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' voldoet aan de verwachtingen van de raad waarmee de raad kaderstellende uitspraken kan doen.

Foech fan de ried / kolleezje

De raad heeft op 20 april 2023 de startnotitie 'Visie op bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel' geamendeerd vastgesteld. Het college heeft op basis hiervan de ontwerp-visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' voorbereid (bijlage 1). Op 18 januari 2024 heeft de raad een uitgebreide presentatie ontvangen over de opbrengsten van het onderzoek naar de locatiestudie. Aan de raad wordt nu gevraagd zich uit te spreken over de voorkeurslocatie(s) nabij Quatrebras. De raad stelt uiteindelijk de definitieve visie vast. Het college draagt daarna zorg voor de verdere uitvoering.

Taljochting

In het raadsprogramma 'Samen actief voor Tytsjerksteradiel' heeft de raad aangegeven dat zij ruimte wil bieden aan bedrijven. Hiervoor wil de raad kaderstellende uitspraken doen en heeft het college gevraagd om een Visie bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel op te stellen. Bij het geamendeerd vaststellen van de startnotitie (bijlage 2) heeft de raad op 20 april 2023 het besluit genomen dat het visiedocument zich alleen richt op hoofdlijnen en daarbij onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een bedrijventerrein nabij Quatrebras/Centrale As. Het gaat daarbij om bedrijventerrein met regionale functie voor de gehele gemeente. Daarbij zijn de volgende kaders meegenomen:

- Behoeftte vanuit de markt (onderzoek bureau Louter/regionaal convenant bedrijventerreinen; geeft richting aan de schaal
- Ruimtelijke kaders (provinciaal- en gemeentelijke beleid)
- Milieutechnische kaders
- Functionele kaders
 - Doelgroepen (voor welke type bedrijvigheid)
 - Bereikbaarheid (aansluiting op de Centrale As, digitaal, nutsvoorzieningen)
 - Energievoorziening t.b.v. het bedrijventerrein
 - Duurzaamheid en circulariteit
 - Landschappelijke inrichting en inpassing

Sweco Nederland is gevraagd om de 'Visie bedrijventerrein Tytsjerksteradiel' op te stellen. Om tot een goede locatieverkenning te komen heeft Sweco onderstaand werkproces toegepast:



In de zoektocht naar één of meerdere locaties voor een regionaal bedrijventerrein is het belangrijk inzicht te hebben in de kenmerken van de van de bedrijvigheid in de gemeente. Het Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân en het gemeentelijk economisch beleid (Foarút yn in nije tiid) zijn daarin richtinggevend. Op basis van stappen 1 en 2 is onderstaand Programma van Eisen opgesteld.

Programma van Eisen regionaal bedrijventerrein	
Omvang	14 ha bruto, 10 ha netto
Omvang kavel	tot 1 ha
Type terrein	droog
Type bedrijven	Middelgroot en grotere bedrijven, woon-werk en bedrijfsverzamelgebouw
Milieucategorie	Tot en met 4.1
Bouwhoogte	10 tot 15 meter (oplopend tot 20 meter)
Bereikbaarheid weg	Directe aansluiting op een stroomweg
Bereikbaarheid OV	Ligging in directe nabijheid van OV knooppunt,
Bereikbaarheid Fiets	Ligging aan hoofdfietsnetwerk, in de nabijheid van woonkernen

Er zijn vooraf een aantal knock-out criteria benoemd op basis waarin een locatie geschikt dan wel ongeschikt zijn voor de aanleg van een regionaal bedrijventerrein. Het betreft:

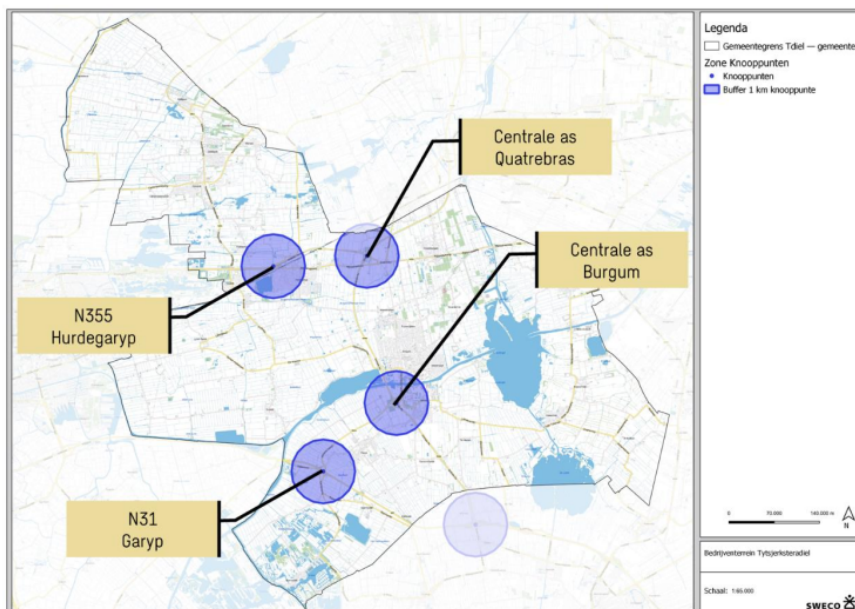
- Bereikbaarheid
- Omvang
- Grootschalige infrastructurele aanpassingen
- Waardevolle natuurgebieden
- Landschappelijke en archeologische waarden

Op basis van deze criteria is in stap 3 het zoekgebied ingeperkt naar specifieke locaties in de gemeente die uitstekend bereikbaar zijn, voldoende omvang bieden voor een regionaal bedrijventerrein, geen grootschalige aanpassingen aan de infrastructuur behoeven én niet leiden tot zwaarwegende negatieve (milieu)effecten op de omgeving. Vanuit het aspect bereikbaarheid is het resultaat dat rondom het knooppunt Hurdegaryp, het knooppunt Quatrebras, het knooppunt Burgum en het knooppunt Garyp de kansrijke zoekgebieden zijn voor een regionaal bedrijventerrein.

In stap 3 is aan de hand van de zogenaamde lagenbenadering een GIS-analyse van relevante ruimtelijke, milieutechnische en planologische aspecten uitgevoerd. Daarmee is een verkenning gemaakt van de occupatie-, de netwerk- en de ondergrond laag en zijn de onderlinge verbindingen gelegd. Op basis van voorgaande zijn de processtappen gemaakt naar een longlist met locaties en vervolgens naar een shortlist met locaties. De twee meest geschikte locaties zijn uitgewerkt.

Inhoud

Op basis van het hiervoor toegelichte werkproces zijn bij onderstaande knooppunten de 4 zoekgebieden gedefinieerd en onderzocht. Uiteindelijk betreft het 7 mogelijke deelgebieden. Bij knooppunt Quatrebras zijn er 3 deelgebieden onderscheiden en bij Garyp 2 deelgebieden, waarvan eentje een waterrelatie heeft.



De 4 zoekgebieden zijn beoordeeld op de beoordelingscriteria uit het programma van eisen, de knock-out criteria en de inventarisatie van de ruimtelijke, milieutechnische en planologische aspecten. Op basis van deze beoordeling is geconcludeerd dat het zoekgebied Quatrebras het meest geschikt is voor het realiseren van een regionaal

bedrijventerrein. Zoekgebied Burgum voldoet eveneens redelijk tot goed aan het programma van eisen en kan als een terugvaloptie worden beschouwd.

In navolging hiervan zijn de 3 deelgebieden bij Quatrebras afzonderlijk beoordeeld op dezelfde beoordelingscriteria. Het betreft Quatrebras Noord, Quatrebras Zuid en Quatrebras West (ten westen van de Centrale As). Naast deze grotere locaties zijn daarin ook de locaties tussen de Rijksweg en de aansluiting op de Centrale As (de driehoek) en de voormalige dancinglocatie opgenomen.

Uit de beoordeling volgt dat deelgebied Quatrebras West af valt. Vooral vanwege het ruimtelijke aspect van de impact op het open landschap tussen Quatrebras en Hurdegaryp.

De beide deelgebieden Quatrebras Zuid en Quatrebras Noord zijn uitgewerkt tot een schetsontwerp. Van de resterende deelgebieden komt Quatrebras Zuid het meest gunstig naar voren. Zeker met het oog op eventuele toekomstige doorgroei. Deelgebied Quatrebras Noord wordt lager beoordeeld op de beschikbare ruimte en de toegankelijkheid. Deze laatste vraagt een serieuze verkeerskundige aanpassing in de provinciale weg en behoeft provinciale medewerking.

Bijzondere aandachtspunten

In voorliggende ontwerp-visie is ook aandacht voor de thema's stikstof, duurzaamheid en de netcongestie.

Stikstof

Een wijziging van een omgevingsplan kan alleen worden vastgesteld als het plan geen significant effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Voor knooppunt Quatrebras is een verkennende Aeries-berekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat deze waarden voor de realisatiefase en gebruiksfase boven de 0,00 mol N/ha/jr uitkomen. Er zullen daarom maatregelen getroffen moeten worden om deze uitstoot te verlagen. Verwacht wordt dat met mitigerende maatregelen de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk moet zijn.

Duurzaamheid

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft ambities vastgelegd voor duurzaamheid vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda 'Duorsum Tegearre Dwaan'. Er zijn in de ontwerp-visie een aantal duurzame thema's toegelicht en voorzien van voorbeelden die op later moment verder kunnen worden uitgewerkt in de definitieve planvorming. Het betreft de thema's: energietransitie, duurzame mobiliteit, circulaire economie, biodiversiteit en klimaatbestendigheid.

Netcongestie

Het tempo van de energietransitie gaat sneller dan het tempo waarin de netbeheerders hun netten kunnen uitbreiden. Hierdoor is er in Fryslân sprake van netcongestie. Rondom Quatrebras is er op dit moment nog beperkte capaciteit voor het afnemen van elektriciteit. Er zijn op dit moment geen mogelijkheden voor terug leveren op het net. Mochten er knelpunten ontstaan op onderstation Burgum en of de voedende middenspanningskabel, dan lost Liander die op door de uitbreiding van onderstation Burgum en het verzwaren van het middenspanningsnet (NuLelie). Congestie voor afname op het hoogspanningsnet van TenneT hangt mogelijk wel boven de markt.

Vervolgacties

Op basis van de ontwerp-visie wordt de raad na de tervisielegging gevraagd een besluit te nemen over de voorkeurslocatie. Daarna kan deze locatie verder worden uitgewerkt. Vanuit de verkenningsfase zijn onderstaande aandachtspunten benoemd om mee te nemen bij de verdere uitwerking.

- Uitwerken van het schetsontwerp in een gedetailleerder ontwerp. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein moet zorgvuldig ontworpen worden, passend binnen het landschap. Aanbevolen wordt om een landschapsplan en beeldkwaliteitsplan op te stellen.
- Nader onderzoeken van de verkeerskundige impact op het omliggende wegennet.
- Oriëntatie op de (mogelijkheden) van de benodigde aankoop van gronden en agrarisch bedrijf.
- Een gedetailleerde financiële berekening opstellen op basis van een gedetailleerd ontwerp om de financiële haalbaarheid beoordelen en de kansen en risico's nog beter in beeld te brengen. Vervolgens wordt dit als input gebruikt voor het bepalen van de strategie om tot een realistische ontwikkeling te komen.
- Opstarten onderzoeken in het kader van het omgevingsplan (bodem, archeologie, natuurtoets, geluid, luchtkwaliteit, geur, gezondheid, etc.)
- Voor activiteiten die grote milieugevolgen kunnen hebben kan een milieueffectrapport (MER) vereist zijn. In het kader van het omgevingsplan dient daarom onderzocht te worden in hoeverre sprake is van een MER (beoordelings)plicht.
- Nader onderzoeken van de mogelijkheden voor reductie van stikstofdepositie.
- Opstarten conditionerende onderzoeken (waterhuishouding, kabels en leidingen, geotechniek, etc.)
- Uitwerken energieconcept, zowel wat betreft benodigde maatregelen netcongestie (slimme energienetten en aftoppen) als inzet van lokale opwek van energie.
- Vaststellen ambitieniveau duurzaamheid en uitwerken van maatregelen

Financiën

Het verwerven van de gronden is de grootste investering voor de gemeente en hier zitten ook de grootste risico's in. Voor de schetsontwerpen voor Quatrebras noord en zuid is een eerste analyse verricht naar de financiële haalbaarheid. Daaruit komt indicatief een negatief resultaat naar voren met een bandbreedte tussen € 2 en € 3 miljoen. Op dit moment is de uiteindelijke herontwikkeling (met bijbehorende opbrengsten) naar een bedrijventerrein onvoldoende om tot een positief eindresultaat te komen. Dit geldt zowel voor variant noord als zuid.

De eerste financiële berekeningen tonen aan dat het financiële resultaat van variant noord marginaal gunstiger is dan variant zuid. Echter biedt het noordelijk deel geen mogelijkheid tot verdere substantiële uitbreiding in de toekomst (van circa 12,5 hectare tot maximaal circa 15 hectare) en is provinciale medewerking noodzakelijk voor de ontsluiting. Variant Zuid vergt aan de voorkant een grotere investering, maar biedt in de toekomst ruime uitbreidingsmogelijkheden (tot maximaal circa 30 hectare bruto) waardoor het eindresultaat aanzienlijk gunstiger kan worden.

Voorbereiding ontwerp-visie

De voorliggende ontwerp-visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' is een bureaustudie. De ontwerp-visie is integraal uitgewerkt in samenwerking met de ambtelijke organisatie en is toegelicht en besproken met het bestuur van de Industriële Club Tytsjerksteradiel en de besturen van de Dorpsbelangen Noardburgum, Feanwâlden/Feenwâldsterwâl, Hurdegaryp en Burgum en het bestuur van Buurtschap Quatrebras. De grondeigenaar is door de gemeente geïnformeerd over de

ontwerp visie. Op 14 mei is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de bewoners en ondernemers van het buurtschap Quatrebras. Daarnaast is er overleg gevoerd met team RO van de provincie Fryslân en de bestuurlijke partners van het Convenant bedrijventerreinen.

De gemaakte afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen Noordoost Fryslân zijn voor de provincie leidend. Ondanks dat de afspraken over oppervlakte bedrijventerrein niet ter discussie staat, is de geconcentreerde aanpak anders dan dat in het Convenant is afgesproken. Dat vraagt instemming van de gemeenten in de regio Noordoost Fryslân.

Opiniërende behandeling

De volgende vragen leggen wij aan u voor om kaders te stellen voor het vervolgproces:

1. Voldoet de ontwerp-visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' aan de afspraken uit de startnotitie?
2. Kan de raad zich uitspreken over de conclusie in de ontwerp-visie dat zoekgebied Quatrebras het beste geschikt is voor de realisatie van een regionaal bedrijventerrein? En dat zoekgebied Burgum als terugvaloptie kan worden beschouwd?
3. Kan de raad zich uitspreken over de conclusie in de ontwerp-visie dat binnen zoekgebied Quatrebras locatie Zuid de voorkeur heeft? En dat locatie Noord als terugvaloptie kan worden beschouwd?

Proces

Tot slot het overzicht waar we nu zijn in het proces.

- Startnotitie
- Voorbereiding op uitvraag
- Start onderzoek
- Verkennen van de opties/scenario's
- Opiniërende behandeling
- Opstellen ontwerp-visie
- **Opiniërende behandeling.** Het college verwerkt de uitkomsten van de opiniërende behandeling in de ontwerp-visie en legt deze ter inzage.
- Tervisielegging ontwerp-visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel'
- Besluitvorming
- Maken van een uitvoeringsplan/-traject

Na de tervisielegging zullen de zienswijzen van een reactie worden voorzien en worden meegenomen in het besluitvormingstraject met de raad.

Burgum, 7 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris a.i.,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

dhr. drs. L.J. Gebben