

An aerial photograph of a rural landscape. A central road runs vertically through the middle. To the left of the road are large green and brown agricultural fields. To the right, there is a cluster of buildings, including several large industrial-style structures with grey roofs, surrounded by smaller residential or commercial buildings. The overall scene is a mix of agriculture and industrial development.

UITBREIDING BEDRIJ- VENTERREIN QUACK- KENBURG HARKEMA

Ladderonderbouwing

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 4 juli 2023

PROJECTLEIDER Thomas de Jong

OPDRACHTGEVER Gemeente Achtkarspelen
PROJECTNUMMER 20220913

AUTEUR Joost Jansen
STATUS Definitief





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Beschrijving behoefte	7
2.1 Verzorgingsgebied	7
2.2 Lokale behoefte en regionale afstemming	8
2.3 Actuele plancapaciteit gemeente	10
2.4 Gegadigden uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg	10
2.5 Conclusie behoefte	10
3. Motivering locatiekeuze (waarom niet binnenstedelijk)	11

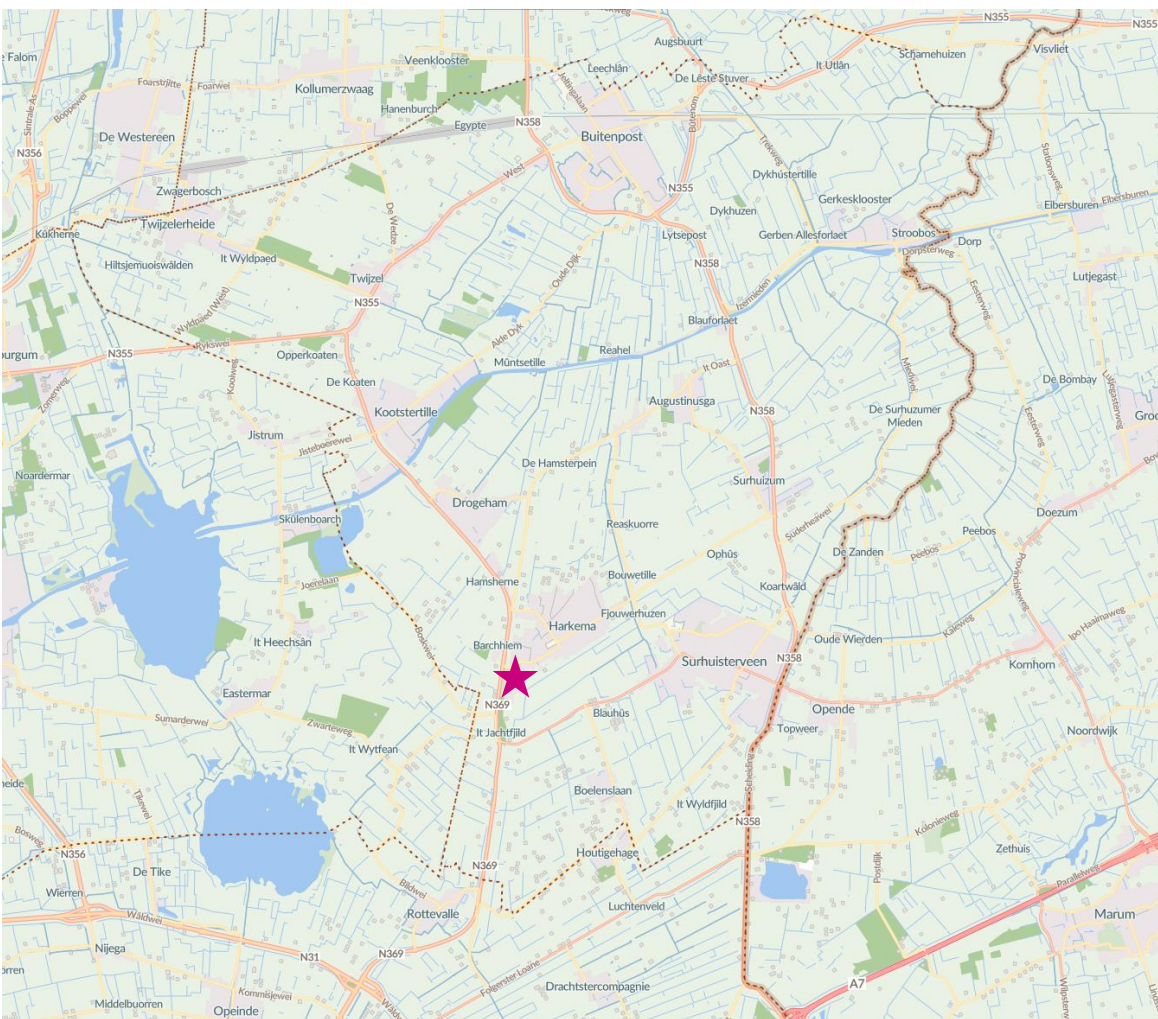
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De toenemende vraag naar bedrijfskavels in de gemeente Achtkarspelen heeft ertoe geleid dat de gemeente op zoek is gegaan naar nieuwe mogelijkheden voor bedrijventerreinen. Ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Quakkenburg zijn agrarische gronden bij de gemeente in eigendom (ca. 3 ha), die aanvankelijk al gepland waren voor een uitbreiding van het bedrijventerrein Quakkenburg. In het bestemmingsplan Harkema Quakkenburg uit 2006 was al een wijzigingsbevoegdheid voor deze uitbreiding opgenomen.

Vanwege de uitbreiding van het bedrijventerrein Lauwerskwartier in Surhuisterveen met een 2e fase, zijn in regionaal verband (Noordoost Fryslân) indertijd afspraken gemaakt over de toedeling van bedrijventerreinen. Omdat de vraag naar bedrijfskavels toen onvoldoende was voor de uitbreiding van het Lauwerskwartier 2e fase én de mogelijkheid voor uitbreiding van Quakkenburg heeft de gemeenteraad de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Harkema Quakkenburg met het bestemmingsplan Lauwerskwartier 2e fase in 2018 laten vervallen.

In verband met de herijking van het convenant Bedrijventerreinen (Convenant Bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2022-2035 zijn er momenteel wel weer mogelijkheden voor uitbreiding bij Quakkenburg. Hierin is namelijk geconstateerd dat de vraag naar bedrijfskavels flink is toegenomen en dat er in de regio en in de gemeente onvoldoende ruimte is om aan de vraag te kunnen voldoen in de periode tot 2035. Dat is de aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de uitbreiding aan de zuidkant van bedrijventerrein Quakkenburg.



Figuur 1.1: Ligging bedrijventerrein Quakkenburg in Harkema

Met de uitgifte van dit terrein wordt ruimte geboden voor lokale bedrijven en wordt het totale bedrijventerrein Quakkenburg in ruimtelijk opzicht afgerond.



Figuur 1.2: Verbeelding met inrichting (Bron: gemeente Achtkarspelen, april 2023)

1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro.

Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m² bvo worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitbreiding is veel groter dan 500 m², dus er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden. Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.



Figuur 1.3: Bestemmingsplan Harkema Bedrijventerrein Quakkenburg (2006) en Bestemmingsplan bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase (2018)

De gronden hebben grotendeels een agrarische bestemming. Het betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De randen hebben een groen- en waterbestemming ten behoeve van de landschappelijke inpassing en wateropgave van het bedrijventerrein.

Wel of niet binnen bestaand stedelijk gebied

Uit jurisprudentie blijkt dat gronden met een agrarische bestemming, die ook als zodanig in gebruik zijn, geen onderdeel zijn van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is een beschrijving van de behoefte noodzakelijk en moet ook worden aangetoond waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Daar gaat deze notitie op in.

1.3 Leeswijzer

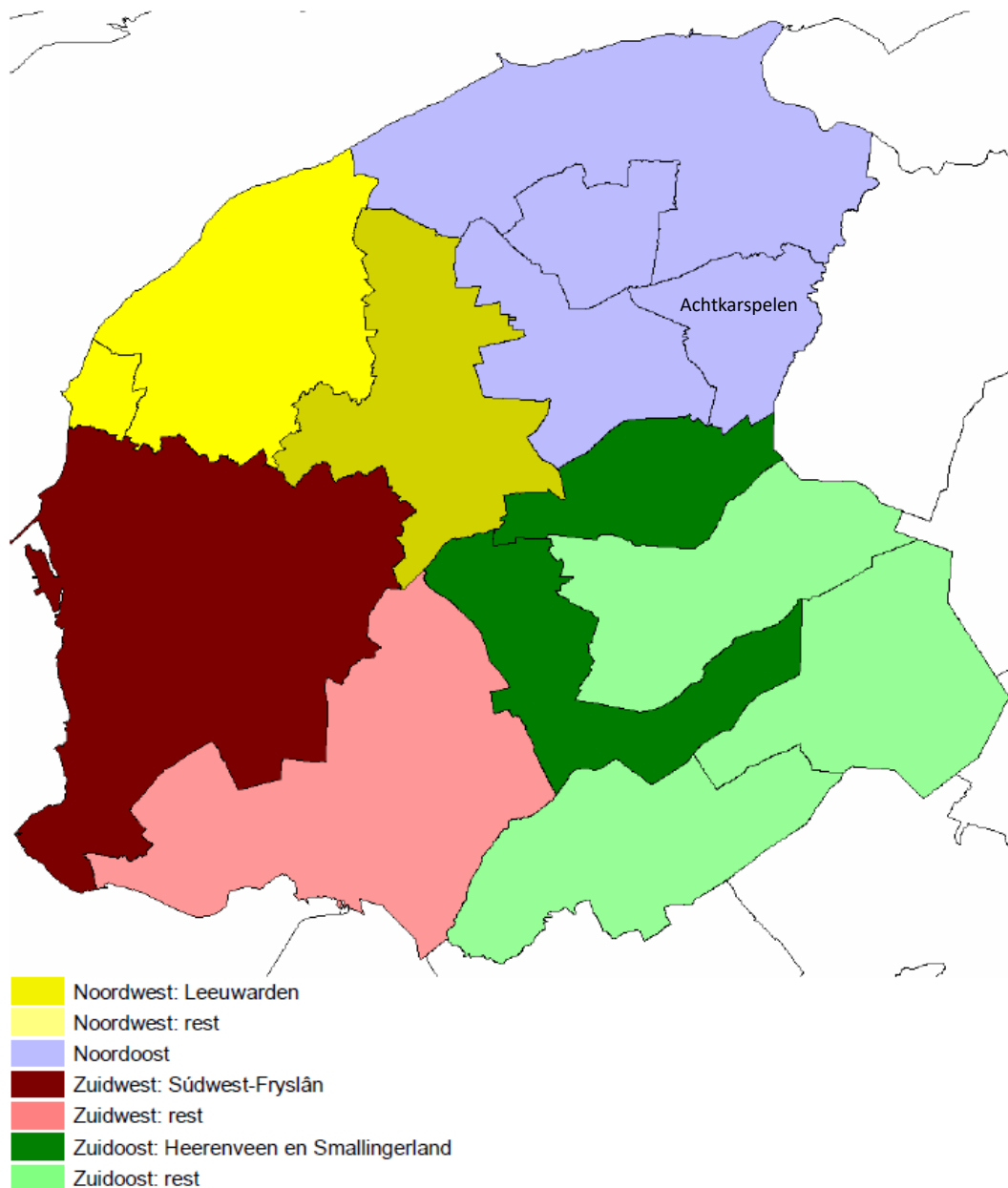
Hoofdstuk 2 gaat in de op de behoefte aan lokaal bedrijventerrein binnen de relevante regio. Hoofdstuk 3 bevat de motivering waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

2. BESCHRIJVING BEHOEFTE

Dit hoofdstuk gaat in op het verzorgingsgebied, de regionale afstemming en strategie, het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod aan bedrijventerrein en concrete gegadigden voor xxx.

2.1 Verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functie die wordt mogelijk gemaakt, bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. Het plangebied ligt in de gemeente Achtkarspelen, in de regio Noordoost Fryslân.



Figuur 2.1: Relevante regio (bron: Bedrijventerreinen in Fryslân; Vraagprognoses tot 2035)

Het betreft de uitbreiding van een modern-gemengd bedrijventerrein met de mogelijkheid voor wonen en werken. Er wordt circa 3 hectare omgezet van een zacht plan naar harde plancapaciteit.

Quakkenburg is een bedrijventerrein gericht op de lokale markt. Het gaat hoofdzakelijk om ondernemers die hun bedrijf relatief dicht bij huis willen hebben en zich daarom niet op andere bedrijventerreinen willen vestigen. De lokale vraag in landelijke gemeenten betreft kleine kavels op kleinschalige bedrijventerreinen op korte afstand van de eigen kern, liefst binnen de eigen gemeente. 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 de gemeente, binnen het genoemde zoekgebied. De relevante regio is daarom de gemeente Achtkarspelen binnen Noordoost Fryslân.

2.2 Lokale behoefte en regionale afstemming

De behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein in de gemeente Achtkarspelen blijkt uit onderstaande bronnen, die hierna worden behandeld.

Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognoses tot en met 2035 (april 2021)

In 2020 heeft de provincie aan onderzoeksbureau Louter opdracht gegeven voor een nieuwe prognose over de behoefte aan bedrijventerreinen. Het rapport van Louter (2021) geeft een prognose voor de periode 2021 t/m 2035, gebaseerd op een aantal economische scenario's van het CPB. Voor de regio Noordoost- Fryslân is de raming (in netto hectare) voor de korte termijn en lange termijn als volgt:

Scenario	Periode	Industrie	Distributie	Bouwnijverheid	Kennisintensieve diensten	Perifere detailhandel	Verzorgende diensten	Totaal
Hectares	Begin 2021	235	107	74	23	72	62	596
	Aandeel	39.4%	17.9%	12.3%	3.9%	12.0%	10.4%	100.0%
RC	2021-2025	0.8	0.8	-0.6	0.1	0.6	0.0	2.1
	2026-2035	0.2	0.4	-1.4	0.1	0.2	-0.1	-0.6
	2021-2035	0.4	0.5	-1.1	0.1	0.3	-0.1	0.3
SE	2021-2025	1.6	1.7	0.6	0.2	1.2	0.5	6.4
	2026-2035	0.9	1.6	-0.4	0.3	0.9	0.3	3.6
	2021-2035	1.2	1.6	-0.1	0.3	1.0	0.4	4.5
TM	2021-2025	1.9	1.5	0.8	0.2	1.0	0.3	6.1
	2026-2035	1.3	1.3	-0.3	0.2	0.6	0.1	3.3
	2021-2035	1.5	1.4	0.1	0.2	0.8	0.2	4.3
GE	2021-2025	2.7	3.0	1.7	0.2	1.4	0.6	10.2
	2026-2035	2.3	3.1	0.7	0.3	1.0	0.5	7.9
	2021-2035	2.4	3.0	1.0	0.3	1.1	0.5	8.7

Figuur 2.2: Vraag naar bedrijventerreinen Noordoost 2021-2035 per jaar per scenario (Bron: Bedrijventerreinen in Fryslân, Vraagprognoses tot en met 2035)

Dit betekent de volgende bandbreedte in de behoefte tussen het midden-scenario (TM) en het maximumscenario (GE) per periode:

Tabel 2.1: Prognose 2022-2035 bandbreedte midden en hoge scenario

Scenario	2021-2025 (ha.)	2026-2035 (ha.)	totaal (ha.)
TM (transatlantic market)	31	33	64
GE (global economy)	51	79	130

Bureau Louter gaat voor de vraagprognose uit van het midden-scenario. In de periode 2015 t/m 2020 is er in de regio Noordoost- Fryslân echter 41,2 hectare aan bedrijventerreinen uitgegeven, waarvan 12,1 hectare in de gemeente Achtkarspelen. De uitgifte kwam hiermee aanzienlijk uit boven de prognose volgens het economische midden-scenario (TM scenario; 20 hectare) en lag als enige regio in de provincie Fryslân zelfs hoger dan het maximumscenario (GE

scenario, 34 hectare). Hieruit wordt geconcludeerd dat in de periode 2021-2035 behoefte is aan minimaal 64 hectare in de regio Noordoost- Fryslân.

Convenant Bedrijventerreinen 2022-2035 (februari 2022, instemming juni 2022)

De regio Noordoost-Fryslân (gemeente Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast- Fryslân en Tytsjerksteradiel) heeft in het Convenant Bedrijventerreinen Noordoost-Fryslân 2022-2035 nieuwe afspraken gemaakt over de aanleg van bedrijventerreinen. Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân hebben hiermee ingestemd.

In deze afspraken hanteert de regio een iets hoger totaalaanbod en ook een iets hoger gemiddelde per jaar dan waarvan het gekozen scenario (het middenscenario TM, Transatlantic Market) uit de vraagprognose van Bureau Louter uitgaat. Daarnaast wil de regio in de komende periode (2022-2025) tweederde van de totale benodigde voorraad over 2022-2035 in ontwikkeling nemen.

Op dit moment zijn er nagenoeg geen uitgeefbare hectares meer beschikbaar in de regio en is de behoefte aan extra bedrijfskavels urgent om aan de actuele en verwachte vraag op korte termijn tegemoet te kunnen komen. Er dient daarom snel een substantieel deel van het benodigde totaalaanbod in ontwikkeling te worden genomen. Eigenlijk moet er een inhaalslag gemaakt worden doordat de uitgifte van bedrijfskavels in de afgelopen jaren harder is gegaan dan de prognose waarvan werd uitgegaan. Op basis hiervan vindt Gedeputeerde Staten een iets hoger totaalaanbod, een iets hoger gemiddelde per jaar en het in ontwikkeling nemen van tweederde van de benodigde voorraad op de korte termijn verantwoord.

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. 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. Uit de verkenning is naar voren gekomen dat ondernemers die nog beschikking hebben over uitbreidingsruimte deze niet willen afstaan. Deze is bedoeld voor de (toekomstige) ontwikkelruimte van de bedrijven. Er is op dat gebied in Noordoost Fryslân geen serieuze ruimtewinst te boeken. Er is in de regio Noordoost- Fryslân ook geen sprake van leegstand die uitgaat boven een economisch gezonde maat van frictieleegstand.

Programmering

In het convenant is gelet op de behoefte aan nieuw bedrijventerrein een programmering tot op terreinniveau uitgewerkt.

Tabel 2.2: Programmering bedrijventerreinen 2022-2035

	Harde plancapaciteit (ha.)	Van adaptieve naar harde capaciteit (ha.)*	Extra nieuwe ontwikkeling (ha.)	Totaal plannen (ha.)
gemeente Noardeast- Fryslân	6	4	17	27
Gemeente Dantumadiel	1,5	2	8,7	12,2
Gemeente Tytsjerksteradiel	4	4	5	13
Gemeente Achtkarspelen	0	10	7	17
Totaal regio	11,5	20	37,7	69,2

* In het vorige convenant bedrijventerreinen is voor bepaalde terreinen ingezet op een adaptieve invulling. Het betreffende terrein werd deels bestemd en kreeg deels een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein, waarbij voor dat deel de oude bestemming werd gehandhaafd. Met de Omgevingswet is het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid niet meer mogelijk. Voor dit convenant bedrijventerreinen gaat de regio daarom uit van het rechtstreeks bestemmen van het gehele terrein. Bij de ontwikkeling van de terreinen zal rekening worden gehouden met een economisch- en ruimtelijk verantwoorde fasering.

In de planning is de volgende programmering op terreinniveau afgesproken binnen de gemeente Achtkarspelen:

Tabel 2.3: Programmering bedrijventerreinen gemeente Achtkarspelen 2022-2035

Kern	terrein	ha	categorie
Buitenpost	De Swadde	4	Modern-gemengd
Surhuisterveen	Lauwerskwartier 3e fase	4	Modern-gemengd
Harkema	Quakkenburg	3 (incl. 0,8 Betonwei*)	Modern-gemengd/woonwerk
totaal		11	

* Aan de Betonwei heeft de gemeente een perceel overgenomen van de SWA. Het was de bedoeling om hier 4 woonwerkkavels te gaan realiseren. Na diverse overleggen is de conclusie dat deze woonwerkkavels niet realiseerbaar zijn. Deze conclusie is genomen nadat het convenant bedrijventerreinen is vastgesteld, voor de mogelijke onderbouwing is het plan wel opgenomen in het bedrijvenconvenant.

2.3 Actuele plancapaciteit gemeente

Er zijn op dit moment geen kavels meer beschikbaar.

2.4 Gegadigden uitbreiding bedrijventerrein Quakkenburg

De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Quakkenburg gaat uit van circa 3 hectare. De maximale milieucategorie is 3.1 of 3.2.

De behoefte aan kavels op dit terrein blijkt uit de belangstellendenregistratie. Er zijn (per 13 juni 2023) 35 lokale belangstellenden met een minimale totale vraag van 48.450 m² (gemiddeld 1.425 m²). De maximale vraag is 54.450 m² (gemiddeld 1.600 m²). De vraag is met tussen de 4,85 en 5,45 ha veel groter dan de beoogde uitbreiding.

Het gaat om het faciliteren van de concrete uitbreidingsbehoefte van bedrijven die al op het bedrijventerrein zijn gevestigd en andere belangstellenden binnen de gemeente.

2.5 Conclusie behoefte

Uitgaande van het TM scenario is er in de regio behoefte aan 64 ha bedrijventerrein en harde direct uitgeefbare plancapaciteit voor 11,5 ha per 1-1-2022. In regionaal verband is daarom afgesproken dat binnen de gemeente Achtkarspelen drie bedrijventerreinen kunnen uitbreiden. De uitbreiding van bedrijventerrein Quakkenburg met 3 hectare is hierin afgestemd.

Deze locatie biedt vooral ruimte aan lokale bedrijven binnen de gemeente Achtkarspelen. Het gaat om ondernemers die hun bedrijf relatief dicht bij huis willen hebben en zich daarom niet op andere bedrijventerreinen willen vestigen. In Harkema is op dit moment geen ruimte meer beschikbaar en er zijn veel gegadigden voor bedrijventerrein in Harkema. Op dit moment is het niet mogelijk om te kunnen voorzien in deze lokale behoefte.

3. MOTIVERING LOCATIEKEUZE (WAAROM NIET BINNENSTEDELIJK)

Het gaat in dit geval om een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein met circa 3 hectare. Deze uitbreiding sluit aan bij bedrijventerrein Quakkenburg. De uitbreidingslocatie was in 2006 al aangewezen als adaptieve ruimte voor bedrijventerrein. De agrarische bestemming kon bij gebleken behoefte via een wijzigingsbevoegdheid omgezet worden in een bedrijfsbestemming. Deze mogelijkheid is in 2018 vervallen om de uitbreiding van Lauwerskwartier (2^e fase) mogelijk te maken. Inmiddels is de behoefte dusdanig dat alsnog uitbreiding noodzakelijk is. In regionaal verband is daarom afgestemd dat een uitbreiding van dit terrein noodzakelijk is, om mede invulling te geven aan de behoefte in de regio. Gezien de ruimtevraag (totaal 11 hectare in de gemeente Achtkarspelen) is het niet mogelijk om alle behoefte aan bedrijventerrein binnenstedelijk op te vangen. Binnen de gemeente is geen geschikte ruimte meer voor lokale bedrijven. Er is een verkenning gedaan naar strategische restruimte op bedrijventerreinen, maar hieruit blijkt dat de ondernemers deze uitbreidingsruimte deze niet willen afstaan en willen behouden voor de eigen uitbreidingsbehoefte. Er is ook geen leegstand die boven de normale frictieleegstand uitgaat.

Uitbreiding aansluitend aan bestaand bedrijventerrein is dan een logische keuze die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de uitgifte van dit terrein wordt het totale bedrijventerrein in ruimtelijk opzicht afgerond en wordt ruimte geboden voor de lokale behoefte in de gemeente Achtkarspelen en de behoefte in de regio Noordoost Fryslân.

Deze ontwikkeling voldoet ook aan het vereiste vanuit de Verordening Romte. Daarin is vastgelegd dat ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen moeten passen in een bedrijventerreinenplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. In juni 2022 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met het Convenant Bedrijventerreinen 2022-2035 en de uitbreidingslocatie in Harkema is hierin concreet benoemd.