

Riedsútstel

Ried	: 28 november 2024
Agindapunt	: 4
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 3 – Economie
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljehâlder	: Mevr. C. de Pee
Amtner	: Dhr. J. Sijtsma
Taheakke	: 1. Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel (met bijlagen) 2. Reactienota op zienswijzen Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel 3. Niet-geanonimiseerde zienswijzen (<i>alleen voor de raad</i>)
Saak- en stiknûmer	: Z2023-00084 / S2024-18789

Underwerp

Visie bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de 'Reactienota op zienswijzen Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' vast te stellen;
2. De visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel', waarbij wordt uitgegaan van de voorkeurslocatie Quatrebras Zuid en als terugvalopties de locaties Quatrebras Noord (2de voorkeur) en de locatie ten zuiden van Burgum (3de voorkeur) vast te stellen;
3. Een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 50.000 beschikbaar te stellen voor het aankoopproces van de benodigde grondposities.

Koarte gearfetting

De raad heeft in het raadsprogramma 'Samen actief voor Tytsjerksteradiel' aangegeven dat zij ruimte wil bieden aan bedrijven. Het college is gevraagd een 'Visie op bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel' voor te bereiden, zodat de raad richtinggevende keuzes kan maken voor een nieuw bedrijventerrein in de gemeente.

Bij het opstellen van de ontwerpvisie is een analyse gemaakt van verschillende potentiële zoekgebieden voor een bedrijventerrein met een regionale functie voor de gehele gemeente. Het betreft een opgave van 10 hectare aan netto bedrijventerrein, waarbij aansluiting op de hoofdwegenstructuur in de gemeente een voorwaarde is. De zoekgebieden Hurdegaryp, Quatrebras, Burgum en Garyp vielen binnen de gestelde kaders en zijn meegenomen in het onderzoek.

De nu voorliggende ontwerpvisie, genaamd 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' (bijlage 1), is op 30 mei 2024 opiniërend behandeld in de raad en rijp verklaard voor inspraak. De raad heeft kennisgenomen dat uit de ontwerpvisie naar voren komt:

- Dat het zoekgebied Quatrebras het meest geschikt is voor de realisatie van een regionaal bedrijventerrein in de gemeente.
- Dat binnen zoekgebied Quatrebras de locatie Zuid de voorkeur heeft en dat locatie Noord als een terugvaloptie kan worden beschouwd.
- Dat het zoekgebied ten zuiden van Burgum als een terugvaloptie kan worden beschouwd.

De ontwerpvisie heeft vanaf donderdag 6 juni 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend en daarnaast hebben we een aantal reacties ontvangen van andere overlegpartners en belanghebbenden. De zienswijzen zijn (geanonimiseerd en per zienswijze samengevat op de kernpunten) opgenomen in de Reactienota en van antwoord voorzien (bijlage 2). De integrale zienswijzen worden vanwege de privacy alleen met de raad gedeeld (bijlage 3).

Foech ried/kolleezje

De raad heeft op 20 april 2023 de startnotitie 'Visie op bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel' (S2023-00246) geamendeerd vastgesteld. Op 30 juni 2024 is de ontwerpvisie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' (S2024-02998) opiniërend in de raad behandeld en vrijgegeven voor inspraak. Nu ligt de visie ter vaststelling voor aan de raad. De raad heeft daarnaast de bevoegdheid om voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het aankoopproces. Het college zorgt voor de uitvoering.

Ynlieding

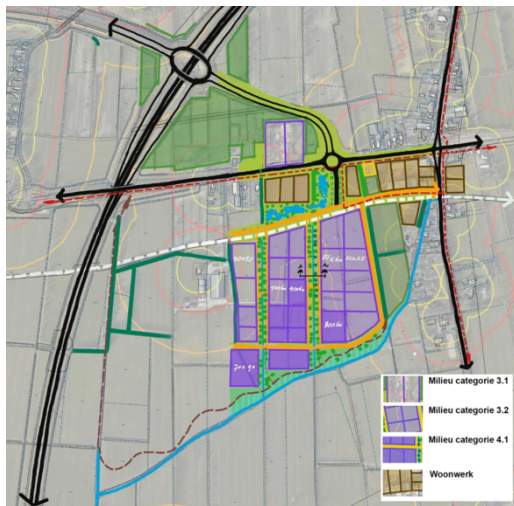
De raad heeft in het raadsprogramma 'Samen actief voor Tytsjerksteradiel' aangegeven dat zij ruimte wil bieden aan bedrijven. Het college is gevraagd een 'Visie op bedrijventerreinen Tytsjerksteradiel' voor te bereiden, zodat de raad richtinggevende keuzes kan maken voor een nieuw bedrijventerrein in de gemeente.

Aan de hand van de door de raad vastgestelde startnotitie is opdracht gegeven aan Sweco Nederland om via een bureaustudie een ontwerpvisie voor een nieuw regionaal bedrijventerrein in de gemeente Tytsjerksteradiel op te stellen. Vanuit de kaders van de startnotitie is een programma van 'Eisen regionaal bedrijventerrein' opgesteld. Er zijn een aantal criteria benoemd om te bepalen of een locatie geschikt of ongeschikt is voor een bedrijventerrein. De criteria zijn: bereikbaarheid, omvang, grootschalige infrastructurele aanpassingen, waardevolle natuurgebieden en landschappelijke en archeologische waarden.

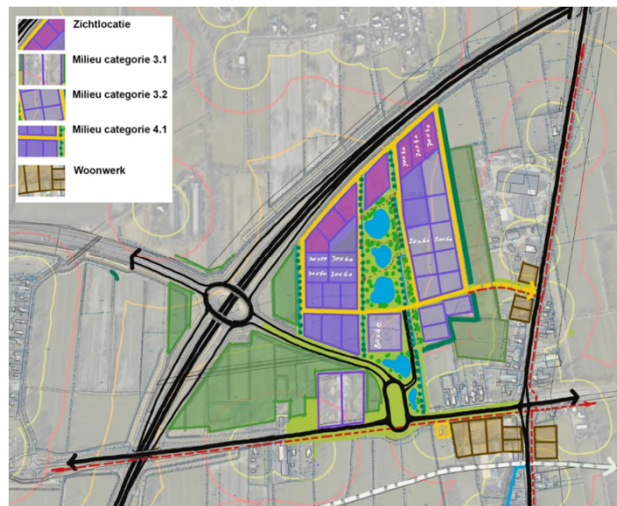
Op basis van deze criteria zijn zoekgebieden in de gemeente gedefinieerd. Uiteindelijk zijn vier zoekgebieden geselecteerd: knooppunt Hurdegaryp, knooppunt Quatrebras, knooppunt Burgum en knooppunt Garyp. In de vier zoekgebieden zijn zeven deelgebieden te onderscheiden. Binnen deze knooppunten is met behulp van een GIS-analyse (geografisch informatiesysteem een verkenning gemaakt van de ruimtelijke, milieutechnische en planologische aspecten. Geconcludeerd is dat het knooppunt Quatrebras het meest geschikt is voor een regionaal bedrijventerrein.

De drie deelgebieden bij Quatrebras zijn vervolgens 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 ook de locaties tussen de Rijksweg en de aansluiting op de Centrale As (de driehoek) en de voormalige dancinglocatie meegenomen. Hieruit volgt dat deelgebied Quatrebras West afvalt vanwege de ruimtelijke impact op het open landschap tussen Quatrebras en Hurdegaryp.

De resterende deelgebieden Quatrebras Zuid en Quatrebras Noord zijn uitgewerkt tot een verkennend schetsontwerp. De locatie Quatrebras Zuid komt 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 vereist provinciale medewerking



Verkennd schets Quatrebras Zuid



Verkennd schets Quatrebras Noord

Op basis van de ontwerpvisie wordt de raad, na de tervisielegging, gevraagd een besluit te nemen om de visie vast te stellen en daarmee richting te geven aan de voorkeurslocatie. Daarna kan deze locatie verder worden uitgewerkt. Vanuit de verkenningsfase zijn meerdere aandachtspunten benoemd om mee te nemen bij de verdere uitwerking.

- Oriëntatie op de mogelijkheden voor de benodigde aankoop van gronden
- Uitwerken van het schetsontwerp in een gedetailleerder ontwerp: De ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein moet zorgvuldig worden ontworpen, passend binnen het landschap. Het is aanbevolen om een landschapsplan en beeldkwaliteitsplan op te stellen.
- Nader onderzoeken van de verkeerskundige impact op het omliggende wegennet.
- Een gedetailleerde financiële berekening opstellen: Op basis van een gedetailleerd ontwerp om de financiële haalbaarheid te beoordelen en de kansen en risico's beter in beeld te brengen. Dit wordt vervolgens gebruikt als input voor het bepalen van de strategie om tot een realistische ontwikkeling te komen.
- Opstarten van onderzoeken in het kader van het omgevingsplan: Dit omvat bodem, archeologie, natuurtoets, geluid, luchtkwaliteit, geur, gezondheid, etc.
- Milieueffectrapport (MER): Voor activiteiten die grote milieugevolgen kunnen hebben, kan een 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 van conditionerende onderzoeken: Dit omvat waterhuishouding, kabels en leidingen, geotechniek, etc.

- Uitwerken van het energieconcept: Dit betreft zowel de benodigde maatregelen voor netcongestie (slimme energienetten en aftoppen) als de inzet van lokale opwek van energie.
- Vaststellen van het ambitieniveau duurzaamheid en uitwerken van maatregelen.
- De besturen van Dorpsbelangen van de nabijgelegen dorpen, de inwoners van het buurtschap Quatrebras en andere belanghebbenden die een zienswijze of reactie hebben gegeven, worden nauw betrokken bij het vervolg. Dit wordt relevant zodra er meer zicht is op de verwerving van de grondposities

De eerste stap is een oriëntatie op de mogelijkheden tot aankoop van de benodigde grondposities. Hiervoor wordt een gespecialiseerde aankoopmakelaar ingeschakeld.

Proces

Vorig jaar is een traject ingezet om te komen tot een visie voor een nieuw bedrijventerrein voor de gemeente Tytsjerksteradiel. Dit is gedaan aan de hand van een startnotitie die op 20 april 2023 door de raad is vastgesteld. Op dit moment zijn we bij de besluitvorming.

- Startnotitie
- Voorbereiding op aanvraag
- 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

Te bereiken effect

Met het vaststellen van de visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' wordt richting gegeven aan een voorkeurslocatie voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein in de gemeente.

Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet kan een volgende stap worden gezet, de oriëntatie op de mogelijkheden tot aankoop van de benodigde grondposities.

Argumenten

1.1. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen van de ontwerpvisie

Tijdens de zienswijzenperiode zijn 13 zienswijzen en 4 reacties ontvangen, gericht op:

- Toegestane hoogte van de bebouwing (ruimtelijk);
- Toegestane milieucategorie (milieu);
- Gezondheid, veiligheid, vervuiling en overlast (milieu);
- Uitzicht en waardevermindering;
- Aansluiten bij bestaand bedrijventerrein en inbreiding;
- Nationaal Landschap;
- Proces tot standkoming visie;
- Ruimte voor ontwikkeling van bestaande bedrijvigheid in het zoekgebied;
- Aandacht voor water en bodem sturend;
- Aandacht voor grondwaterbeschermingsgebied.

De zienswijzen (geanonimiseerd en samengevat op de kernpunten) zijn beoordeeld en beantwoord in de Reactienota op zienswijzen Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel (bijlage 2). Dit leidt niet tot een wijziging van de ontwerpvisie. Veel onderwerpen worden verder onderzocht in het omgevingsplan. Op basis daarvan kunnen bij het vaststellen van het omgevingsplan definitieve keuzes worden gemaakt.

1.2. In te stemmen met de visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel'

Sweco Nederland heeft op basis van een startnotitie een ontwerpvisie opgesteld. Uit de studie blijkt dat knooppunt Quatrebras het meest geschikt is voor een nieuw regionaal bedrijventerrein, met Quatrebras Zuid als voorkeurslocatie. Variant Zuid vergt een grotere initiële investering, maar biedt naar de toekomst meer uitbreidingsmogelijkheden. Quatrebras Noord en een locatie ten zuiden van Burgum zijn terugvalopties. In die volgorde.

1.3. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 50.000 voor het aankoopproces van de benodigde grondposities

Voor het aankoopproces van de gronden is een aankoopmakelaar nodig, die in gesprek gaat met de grondeigenaren. Hiervoor wordt een bedrag van € 50.000 geraamd, inclusief grondtaxatie.

Alternatieven

Wanneer er niet gekozen wordt voor de voorkeurslocatie(s) uit de visie, dan resteren de volgende alternatieve scenario's:

1. Meerdere kleine bedrijventerreinen verspreid over de gemeente aanleggen.
2. Geen nieuwe bedrijventerreinen aanleggen, waardoor ondernemers een bestaand bedrijfspand kunnen aankopen of moeten uitwijken naar aangrenzende gemeenten.

Kanttekenings/risiko's

1. Het verwerven van de gronden is de grootste investering en het grootste risico. Voor de beide schetsontwerpen "Noord" en "Zuid" is een analyse verricht naar de financiële haalbaarheid. Een eerste voorzichtige berekening toont een negatief resultaat aan van tussen de twee en drie miljoen. Dit is inclusief de verwerving van de gronden. Het scenario 'Noord' is financieel iets gunstiger, maar biedt minder uitbreidingsmogelijkheden en vereist provinciale medewerking. Variant Zuid vergt een grotere initiële investering, maar biedt meer uitbreidingsmogelijkheden en minder negatief eindresultaat. In een latere fase zal het plan gedetailleerder ramingen worden opgesteld. Dit heeft als risico dat het financiële resultaat (flink) kan afwijken van de bedragen zoals hierboven is beschreven.
2. Verkrijgbaarheid van de grondposities vormt een risico.
3. Eventuele bezwaren van omwonenden en andere belanghebbenden in de ruimtelijke procedure.
4. Beschikbaarheid van nutsvoorzieningen kan een risico zijn en vereist mogelijk een lokale energiehub.

Finânsjes

Om duidelijkheid te verkrijgen over de aankoop van de gronden, dient een aankoopmakelaar te worden aangetrokken. Deze zal in gesprek gaan met de grondeigenaren. Voor het aankoopproces wordt een bedrag van € 50.000 geraamd. Dit is inclusief de kosten van de makelaar en de uren die nodig zijn voor de verdere planuitwerking (het toekomstige plan heeft invloed op de grondprijs). Voorgesteld wordt om een voorbereidingskrediet aan te vragen bij de raad van € 50.000. Dit krediet zal dienen om de hiervoor beschreven werkzaamheden uit te kunnen voeren. Indien de werkelijke kosten lager uitvallen, zal het resterende bedrag worden meegenomen in een later aan te vragen (tweede) voorbereidingskrediet. Het tweede voorbereidingskrediet, dat eveneens apart aangevraagd zal worden bij de raad, zal toezien op een verdere uitwerking van de plannen (planvorming). Zodra er meer zicht is op de verwerving van de grondposities, zal de raad hierover dit besluit nemen.

Indien er redenen zijn waardoor de ontwikkeling van Quatrebras locatie Zuid geen vervolg zal krijgen, dan zullen de gemaakte kosten in één keer ten laste van het begrotingssaldo gebracht moeten worden. Het moment waarop dit duidelijk wordt, is bepalend voor het moment wanneer dit ten laste van het begrotingssaldo gebracht moet worden.

De te verkrijgen duidelijkheid over de aankoop van de gronden zal naar verwachting maximaal een jaar duren. Daarbij zal een plan van aanpak (startnotitie) aan de raad worden voorgelegd waarin de vervolgacties en stappen zijn uitgewerkt. Dit is ook het moment waarop óf een tweede voorbereidingskrediet dan wel een afboeking van het eerste voorbereidingskrediet ter goedkeuring aan de raad zal worden voorgelegd.

Tot slot willen wij aandacht vragen voor het als eerst genoemde risico in de voorgaande paragraaf. Het genoemde negatieve resultaat is, gezien onze toekomstige financiële positie een aandachtspunt. Om meer duidelijkheid te krijgen over het (negatieve) resultaat van deze visie is het belangrijk om aanvullend onderzoek te verrichten. De voorgestelde stappen zijn de logische stappen om deze duidelijkheid te verkrijgen. De informatie die naar aanleiding van deze stappen beschikbaar komt zal de raad, ten aanzien van de financiële uitkomsten, voldoende in stelling brengen om een weloverwogen besluit te kunnen nemen over de het wel of niet doorvoeren van deze visie in relatie tot de financiële effecten.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' is een bureaustudie, integraal uitgewerkt in samenwerking met de ambtelijke organisatie. De ontwerpvisie is toegelicht en besproken met het bestuur van de Industriële Club Tytsjerksteradiel, de besturen van de Dorpsbelangen Noardburgum, Feanwâlden/Feanwâldsterwâl, Hurdegaryp en Burgum, en het bestuur van de buurtvereniging van Buurtschap Quatrebras. De grondeigenaar is door de gemeente geïnformeerd over de ontwerpvisie. Op 14 mei 2023 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.

Bij de opiniërende behandeling tijdens het Iepen Podium op 23 mei hebben een aantal buurtbewoners van Quatrebras ingesproken. Vanaf 6 juni 2024 heeft de ontwerpvisie ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen en enkele reacties (geen formele zienswijzen) ontvangen. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in de bijgevoegde 'Reactienota op zienswijzen'.

Bij het opstellen van het omgevingsplan worden omwonenden en andere belanghebbenden actief betrokken bij het proces.

Kommunikaasje

In samenwerking met team communicatie wordt op een later moment (wanneer er zicht is op de verwerving van de grondposities) een communicatieplan opgesteld.

Yntegraliteit

Alle relevante afdelingen zijn betrokken.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

Na vaststelling van de voorliggende visie zal de verkenning van de aankoop van de grondposities de eerste stap zijn. College en raad worden hierover tussentijds geïnformeerd. Wanneer het aankoopproces leidt tot definitieve afspraken over de grondaankoop, zal dit besluitvormend aan de raad worden voorgelegd. Daarna volgen diverse onderzoeken ten behoeve van het opstellen van een omgevingsplan. Hiervoor zal op een later moment een voorbereidingsbesluit aan de raad worden voorgelegd.

Evaluaasje

N.v.t.

Burgum, 5 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024, punt nummer: 4;

Beslút:

1. De beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de 'Reactienota op zienswijzen Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel' vast te stellen;
2. De visie 'Locatieverkenning regionaal bedrijventerrein Gemeente Tytsjerksteradiel', waarbij wordt uitgegaan van de voorkeurslocatie Quatrebras Zuid en als terugvalopties de locaties Quatrebras Noord (2de voorkeur) en de locatie ten zuiden van Burgum (3de voorkeur) vast te stellen;
3. Een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 50.000 beschikbaar te stellen voor het aankoopproces van de benodigde grondposities.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 28 november 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben